

## OBERHÖCHSTADT-SÜD

EINE UNTERSUCHUNG IM RAHMEN DES PILOTPROJEKT INNENENTWICK-  
LUNG IN GEWERBEGEBIETEN (PIG)

Herausgeber:

Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus

Dezernat II - Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt

Kronberg im September 2012





# INHALT

<b>1.</b>	<b>Vorgeschichte und Ziele .....</b>	<b>4</b>
1.1	Projekterläuterung .....	4
1.2	Lage & Beschreibung .....	4
1.3	Handlungserfordernis .....	5
<b>2.</b>	<b>Gebietsanalyse .....</b>	<b>5</b>
2.1	Vorgehen.....	5
2.2	Erkenntnisse - Bewertung der Problemfelder.....	6
<b>3.</b>	<b>Maßnahmenformulierung &amp; Zielsetzung .....</b>	<b>9</b>
3.1	Maßnahmenkarten .....	10
<b>4.</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>15</b>
4.1	Abbildungsverzeichnis .....	15
4.2	Tabellenverzeichnis .....	15
4.3	Glossar .....	15
4.4	Literatur .....	15

# 1. Vorgeschichte und Ziele

## 1.1 Projekterläuterung

Im Rahmen der „Plattform Innenentwicklung“ hatte der Regionalverband FrankfurtRheinMain im Februar 2012 seine Mitgliedskommunen aufgerufen Gewerbegebiete mit Leerständen, Schrumpfungerscheinungen und Niedergangstendenzen zu benennen. Dieses Modellprojekt konzentriert sich auf Gewerbegebiete der siebziger und achtziger Jahre, die oftmals strukturelle und ästhetische Mängel aufweisen und aufgrund ihres ungeordneten Gesamteindrucks für die Ansiedlung „hochwertiger Dienstleistungsbetriebe“ nicht attraktiv erscheinen. Die drei Gemeinden Kronberg, Groß-Gerau und Rodgau wurden für das Pilotprojekt Innenentwicklung in Gewerbegebieten „PIG“ ausgewählt.

*„Die Grundidee des Modellprojekts ist, dass nach Einsetzen einer Abwärtsspirale weder bauplanungsrechtliche Instrumente noch auf einzelne Flächen bezogene Vermarktungsaktivitäten der Wirtschaftsförderung greifen, wenn eine Veränderung der Entwicklungsperspektive erreicht werden soll. Vielmehr muss ein auf das gesamte Gebiet bezogener Handlungsansatz gefunden werden, der ressortübergreifend angelegt ist. Zudem liegt die Lösung von Problemen nicht allein in der Hand der Kommunen. Nur Handlungsansätze, die private Akteure einbeziehen und auf einer veränderten Kommunikation zwischen der Stadt, den Grundstückseigentümern, den Unternehmen und den Bewohnern basieren, haben Aussicht auf Erfolg.“*

## 1.2 Lage & Beschreibung

Das in diesem Projekt betrachtete Gewerbegebiet Oberhöchstadt-Süd liegt am südöstlichen Rand des Kronberger Ortsteils Oberhöchstadt. Im Regionalen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesen. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Teile der Flur 7“, der durch die Stadtverordnetenversammlung von Kronberg i.T. 1982 beschlossen wurde. Dieser Plan deckt allerdings nicht den gesamten Bereich des heutigen Gewerbegebietes ab. Im Plan (s. Deckblatt) ist daher der Gebietszuschnitt für die Untersuchung festgesetzt. Dieser Bereich ist im Osten, Süden und Westen durch angrenzende Felder definiert, sowie nördlich durch die sich anschließenden Wohn- und Mischgebiete und den Friedhof. Die Straßen „Am Weidengarten“ und „Industriestraße“ begrenzen das Modellgebiet, wobei beide Seiten dieser Straße in das Untersuchungsgebiet einbezogen wurden, da hier Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung bestehen und im Zuge der Untersuchung aufgegriffen wurden.

Die Struktur des Gewerbegebietes mit seinen Parzellen und seiner Bebauung sind wie die Bausubstanz der Gewerbebauten an heutige Nachfragepotentiale anpassungsbedürftig. Das Gebiet ist durchsetzt mit Leerständen, neue Nutzer für die Gewerbeimmobilien sind schwer zu finden, so dass mehrere Eigentümer Nutzungsänderungen in Richtung Wohnen anstreben. Denn damit kann ein deutlich höherer Baulandpreis bzw. eine höhere Miete erzielt werden. Hier spielen auch Versäumnisse lokaler Planungspolitik eine Rolle, bei der mehrere Einzelfallentscheidungen in Richtung Wohnnutzung zum Nutzungskonflikt beigetragen haben.

Von Steinbach kommend ist das Gebiet durch die Kreisstraße K 768 angeschlossen, von Nordwesten ist es an die L 3015 angebunden, die im Bereich Kronberg Süd weiter zur L 3005 Richtung Frankfurt führt. Östlich des Gebietes stellt die Verbindung Gelber Weg zur Oberurseler Straße mit Einrichtungsverkehr eine Verbindung her. Intern erfolgt die Erschließung durch sehr kleine, untergeordnete Straßen, teils in Form von Sackgassen. (vgl. Abbildung 1) Eine ÖPNV-Anbindung zum S-Bahnhof Kronberg besteht durch die lokale Buslinie 72, und die überörtliche Linie 251, die über Oberursel nach Bad Homburg führt.

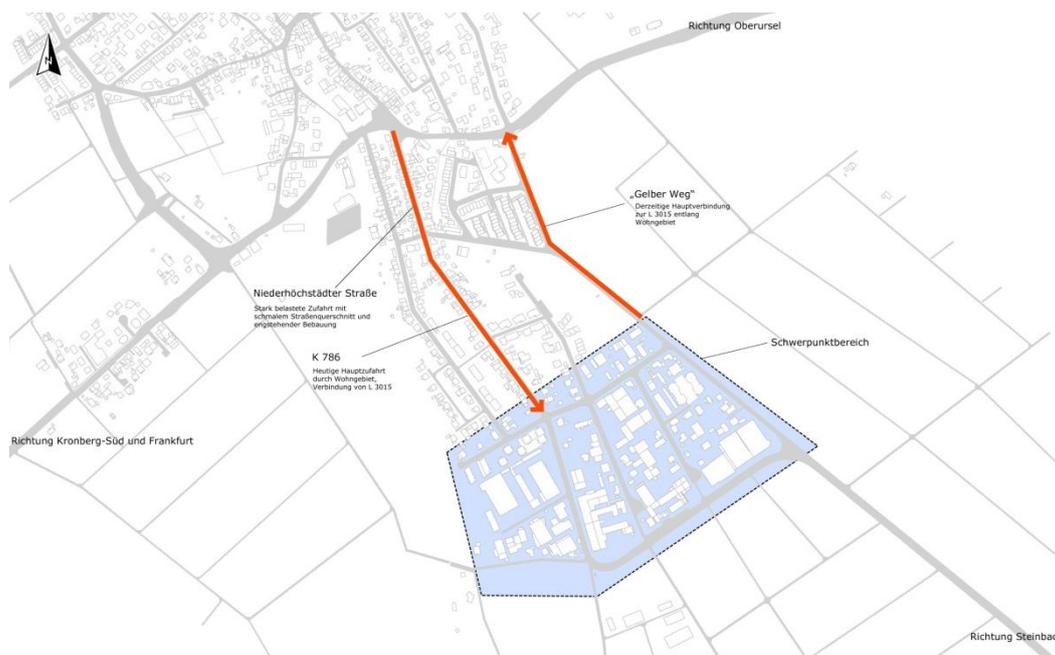


Abbildung 1: Erschließung des Gewerbegebiets

### 1.3 Handlungserfordernis

Das Gewerbegebiet ist heute geprägt durch Kleinteiligkeit und Nutzungen wie unter anderem Handwerksbetriebe, Druckereien oder Lackierereien sowie teilweise längerfristigen Leerständen. Anfang 2009 brannte eine Tennishalle ab, deren Überreste noch heute am südöstlichen Rand des Gebietes stehen. Dieses Gelände bietet die Chance, mit einer attraktiven Nachnutzung einen Impuls zur Qualifizierung des Gewerbegebietes zu geben, allerdings sind hier zunächst eigentumsrechtliche Probleme zu lösen. Sowohl die überörtliche Anbindung als auch die innere Erschließung sind für einen Gewerbestandort nicht zeitgemäß. Die ÖPNV-Anbindung allein durch den Bus macht die Ansiedlung hochwertiger Dienstleistungen wenig attraktiv. Die Verbindung über den Gelben Weg entlang der Wohnbebauung führt dort zu Konflikten wegen der Lärmbelastung durch den LKW-Verkehr. Ebenso ist die Wohnbebauung entlang der Niederhächstädter Straße mit LKW-Verkehr belastet, wobei hier erschwerend hinzu kommt, dass der extrem schmale Straßenquerschnitt und die direkt an der Straße stehenden Häuser besonders stark exponiert sind und dem Verkehrslärm einen Resonanzkörper bieten.

## 2. Gebietsanalyse

### 2.1 Vorgehen

Der Regionalverband beauftragte Planungsbüros, die die Kommunen bei der Entwicklung von Konzepten und Handlungsstrategien im Umgang mit den Gebieten unterstützen sollten. Für Kronberg wurde das Büro Stadtraumkonzept aus Dortmund ausgewählt. Das Büro machte zuerst eine Bestandsanalyse des Gebietes und befragte Eigentümer und Gewerbetreibende per Fragebogen und Interviews. Basierend auf den Ergebnissen wurde die erste Planungswerkstatt thematisch vorbereitet.

Am 25.05.2012 fand die erste Planungswerkstatt im Rahmen dieses Pilotprojektes statt. Von den insgesamt 90 eingeladenen Grundstückseigentümern, Bewohnern und Unternehmern im Gewerbegebiet und den angrenzenden Mischgebieten haben knapp 30 Interessierte an dem ersten Werkstattgespräch teilgenommen, das vom Büro Stadtraumkonzept aus Dortmund moderiert wurde.



Abbildung 2: Erstes Werkstattgespräch - Bewertung der Problemfelder

## 2.2 Erkenntnisse - Bewertung der Problemfelder

### Verkehr

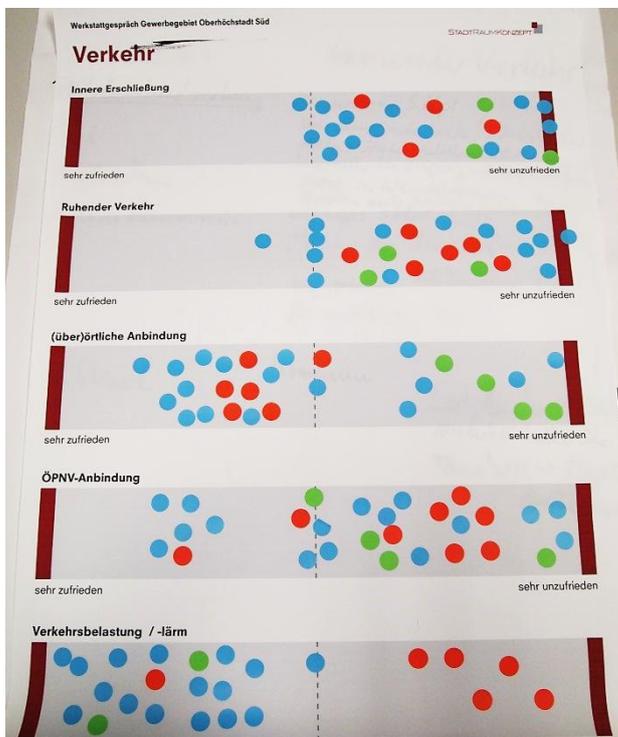


Abbildung 3: Verkehr - Bewertung

Während sich die meisten Teilnehmer mit der überörtlichen Anbindung des Gewerbegebiets zufrieden zeigten, wurde die innere Erschließung mehrheitlich kritisiert. Die Sackgassen (Dieselstraße und In der Schneithohl) erhöhen die Verkehrsbelastung an den Ein- und Ausfahrten des Gewerbegebietes. Problematisch ist daher die Belastung der Anwohner, vor allem an der Niederhöchstädter Straße.

Bemängelt wurde u.a., dass nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung stünden. Der Fahrbahnrand sei daher flächendeckend zugeparkt und behindert das Rangieren/ Wenden der LKWs. Die Lösungsvorschläge waren vielfältig, jedoch kam für viele nur der Neubau von Stellplätzen auf externen Flächen oder städtischen Flächen in Frage.

Maßnahmen die zur Reduzierung des PKW-Anteils führen (Einführung eines Job-Tickets, Ausbau des ÖPNV, Fahrradparkplätze) wurden mit Skepsis zur Kenntnis genommen.

Job-Tickets, Ausbau des ÖPNV, Fahrradparkplätze) wurden mit Skepsis zur Kenntnis genommen.

## Erscheinungsbild

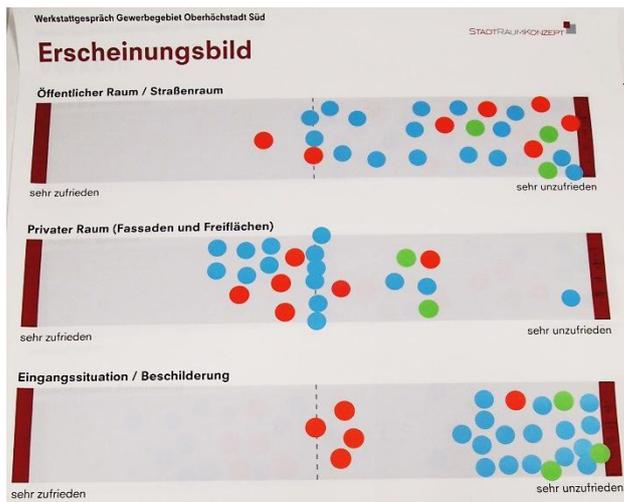


Abbildung 4: Erscheinungsbild - Bewertung

Das Erscheinungsbild wird von fast allen negativ bewertet. Es zeigt sich jedoch, dass die Gestaltung des privaten Raums kein Anlass zur Kritik hat, viel mehr lässt sich die Bewertung auf die bereits im Handlungsfeld Verkehr bewertete Situation des ruhenden Verkehrs zurückführen.

Das Erscheinungsbild insgesamt wird als nüchtern und schlicht, aber funktional und dem Charakter eines Gewerbegebietes entsprechend beschrieben.

Bemängelt wird eine unzureichende Hinweisbeschilderung zu Gewerbegebiet. Das Gebiet wird von außerhalb nicht bzw. kaum wahrgenommen.

## Gewerbetreibende

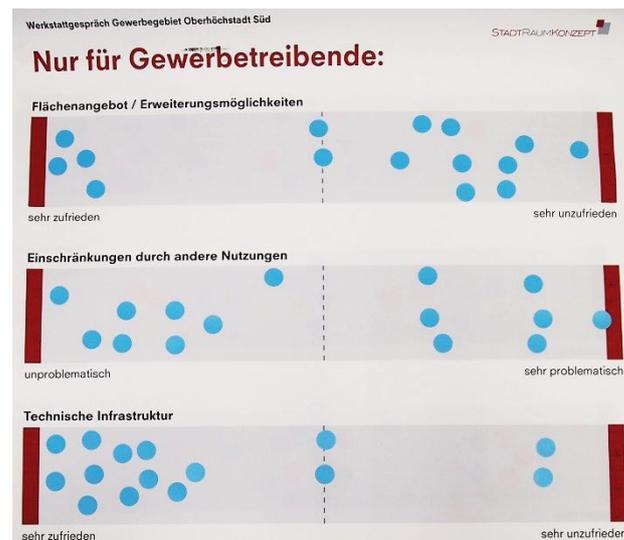


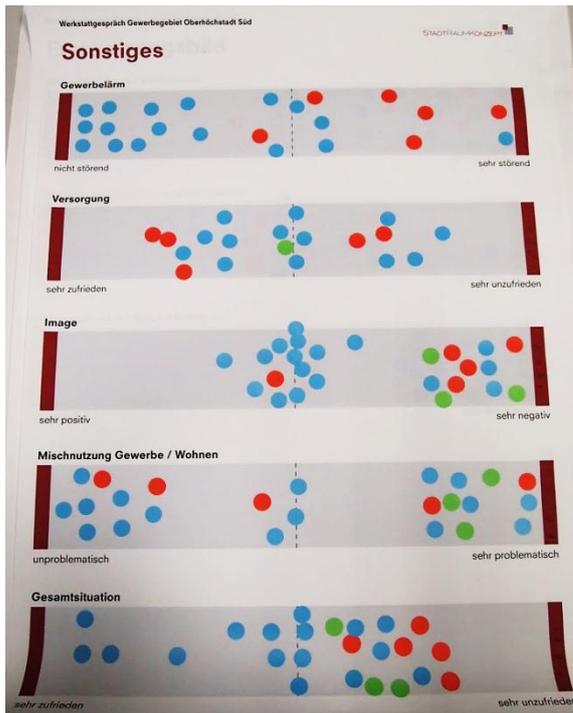
Abbildung 5: Gewerbetreibende - Bewertung

Den Gewerbetreibenden zu Folge sind nicht genügend Flächen vorhanden, um eine Erweiterung zu realisieren.

Mögliche Einschränkungen gibt es vor allem dort, wo Nutzungsänderungen in Wohnen realisiert wurden oder gewünscht werden. Die Gewerbetreibenden im unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet befürchten Konflikte.

Die Datennetzverbindung wurde leicht kritisiert, jedoch sieht man hier kein Handlungsbedarf.

## Sonstiges



Immerhin knapp die Hälfte attestiert dem Ortsteil bzw. dem Gewerbegebiet ein negatives Image. Der Gewerbebestandort wird in der Außenansicht kaum wahrgenommen.

Eine Teilnehmerin machte auf die Schwierigkeiten aufmerksam, Interessenten für die Gewerbeobjekte im Gebiet zu finden.

Abbildung 6: Sonstiges - Bewertung

### 3. Maßnahmenformulierung & Zielsetzung

Maßnahmen	Zielsetzung	Zeithorizont		
		kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig
1. Öffnung der Sackgassen	Reduzierung der Verkehrsbelastung auf den Hauptverkehrsstraßen		X	
2. Bedarfsermittlung von Stellplätzen	Straßenraum von parkenden Autos freihalten	X		
3. Identifizierung von potenziellen Stellplatzflächen			X	
4. Verbesserung der (über)örtliche Anbindung	Verkehrsentlastung des Wohngebietes			X
5. Verbesserung des ÖPNV-Netzes	Alternative für den MIV schaffen			X
6. Investitions- und Modernisierungsbereitschaft der Akteure erhöhen	Verbesserung des Erscheinungsbilds/Images		X	
7. Gewerbeflächenmanagement (Aufbau einer Datenbank)	Verhandlungsbasis schaffen (Angebote & Nachfrage)		X	
8. Hinweisbeschilderung	Verbesserung der Wegweisung zum GE-Gebiet	X		
9. Verbesserung der Nahversorgung (Bsp. Mittagstisch)	Soziales-Netzwerk stärken	X		
10. Gründung einer Interessengemeinschaft	Wirkung und Wahrnehmung des Stadtortes stärken	X		
11. Aufstellung eines Handlungskonzepts	Aufzeigen einer Entwicklungsperspektive	X		

Tabelle 1: Maßnahmentabelle

### 3.1 Maßnahmenkarten

**Maßnahme:** Öffnung der Sackgassen

Die innere Erschließung durch Sackgassen sollte zugunsten einer Verkehrsvernetzung geöffnet werden.

**Bedingungen:** Grundstücksfrage klären; mögl. Probleme ermitteln (z.B. LKW-Zufahrt auf Firmengelände)

**Zeitraum:** kurzfristig



Abbildung 7: Maßnahmenkarte (Öffnung der Sackgassen)

**Maßnahme:** Identifizierung von potenziellen Stellplatzflächen

**Bedingungen:** Grundstücksfrage klären

**Zeitraum:** kurz- bis mittelfristig



Abbildung 8: Maßnahmenkarte (Potenzielle Stellplatzflächen)

**Maßnahme:** Verbesserung der (über)örtlichen Anbindung

Um eine verbesserte überörtliche Verkehrsanbindung zu erreichen bietet es sich an die Steinbacher Straße auszubauen. Die bisherige Breite von ca. 5m macht Begegnungsverkehr nur beschränkt möglich und erschwert das Abbiegen von LKWs in die Industriestraße.

**Bedingungen:** Grundstücksfrage klären, Abstimmung mit dem Kreis und Bez.-Reg.

**Zeitraum:** langfristig



Abbildung 9: Maßnahmenkarte (Verbesserung der (über)örtlichen Anbindung)

**Alternativ Möglichkeit:** Verbesserung der (über)örtliche Anbindung

**Bedingung:** Abstimmung mit dem Kreis; Naturschutzbedingungen klären

**Zeitraum:** langfristig

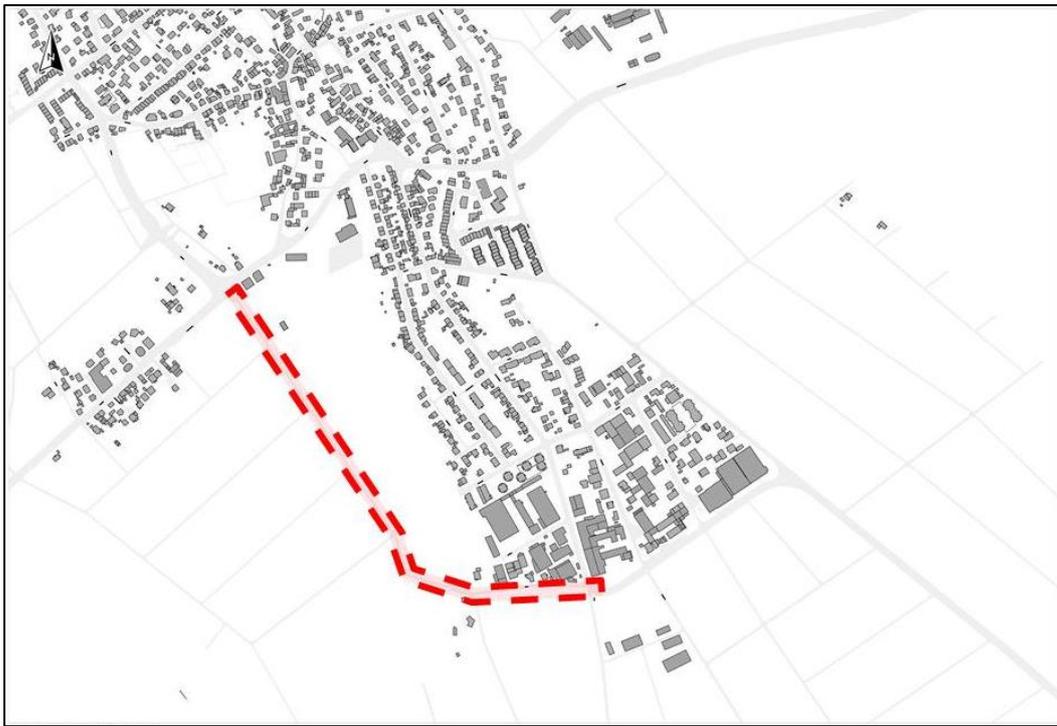


Abbildung 10: Maßnahmenkarte (Umgehungsstraße zum Gewerbegebiet)

**Maßnahme:** Eingangsbeschilderung des Gewerbegebiets

**Bedingungen:** Finanzierung klären, Standortbestimmung

**Zeitraum:** kurzfristig



Abbildung 11: Maßnahmenkarte (Eingangsbeschilderung des Gewerbegebiets)

## 4. Anhang

### 4.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erschließung des Gewerbegebiets  
 Abbildung 2: Erstes Werkstattgespräch - Bewertung der Problemfelder  
 Abbildung 3: Verkehr - Bewertung  
 Abbildung 4: Erscheinungsbild - Bewertung  
 Abbildung 5: Gewerbetreibende - Bewertung  
 Abbildung 6: Sonstiges - Bewertung  
 Abbildung 7: Maßnahmenkarte (Öffnung der Sackgassen)  
 Abbildung 8: Maßnahmenkarte (Potenzielle Stellplatzflächen)  
 Abbildung 9: Maßnahmenkarte (Verbesserung der (über)örtlichen Anbindung)  
 Abbildung 10: Maßnahmenkarte (Umgehungsstraße zum Gewerbegebiet)  
 Abbildung 11: Maßnahmenkarte (Eingangsbeschilderung des Gewerbegebiets)

#### Referenzen/Quellen

Titelbild: Eigene Darstellung Fachreferat Stadtplanung 2012  
 Abbildung 1: Eigene Darstellung Fachreferat Stadtplanung 2012  
 Abbildungen 2,3,4,5: Planungsbüro StadtRaumKonzept GmbH  
 Abbildungen 6,7,8,9,10: Eigene Darstellung Fachreferat Stadtplanung 2012

### 4.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Maßnahmentabelle

Tabelle 1: eigene Zusammenstellung Fachreferat Stadtplanung 2012; Planungsbüro StadtRaumKonzept GmbH (2012). Auswertung Werkstattgespräch Oberhöchstadt Süd

### 4.3 Glossar

GE-Gebiet	Gewerbegebiet
MIV	Motorisierter Individualverkehr

### 4.4 Literatur

Regionalverband FrankfurtRheinMain (2012). Verfügbar unter: <http://www.region-frankfurt.de/Regionalverband/Projekte/Regionale-Kooperationsprojekte/Pilotprojekt-Innenentwicklung-in-bestehenden-Gewerbegebieten>. Zugriff: 05.07.2012  
 Planungsbüro StadtRaumKonzept GmbH (2012). Auswertung Werkstattgespräch Oberhöchstadt Süd  
 Regionalverband FrankfurtRheinMain (Juni 2012). Präsentation - Zweites Werkstattgespräch