

5

Situationsanalyse



Das vierte Kapitel setzt sich mit der vorhandenen Situation in dem Areal auseinander und umfasst sechs Abschnitte. Zunächst wird die historische Entwicklung der Umgebung und insbesondere des Stadtteils Bergen-Enkheim erläutert. Nachfolgend soll die Umgebung mit den benachbarten Stadtteilen analysiert werden, um das Bild für

den städtischen Kontext des Planungsgebiets zu vermitteln. Darauf aufbauend wird die Bewertung der Umgebung mit den Chancen und Risiken für das Bearbeitungsareal geschildert. Weiterhin soll das Planungsareal detaillierter untersucht und bewertet werden.

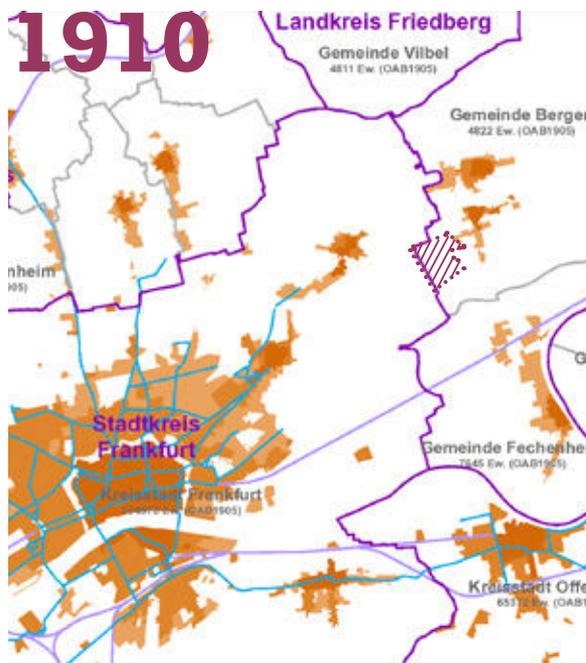


Abb.44: Oblique aerial photo. © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main

Die Grenze des Areals wird wie folgt geformt. Von Norden fasst der Grüngürtel mit dem Naturschutzgebiet Seckbacher Ried das Areal ein. Die Vilbeler Landstraße von Osten, die Borsigallee von Süden und die Kruppstraße von Westen bilden die weiteren Grenzen des Gebiets. Die

Wohnbebauung im Südosten ist nicht mehr Teil des Untersuchungsgebiets, sodass die genauere Grenze an der Stelle entlang der Bessemerstraße und Victor-Slotosch-Straße verläuft.





5.1. Historie

Das Bearbeitungsareal liegt zum großen Teil in den heutigen Stadtteil Bergen-Enkheim. Ursprünglich entstammt der Stadtteil den Dörfern Bergen, das auf einem Höhenrücken nördlich über dem Maintal lag, und dem südöstlich an dessen Fuß liegenden Enkheim. Erst 1977 wurde der Stadtteil zur Stadt Frankfurt am Main eingemeindet.

Die Historie der Gemeinde Enkheim beginnt früh in der Geschichte. Die erste Erwähnung wurde 1057 dokumentiert. Die historischen Spuren sind bis heute in den Siedlungskernen erhalten. Dazu zählen der weiße Turm in Bergen, der Teil der mittelalterlichen Ortsbefestigung, die Berger

Kirche und zahlreiche Fachwerkbauten. Bergen-Enkheim war bis zum 19. Jahrhundert durch Landwirtschaft geprägt. Eine Besonderheit für den Ort stellte der Weinanbau am Berger Hang dar, der aufgrund des industriellen Wandels und der einhergehenden Abwanderung der Arbeitskräfte in den sekundären Sektor in Frankfurt und Offenbach letztendlich aufgegeben und durch Streuobstwiesen ersetzt wurde. (Henschke 2011: 7).

Mit der Industrialisierung hat die Gemeinde von der räumlichen Nähe zu Frankfurt profitiert, so dass 1913 die Straßenbahn von Bergen nach Frankfurt eröffnet wurde (Stadt Frankfurt am



Abb. 45: Postkarte Bergen-Enkheim. Quelle: <https://www.ansichtskarten-center.de/frankfurt-main-stadtkreis/6000-bergen-enkheim-volkshaus-schule-strassenbahn-linie>

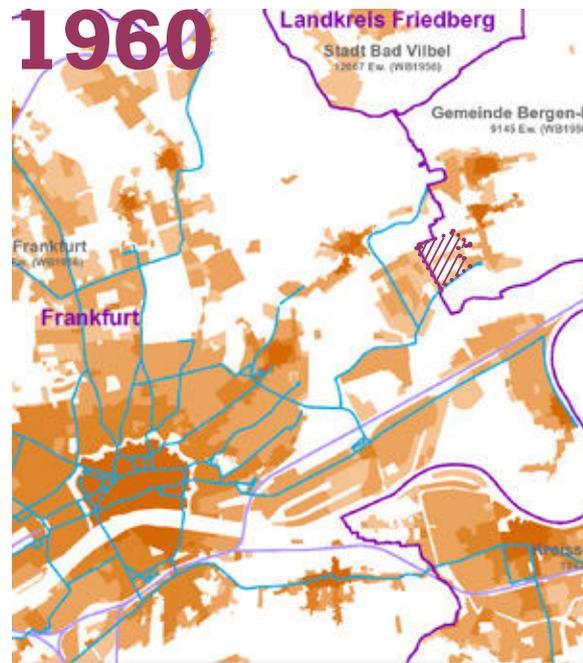


Abb. 46: Ausschnitte der historischen Karte der Rhein-Main-Region aus den Jahren 1910, 1930, 1950, 1960. Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain.

Main o. D.). Die Streuobstwiesen stellten dabei ein populäres Ausflugsziel für die Frankfurter dar, welches diese mit der Straßenbahn schnell erreichen konnten (Henschke 2011: 8).

Der älteste Betrieb in Enkheim war das Eiswerk. Mit der Industrialisierung wurden vielzählige kleine und einige mittlere Betriebe für Produktion von Lederwaren eröffnet, die für die Offenbacher Lederwarenindustrie als Zulieferer dienten (ebd.). Diese Betriebe beschäftigten viele Einwohner bis in die 1950er Jahre. Im Jahr 1914 eröffnete Victor Slotosch eine Eisengießerei, die sich später zu einer metallverarbeitenden Fabrik entwickelte. Sie gehörte zu den ältesten Produktionsstätten in

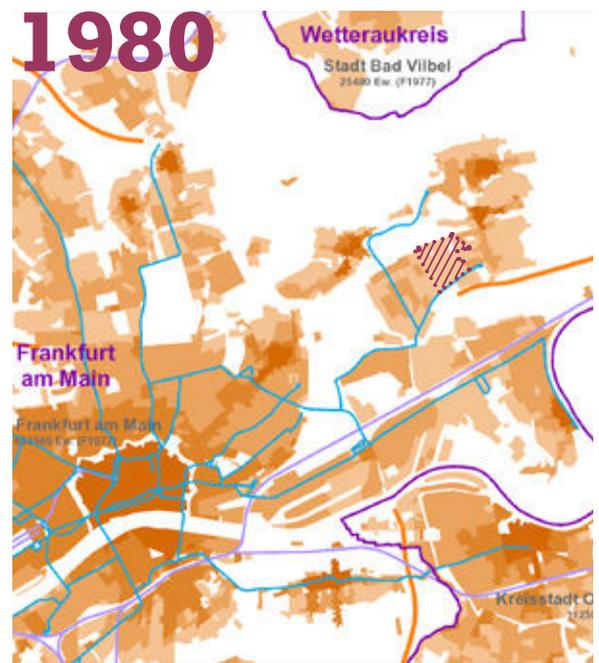
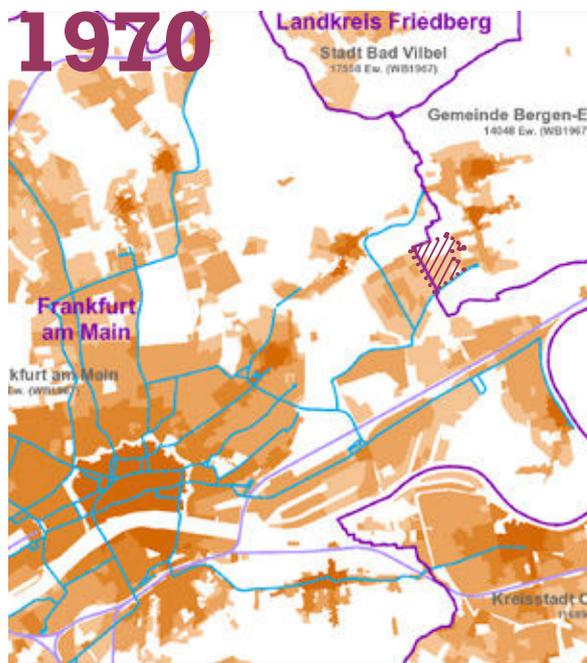
Bergen-Enkheim und wurde 1994 stillgelegt.

Auf einem Gelände in der heutigen Kruppstraße 100-102 wurde von 1942 bis 1945 ein Zwangslager für Sinti und Roma betrieben. Im Lager fanden Arbeiten im Dienst der Rüstungsindustrie statt (HLGL 2021). Heute sind Gewerbebauten auf dem Grundstück angesiedelt; die baulichen Spuren wurden nicht erhalten. An das Lager und seine Insassen erinnert eine Gedenktafel an der U-Bahnhaltestelle „Kruppstraße“.

In der Nachkriegszeit begann eine planmäßige Industrieansiedlung im Untersuchungsgebiet. Wie die historischen Karten erkennen lassen,



Abb. 47: Ansicht der Hauptstraße von Enkheim - Triebstraße um 1934. Quelle: [https://www.wikiwand.com/de/Enkheim_\(Bergen-Enkheim\)](https://www.wikiwand.com/de/Enkheim_(Bergen-Enkheim))



wurden die Flächen des heutigen Gewerbegebiets Seckbach entlang der Straßenbahntrasse nach Bergen schrittweise bis zur Gemeindegrenze bebaut (siehe Abb. zu 1950, 1960). Die bisher bis zur Kruppstraße fahrende Straßenbahnlinie wurde im Jahr 1956 nach Enkheim verlängert. Laut der historischen Karten wurde die erste Bebauung auf dem Untersuchungsareal entlang der Victor-Slotosch-Straße und der Straßenbahnschiene um die 1960er Jahren errichtet. Während die Gewerbeflächen an der Gemeindegrenze zu Frankfurt wuchsen, nahm auch die Bevölkerungszahl und mit ihr die zusammenhängenden Wohnsiedlungsflächen in der Gemeinde stetig zu. Die Steueraufkommen der angesiedelten

Industriebetriebe haben eine gute soziale Infrastruktur wie die Schule am Hang, ein Bürgerhaus sowie Sporthallen in der Gemeinde ermöglicht (ebd.).

Zu den zentralen Versorgungsstraßen in der Gemeinde gehörten die Marktstraße im Berger Ortskern und die Triebstraße im Enkheimer Ortskern. Im Jahr 1971 wurde das Hessen-Center eröffnet und stellte eine massive Konkurrenz zu den herkömmlichen Läden dar. Die Schrumpfung des Einzelhandels im Stadtteil beschleunigte auch ein weiteres Zentrum, das sich an der Victor-Slotosch-Straße mit den großflächigen Lebensmittelmärkten herausbildete (Schmidt 2017). Dies ist



Abb.48: Weißer Turm. © Anna Voytenko



Abb.49: Obstwiesen in Bergen. © Anna Voytenko

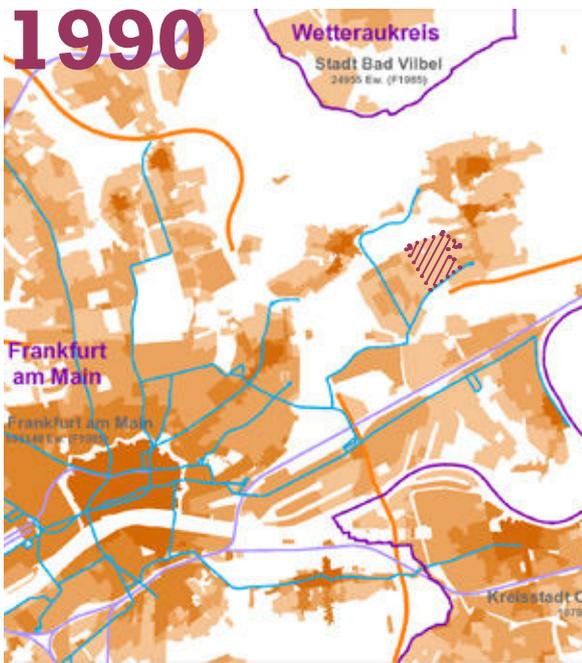


Abb. 51: Ausschnitte der historischen Karte der Rhein-Main-Region aus den Jahren 1970, 1980, 1990, 2010. Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain.

mit einem Strukturwandel in dem Gewerbegebiet verbunden.

Die Autobahn 661 wurde bis zur Friedberger Landstraße im Jahr 1971 errichtet. Erst in 1995 erfolgte der Lückenschluss mit der am Bornheimer Hang erbauten Galerie Seckbach. Der zuerst provisorische Anschluss der Autobahn 66 an der Borsigallee wurde 1979 eröffnet. Die geplante Lückenschließung der A 66 im Frankfurter Stadtgefüge wurde letztendlich aufgegeben. Während die Straßenbahn über das Gewerbegebiet Seckbach nach Bergen im Jahr 1992 eingestellt wurde, feierte die U-Bahnlinie U7 vom Zoo über die Eissporthalle und den Riederwald nach

Enkheim ihre Eröffnung.

Zu den früh bebauten Gebieten im östlichen Frankfurter Stadtgebiet zählen das Wohngebiet Riederwald, das als Arbeitersiedlung 1928 fertiggestellt wurde, und das Betriebsgelände des seit 1916 ansässigen Produzenten Samson. Seit den 1950er Jahren wuchsen stetig die Gewerbe- und Hafensflächen im östlichen Frankfurt. Nach der Eingemeindung blieb der Stadtteil ein beliebtes Wohngebiet und etablierte sich dank der Hanglage mit dem charakteristischen Skyline-Blick und der traditionellen Apfelweinwirtschaften als bekanntes Naherholungsgebiet in der Stadt (Henschke 2011: 9).



Abb.50: Hessen Center. © Anna Voytenko

5.2. Umgebungsanalyse

Im Folgenden wird die Umgebung des Untersuchungsareals mit den benachbarten Stadtteilen analysiert.

Siedlungsstruktur

Die historische Entwicklung der Stadtteile und die Stadterweiterung sind deutlich an der Siedlungsstruktur ablesbar. Während die alten Dorfkern von Seckbach, Bergen, Enkheim, Fechenheim und an der Berger Straße mit einer kleinteiligen, dichten Bebauung erhalten sind, werden sie von den lockereren Strukturen der freistehenden Häuser und der Nachkriegsbebauung umrandet. Außerdem deuten die voneinander separierten Strukturen auf die frühere Unabhängigkeit der Siedlungskerne und ihre spätere Eingemeindung hin.

In Bergen-Enkheim und Seckbach überwiegt die freistehende kleinräumige Wohnbebauung, wobei die großen Bausteine des Untersuchungsgebiets herausstechen. In Bornheim und im Ostend ist eine geschlossene Blockrandbebauung ablesbar, die auf eine höhere Dichte im Vergleich zu den anderen Stadtteilen in der Umgebung hinweist. Die großen Bausteine des Gewerbegebiets ordnen sich entlang der Schienen parallel zur Hanauer Landstraße und im Hafengebiete an.

Unter flächenhaften Denkmalschutz stehen nicht nur die mittelalterlichen Ortskerne, sondern auch die Bebauung der 30er Jahre: Die Siedlung Bornheimer Hang und die Arbeitersiedlung in Riederwald. In den umliegenden Gewerbegebieten stehen einzelne Gewerbebauten unter Denkmalschutz.

Legende:

- Denkmalschutz
- Stadtteilgrenze

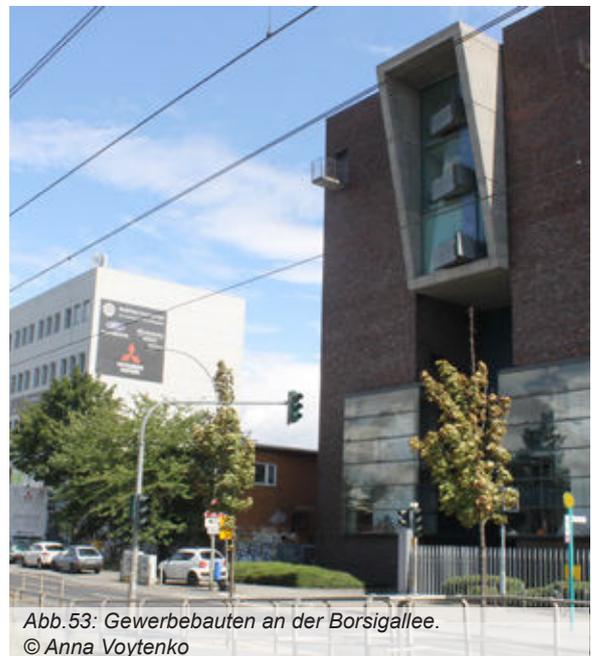
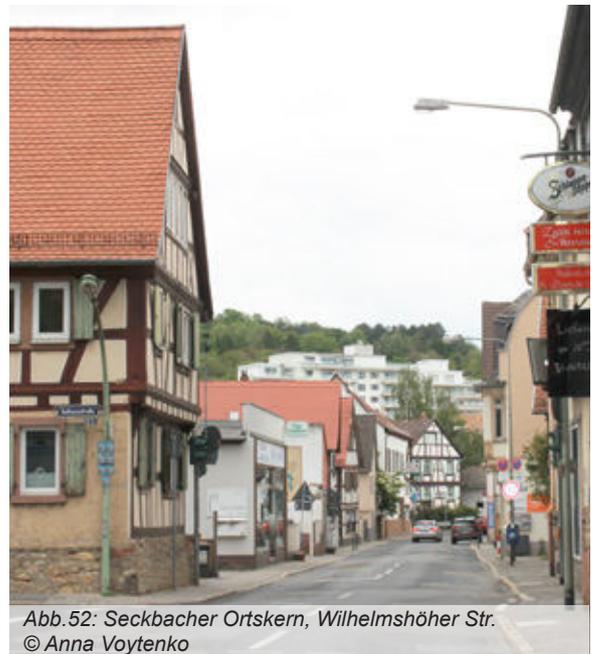




Abb.55: Umgebungsanalyse - Siedlungsstruktur, Eigene Darstellung. Grundlage: Openstreetmap.org, Stand 04.2021.

Nutzungsbereiche

Das Untersuchungsareal ist ein Teil des gewerblich geprägten Ostens der Stadt. Darunter fallen der Osthafen, die durch Handels- und Kfz-Betriebe geprägte Hanauer Landstraße, der Industriepark Fechenheim und die klassischen Gewerbegebiete um die Carl-Benz-Straße, die Wächtersbacher Straße, die Borsigallee sowie die Gwinnerstraße. Die Gewerbegebiete im Osten Frankfurts sind im Gegensatz zu den anderen gewerblichen Stadträumen in Frankfurt von Logistikgewerbe, Produktion und Baugewerbe geprägt.

Der Handel in der näheren Umgebung ist meist von großflächigem Einzelhandel geprägt. Dazu gehören die Magnetbetriebe mit einem Angebotsortiment für Möbel, Baumarktsortimente, Nahrungsmittel, Bekleidung, Elektronik und Hobbyartikel. Die Standorte liegen in den Gewerbegebieten entlang der oder mit gutem Anschluss an die wichtigen Verkehrsachsen. Sie gehören zu den Ergänzungsstandorten in der Frankfurter Versorgungsstruktur und sollen zukünftig auf nicht-zentrenrelevante Angebote reduziert werden (Kruse/ Lorenzen u. a. 2018). Die Berger Straße in Bornheim zählt zu dem Ortsbezirkszentrum und hat eine teilstädtische Versorgungsfunktion.

Die umliegenden Wohngebiete haben Qualitäten einer ruhigen Wohngegend mit dem Charakter eines Vorortes. Neben der niedrigen Dichte und privaten Grünflächen verfügen sie über ein gutes Bildungsangebot für Kinder und Jugendliche. Das Neubaugebiet Leuchte soll südöstlich in Bergen-Enkheim entstehen. Der dörfliche Charakter von Bergen-Enkheim ist nicht nur durch seine Siedlungsstruktur ablesbar, sondern auch durch die Gemeinschaft, die in 68 Vereinen mit unterschiedlichsten Schwerpunkten im Stadtteil vertreten ist (Vereinsring Bergen-Enkheim e. V. o. D.).

Außerdem befinden sich einige Freizeitangebote in der Nähe wie das Riedbad, die Eissporthalle, das Fußballstadion, Versammlungsorte wie das Volkshaus Enkheim und lokale Kulturangebote wie Heimatmuseen.



Abb.56: Enkheimer Wohngebiet Triebstraße.
© Anna Voytenko



Abb.57: Hanauer Landstraße. © Anna Voytenko



Abb.58: Grundschule in Riederwald. © Anna Voytenko

Legende:

- Gewerbegebiet
- Wohngebiet
- Schule
- Handelsstandorte
- Freizeit/ Sport

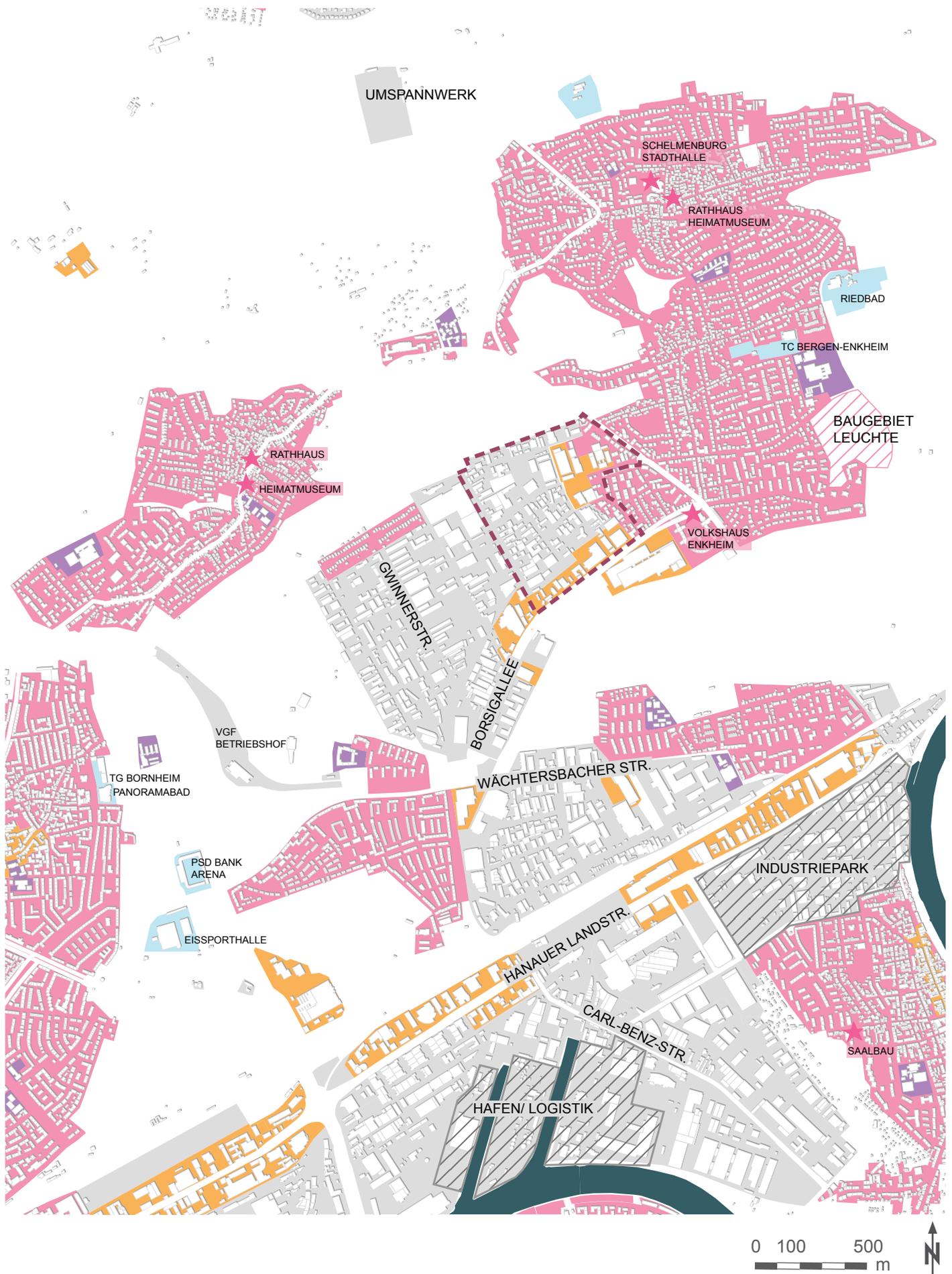


Abb.59: Umgebungsanalyse - Nutzungsbereiche, Eigene Darstellung. Grundlage: Openstreetmap.org, Stand 04.2021.

Freiraum

Die Randlage im Stadtgefüge wird durch großzügige Freiräume in der Umgebung des Untersuchungsareals ausgezeichnet. Die meisten zusammenhängenden Grünflächen sind Teil des Frankfurter Grüngürtels und stehen unter dem besonderen Schutz des Landes Hessen. Außerdem gehören das Enkheimer Ried und das Mühlbachtal von Bergen-Enkheim zu den Naturschutzgebieten. Das Seckbacher Ried und die Berger Warte zählen hingegen zu den FFH-Ge-bieten.

Während der nördliche Teil der umliegenden Freiräume durch landwirtschaftlichen Flächen geprägt ist, beherbergen der Riederwald und Enkheimer Wald im Süden, alte und dichte Baumbestände und bieten Lebensraum sowie Nahrung für die Tierwelt. Als öffentlich zugängliche Grünräume stehen sie der breiten Bevölkerung zur Verfügung. Die Parkflächen dienen den Anwohnern der angrenzenden Stadtteile als Naherholungsräume.

Dagegen bieten die großzügigen Anlagen der Kleingartenvereine private Grünräume. Sie konzentrieren sich in Autobahnnähe und am Hang. Außerdem befinden sich mehrere Sportanlagen in der Umgebung, die als Vereinsflächen halb öffentlich zugänglich sind.

Der Festplatz am Ratsweg und der Berger Marktplatz werden gelegentlich für verschiedene Veranstaltungen und Märkte genutzt.

Neben den Fahrradrouten Hohe Straße und GrünGürtel, die eine hohe Freizeitqualität ausweisen, spielen die Freiflächen mit ihren Wegeverbindungen auch für das städtische Fahrradnetz eine bedeutende Rolle.



Abb. 60: Obstwiesen auf ehem. Weinberg in Bergen.
© Anna Voytenko



Abb. 61: Riedgraben in Seckbacher Ried.
© Anna Voytenko



Abb. 62: Sportanlage nahe Riederwaldstadion.
© Anna Voytenko

Legende:

-  Waldflächen
-  Parkflächen
-  öffentl. zugängliche Grünflächen
-  Sport-, Spielflächen
-  Festplatz
-  Kleingärten des KGVs
-  Landwirtschaft
-  Friedhof
-  Wasser
-  Naturschutzgebiete
-  Flächen des Grüngürtels
-  Fahrradnetz



Abb.63: Umgebungsanalyse - Freiraum, Eigene Darstellung. Grundlage: Openstreetmap.org, Stand 04.2021.

Erschließung

An der Borsigallee besteht eine direkte Anbindung des Bearbeitungsgebiets an die Autobahn A66 und somit eine schnelle Erreichbarkeit innerhalb des östlichen Teils der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Mit der im Jahr 2030 geplanten Fertigstellung des Riederwaldtunnels wird eine schnelle Anbindung nach Norden mit Anschluss an die A5 und nach Süden mit Anschluss an die A3 ermöglicht. Das Park+Ride Angebot begünstigt das Umsteigen in die U-Bahn an der Borsigallee und in die Straßenbahn an der Hanauer Landstraße. Über die Vilbeler Landstraße ist das Untersuchungsareal an die Hanauer Landstraße und die Friedberger Landstraße, den wichtigen Achsen der Stadt, und über die Borsigallee an Bornheim angebunden.

Für die Erschließungsqualität des ÖPNV sind Haltestelleneinzugsbereiche bzw. Gehzeit zur Haltestelle ausschlaggebend. Die Einzugsradien wurden gemäß dem Nahverkehrsplan der Stadt Frankfurt am Main mit 400 m für Bus- und Straßenbahnhaltestellen und 500 m für U-Bahnhaltestellen zugrunde gelegt. Das Gebiet ist von der Innenstadt und vom Hauptbahnhof mit der U-Bahnlinie U4 und U7 an der Borsigallee direkt erreichbar. An der Victor-Slotosch-Straße befindet sich die Endhaltestelle der Buslinie 42, die hauptsächlich der Fortbewegung in dem Stadtteil Bergen-Enkheim dient. Die in fußläufiger Nähe zu dem Areal liegende U-Bahn Endstation Enkheim ist gleichzeitig die Endhaltestelle für die regionalen Buslinien aus Hanau und Maintal und ein Zwischenstopp für Buslinie von Bad Vilbel nach Neu-Isenburg. Außerdem befindet sich der Bahnhof Mainkur mit einer Anbindung zu den Regionalzügen nach Hanau, Großkrotzenburg und Erbach an der Vilbeler Landstraße. Während das Areal eine gute regionale Bus-Anbindung aufweist, besteht keine direkte ÖPNV-Verbindung des Gebiets an den benachbarten Stadtteil Seckbach und eine mangelhafte Anbindung an Fechenheim.

Der Radschnellweg Frankfurt-Maintal-Hanau befindet sich momentan in der Planung und soll nördlich der Gleise verlaufen.



Abb.64: Marktstraße in Bergen-Enkheim. © Anna Voytenko



Abb.65: Autobahn A661. © Anna Voytenko



Abb.66: U-Bahn Endstation Enkheim. © Anna Voytenko

Legende:

- Autobahn
 - Bundesstraße
 - Landstraße
 - U-Bahn
 - Straßenbahn
 - Buslinie
 - Regionalbahn
 - Schiene im Gewerbegebiet
 - Radschnellweg
- Einzugsradien:
- Bus und Straßenbahn - 400 m
 - U-Bahn - 500 m

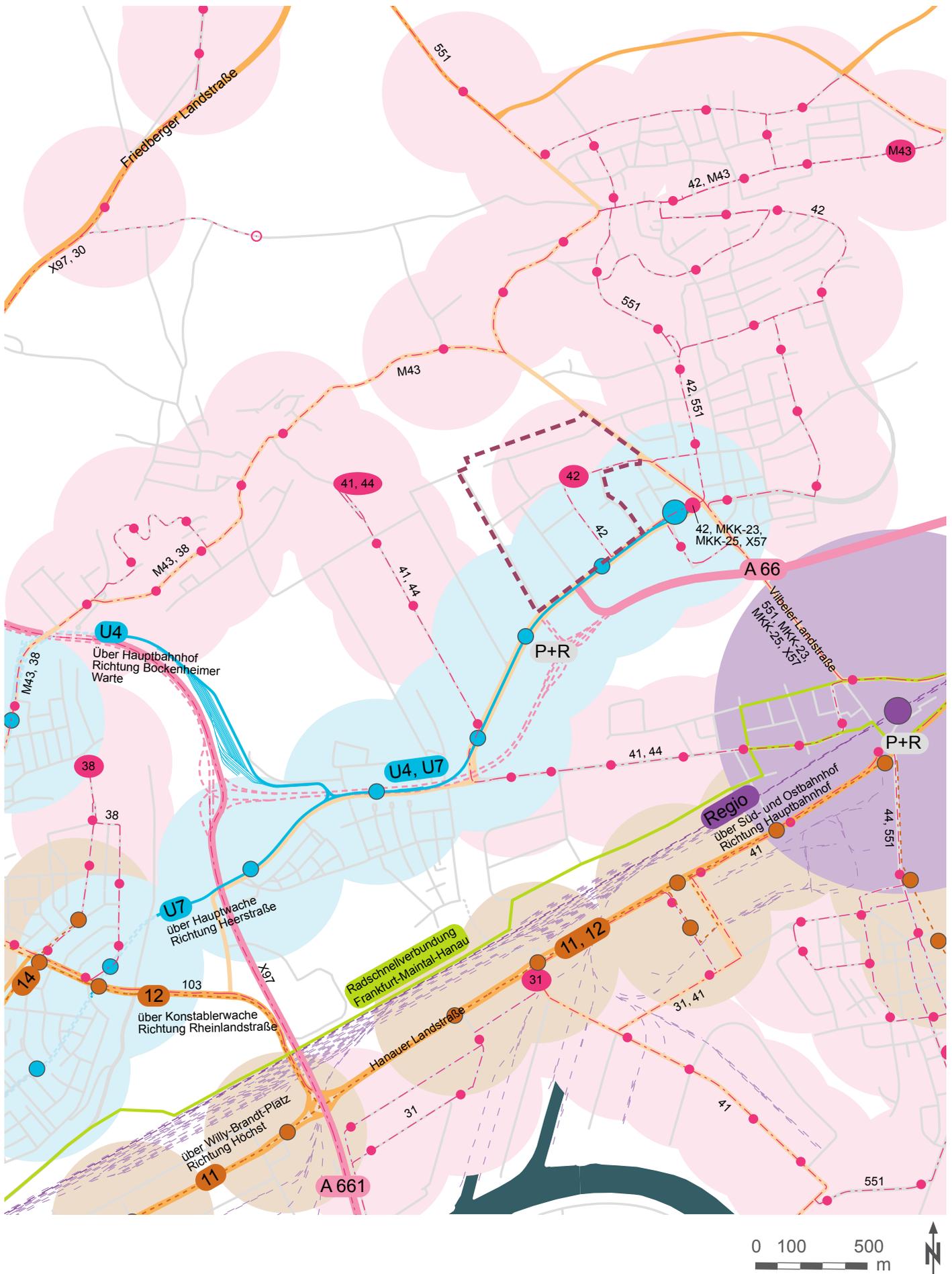


Abb.67: Umgebungsanalyse - Erschließung, Eigene Darstellung. Grundlage: Openstreetmap.org, Stand 04.2021.

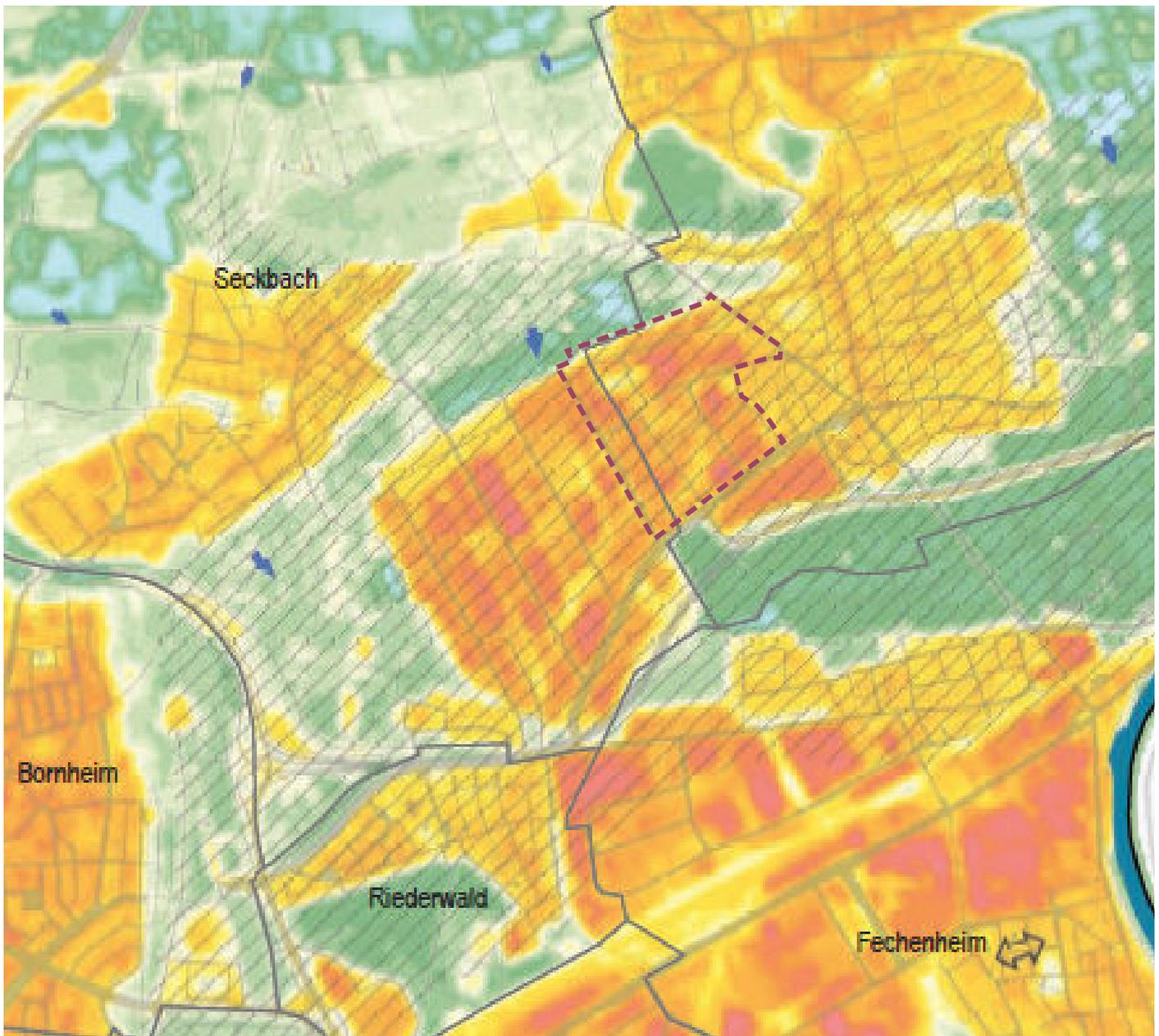


Abb.68: Umgebungsanalyse - Ausschnitt aus Klimafunktionskarte 2016. © Stadt Frankfurt am Main. o. M.

Klima

Geprägt durch das Gelände entsteht eine Luftleitbahn am Fuße des Hügels, sodass das Bearbeitungsareal in diesem Bereich liegt. Das Seckbacher Ried und das östlich von ihm liegende Naturschutzgebiet dienen der Frisch- und Kaltluftentstehung. Dabei fließt die Kaltluft in die Richtung des Gewerbegebiets und ist für das Betrachtungsgebiet zur Abkühlung von Bedeutung. Der Enkheimer Wald gehört ebenfalls zu den Frischluftentstehungsgebieten, deren Windabfluss nach Südosten weht.

Die umliegenden Wohngebiete sind weniger von Überhitzung betroffen als die Gewerbegegenden, was darauf hindeutet, dass die Gewerbegebiete

einen höheren Versiegelungsgrad der Flächen haben. Außerdem unterstützen die Vegetationsdefizite in den Freiräumen des Gebiets und die fehlende Belüftung die starke Überhitzung der Gewerbeflächen.

Legende:

- Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet
- Frischluftentstehungsgebiet
- Misch- und Übergangsklimata
- Überwärmungspotenzial
- Moderate Überwärmung
- Starke Überwärmung
- Luftleitbahn
- Kaltluftbahn/ Kaltluftabflussrichtung

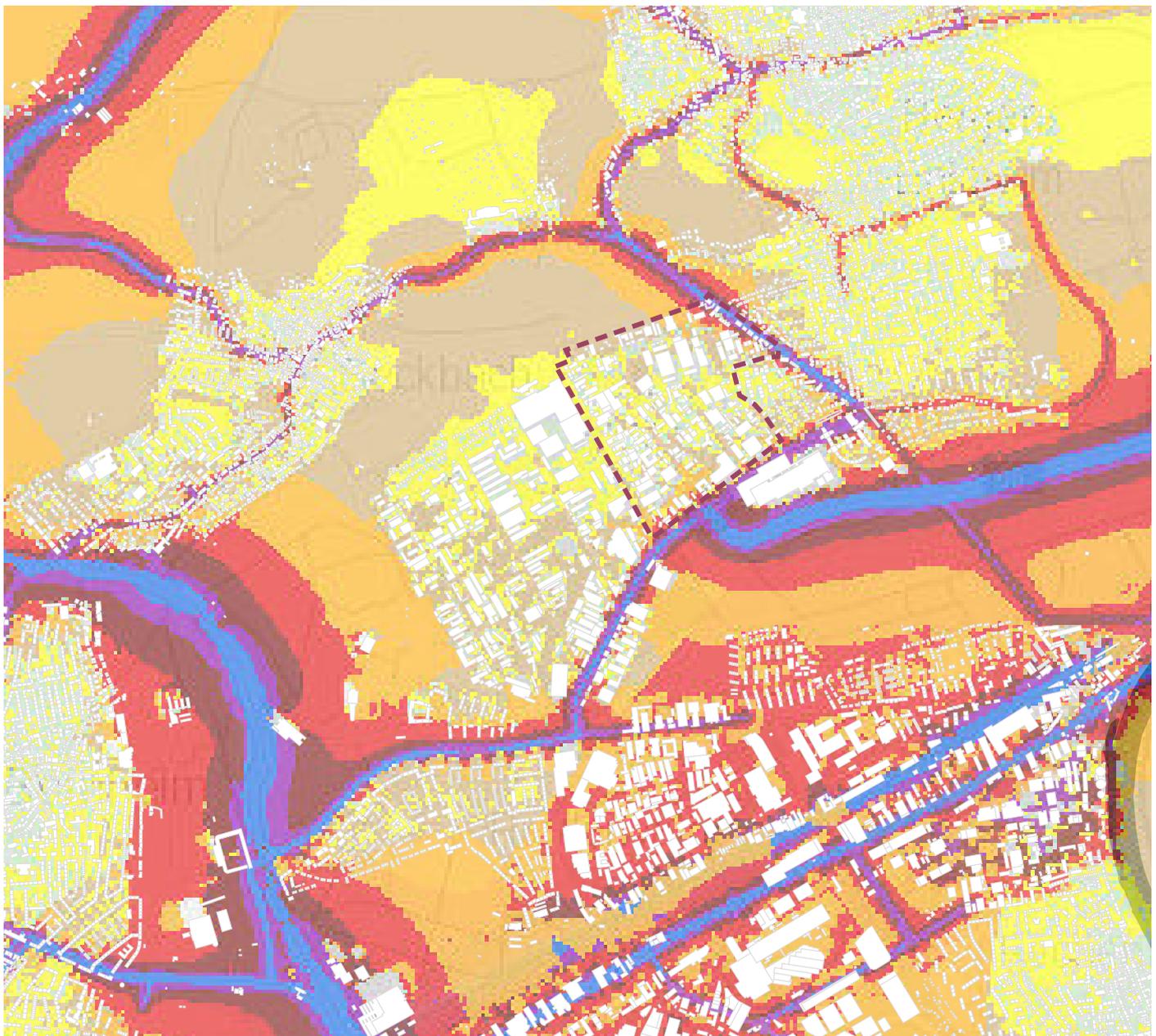


Abb.69: Umgebungsanalyse - Ausschnitt aus Lärmviewer Hessen. © HLNUG. o. M.

Lärmpegel

Die Hauptlärmquellen sind die Autobahnen und die wichtigen Straßenverbindungen. Die Lärmkartierung lässt erkennen, welche Straßen von einer besonders hohen Auslastung betroffen sind.

Der Autobahnanschluss A66 bringt an die Borsigallee ein hohes Verkehrsaufkommen, welches weiter über Am Erlenbruch und Am Riederbruch in Richtung Innenstadt geleitet wird. Die oberirdisch fahrende U-Bahn trägt zur Lärmverschmutzung an der Borsigallee bei. Die Vibbeler Landstraße weist ebenfalls eine hohe Lärmbelastung auf.

Im Vergleich zum Gewerbegebiet an der Wächtersbacher Straße sind das Untersuchungsareal und das benachbarte Gewerbegebiet Gwinnerstraße wesentlich weniger von Lärm betroffen. Die straßenbegleitende Bebauung dient an den Straßen mit hohen Lärmemissionen als Lärmschutz die innenliegenden Areale. Im Bearbeitungsgebiet selbst erreicht der Lärmpegel überwiegend 50 bis 55 dB(A) und kommt auf 45 bis 50 dB(A) im Gebietskern.

Legende:

	>75 dB(A)		60-55 dB(A)
	75-70 dB(A)		55-50 dB(A)
	70-65 dB(A)		50-45 dB(A)
	65-60 dB(A)		45-40 dB(A)

5.3. Bewertung der Umgebung

Stärken

Die umliegenden Freiflächen weisen eine hohe Qualität als Naherholungsraum auf. Der Grüngürtel bietet sowohl private Erholungsflächen in Form der zahlreichen Kleingärten, als auch mehrere Ausflugsziele auf dem Rundwanderweg für die breite Bevölkerung. Die Route verläuft südlich und nördlich des Bearbeitungsgebiets.

Während die U-Bahn-Linie das Areal mit den wichtigen Umsteigeknoten in der Stadt, wie Hauptbahnhof, Hauptwache und Konstablerwache, verbindet, stellt die Autobahn eine schnelle Verbindung ins Umland dar.

Das Gewerbegebiet westlich des Areals gehört zu dem Pilotprojekt „Nachhaltiges Gewerbegebiet“. Aufgrund dessen verfügt es über eine starke Gemeinschaft und befindet sich in einem Entwicklungsprozess.

Die aktuelle Einzelhandelssituation mit ihren Magnetbetrieben an der Victor-Slotosch-Straße dient der umliegenden Nachbarschaft als Einkaufsziel.

Schwächen

Neben dem Hessen-Center ist der Handelskern im Areal autogerecht konzipiert und zieht heute die Bewohner aus den benachbarten Stadtteilen zum Einkaufen an. Unter anderem sind dadurch die ehemaligen Einkaufsstraßen in den Ortskernen Seckbach, Bergen und Enkheim in ihrer Funktion als Versorgungszentrum geschwächt.

Während die angrenzenden Straßen eine gute Erschließung gewährleisten, belasten sie die anliegenden Nutzungen mit Verkehrslärm.

Obwohl das Gebiet nördlich unmittelbar an die Grünflächen angrenzt, besteht zu diesen Freiflächen kein unmittelbarer Bezug oder direkter Zugang.

Nutzungen in der Umgebung

Die Untersuchungen der Umgebung lassen die folgenden Nutzungen in der Nachbarschaft zum Bearbeitungsareal identifizieren.

Gewerbe



Bewohnerschaft



*Lokale Vereine
und Gemeinschaft*



*autogerechtes
Handel*



Freizeitgärtner



Naturbesucher



Stärken / Schwächen

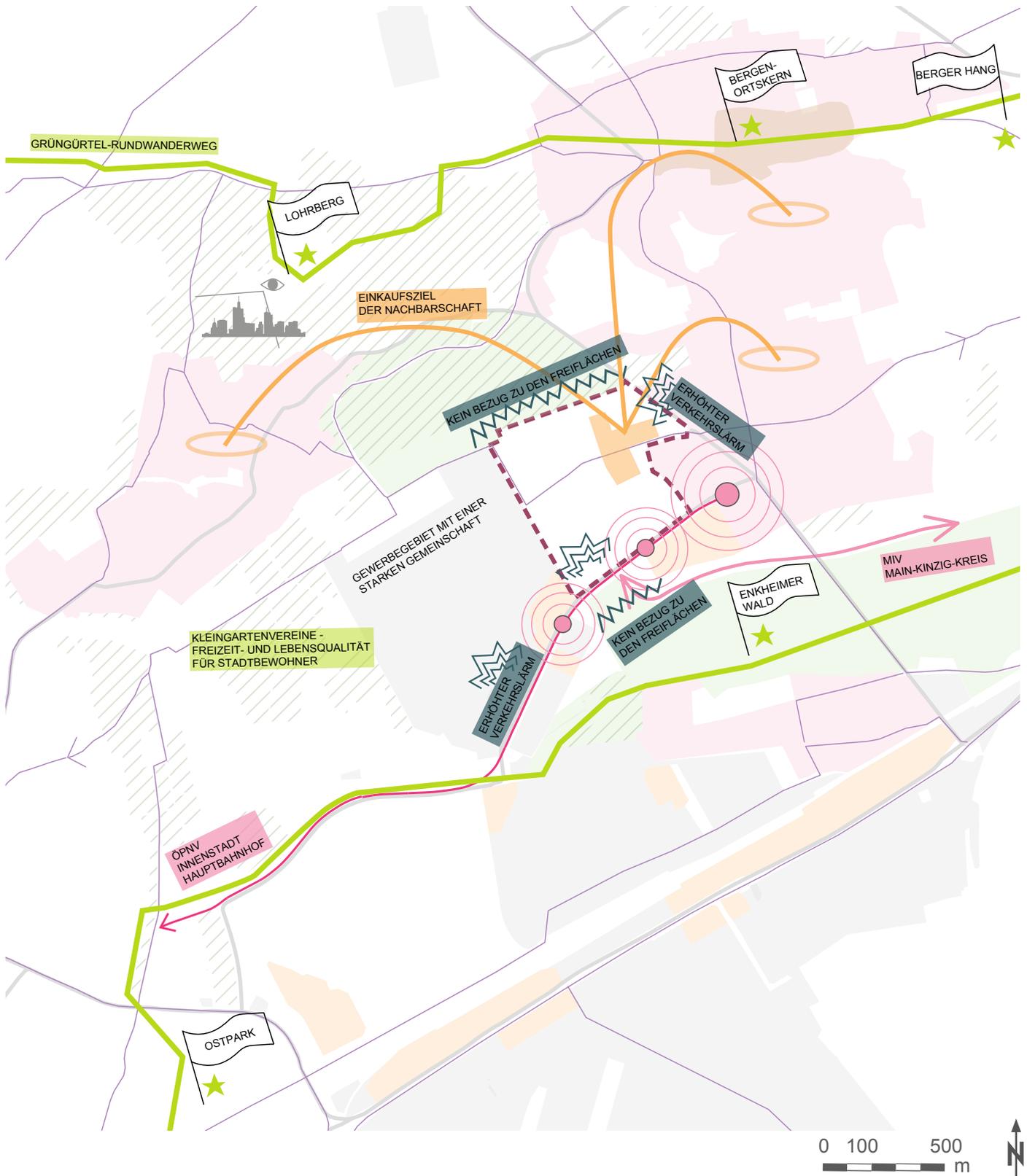


Abb.70: Umgebungsanalyse - Stärken und Schwächen. Eigene Darstellung. Grundlage: Openstreetmap.org, Stand 04.2021.

Chancen

Die zukünftige Anbindung der Autobahn A66 an A661 erlaubt in erster Linie stadtverträgliche Lieferketten aus und in Region für die umliegenden Gewerbebetriebe. Außerdem wird die schnelle Erreichbarkeit des Gebiets aus Sicht der Berufspendler sehr attraktiv. Besonders großes Potenzial für das Areal schafft die Anbindung ins Ortsumfeld an den wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen.

Während sich die Handelsstandorte an der Victor-Slotosch-Straße zur Quartiersmitte entwickeln können, werden die Einkaufsstrassen von Seckbach, Bergen und Enkheim in ihrer Funktion als Stadtteilmitte gestärkt.

Die Nähe zu dem Rundwanderweg von Süden und Norden einerseits und der zukünftige Rad- und Gehweg über die neue Autobahn andererseits bieten die Chance, die Kruppstraße in ihrer Verbindung zu den Grünräumen zu intensivieren. Außerdem können sich die vorhandenen Gartenanlagen nördlich des Bearbeitungsareals in einer neuen Rolle für die Bewohnerschaft öffnen.

Das benachbarte Gewerbegebiet als Pilotprojekt kann in seiner Vorbildfunktion wichtige Impulse für das Areal geben, sich zu einem nachhaltigen Urbanen Gebiet zu entwickeln.

Risiken

Auf Grund des Entwicklungsdrucks und der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt besteht das Risiko einerseits der Entwicklung zu einer identitätslosen Wohngegend, andererseits der Verlagerung von gewerblichen Nutzungen aus dem Areal in das Umland.

Angesichts des Wandels im Handel ist die Zukunftstauglichkeit des großflächigen Einkaufszentrums Hessen-Center fraglich. .

Potenzielle neue Nutzungen im Areal

Aufgrund der Lage zwischen einem Wohn- und einem Gewerbegebiet ergeben sich Chancen, das Areal zur attraktiven Schnittstelle für die Bedürfnisse beider Nutzungen auszubilden. Gemäß den Anforderungen an Wohnqualität und den Standortanforderungen Urbaner Produktion (Kapitel 2.3) lassen sich die potenziellen neuen Nutzungen im Areal folgendermaßen zusammenfassen.

Neue kleinteilige Urbane Produktion und Kreative



Gastronomie



Kultur, Bildung und soziale Infrastruktur

Freizeitgärtner



Naturbesucher



Chancen / Risiken



Abb.71: Umgebungsanalyse - Chancen und Risiken. Eigene Darstellung. Grundlage: Openstreetmap.org, Stand 04.2021.

5.4. Gebietsanalyse

Im Folgenden wird das Untersuchungsareal aus der Nähe betrachtet. Zuerst soll die Fotodokumentation die Atmosphäre für das Gebiet übermitteln. Anschließend wird das Planungsareal nach verschiedenen Themenfeldern untersucht.



Abb. 72: Gebietsanalyse - Ortsbegehung. Bildgrundlage: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2021



1 Röntgenstraße



2 Röntgenstraße



3 Röntgenstraße



4 Kruppstraße



5 Kruppstraße



6 Victor-Slotosch-Straße



7 Victor-Slotosch-Straße



8 Victor-Slotosch-Straße



9 Victor-Slotosch-Straße



10 Bessemerstraße



11 Carl-Zeiss-Straße



12 Carl-Zeiss-Straße



13 Heinrich-Kegelmann-Weg



14 Voltenseestraße



15 Voltenseestraße

Abb.73: Gebietsanalyse - Fotodokumentation. © Anna Voytenko

Bebauungsstruktur

Während der Untersuchung von der Bebauungsstruktur im Gebiet wird deutlich, dass die jeweiligen Strukturen von den Flurstückgrößen, den Eigentumsverhältnissen, der Entstehungsgeschichte und den Anforderungen der jeweiligen Betriebsabläufe bestimmt sind. Schätzungsweise lässt sich die Bebauungsstruktur in folgenden Typen aufteilen: offene Reihe, Zeile, organisch gewachsener Cluster, Kiste und Solitär.

Der Typus Solitärbebauung ist in Form von besonderen Bauten aus hochwertigeren Materialien mit individueller Fassadengestaltung im Gebiet vorhanden. Dagegen hat die kistenartige Bebauung vor allem sehr einfache, meist mit der Umgebung nicht kommunizierende Architektur. Während einige Bauten entlang der Straßenfluchten sich in die Kategorie der offenen Reihe einordnen lassen, gehören die Anderen, mit unterschiedlichsten Anbauten, die sich in eine Hofstruktur fassen, zur Kategorie organisch gewachsener Cluster. Außerdem befindet sich ein Zeilenbau auf dem Areal.

Historisch gesehen wurde ein massiver Eingriff in die Raumgestaltung an der Kreuzung Victor-Slotosch-Straße/ Röntgenstraße mit der Ansiedlung des Einzelhandels vorgenommen. Die damaligen Hofstrukturen mussten den kistenartigen Schnellbauten mit großen Parkierungsflächen weichen (siehe Abb. 78).

Die Blockstrukturen im Untersuchungsgebiet - mit einer Ausnahme - haben die für ein Gewerbegebiet typischen Größen. Im Gegensatz dazu ist die benachbarte Wohnbebauung in kleineren Blockstrukturen aufgeteilt.



Abb. 78: Luftbild vom Jahr 2000. © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Mai



Abb. 74: Bebauungsstruktur - Solitär. © Anna Voytenko



Abb. 75: Bebauungsstruktur - Kiste. © Anna Voytenko



Abb. 76: Bebauungsstruktur - Innenhof vom organisch gewachsenen Cluster. © Anna Voytenko



Abb. 77: Bebauungsstruktur - offene Reihe. © Anna Voytenko



Abb. 79: Gebietsanalyse - Bebauungsstruktur, Eigene Darstellung. Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2021

Legende:

- | | |
|--|---|
| offene Reihe | kleine Blockstruktur |
| Zeile | große Blockstruktur |
| organisch gewachsener Cluster | Kruppstraße 100-102
(Gelände des ehem. Zwangslagers) |
| Kiste | |
| Solitär/ Gruppe | |

Geschossigkeit und Bodenrichtwerte

Mit einigen Ausnahmen überwiegt 1-geschossige bis 3-geschossige Bebauung im Untersuchungsgebiet. Die Hochpunkte im Areal sind Gebäude am Anfang der Röntgenstraße, Einzelbauten an der Borsigallee, Carl-Zeiss-Straße und Zeilenbebauung an der Voltenseestraße.

Der überwiegende Teil des organisch gewachsenen Clusters besteht aus 1- bis 2-geschossigen Bauten in den Hinterhöfen, die gleichzeitig einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Dies wird deutlich bei dem Vergleich der bebauten Flächen zum Freiraum (siehe Abb.80) und bei der Betrachtung der bebauten Flächen ohne die 1-geschossigen Gebäude (siehe Abb.81). Daraus lässt sich schließen, dass die Bauten in den Innenhöfen überwiegend über eine einfache Bau-substanz verfügen und deshalb nicht besonders erhaltenswert sind.

Die Neubauten in der Nachbarschaft – das Rechencenter im westlichen Gewerbegebiet und Wohnbebauung an der Victor-Slotosch-Straße – setzen Orientierungshöhen von 4 Geschossen.

Angesichts des Entwicklungsdrucks in Frankfurt am Main stellen die Bodenrichtwerte einen wichtigen Indikator für die Bewertung des Areals dar. Der Großteil der Gebietsfläche liegt bei 250 €/m², das Areal entlang der Borsigallee ist etwas teurer und liegt bei 430 €/m². Die Flächen entlang der Vilbeler Landstraße mit der Mischbebauung sind knapp zwei Drittel so teuer, wie der restliche Teil. Daraus folgt, dass die kostengünstigen Flächen ein Potenzial für eine aktive städtische Flächenpolitik haben.



Abb.80: Bebauungsstruktur - Vergleich zum Freiraum, Eigene Darstellung.

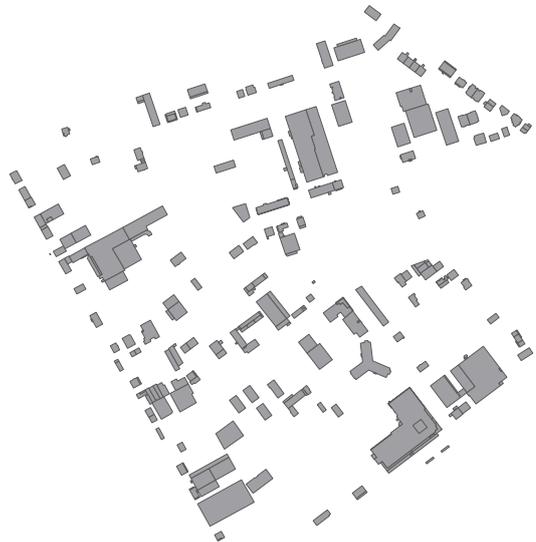


Abb.81: Bebauung ohne 1-geschossigen Gebäude, Eigene Darstellung.



Abb.82: Bodenrichtwerte für das Jahr 2020, Eigene Darstellung nach Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main.



Abb.83: Gebietsanalyse - Geschossigkeit, Eigene Darstellung. Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2021

Legende:

- 1-geschossig
- 2-geschossig
- 3-geschossig
- 4-geschossig
- 5-geschossig
- 6-geschossig und mehr

Nutzungsverteilung

Die niedrigen Bodenpreise im Gebiet sind auch für die preissensiblen sozialen Träger wie Vereine oder Kirchengemeinden attraktiv. So befinden sich einige Gemeinden im Areal und ein Secondhand Markt des Caritasverbands an der Röntgenstraße. Außerdem befindet sich das Sozialrathaus Ost an der Voltenseestraße.

Schätzungsweise ist der größte Anteil der bebauten Flächen mit einer Fachmarktnutzung belegt. Neben dem Sortiment an Möbeln und Einrichtungswaren nimmt der Autoverkauf einen großen Teil ein. Der Einzelhandel für den täglichen Bedarf ist an der Victor-Slotosch-Straße konzentriert.

Der Anteil der bebauten Flächen mit handwerklichen Tätigkeiten ist etwa halb so viel im Vergleich zum Fachmarkt. Sie sind kleinteiliger strukturiert und reichen von Autowerkstätten bis Bauhandwerk. In bezug auf die Flächeninanspruchnahme folgt das produzierende Gewerbe. Neben der kleinparzellierten Produktion befindet sich ein Betrieb der Luft- und Raumfahrtindustrie auf einem großen zusammenhängenden Gelände. Etwa genau so viel Grundfläche nehmen Dienstleistungs- und Büronutzungen im Gebiet ein. Beispielsweise ein Bürohaus an der Röntgenstraße beherbergt unterschiedliche Dienstleistung, wie Arztpraxen und Steuerberatung. Es gibt einzelne Logistikbetriebe im Gebiet, die allerdings viel Freifläche für die Lagerung einnehmen, beispielsweise an der Voltenseestraße und Carl-Zeiss-Straße. Das gastronomische Angebot mit den Fastfood-Ketten an der Borsigallee und einzelnen Läden an der Victor-Slotosch-Straße und Voltenseestraße ist im Areal unterrepräsentiert.

Typisch für ein historisch gewachsenes Gewerbegebiet ist der Umstand, dass die Wohnnutzung mit den anderen Funktionen heterogen vermischt ist und sich an der Straßenfront der Grundstücke konzentriert.

Als Leerstand lassen sich zwei zusammenhängenden Grundstücke am Anfang der Kruppstraße und ein Grundstück an der Borsigallee identifizieren.



Abb. 84: Nutzungsverteilung - Einzelhandel.
© Anna Voytenko



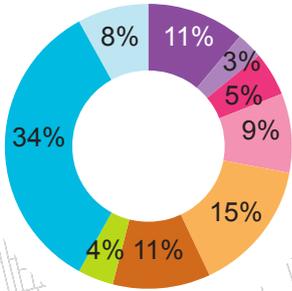
Abb. 85: Nutzungsverteilung - Handwerk und Wohnen.
© Anna Voytenko



Abb. 86: Nutzungsverteilung - Dienstleistung/ Büro.
© Anna Voytenko



Abb. 87: Bebauungsstruktur - Autoverkauf. © Anna Voytenko



* Anteil der bebauten Fläche (Brutto Grundfläche) jeweiliger Nutzung.



Abb.88: Gebietsanalyse - Nutzungsverteilung, Eigene Darstellung. Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2021

Legende:

- | | | | |
|---|-----------------------|---|----------------------------|
|  | Wohnen |  | Fachmarkt |
|  | Soziales/ Religion |  | Handwerk |
|  | Freizeit/ Gastronomie |  | produzierendes Gewerbe |
|  | Dienstleistung/ Büro |  | Logistik/ Lager |
|  | Einzelhandel |  | nicht definierbare Nutzung |

Freiraum

Der Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücken, wie für ein Gewerbegebiet typisch, fällt sehr hoch aus und stellt schätzungsweise etwa 84 % der versiegelten Flächen dar.

Die meisten versiegelten Freiflächen in den Innenhöfen dienen als Parkierungs-, Rangier- oder Abstellflächen. Am Wochenende kann man ihre erweiterte Nutzung beobachten. Beispielsweise wird der versiegelte Innenhof einer Gemeinde von Jugendlichen zum Spielen angenommen. Solche Nutzungen durch Kinder und Jugendliche im Areal lassen sich auf den am Wochenende freien PKW-Stellplätzen wiederfinden. Die vorhandenen Grünflächen stellen Vorgärten oder private Gartenflächen dar, die nicht öffentlich zugänglich sind.

Auf der Voltenseestraße befindet sich ein nicht zugängliches Naturschutzgebiet. Das nördlich des Areals liegende Seckbacher Ried steht ebenfalls unter Naturschutz. Teilweise verläuft der Riedgraben oberirdisch entlang des Voltenseeweges. Die Bebauung und Zäune grenzen den Voltenseeweg vom Bearbeitungsgebiet ab. Lediglich eine Durchwegung führt vom Wendehammer der Voltenseestraße zum Seckbacher Ried. Die Durchwegung ist sehr beengt und nicht beleuchtet, weist aber tagsüber eine hohe Fuß- und Radfahrerfrequenz auf. Ein weiterer Zugang zum Seckbacher Ried erfolgt von der Kruppstraße. Nördlicher des Seckbacher Rieds liegen die Gärten des Kleingartenvereins.



Abb.89: Freiraum - Innenhof einer Gemeinde (am Wochenende). © Anna Voytenko



Abb.90: Freiraum - Durchwegung zum Seckbacher Ried. © Anna Voytenko



Abb.91: Freiraum - Voltenseeweg. © Anna Voytenko



Abb.92: Freiraum - Begrünung des Vorgartens. © Anna Voytenko



Abb.93: Gebietsanalyse - Freiraum, Eigene Darstellung. Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2021

Legende:

- versiegelte Flächen
- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Wasser
- Baumbestand

Versiegelungsgrad privater Flächen



<--> Durchwegungen

Erschließungs- und Parkierungsflächen

Zu den viel frequentierten Straßen gehören Kruppstraße, Victor-Slotosch-Straße und Röntgenstraße. Sowohl LKW-Fahrzeuge als auch Radfahrer sind werktags hier sehr präsent. Dabei befinden sich Radwege nur auf der Kruppstraße und Borsigallee.

Im Vergleich zum Wochenende sind die PKW-Stellplätze im Straßenraum werktags reichlich belegt. Insbesondere an der Röntgenstraße und Victor-Slotosch-Straße, den Straßen mit viel Fußgängerverkehr, nehmen sie einen Teil des Gehwegs in Anspruch. Neben den öffentlichen Stellplätzen sind zahlreiche private Parkierungsflächen auf den privaten Grundstücken zu finden. Beispiele sind großflächige Kundenparkplätze vor den Supermärkten und Möbelgeschäften.

Die Bushaltestelle befindet sich an der Kreuzung Victor-Slotosch-Straße/ Röntgenstraße, unmittelbar angrenzend an das Bearbeitungsgebiet liegt U-Bahn-Station „Hessen-Center“.



Abb.94: Parkierungsflächen - Straßenrandparken.
© Anna Voytenko



Abb.95: Parkierungsflächen - am Grundstückrand.
© Anna Voytenko



Abb.96: Parkierungsflächen - am Grundstückrand.
© Anna Voytenko



Abb.97: Erschließungsflächen - Zugang zur U-Bahn-Station.
© Anna Voytenko

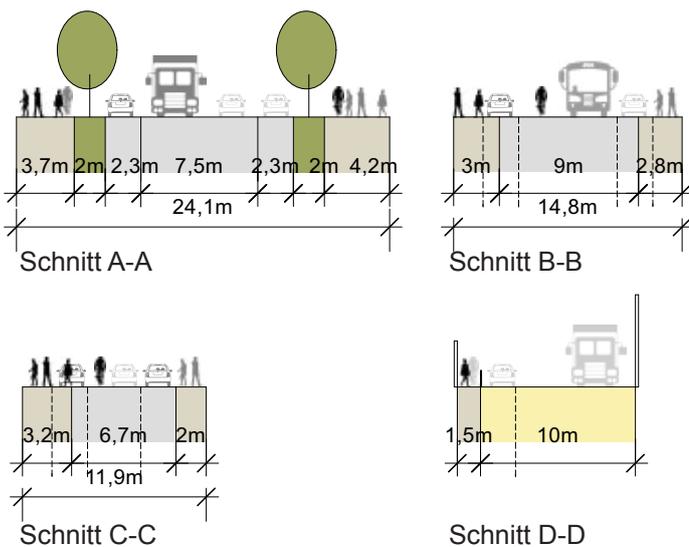


Abb.98: Erschließungsflächen - Straßenschnitte, Eigene Darstellung.



Abb.99: Gebietsanalyse - Erschließungs- und Parkierungsflächen, Eigene Darstellung. Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2021

Legende:

- Fahrbahn
- Gehweg
- innere Erschließung - private Straße
- privater Parkplatz
- unbefestigter Weg

B B Schnittstelle

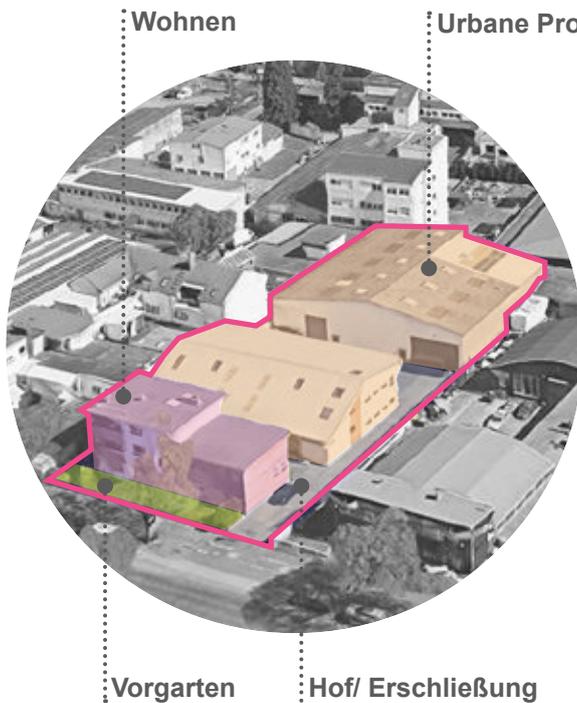
H Bushaltestelle

U U-Bahn-Haltestelle

5.5. Charakteristik von Grundstückstypen

Die Erkenntnisse aus der Gebietsanalyse lassen die Grundstücke nach ihren typenbildenden Merkmalen in vier folgenden Kategorien unterscheiden.

Handwerkerhof

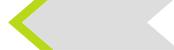


Für diesen Typ ist die historische Parzellierung prägend. Die Grundstücke sind mittelgroß und haben einen tiefen Innenhof. An der Straßenfront befinden sich zum größten Teil Wohnbauten, wobei die organisch gewachsenen Innenhöfe urbane Produktion beherbergen. Da die Betriebsabläufe sich im Innenhof abspielen, besteht hier der größte Anteil an versiegelten Flächen. Die Grünflächen sind meistens als Vorgarten vorzufinden.

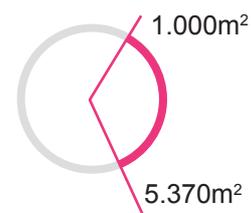
BGF Wohnen 15%
BGF Gewerbe 85%



Grünflächen 10%
Hofflächen 90%



Einheitsgrößen:



Wohnhaus



Zu dem Typ gehören die kleinsten Flächeneinheiten im Areal und von freistehender Wohnbebauung geprägt. Diese reicht im Untersuchungsgebiet vom eingeschossigen Einfamilienhaus bis hin zu Geschosswohnungsbau. Die Wohnfunktion ist die einzige auf dem Grundstück. Die begrünten Freiflächen werden als privater Innenhof von der Öffentlichkeit geschützt und weisen geringe Parkierungsflächen auf. Da der Bedarf für Parkraum im Geschosswohnungsbau nordöstlich im Gebiet hoch ist, bilden diese eine Ausnahme mit einem größeren Anteil an der Parkierungsflächen.

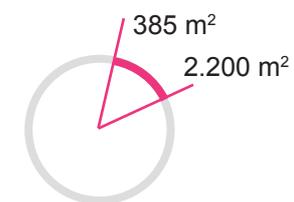
BGF Wohnen 100%
BGF Gewerbe 0%



Grünflächen 85%
Hofflächen 15%

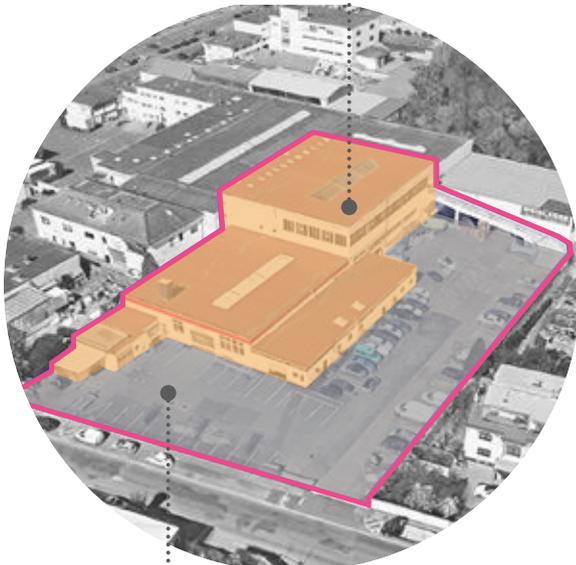


Einheitsgrößen:



Gewerbehalle

Urbane Produktion (mind. 2 Betriebe)/ Handel



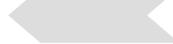
Parkplatz/ Erschließung

Dieser Typ ist der flächenintensivste. Seine Freiflächen sind fast vollständig versiegelt und dienen meistens dem Parken oder dem Lagern. In den einfachen, kostengünstigen Gewerbehallen, typischerweise mit einem Flachdach, sind mehrere Betriebe untergebracht. Eine Ausnahme bilden einige Lebensmittelgeschäfte, die jeweils die einzige Nutzung des Grundstücks sind.

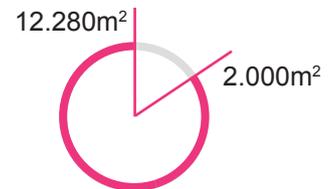
BGF Wohnen 0%
BGF Gewerbe 100%



Grünflächen 0%
Hofflächen 100%

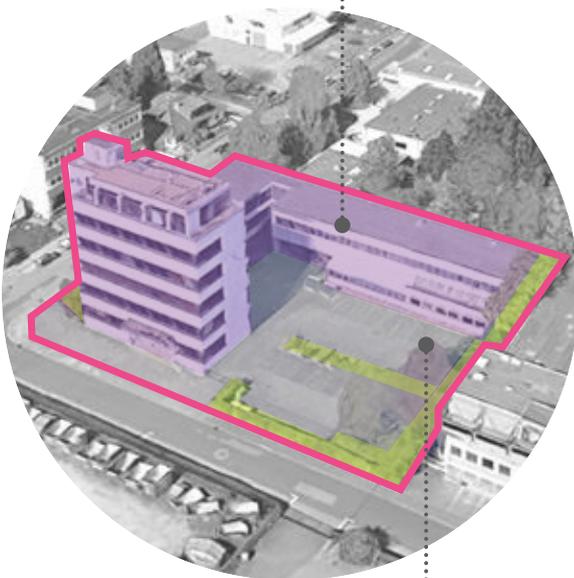


Einheitsgrößen:



Bürohaus

Verwaltung/ Dienstleistungen



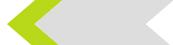
Parkplatz/ Erschließung

Die wenigsten Grundstücke auf dem Areal gehören zu dieser Kategorie. Die Grundstücksgrößen liegen im mittleren Bereich. Prägend sind die robuste, hochwertige mehrgeschossige Bauten. Die Gebäudesubstanz ist teilweise neuwertig. Typische Nutzungen sind Verwaltung und Dienstleistungen. Sie stellen meistens den einzigen Nutzer des Grundstücks dar, wobei das Bürohaus an der Röntgenstraße eine Ausnahme mit mehreren Nutzern bildet.

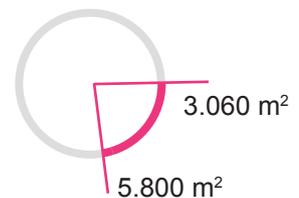
BGF Wohnen 0%
BGF Gewerbe 100%



Grünflächen 20%
Hofflächen 80%



Einheitsgrößen:



5.6. Bewertung des Gebiets

Stärken

Das Untersuchungsgebiet verfügt über eine leistungsfähige äußere Erschließung sowohl für PKW- und LKW-Verkehr als auch für ÖPNV.

Die vorhandenen Magnetbetriebe an der Victor-Slotosch-Straße und an der Borsigallee besitzen eine starke Anziehungskraft nicht nur im Untersuchungsgebiet, sondern auch in den benachbarten Stadtteilen. Die breite Nutzungsvielfalt stellt die prägende Qualität des Gebiets dar.

Schwächen

Neben dem hohen Versiegelungsgrad ist der öffentliche Raum zusätzlich durch den ruhenden Verkehr und die Abschottung der privaten Grundstücke durch Zäune belastet. Außerdem befinden sich keine öffentlich zugänglichen Grünräume in dem Areal. Zwar grenzen qualitative Grünflächen an das Gebiet von Norden, jedoch ist der Zugang zu ihnen mangelhaft.

Die langen Straßenfluchten erschweren fußläufiges Fortbewegen im Gebiet. Dies spiegelt sich in den autogeprägten Freiräumen der privaten Grundstücke wider, die einen hohen Grad an Parkierungsflächen aufweisen. Aufgrund der heterogenen Eigentümerverhältnisse werden die Innenhöfe flächenintensiv erschlossen.

Während das Bearbeitungsgebiet durch niedrige Bauten geprägt ist, sind die zeitlich unterschiedlichen Entwicklungen durch starke Kontraste in der Gebäudegestaltung ablesbar. Dabei ist die Bebauung an dem heutigen Autobahnanschluss in ihrer Funktion als Stadteingang nicht repräsentativ.

Stärken / Schwächen

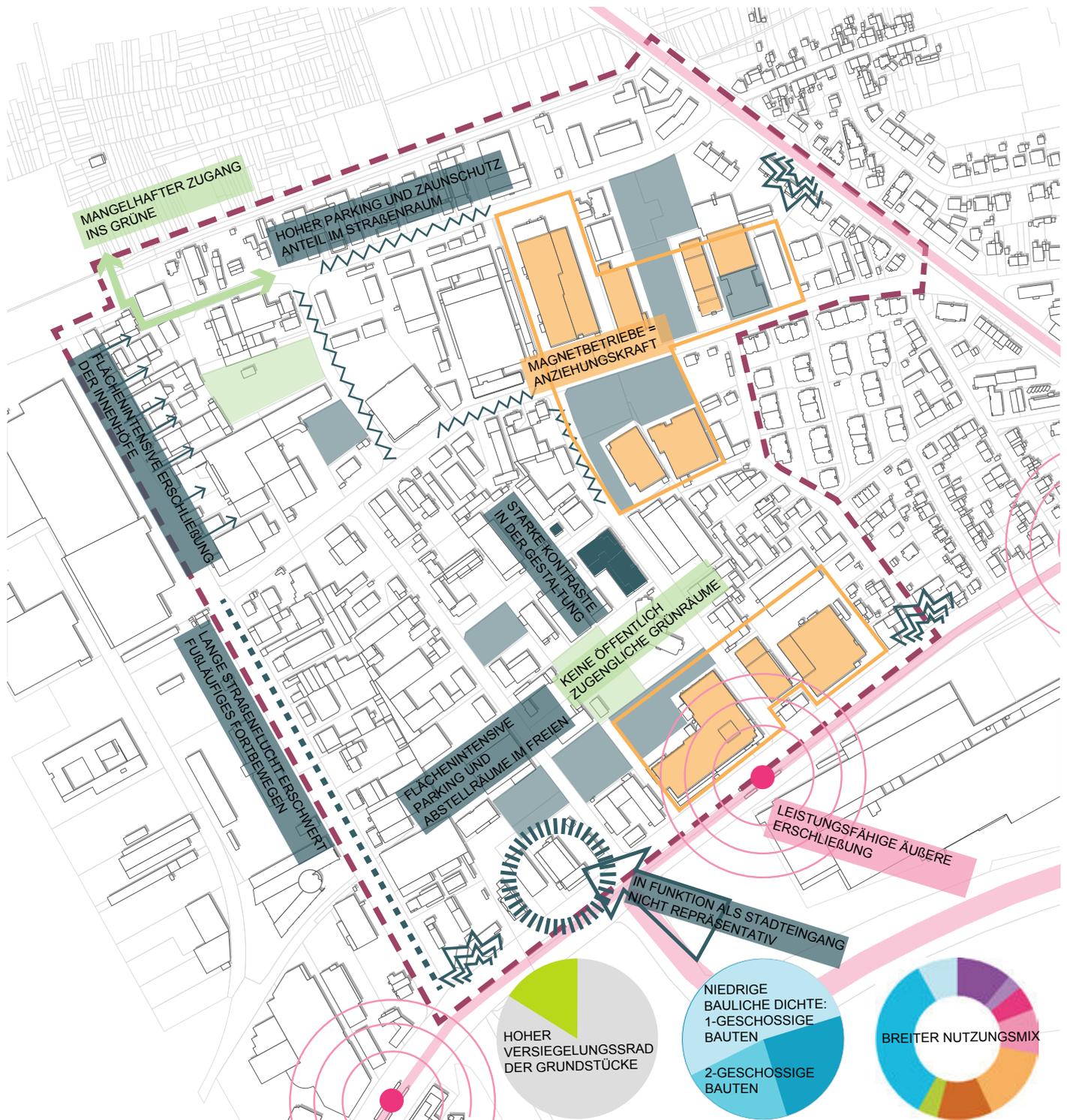


Abb.101: Gebietsanalyse - Stärken und Schwächen, Eigene Darstellung. Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2021

0 20 100 m



Chancen

Angrenzend an die U-Bahn-Station „Hessen-Center“ und an die bestehende und geplante Autobahnanschlussstelle besteht das Potenzial, durch bauliche Nachverdichtung und funktionale Ergänzung eine Eingangssituation im Areal zu entwickeln.

Die vorhandene Anziehungskraft des Einzelhandels an der Victor-Slotosch-Straße begünstigt die Weiterentwicklung der Grundstücke zu einer Quartiersmitte. Während der Neustrukturierung oder Nachverdichtung dieser Liegenschaften besteht die Möglichkeit, neue Nutzungen in dieser zentralen Lage zu ergänzen, die einen städtischen Charakter ausbilden und urbane Räume ohne Konsumzwang schaffen. Diese Räume können als Begegnungs- und Entfaltungsräume die unterschiedlichen Nutzer im Areal verbinden.

An die Mitte anschließend verfügt die Victor-Slotosch-Straße heute über eine hohe Frequenz, die der Entwicklung zur attraktiven Quartiersachse verhelfen kann. Die weiteren Nebenstraßen haben das Potenzial, durch die Eingriffe sowohl in den Straßenraum, aber auch in die straßenbegleitende Bebauung, sicherer und städtischer umgestaltet zu werden.

Eine flächeneffizientere Bauweise und vertikale Entwicklung der Produktionsbetriebe kann eine Ergänzung der vorhandenen traditionellen Betriebe mit Innovationskraft für neue Nutzer und Synergieeffekte ermöglichen.

Im Sinne eines sozial gerechten Wohnungsbaus verfügt das Areal über Nachverdichtungspotenziale, die die vorhandene Wohnnutzung mit vielfältigen Wohnformen ergänzen und dabei eine lokale Identität stiften können.

Die vernachlässigten Freiflächen und die flächenintensiven Parkierungs- und Lagerplätze bieten die Chance Aneignungsräume für Nutzer

im Areal und qualitätsvolle öffentliche Räume zu gestalten.

Durch ihre Verbindungsfunktion besitzt die Kruppstraße die Perspektive, Ausflügler mit Ankunft an der U-Bahn-Station zum Rundwanderweg zu leiten. Dabei haben die Grünflächen des Seckbacher Rieds und der Gartenanlagen die Chance, sich der Öffentlichkeit stärker zu öffnen.

Risiken

Im Sinne einer maximal renditeorientierten Entwicklung kann es dazu kommen, dass sich eine verdichtete homogene Wohnbebauung im Areal fortsetzt und die vorhandenen Betriebe verdrängt werden. Es besteht somit die Gefahr, dass die Identität des Areals verloren geht.

Außerdem kann die städtebauliche Entwicklung des Areals unerwünschte Prozesse der Gentrifizierung in Gang setzen. Davon können sowohl die Bewohner als auch kleine und mittlere Betriebe durch Mieterhöhung und Bodenpreissteigerung in dem Areal betroffen sein.

Andererseits besteht die Herausforderung, Entwicklungsprozesse in solch einer komplexen Eigentümerstruktur anzustoßen und zu gestalten. Es können zahlreiche Entwicklungshemmnisse finanzieller Art und Widerstand durch die Bewohner bevorstehen.

Ungelöste Lärmsituationen werden mit den Nutzerkonflikten einhergehen. Die Nutzungsmischung sowohl in bestehenden als auch in neu gebauten Strukturen könnte sich in untereinander konfligierender Art und Weise entwickeln, sodass die Wohnqualität beeinträchtigt und die Gewerbebetriebe eingeschränkt werden können.

Chancen / Risiken

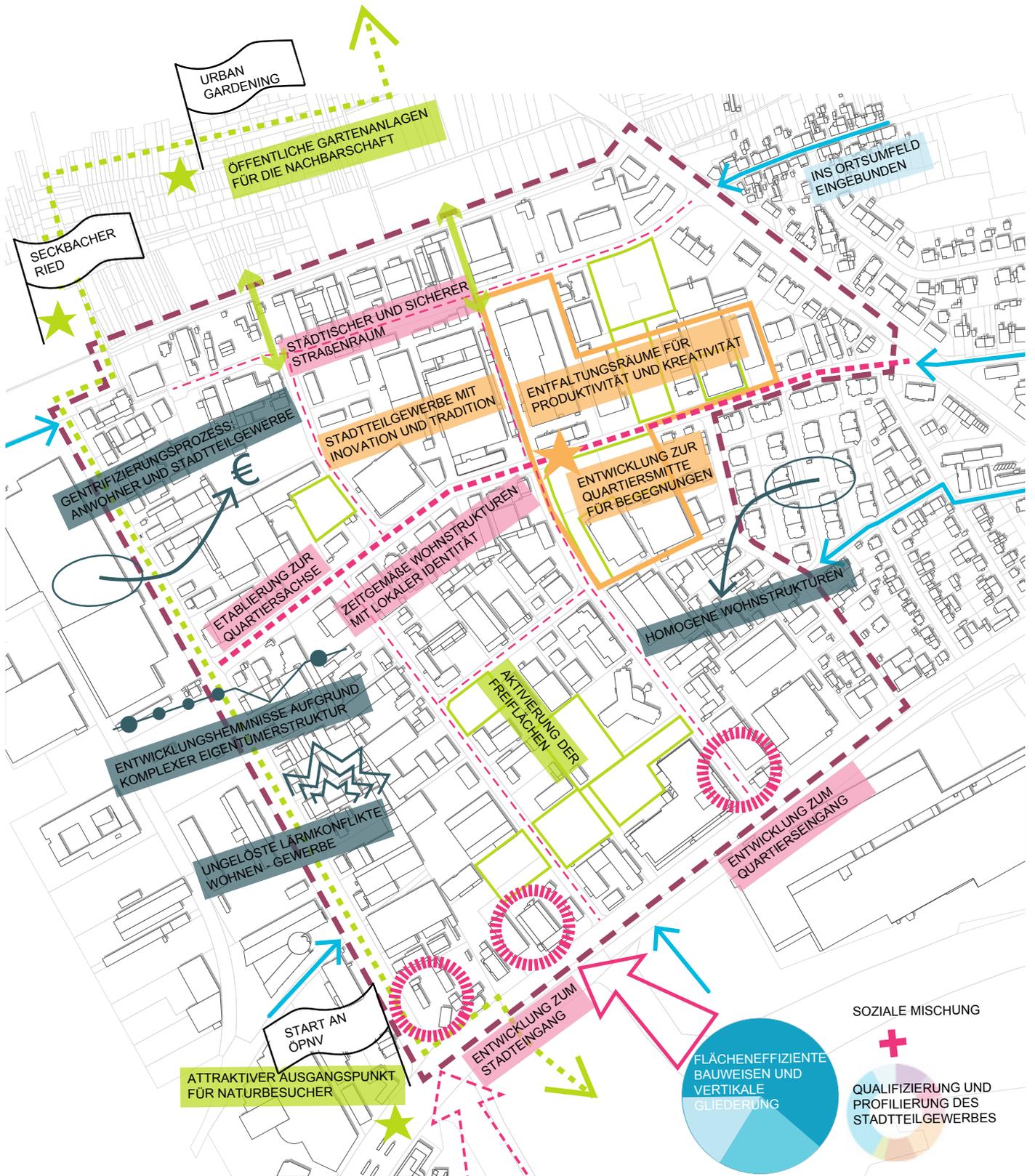


Abb.102: Gebietsanalyse - Chancen und Risiken, Eigene Darstellung. Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2021

0 20 100 m



5.7. Zusammenfassung

Die Erkenntnisse der umfangreichen Situationsanalyse lassen sich in den folgenden Steckbriefen resümieren.

1

Nutzungen in der Umgebung:

Gewerbe



Bewohnerschaft



autogerechtes
Handel



Lokale Vereine
und Gemeinschaft



Freizeitgärtner



Naturbesucher



Potenzielle neue Nutzungen im Areal:

Neue kleinteilige Urbane Produktion
und Kreative



Gastronomie



Kultur, Bildung und
soziale Infrastruktur



Freizeitgärtner



Naturbesucher



2

Charakteristik von Grundstückstypen auf dem Areal:

- Handwerkerhof
- Wohnhaus
- Gewerbehalle
- Bürohaus

6 Strategische Planung

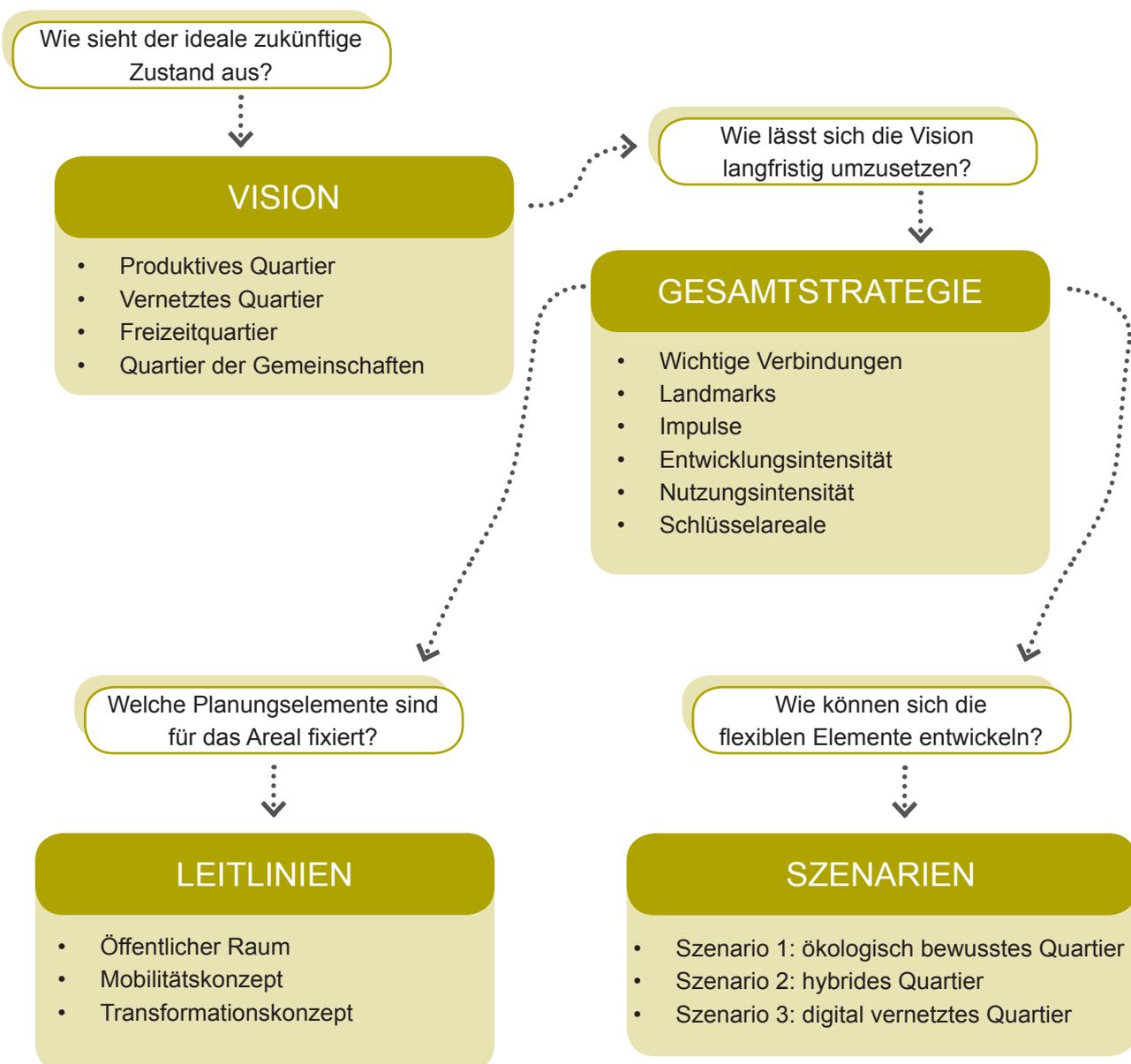


Abb. 103: Strategische Planung - methodisches Vorgehen, Eigene Darstellung.

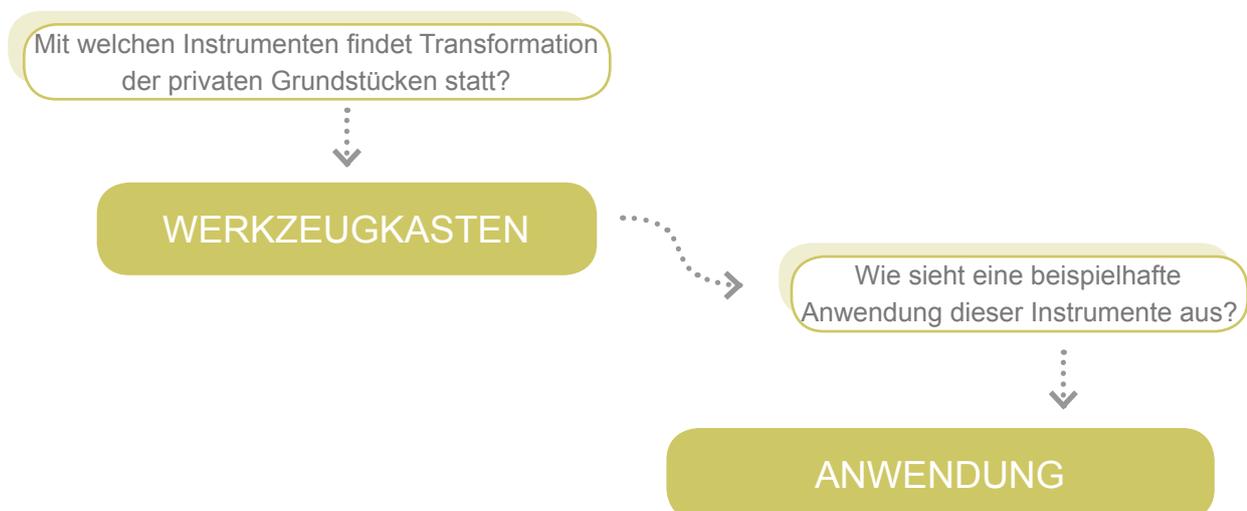
Auf den vorhin in der Arbeit untersuchten Fragestellungen aufbauend wird im folgenden Kapitel die strategische Planung für das Bearbeitungsreal vorgestellt. Um die aus der Analyse gewonnene Informationen systematisch umsetzen zu können, wurden fünf weiterführende Planungsschritte verfolgt, die in der Grafik links dargestellt sind.

Zunächst wird der ideale zukünftige Zustand für das Quartier in einer Vision mit vier Themenfeldern dargestellt. Um diese Ziele zu erreichen, wird eine Gesamtstrategie für die Planungsgebiet entwickelt, die mithilfe von unterschiedlichen Elementen weiteres Vorgehen bestimmt. So werden

unter anderem die Planungsparameter in fixierte und flexible unterteilt. Die fixierten Elemente und ihre Entwicklung definieren die Leitlinien. Dabei sollen die möglichen Entwicklungen der flexiblen Parameter in den drei Szenarien prognostiziert werden. Das Ziel der Szenarien ist möglichst unterschiedliche Zukunftsvorstellungen für die Entwicklung der flexiblen Elementen aufzuzeigen.

Zusammengefasst resultieren die Regeln zur Transformation der privaten Grundstücke im Kapitel 7. Sie können als Kommunikationsmittel für die beteiligten Akteure dienen.

Im Kapitel 7:



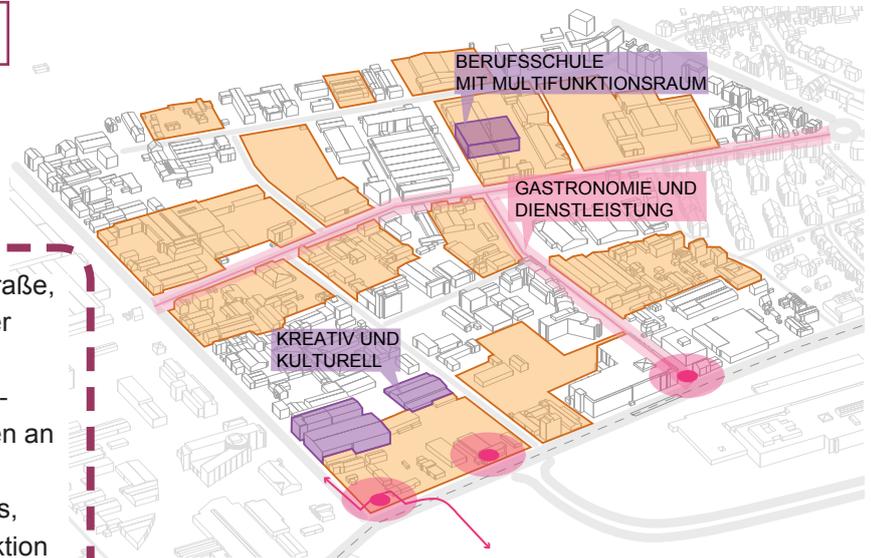
6.1. Vision

Der ideale zukünftige Zustand des Gebiets basiert auf den bisher erfassten Erkenntnissen aus dem Theorieteil, den Rahmenbedingungen sowie den Chancen und Risiken für das Areal. Die Vision wird in vier folgende Themenfelder unterteilt.

Produktives Quartier

bezieht sich auf die baulichen und funktionalen Komponenten und geht auf die Standortanforderungen Urbaner Produktion ein.

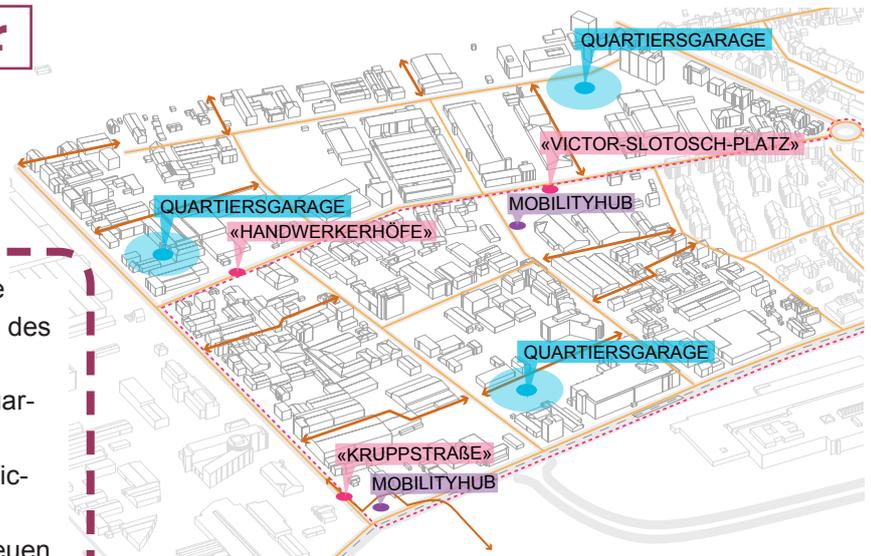
- Gastronomie auf der Victor-Slotosch-Straße,
- Entstehung der lernenden Mitte mit einer Berufsschule,
- Ansiedlung der Kreativwirtschaft mit Kulturangeboten in die leerstehenden Hallen an der Kruppstraße,
- Flächenhafte Erhöhung des Wohnanteils,
- Diversität der Räume für Urbane Produktion - Makerspaces, vertikale Fabriken, hybride Gebäude, private Räume (wie Garagen),
- Ausbau der Stadt- und Quartierseingänge für das Quartiersimage.



Vernetztes Quartier

beinhaltet Themen der Mobilität und der Einbindung in das Ortsumfeld.

- Entstehung dreier Quartiersgaragen, die eine 5-minütige Erreichbarkeit innerhalb des Gebiets haben,
- Ansiedlung der Mobilityhubs an dem Quartiersplatz und an der Stadteingang,
- Verlängerung der Buslinie entlang der Victor-Slotosch-Straße und Kruppstraße,
- Öffnung der neuen Durchwegungen - neuen Gassen - in den langen Blockstrukturen und an den Verbindungen ins Umfeld,
- Bessere Straßenqualität für Fahrrad- und Fußgängerverkehr.



Freizeitquartier

zielt auf Themen des öffentlichen Raumes und Erholungsraumes ab.

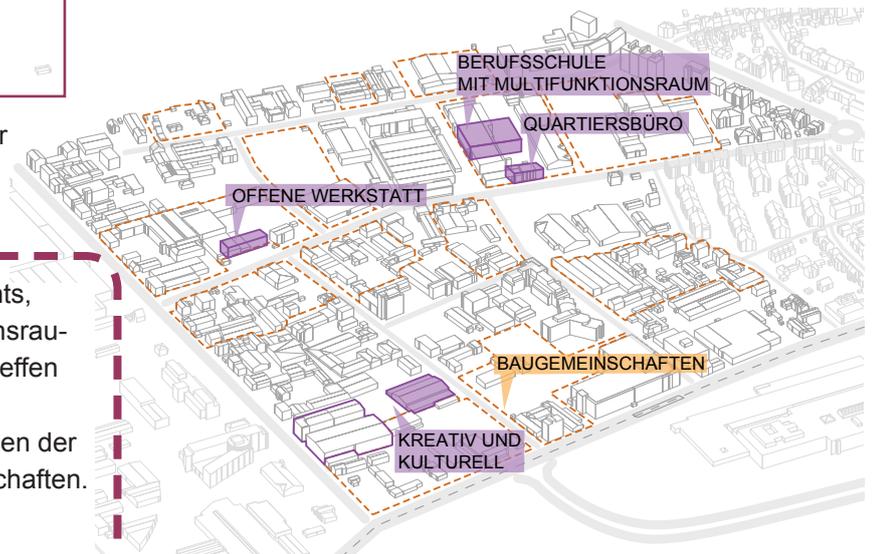
- Öffnung der Zugänge ins Grüne an der Voltenseestraße,
- Entstehung öffentlicher Grünräume: an der Voltenseestraße und im Inneren des Blocks von Mediamarkt,
- Entstehung des Quartiersplatzes auf dem heutigen Kundenparkplatz an der Victor-Slotosch-Straße,
- Fahrrad- und Fußgängerbrücke über der Borsigallee,
- Umstrukturierung der nördlichen Kleingartenanlage mit Angebot für Gemeinschaftsgärten,
- Straßenräume mit Aufenthaltsqualität .



Quartier der Gemeinschaften

bezieht sich auf die soziale Infrastruktur und einen kooperativen Transformationsansatz.

- Ansiedlung des Quartiersmanagements,
- Integration eines offenen Multifunktionsraumes für Veranstaltungen, Gemeindetreffen und Workshops in der Berufsschule,
- Förderung von baulichen Entwicklungen der privaten Grundstücke in Baugemeinschaften.



6.2. Gesamtstrategie



Abb.105: Gesamtstrategie, Eigene Darstellung. Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2021



Für eine langfristige Umsetzung der Vision wurde eine Gesamtstrategie für das Planungsareal erarbeitet. Im Folgenden werden die jeweiligen Aspekte näher betrachtet.



Die vier **wichtigen Verbindungen** mit den jeweils eigenen Charakteren werden das Quartier prägen: Borsigallee als Boulevard, Kruppstraße als Grünachse, Victor-Slotsch-Straße und Röntgenstraße als Quartiersachse sowie Heinrich-Kegele-Weg als Fußgängerzone. Sie werden sowohl durch die Straßenraumgestaltung als auch durch die straßenbegleitende Bebauung profiliert.

An der Kreuzung „Quartiersachse“ und „Fußgängerzone“ wird der Quartiersplatz gebildet. Die weiteren öffentlichen Räume fügen die Freiraumqualitäten für das gesamte Gebiet hinzu und sind im Areal verteilt.

Außerdem verbessern **neue Gassen** innerhalb der Blockstrukturen ergänzend zu den bestehenden Straßenzügen die fußläufige Verbindung im Quartier und Vernetzung mit der Ortsumgebung.



Die **Landmarks**, als baulicher Hochpunkt oder ein Bauwerk mit einer besonderen architektonischen Qualität, dienen der Orientierung im Gebiet und sollen die Besucherströme auf wichtige Verbindungen konzentrieren. So leiten die besonderen Hochpunkte am Quartierseingang und an den Kreuzungen mit Nebenstraßen zur Quartiersachse. Ein Hochpunkt auf dem Quartiersplatz soll einen städtischen und urbanen Charakter des Platzes prägen.

Um den Charakter eines Boulevards auf der Borsigallee zu erzeugen, ist geschlossene straßenbegleitende Bebauung vorgesehen.

Die Fahrradbrücke über die Borsigallee stellt den Wahrzeichen für die Funktion der Kruppstraße als eine Verbindung der Grünräume dar.



Eine kurzfristige Aufwertung ermöglichen die **Impulse** sowohl im Freien als auch in bebauten Strukturen. Die temporären Aktionen, wie Wochenmarkt und Pop-up Imbiss, sowie Umgestaltung, wie temporärer Sportplatz, Urban Gardening und Parklets, sollen die Aufmerksamkeit auf diese Areale erhöhen und neue Räumlichkeiten für Begegnungen begünstigen. Das modulare Parkhaus verhilft kurzfristig den ruhenden Verkehr auf den Straßen zu minimieren. Die Einrichtung der Ateliers und der Werkstatt beleben die leerstehenden Gebäude.

 in bebauter Struktur

 im Freien



Die **Entwicklungsintensität** hebt die notwendigen Entwicklungsareale innerhalb der Blocks hervor. Aufgrund ihrer besonderen Lage oder der vernachlässigten vorhandenen Strukturen im Straßenbild haben sie einen hohen Bedarf und Priorität für die Entwicklung.

Insbesondere haben die Grundstücke entlang der vier wichtigen Verbindungen eine hohe Entwicklungspriorität, ausgenommen sind die hochwertigeren Neubauten an der Röntgenstraße. Außerdem soll das Areal mit den leerstehenden Gebäuden an der Kruppstraße mehr Spielraum mit eigenem Entwicklungsrhythmus für die Ateliers und die Werkstatt bekommen.

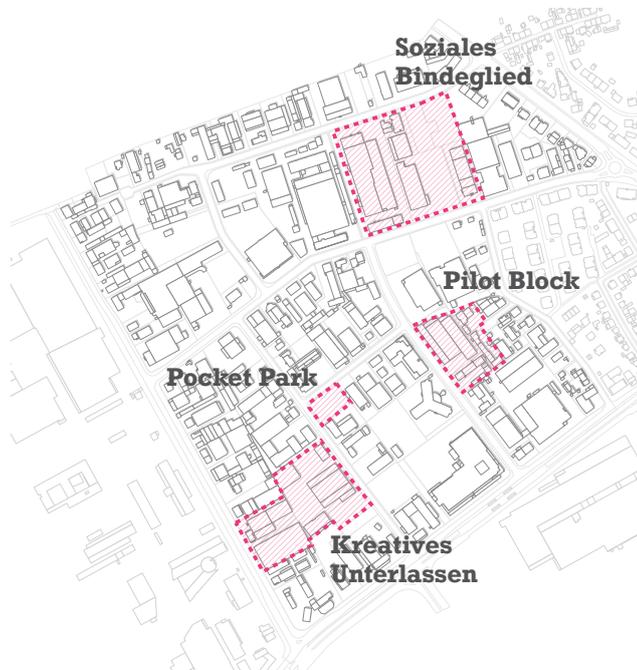
niedrige Priorität  hohe Priorität



Während die gemischten Nutzungen im Gebiet ihre Ergänzung und Intensität flächenhaft erleben sollen, definiert die **Nutzungsintensität** die Schwerpunkträume für das Verteilen der jeweiligen Funktionen innerhalb der Blockstrukturen. Während der Schwerpunkt auf gastronomische Angebote sowie Dienstleistungen entlang der Quartiersachse gelegt werden soll, konzentriert sich die Wohnnutzung entlang der Nebenstraßen und zum Grünraum.

Nutzungsarten:

-  Wohnen
-  Handel
-  Dienstleistung
-  Urbane Produktion



Anschließend lassen sich die vier **Schlüssela-reale** identifizieren. Durch ihre frühzeitige Sicherung und unterschiedliche Entwicklung sollen sie den Entwicklungsdruck im Gebiet lenken.

Das Areal „soziales Bindeglied“ soll die Berufsschule und Makerspaces beherbergen sowie neue Wohnnutzungen integrieren. Dies soll den Wohnungsdruck aufnehmen und dabei eine attraktive Quartiersmitte im Gebiet gestalten.

Begünstigt durch einen sozialen Akteur (Caritasverband mit ihrem Familienmarkt) im „Pilot Block“ wird auf dem Areal der Block neues Typen versuchsweise in einer Baugemeinschaft umgesetzt. Dieser Anstoß soll den anderen lokalen Akteuren als Beispiel sowohl für Nutzungsmischung und ihre baulichen Lösungen als auch für das Planungsverfahren in einer Baugemeinschaft dienen.

Demgegenüber stellt das Areal „kreatives Unterlassen“ wichtige Qualitäten für die Aneignung, Kreativität und Ausprobierräume sicher. Die bereits leerstehenden Gebäude und eine Glashalle auf dem Areal werden in Ateliers und in Werkstätte für Urbane Produktion umgestaltet.

Außerdem sind die oben beschriebenen Schlüsselareale für die Öffnung neuer Gassen, die durch ihre Grundstücke verlaufen, wichtig. Mit der Sicherung der Areale können diese neuen Durchwegungen gestaltet werden.

Die heutige Stellfläche für Container soll für einen Pocket Park gesichert werden. Dieser soll zunächst als Urban Gardening den Nutzern als Austauschplattform zur Verfügung gestellt und später in einen öffentlichen Park umgestaltet werden.

Die nächsten Kapitel 6.3 und 6.4 beschäftigen sich mit der Umsetzung der fixierten und flexiblen Planungselemente.

6.3. Leitlinien

Um die Gesamtstrategie systematisch umzusetzen und eine Anpassbarkeit für die zukünftigen Veränderungen zu ermöglichen, werden **Planungselemente** in **fixierte und flexible** unterteilt.

Das folgende Kapitel beschreibt die fixierten Elemente in den Leitlinien. Sie sind in drei Themen unterteilt: öffentlicher Raum, Mobilitätskonzept und Transformationskonzept. Sie dienen als Grundsätze für das Gebiet und ihre Entwicklung.

Die Darstellung rechts zeigt das Zusammenwirken der Leitlinien, die in folgenden Punkten aufgelistet werden:

Öffentlicher Raum

1. Erhaltenswerte Bebauung,
2. Raumkanten,
3. Straßentypologie,
4. Öffentliche Plätze,
5. Öffentliche Grünräume.

Mobilitätskonzept

1. Buslinie,
2. Mobility Hubs,
3. Quartiersgaragen,
4. Fahrrad- und Fußgängerbrücke.

Transformationskonzept

1. Initiieren der Transformation und kurzfristige Aufwertung,
2. Generieren der kritischen Masse von aktiven Gemeinschaften,
3. Nachhaltige Weiterentwicklung.



Abb.106: Leitlinien - Übersicht, Eigene Darstellung. Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2019

GEMEINSCHAFTSGARTEN



0 25 50 100 m



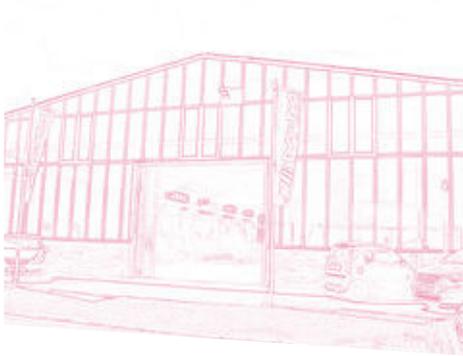
Öffentlicher Raum



- | | | |
|---|---|---|
| <p>1 Erhaltenswerte Bebauung</p> <p></p> | <p>3 Straßentypologie:</p> <p> Quartiersachse</p> <p> Grünachse</p> <p> Fußgängerzone</p> <p> Nebenstraßen</p> <p> Neue Gassen</p> | <p>4 Öffentliche Plätze</p> <p></p> |
| <p>2 Raumkanten:</p> <p> wichtige</p> <p> sekundäre</p> | <p>5 Öffentliche Grünräume</p> <p></p> | |

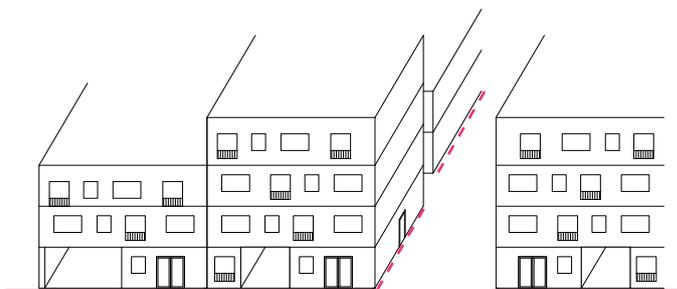
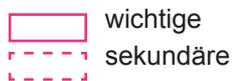
Abb.107: Leitlinien - Straßenraumgestaltung, Eigene Darstellung. Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2021

1 Erhaltenswerte Bebauung



Die hochwertigen Bauten im Gebiet sind als erhaltenswert erfasst. Dazu zählen sowohl die neuwertige als auch die ästhetisch und historisch erhaltenswerte Bebauung.

2 Raumkanten

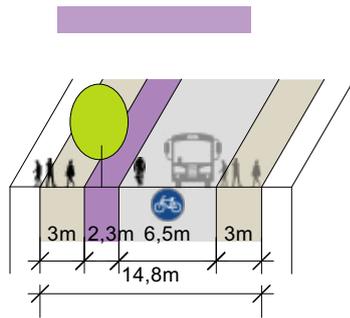


Um einen räumlich klaren und hochwertigen Stadtraum auszubilden, sind die wichtigen Raumkanten im Areal definiert. Sie sollen als überwiegend geschlossen mit notwendigen Durchfahrten zum Innenhof ausgebaut werden.

Die sekundären Raumkanten verlaufen zur Schaffung neuer Gassen durch das Blockinnere. Entlang dieser können seitliche Eingänge und Einfahrten zum Innenhof stattfinden.

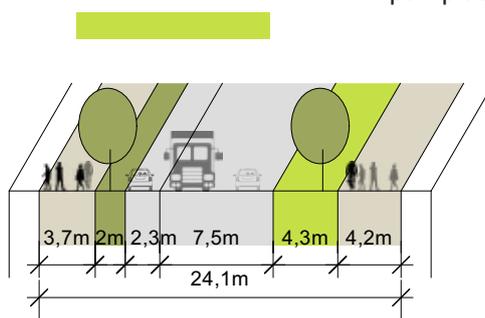
3 Straßentypologie

Quartiersachse



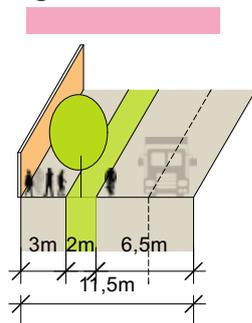
Damit die Radfahrer sich auf der Quartiersachse sicher fortbewegen können, sollen die Victor-Slotosch-Straße und die Röntgenstraße zu den Fahrradstraßen umgewandelt werden. Dies begünstigt auch die Entschleunigung des Autoverkehrs und erhöht die Aufmerksamkeit der LKW-Fahrer. Das Straßenrandparken soll auf einer Seite entfallen und auf der anderen Seite durch einen Multifunktionsstreifen mit Erholungsmöglichkeiten, Fahrradabstellplätzen, Kurzzeitparkplätzen und neuen Bäumen ersetzt werden.

Grünachse



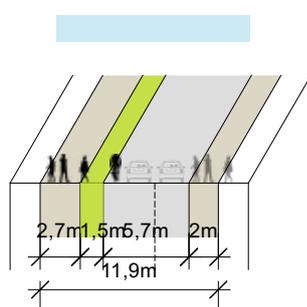
Auf der Grünachse soll das Straßenrandparken einseitig entfallen. Dafür wird der 4,3 Meter breite Grünstreifen mit Erholungsmöglichkeiten, neuen Bepflanzungen und Fahrradabstellplätzen gestaltet. Die Fläche soll das Regenwasser aufhalten, den Nutzern als Freiraum und den Besuchern als Orientierung zum Seckbacher Ried dienen.

Fußgängerzone



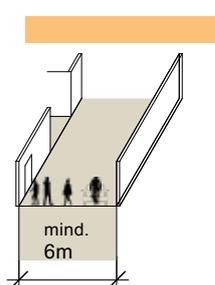
Der Heinrich-Kegelman-Weg wird durch Kooperation mit dem benachbarten Grundstück auf 3 Meter Breite vergrößert. Dabei bekommt er einen Grünstreifen mit Erholungsmöglichkeiten, neuen Bepflanzungen und Fahrradabstellplätzen. Die Wandfläche wird durch Straßenkunst belebt. Für das benachbarte Grundstück bleibt ausreichend Platz für An- und Auslieferung.

Nebenstraßen



Durch Einsparen des Parkierungsstreifens von einer Seite bekommen die Nebenstraßen einen 1,5 Meter breiten Grünstreifen, der mit Fahrradabstellplätzen, neuen Bepflanzungen oder Straßenmöblierung für die Nutzer zur Verfügung gestellt wird.

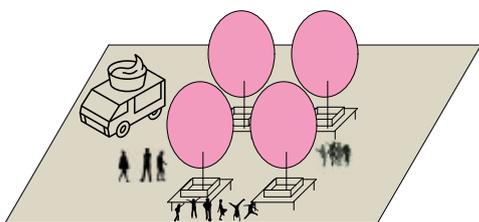
Neue Gassen



Die neuen Gassen werden als Shared Space Zonen mit mindestens 6 Meter Breite gestaltet. So schaffen sie die kurzen Wege für die Fußgänger und seitliche Erschließungsmöglichkeiten der Innenhöfe.

4

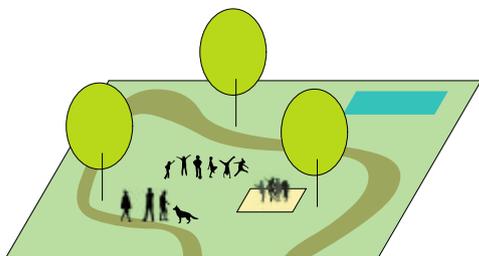
Öffentliche Plätze



Öffentliche Plätze sind an der Victor-Slotosch-Straße angesiedelt. Während der Quartiersplatz als Mitte des Quartiers gestaltet wird, hat der kleine Platz eine ergänzende Funktion. Die Möblierung der Plätze und vor allem mobile Angebote, wie Wochenmarkt oder Pop-up Imbiss, werden die beiden Plätze beleben.

5

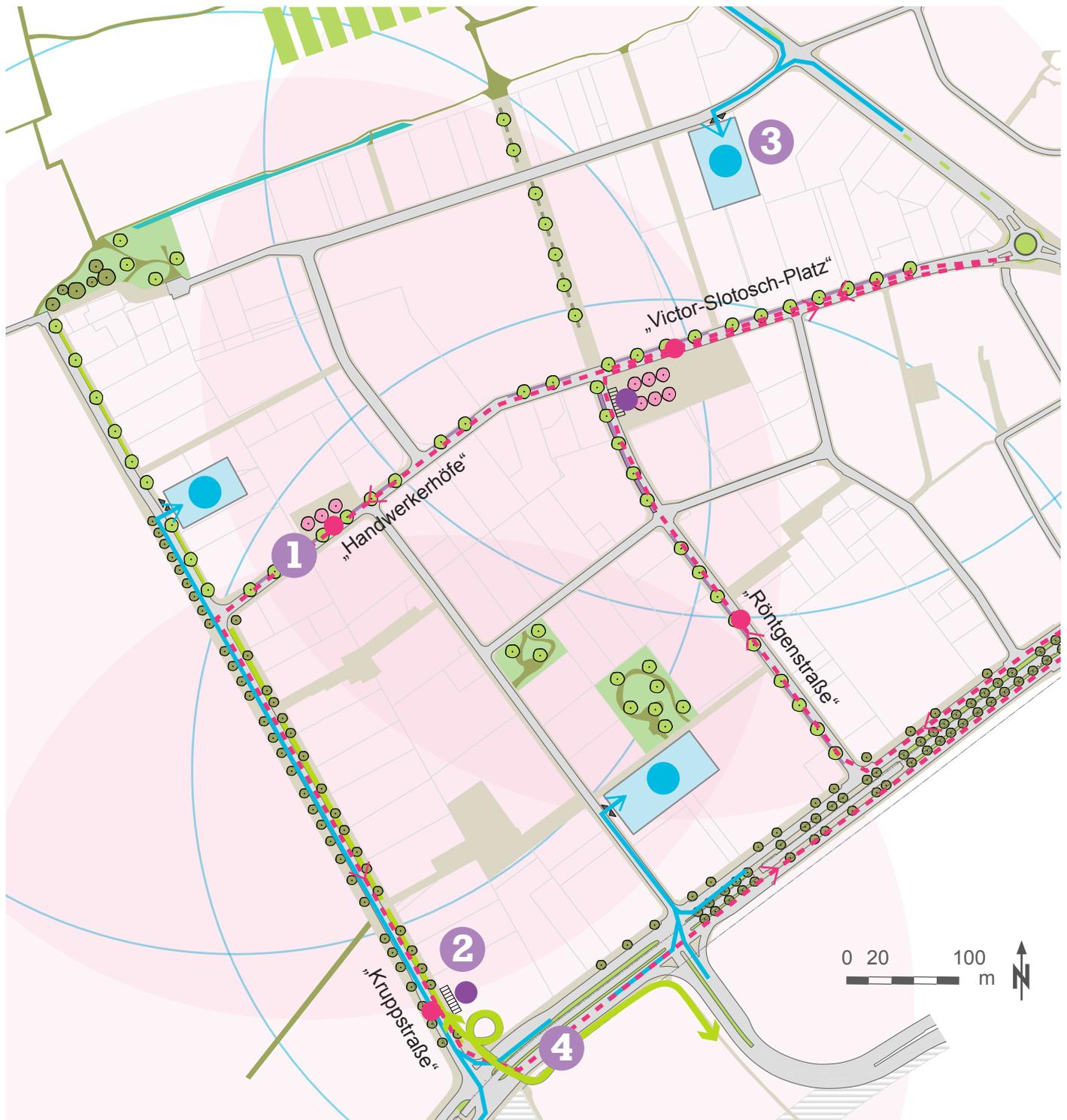
Öffentliche Grünräume



Neue öffentliche Grünräume werden an den schon heute sehr begrünten aber nicht öffentlich zugänglichen Orten entstehen. Der Ried Park wird die Rad- und Fußwegverbindung zum Seckbacher Ried erleichtern und den Zugang zum Riedgraben öffnen. Der Pocket Park und der Park werden naturnah gestaltet und Platz für Kinderspiel und Erholung bieten. Außerdem werden sie das überschüssige Wasser bei Starkregen aufnehmen können.

Die bestehenden Gebäude in den Grünräumen werden in ein Jugendhaus, offene Werkstatt oder ein Café umgenutzt.

Mobilitätskonzept



- 1** Bushaltestellen mit 300-Meter-Radius und Busverlauf


- 2** Mobility Hubs


- 3** Quartiersgaragen mit 300-Meter-Radius und Zufahrten

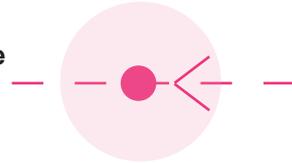

- 4** Fahrrad- und Fußgängerbrücke



Abb.108: Leitlinien - Mobilitätskonzept, Eigene Darstellung. Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2021

1

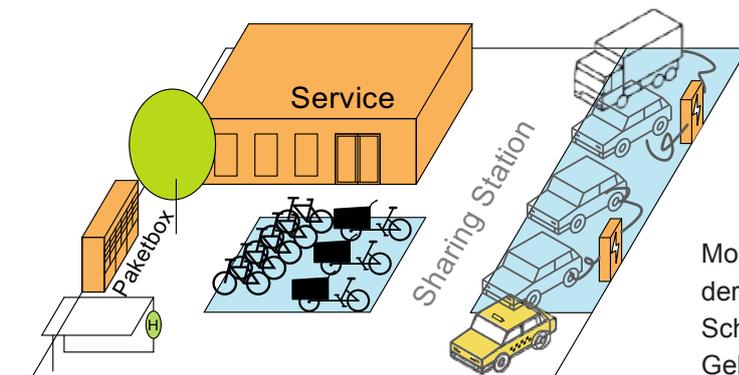
Buslinie



Um eine ÖPNV-Erschließung mit einem Einzugsradius von 300 Meter bzw. 5-Minuten Fußweg im Gebiet flächendeckend zu gewährleisten, wird die Buslinie verlängert und neue Bushaltestellen eröffnet. Außerdem werden die Bushaltestellen am Quartiersplatz sowie am kleinen Platz die Räume beleben.

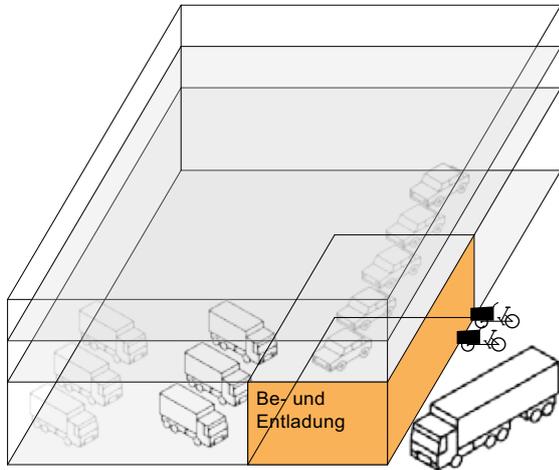
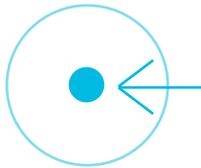
2

Mobility Hubs



Mobility Hubs werden ein multimodales Angebot an der Victor-Slotosch-Straße und eine intermodale Schnittstelle an der Kruppstraße für die Nutzer im Gebiet bilden. So werden Sharing-Stellplätze für PKWs, Transporter sowie Lastenräder, Ladestationen und Serviceeinrichtungen für Fahrradreparatur sowie Paketboxen angeboten.

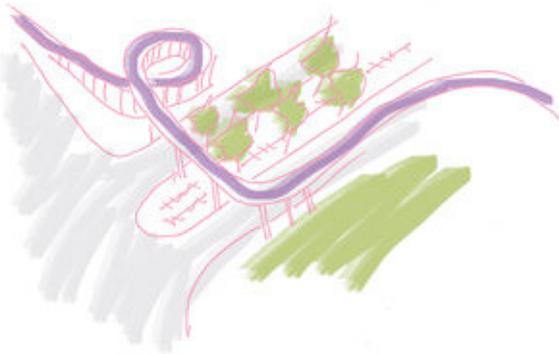
3 Quartiersgarage



Durch Einrichtung der drei Quartiersgaragen im Gebiet wird die Umgestaltung der Straßen mit Wegfall der Straßenrandparkplätze ermöglicht. Außerdem schaffen die zentralen Parkierungseinrichtungen eine effizientere Flächenausnutzung der privaten Grundstücke, indem sie sowohl für den privaten ruhenden Verkehr als auch für den Wirtschaftsverkehr Platz bieten.

So werden in den mehrgeschossigen Parkhäusern die Transporter- und LKW-Stellplätze in Erdgeschossen zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus werden die Quartiersgaragen Be- und Entladestationen beinhalten. Sie sind insbesondere für kleine Betriebe, die nur wenig freien Platz für den LKW im Innenhof haben, wichtig. Somit werden die Straßen durch den Ladevorgang nicht blockiert und das Transportieren zum Betriebsgelände erfolgt mit emissionsarmen Methoden.

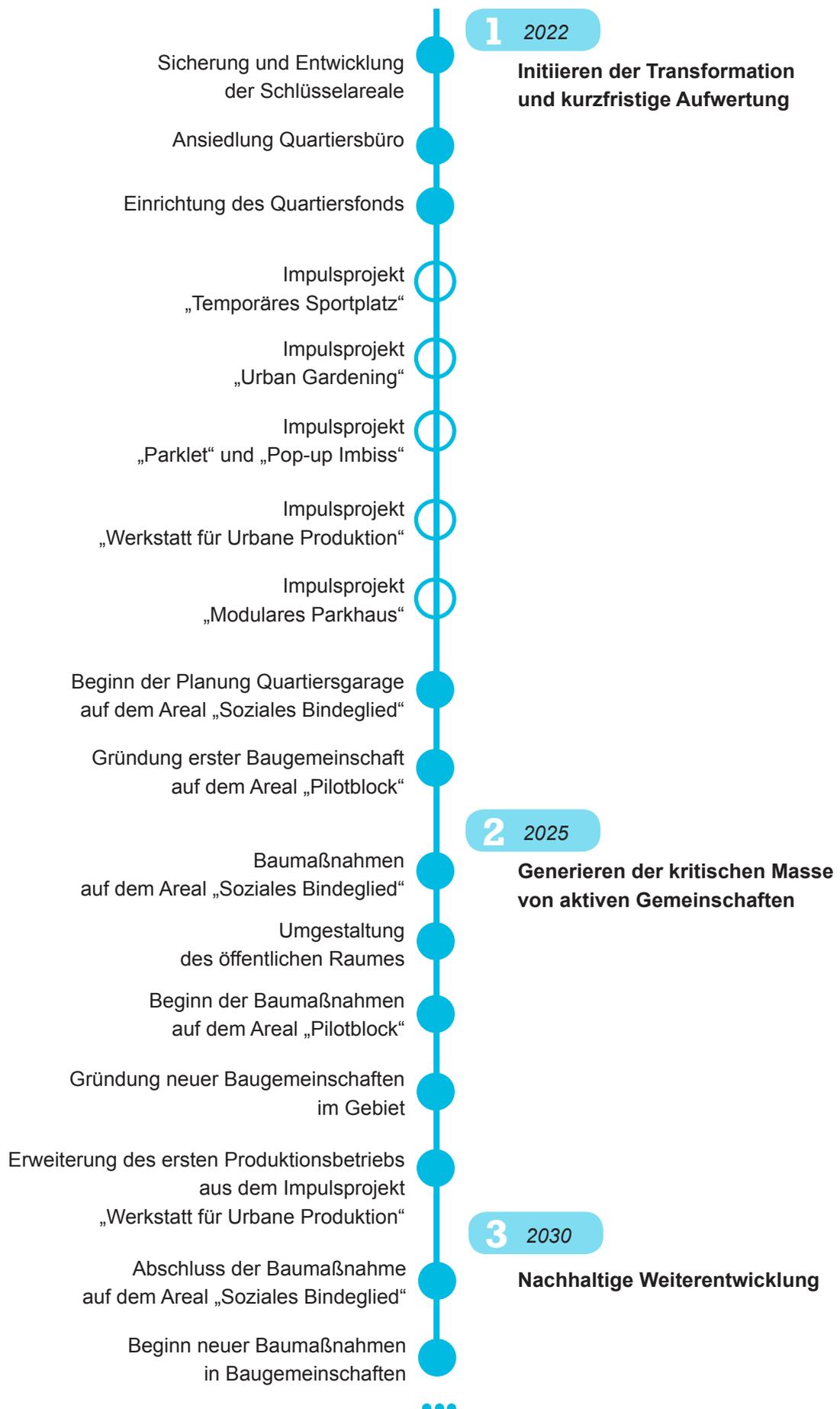
4 Fahrrad- & Fußgängerbrücke



Anknüpfend an den Grünstreifen an der Kruppstraße führt die Fahrrad- und Fußgängerbrücke die Verbindung zum Enkheimer Wald barrierefrei über die Borsigallee weiter.

Die markante Lage am Stadteingang wird durch spezifische Architektur der Brücke betont. In der Auffahrt soll ein Mobility Hub integriert werden, der Ausfahrt erfolgt mit dem Anschluss an den zukünftigen Rad- und Gehweg über die Autobahn 66.

Transformationskonzept



1 Initiieren der Transformation und kurzfristige Aufwertung



Zunächst werden die Schlüsselareale durch die städtische Entwicklungsgesellschaft gesichert und das Quartiersbüro mit den folgenden Aufgaben angesiedelt:

- Placemaking - Management der Impulsprojekte und Aktionen im Gebiet,
- Aufklärung und Beratung der Nutzer und Eigentümer über die Entwicklungspotenziale ihrer Grundstücke,
- Unterstützung der lokalen Initiativen.

Die Einrichtung des Quartiersfonds soll die lokalen Akteure bei den nachbarschaftlichen Impulsprojekten sowie bei den Umbaumaßnahmen anteilig fördern.

In dieser Phase wird erste Baugemeinschaft mit Planungsperspektive auf dem Areal „Pilot Block“ gegründet.

Darüber hinaus soll die Planung der ersten Quartiersgarage auf dem Areal „Soziales Bindeglied“ und der Straßenraumgestaltung beginnen.

2 Generieren der kritischen Masse von aktiven Gemeinschaften



In dieser Phase werden erste Bauprojekte auf dem Areal „Soziales Bindeglied“ realisiert. Gleichzeitig wird der Straßenraum und öffentliche Räume langfristig aufgewertet und die Fahrrad- und Fußgängerbrücke gebaut.

Die Errichtung des „Pilot Blocks“ bringt wichtige Impulse für die Gründung neuer Baugemeinschaften im Gebiet. Die Erfahrung wird im Quartier geteilt, sodass sich immer mehr Akteure in die Baugruppen zusammenschließen.

Außerdem werden erste Produktionsbetriebe aus dem Impulsprojekt „Werkstatt für Urbane Produktion“ sich im Gebiet erweitern und neue Bauprojekte werden anstoßen.

3 Nachhaltige Weiterentwicklung



Die Fertigstellung der Berufsschule und somit die Einrichtung der neuen Quartiersmitte bestimmen die neue Phase. Jetzt werden die Baugemeinschaften baulich aktiv, sodass neue Nutzungen auf den Grundstücken hinzukommen.

6.4. Entwicklungsszenarien

Während im vorherigen Kapitel die fixierten Planungsparameter erläutert wurden, beschreiben die Entwicklungsszenarien die flexiblen Elemente. Dazu gehören die Art und Dichte von Aktivitäten auf den privaten Grundstücken.

Wie im Kapitel 5.5 festgestellt wurde, lassen sich die privaten Grundstücke im Planungsgebiet nach vier charakteristischen Typen unterscheiden: „Handwerkerhof“, „Wohnhaus“, „Gewerbehalle“ sowie „Bürohaus“. Für die Umsetzung

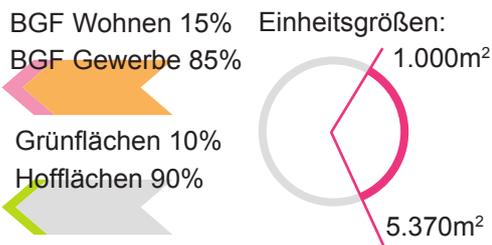
der in der Vision festgelegten Ziele (Kapitel 6.1), wie flächenhafte Erhöhung des Wohnanteils und Diversität der Räume für Urbane Produktion, werden drei skizzenhafte Szenarien mit unterschiedlichen Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung und Nutzungsentwicklungen für diese vier Grundstückstypen modelliert.

Dabei schließen sich diese drei Szenarien in ihrer realen Entwicklung auf den unterschiedlichen Grundstücken nicht aus. Sie können gleichzeitig und verknüpft zur Geltung kommen.

Ziel: Die vorhandenen Grundstückstypen* durch neue Räume für Urbane Produktion** diversifizieren und den Wohnanteil erhöhen.

*Die vorhandenen Grundstückstypen (näher im Kapitel 5.5 erläutert):

Handwerkerhof



Wohnhaus



Gewerbehalle



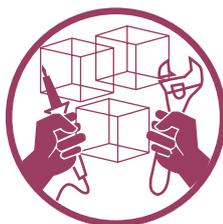
Bürohaus



**Neue Räume für Urbane Produktion (näher im Kapitel 2.3 erläutert):



Gewerbehöfe und vertikale Fabriken



Makerspaces



Private Kreativräume (Werkstatt/ Garage)



Hybride Gebäude

Szenarien: Gemäß den Entwicklungsrichtungen Urbaner Produktion*** und dem unterschiedlichen Umgang mit der vorhandenen baulichen Substanz**** werden drei Szenarien modelliert.

***Die Entwicklungsrichtungen Urbaner Produktion (näher im Kapitel 2.2 erläutert):

handwerklich und regional	digital und global
hoher Anteil an handwerklicher Produktion	hoher Digitalisierungsgrad der Produktion (z.B. Einsatz von Maschinen)
regionale Produktionsketten und Lebensmittelversorgung	digital vernetzte Produktion mit internationaler Ausrichtung
handwerkliche Fähigkeiten und Kreativität	hoher Wissens- und Forschungsbedarf

****Umgang mit der vorhandenen baulichen Substanz:

- behutsam - Erhalt und Sanierung sowie Wiederverwendung der Baumaterialien,
- moderat - Rückbau aller 1-geschossigen und einfachen Bauten,
- dynamisch - häufiger Abriss für Schaffung neuer effizienterer Baustrukturen.

Die drei Szenarien für das Planungsgebiet lassen sich folgendermaßen unterscheiden:

**Szenario 1:
ökologisch bewusstes Stadtquartier**

- deutliche Dominanz der handwerklichen und regionalen Entwicklungstendenzen auf dem Grundstück,
- behutsamer Umgang mit der vorhandenen baulichen Substanz - Erhalt und Sanierung sowie Wiederverwendung der Baumaterialien.

**Szenario 2:
hybrides Stadtquartier**

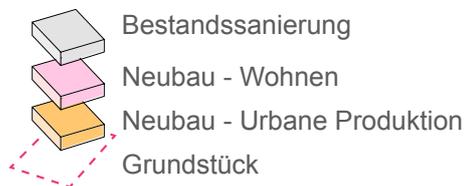
- ausgewogene Ausprägung der beiden Entwicklungstendenzen auf dem Grundstück,
- moderater Umgang mit der vorhandenen baulichen Substanz - Rückbau aller 1-geschossigen und einfachen Bauten.

**Szenario 3:
digital vernetztes Stadtquartier**

- deutliche Dominanz der digitalen und globalen Entwicklungstendenzen auf dem Grundstück,
- dynamischer Umgang mit der vorhandenen baulichen Substanz - häufiger Abriss für Schaffung neuer effizienteren Baustrukturen.

Szenario 1: ökologisch bewusstes Stadtquartier

- deutliche Dominanz der handwerklichen und regionalen Entwicklungstendenzen auf dem Grundstück,
- behutsamer Umgang mit der vorhandenen baulichen Substanz - Erhalt und Sanierung sowie Wiederverwendung der Baumaterialien.

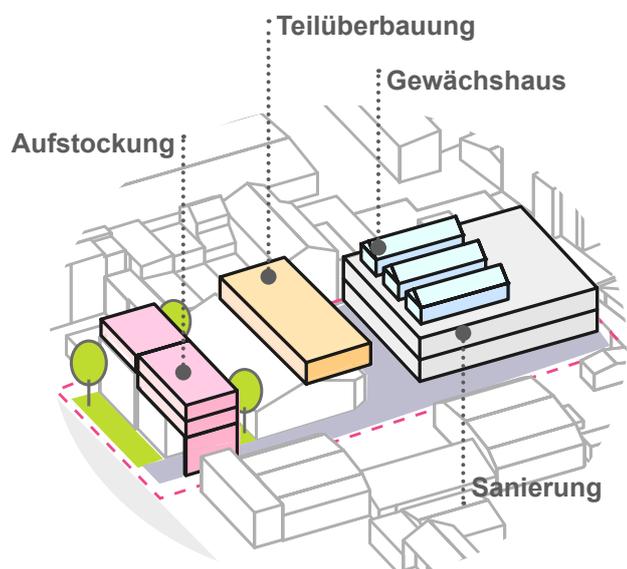


Handwerkerhof

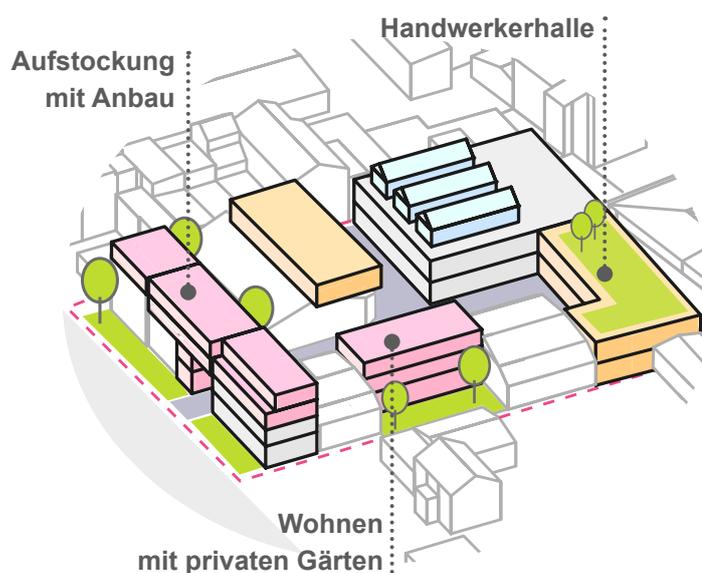
Bei dieser Kategorie wird das Entwicklungsszenario für zwei benachbarten Grundstück modelliert.

BGF Wohnen 25%
BGF Gewerbe 75%

Grünflächen 35%
Hofflächen 65%



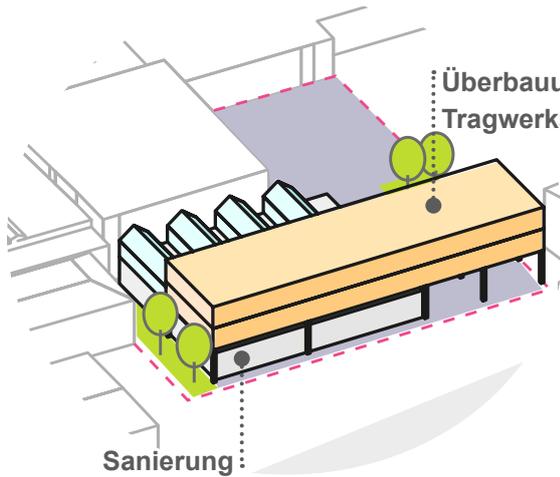
Die Produktionsbetriebe werden durch Zusammenschließung zweier Grundstücke mehr Platz bekommen. Die Wohnnutzung wird punktuell ergänzt.



Gewerbehalle

BGF Wohnen 0%
BGF Gewerbe 100%

Grünflächen 15%
Hofflächen 85%

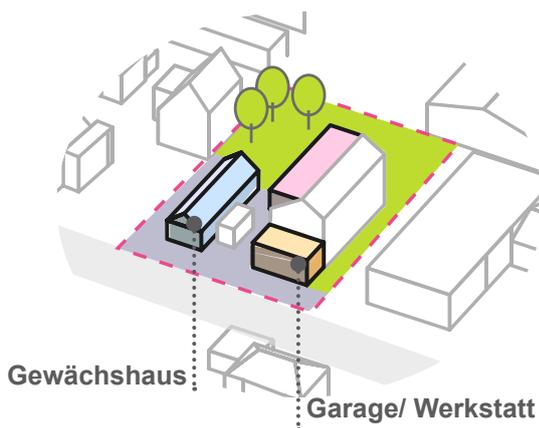


Durch Überbauung der bestehenden Halle werden neue Räume für produktive Nutzungen gewonnen. Da die vorhandenen Hallen eventuell eine einfache Tragsstruktur haben, wird der Neubau auf eigener Tragwerksstruktur errichtet.

Wohnhaus

BGF Wohnen 75%
BGF Gewerbe 25%

Grünflächen 70%
Hofflächen 30%

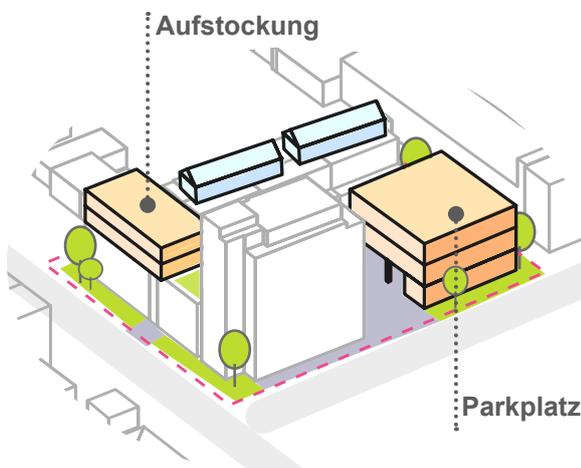


Mit einer punktuellen Ergänzung neuer privaten Kreativräume, wie eine Werkstatt oder Garage, können die Anwohner sich zu Homepreneuren entwickeln.

Bürohaus

BGF Bestand 70%
BGF Neubau 30%

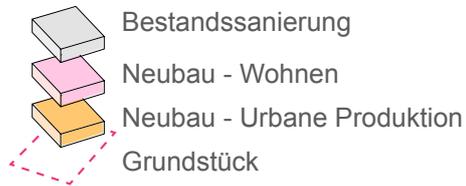
Grünflächen 30%
Hofflächen 70%



Das hochwertige bestehende Gebäude wird behutsam aufgestockt. Der Parkplatz kann durch seine Überbauung erhalten bleiben.

Szenario 2: hybrides Stadtquartier

- ausgewogene Ausprägung der beiden Entwicklungstendenzen auf dem Grundstück,
- moderater Umgang mit der vorhandenen baulichen Substanz - Rückbau aller 1-geschossigen und einfachen Bauten.

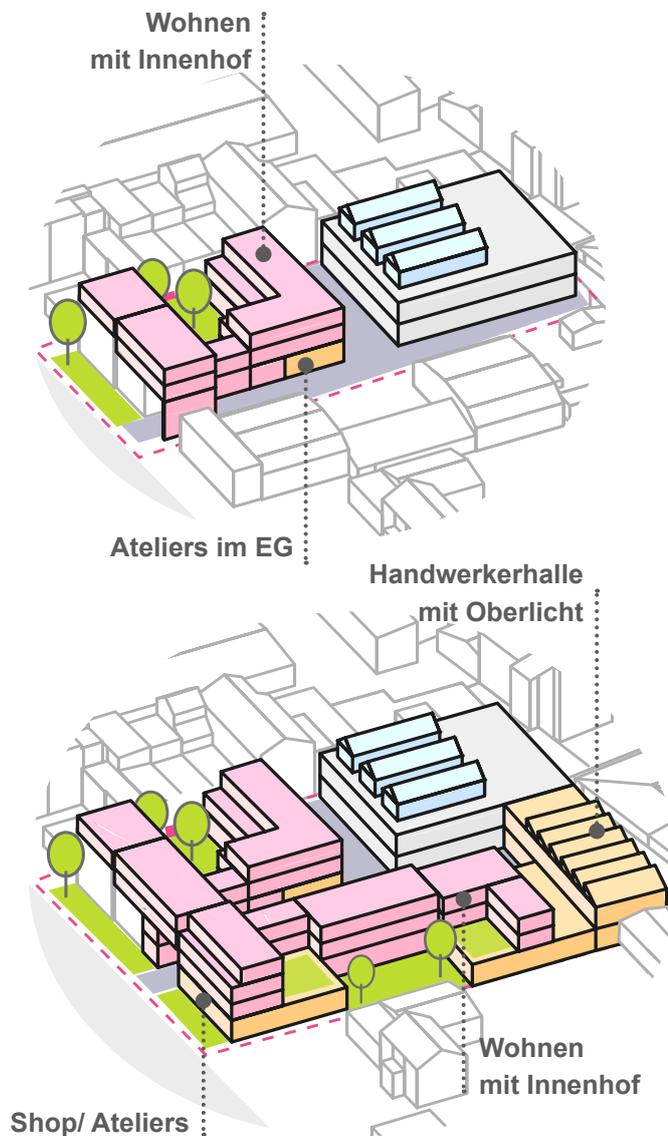


Handwerkerhof

Bei dieser Kategorie wird das Entwicklungsszenario für zwei benachbarten Grundstück modelliert.

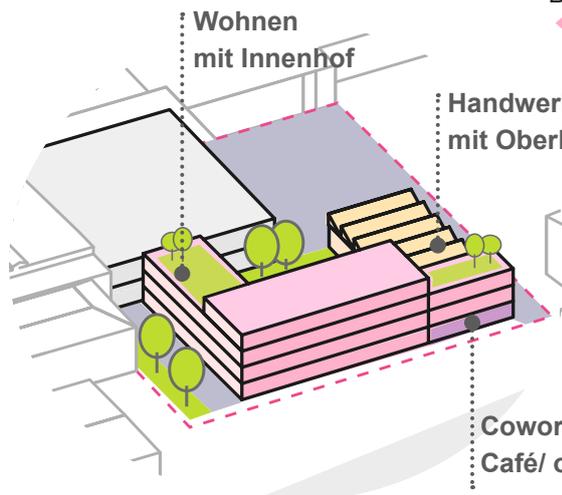
BGF Wohnen 50%
BGF Gewerbe 50%

Grünflächen 45%
Hofflächen 55%



Um den Wohnanteil auf dem Grundstück zu erhöhen werden 1-geschossige Hallen zurückgebaut. Auf ihren Stellen können Wohneinheiten mit grünen Innenhöfen entstehen. Damit die Wohnbebauung einen Sichtschutz vor Gewerbebetrieben bekommen, werden Handwerkerhallen die Oberlichter erhalten.

Gewerbehalle

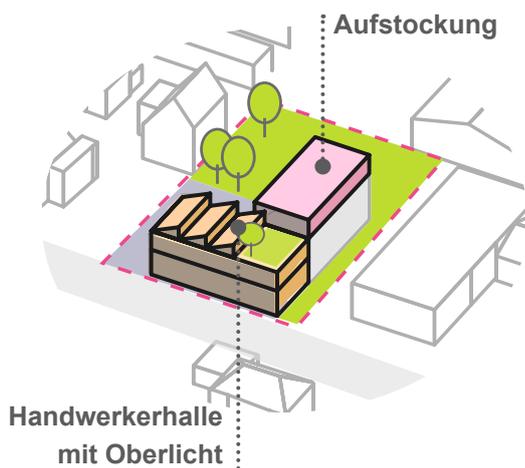


BGF Wohnen 50%
BGF Gewerbe 50%

Grünflächen 30%
Hofflächen 70%

Der Abriss einfacher Bauten erlaubt auch in dieser Kategorie Wohnnutzung zu integrieren. Neben den qualitätsvollen Innenhöfen können attraktive halböffentliche Nutzungen an der Schnittstelle zwischen Wohn- und Gewerbebauten entstehen.

Wohnhaus

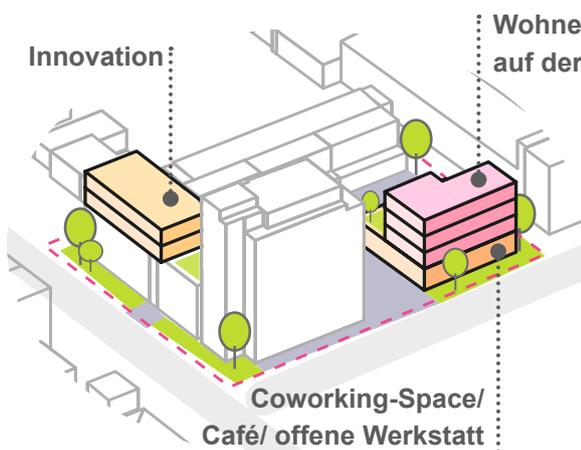


BGF Wohnen 55%
BGF Gewerbe 45%

Grünflächen 75%
Hofflächen 25%

Um eine stärkere Mischung von Wohn- und Arbeitsorten zu erreichen, kann auf diesem Grundstück eine Gewerbeeinheit an der Straßenfront stehen. Dadurch bekommt die Wohnbebauung einen geschützten Innenhof.

Bürohaus



BGF Bestand 70%
BGF Neu: Gewerbe 15%
Wohnen 15%

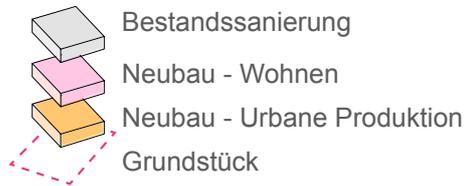
Grünflächen 35%
Hofflächen 65%

Dachterrassen 15%
+ der gesamten Freiflächen

Diese Kategorie kann eine Wohnfunktion unterbringen, wenn sie private Grünräume schaffen kann. Dafür eignet sich das hybride Haus, welches im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen integriert. Das Flachdach ermöglicht private Gärten für die Wohneinheiten einzurichten.

Szenario 3: digital vernetztes Stadtquartier

- deutliche Dominanz der digitalen und globalen Entwicklungstendenzen auf dem Grundstück,
- dynamischer Umgang mit der vorhandenen baulichen Substanz - häufiger Abriss für Schaffung neuer effizienteren Baustrukturen.



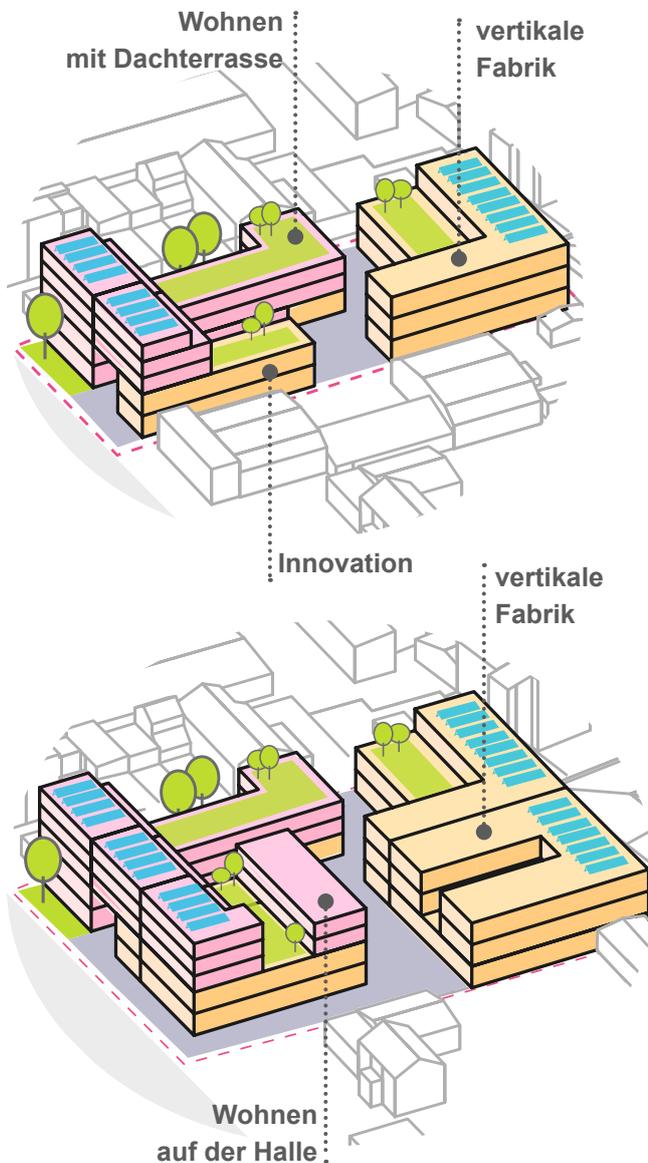
Handwerkerhof

Bei dieser Kategorie wird das Entwicklungsszenario für zwei benachbarten Grundstück modelliert.

BGF Wohnen 40%
BGF Gewerbe 60%

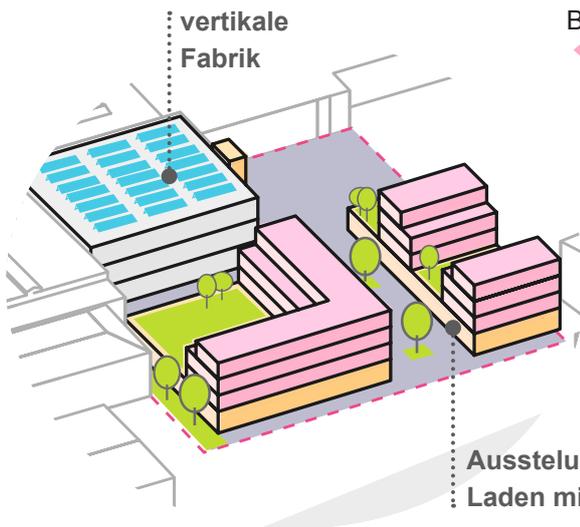
Grünflächen 20%
Hofflächen 80%

Dachterrassen 45%
der gesamten Freiflächen



Der Produktionsbetrieb wird sich in einer vertikalen Fabrik im Innenhof entwickeln. Um ihn weiterentwickeln zu können, werden Innovationsräume an der Straßenfront entstehen.

Gewerbefabrik

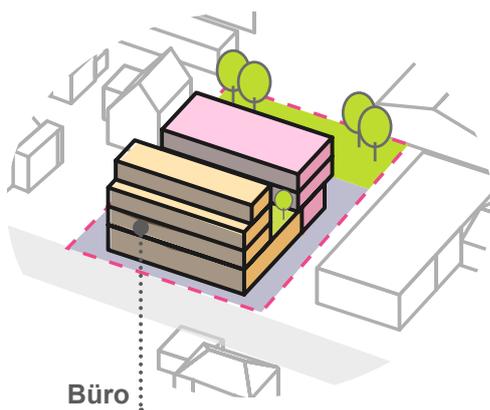


BGF Wohnen 40%
BGF Gewerbe 60%

Grünflächen 10%
Hofflächen 90%
Dachterrassen 40%
der gesamten Freiflächen

Digital vernetzte Produktion wird Wohnnutzung in ihrer Nähe zulassen. Dabei können die Erdgeschosse für gewerbliche Funktion als Ausstellungenräume oder Läden mit produzierten Waren genutzt werden.

Wohnhaus

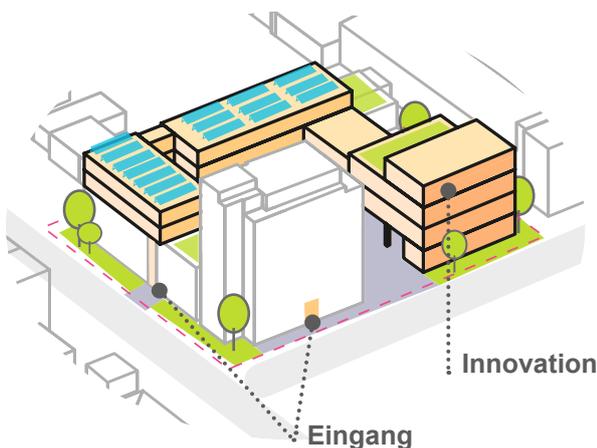


BGF Wohnen 40%
BGF Gewerbe 60%

Grünflächen 45%
Hofflächen 55%
Dachterrassen 25%
der gesamten Freiflächen

Während die bestehenden Grünräume einen Innenhof für die Wohneinheiten bilden werden, können lärmarme wissensbasierte Funktionen, wie Büros, zur Straße orientiert sein.

Bürohaus



BGF Bestand 55%
BGF Neubau 45%

Grünflächen 30%
Hofflächen 70%
Dachterrassen 15%
der gesamten Freiflächen

Um den bestehenden Produktionsbetrieb zukunftstauglich zu erhalten, werden miteinander vernetzte Innovationsräume ergänzt.