

# Neu-Isenburg

Stadträumliches  
Gutachten  
Frankfurter Straße



**MAGISTRAT DER  
STADT NEU-ISENBURG**  
FACHBEREICH STADTENTWICK-  
LUNG UND BAUBERATUNG  
HUGENOTTENALLEE 53 63263 NEU-ISENBURG

**FREISCHLAD + HOLZ**  
PLANUNG UND ARCHITEKTUR  
SPREESTRASSE 3A 64295 DARMSTADT

**HERWARTH + HOLZ**  
PLANUNG UND ARCHITEKTUR  
SCHINKELPLATZ 5 10117 BERLIN

## **Stadträumliches Gutachten Frankfurter Straße**

**Impressum**

**Auftraggeber:**

Magistrat der Stadt Neu-Isenburg  
Hugenottenallee 53  
63263 Neu-Isenburg

Bürgermeister Herbert Hunkel  
Kontakt: Fachbereich 61 Stadtentwicklung und Bauberatung  
Tel.: 06102 / 241 - 625  
Fax: 06102 / 241 - 861  
E-Mail: stadt.umbau@stadt-neu-isenburg.de

**Auftragnehmer:**

Freischlad + Holz  
Planung und Architektur  
Spreestraße 3a  
64295 Darmstadt

Tel.: 06151 / 130 988 - 0  
Fax: 06151 / 331 32  
E-Mail: office@freischlad-holz.de

In Zusammenwirken mit

Herwarth + Holz  
Planung und Architektur  
Schinkelplatz 5  
10117 Berlin

Tel.: 030 / 61654 78 - 0  
Fax: 030 / 61654 78 - 28  
E-Mail: kontakt@herwarth-holz.eu

Carl Herwarth von Bittenfeld, Brigitte Holz

Mitarbeit:

Tsvetina Dobрева, Laura Guthier, Robert Ritzel, Sophie Westphal

Darmstadt / Berlin, März 2021

**Inhalt**

<b>A</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Anlass.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Untersuchungsgebiet und Ausgangssituation.....</b>	<b>6</b>
<b>B</b>	<b>Historische Entwicklung Neu-Isenburgs .....</b>	<b>8</b>
<b>C</b>	<b>Grundstücks- und gebäudebezogene Bestandserhebung und -analyse .....</b>	<b>14</b>
<b>1</b>	<b>Erhebung und Bewertung Grundstücke / straßenbegleitenden Bebauung .....</b>	<b>16</b>
1.1	Exemplarischer Erhebungsbogen: Check-Up Grundstücke / Gebäude .....	16
1.2	Exemplarischer Grundstücks- und Gebäudepass .....	20
<b>2</b>	<b>Analyse der Handlungsbedarfe .....</b>	<b>25</b>
2.1	Handlungsbedarf Substanz / Gestalt .....	25
2.1.1	Baulicher Zustand .....	25
2.1.2	Bebauungspotenzial.....	26
2.1.3	Erneuerungsbedarf Fassade .....	27
2.2	Handlungsbedarf Funktion / Nutzung .....	29
2.2.1	Nutzungsdefizite .....	29
2.2.2	Gestaltungsdefizite .....	30
2.2.3	Mögliche Nutzungskonflikte .....	31
2.2.4	Barrierefreiheit .....	32
2.3	Handlungsbedarf Klimaanpassung / Klimaschutz .....	34
2.3.1	Versiegelungsgrad .....	34
2.3.2	Energetische Sanierung.....	35
2.3.3	Baumbestand.....	36
2.4	Zusammenfassende Analyse aller Handlungsbedarfe .....	38
<b>3</b>	<b>Weitere Analysen ausgewählter Merkmale.....</b>	<b>40</b>
3.1	Eigentumsverhältnisse .....	40
3.2	Qualitäten Substanz / Gestalt .....	42
3.2.1	Ortsbildwirkung.....	42
3.2.2	Denkmalschutz und Gestaltungssatzung Alter Ort.....	43
3.3	Vorschlag für ein Fassadenprogramm .....	45
<b>D</b>	<b>Bestandserhebung und Analyse ausgewählter stadträumlicher Qualitäten des öffentlichen Raums.....</b>	<b>47</b>
<b>1</b>	<b>Analyse der stadträumlichen Qualitäten .....</b>	<b>47</b>
<b>2</b>	<b>Fotodokumentation der stadträumlichen Qualitäten.....</b>	<b>49</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und seine Parzellenstruktur, Maßstab 1:6.000.....7

Abbildung 2: Plan um 1600 ..... 10

Abbildung 3: Plan um 1710 ..... 10

Abbildung 4: Plan um 1860 ..... 10

Abbildung 5: Plan um 1936 ..... 10

Abbildung 6: Stadtgrundriss Alter Ort 1710..... 11

Abbildung 7: Typisches Siedlerhaus ..... 11

Abbildung 8: Ehem. Rathaus Marktplatz Alter Ort Planentwurf, erbaut 1702 ..... 11

Abbildung 9: Ehemaliges Franz. Schulhaus ..... 12

Abbildung 10: Kirche am Marktplatz ..... 12

Abbildung 11: Denkmalgeschütztes ehem. deutsch-lutherisches Schulhaus ..... 12

Abbildung 12: Gebäude Frankfurter Straße 53-55, ..... 13

Abbildung 13: Denkmalgeschütztes ehem. Zollhaus ..... 13

Plan 01 – Handlungsbedarf Substanz / Gestalt .....28

Plan 02 – Handlungsbedarf Funktion / Nutzung .....33

Plan 03 – Handlungsbedarf Klimaanpassung / Klimaschutz.....37

Plan 04 – Eigentum .....41

Plan 05 – Qualitäten Substanz / Gestalt .....44

Plan 06 – Fassadenprogramm.....46

Plan 07 – Stadträumliche Qualitäten des öffentlichen Raums.....48

**Planverzeichnis**

Plan 01 – Handlungsbedarf Substanz / Gestalt .....28

Plan 02 – Handlungsbedarf Funktion / Nutzung .....33

Plan 03 – Handlungsbedarf Klimaanpassung / Klimaschutz.....37

Plan 04 – Eigentum .....41

Plan 05 – Qualitäten Substanz / Gestalt .....44

Plan 06 – Fassadenprogramm.....46

Plan 07 – Stadträumliche Qualitäten des öffentlichen Raums.....48

### A Einleitung

#### 1 Anlass

Die Stadt Neu-Isenburg wurde 2017 in das Städtebauförderprogramm 'Stadtumbau in Hessen' aufgenommen, welches Anfang 2020 mit dem Programm 'Zukunft Stadtgrün in Hessen' in dem Förderprogramm 'Wachstum und Nachhaltige Erneuerung' vereint wurde. Ziel des Programms ist es, städtebauliche Maßnahmen zu Klimaschutz, Klimaanpassung sowie zur Anpassung an demografische und wirtschaftsstrukturelle Veränderungen in einem integrierten Ansatz zu vereinen. Grundlage für die Umsetzung des Förderprogramms bildet das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) 'Vom Alten Ort zur neuen Welt' (Stand 2019) für Neu-Isenburg, das mit seinen sechs Leitbildern<sup>1</sup> den Stadtentwicklungsprozess mitbestimmend beeinflusst und zu einer erfolgreichen Stadtentwicklung beiträgt.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK wurde deutlich, dass die Frankfurter Straße als zentrales Bindeglied zwischen dem 'Alten Ort' im Norden und der 'Neuen Welt' im Süden eine besondere städtebauliche Rolle in der Gesamtstadt sowie im Förderprogramm einnimmt.

Aufgrund dessen wird im Zuge des Förderprogramms ein planerisches Gesamtkonzept für die Frankfurter Straße und die angrenzenden Stadträume erarbeitet, dessen Bausteine sukzessive umgesetzt werden sollen.

Im ersten Schritt werden Grundlagenuntersuchungen, Machbarkeitsstudien und Konzepte insbesondere zu den folgenden Themen erarbeitet:

- Verkehr (Individualverkehr, ÖPNV, Rad- und Fußgängerverkehr, Lkw- und Lieferverkehr)<sup>2</sup>
- Ruhender Verkehr (als Teil eines Parkraumkonzeptes für die Gesamtstadt)
- Steuerung von Glücksspiel, Sportwetten etc.
- Einzelhandel und Gastronomie (Bestandsuntersuchung und Marketingkonzept)
- Klimaschutz und Klimaanpassung, Grünstrukturen
- Barrierefreiheit, Aufenthalt, Verschattung etc.
- Stadträumliche Qualitäten.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Frankfurter Straße für die Stadt Neu-Isenburg sollen die Ergebnisse der genannten Einzeluntersuchungen in einem noch zu definierenden Format zur Formulierung einer Leitvision der Straße und der angrenzenden Straßenräume diskutiert und in verschiedene Maßnahmen übergeleitet werden.

Zu ihrer Aufwertung ist u.a. geplant, ein Anreizprogramm für Hauseigentümer und Ladenbetreiber zu initiieren, mit dem Ziel prägende Fassaden aufzuwerten, die Attraktivität des Straßenraums zu steigern und den Versorgungsstandort als Ganzes zu stärken. Dies gilt vor allem im Zusammenhang mit einem Attraktivitätsanreiz für die Ansiedlung bzw. Unterstützung von innenstadtnahen Einrichtungen, wie z.B. der Gastronomie oder des Einzelhandels. Auch im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung wird ein Maßnahmenprogramm entwickelt. Neben der Anlage von öffentlichem Grün und anderen Maßnahmen des Klimaschutzes ist ein Anreiz- und Beratungsprogramm für die Begrünung von privaten Liegenschaften, von Fassadengestaltungen, Dächern und Höfen geplant.

Das vorliegende Gutachten setzt sich als ein Baustein mit den stadträumlichen Qualitäten der Frankfurter Straße, der Bahnhofstraße sowie den Einmündungen angrenzender Straßen auseinander. In der Untersuchung steht die Erfassung und Analyse der straßenbegleitenden Bebauung im Fokus. Abgehende Straßenzüge und Passagen wurden ebenfalls untersucht, sofern sie prägenden Einfluss auf den Stadtraum der Frankfurter Straße haben.

---

<sup>1</sup> Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität / Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs / Veränderung des Modal Splits zugunsten des Umweltverbundes / Durchgrünung des Innenstadtbereichs / Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung / Stärkung der Identität und Wahrnehmung der historischen Wurzeln / Schaffung einer integrativen Infrastruktur

<sup>2</sup> Neben der Bewertung des Straßenraums und dessen Leistungsfähigkeit wird auch die Straßenbahnverlängerung aus Frankfurt in Richtung Süden thematisiert sowie die großräumige Verkehrsverteilung betrachtet.

### 2 Untersuchungsgebiet und Ausgangssituation

Das ca. 17,7 ha große Untersuchungsgebiet, bestehend aus insgesamt 160 Grundstücken (siehe Abb. 1), umfasst die Frankfurter Straße und deren umgebende Bebauung ab dem Kreuzungsbereich Carl-Ulrich-Straße / Friedhofstraße / Frankfurter Straße im Süden bis einschließlich des Kreuzungsbereichs Friedensallee / Frankfurter Straße im Norden auf einer Länge von ca. 1,1 km und schließt außerdem die nach Westen verlaufende Fußgängerzone Bahnhofstraße bis zur Kreuzung an der Waldstraße sowie im Osten einen Teil des 'Alten Orts' ein.

Als Nord-Süd-Achse verbindet die Frankfurter Straße die Nachbarkommunen Frankfurt am Main und Dreieich und ist somit eine der Hauptverkehrsstraßen der Stadt Neu-Isenburg. Neben dem Quell- und Zielverkehr findet ein umfangreicher Durchgangsverkehr statt.

Die Frankfurter Straße bildet zusammen mit dem Einkaufszentrum 'Isenburg-Zentrum'<sup>3</sup>, der Hugenottenhalle<sup>4</sup> mit integrierter Stadtbibliothek, der Fußgängerzone im Bereich Bahnhofstraße<sup>5</sup> sowie dem Übergangsbereich zum 'Alten Ort', dem historischen Zentrum und dem Stadtmuseum 'Haus zum Löwen', den zentralen Versorgungsbereich der Stadt.

Die Bebauung entlang der Frankfurter Straße stellt sich insgesamt sehr heterogen dar. Die Gebäudehöhen variieren und liegen mehrheitlich zwischen einem bis vier Geschossen, mit punktuellen Hochpunkten (z.B. Hochhaus 'Isenburg-Zentrum'). Im Bereich des 'Alten Orts' im Norden ist die Bebauung durch einen barocken Stadtgrundriss und z.T. barocker Fassadengestaltung gekennzeichnet. Die charakteristische, straßenständig geschlossene Blockrandbebauung wird teilweise von einer zurückgesetzten offenen Bebauung unterbrochen und weist Fassadengestaltungen auf, die sich u.a. an verschiedenen historischen Stilrichtungen (z.B. Historismus, Jugendstil) orientieren. Das 'Isenburg-Zentrum' ist ein typisches Beispiel für die introvertierte Einkaufszentren-Architektur aus den 1970er Jahren und steht mit der Hugenottenhalle im Südosten für eine moderne Architektur.

Die vielfältige Nutzungsstruktur entlang der Frankfurter Straße ist insbesondere von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Kultur und Büronutzungen geprägt. Die oberen Geschosse dienen vorrangig dem Wohnen. Zwar zeigen aktuelle Entwicklungen eine niedrige Leerstandsquote auf, jedoch ist der hohe Anteil an Läden aus dem Niedrigpreissegment sowie die Zunahme an problematischen Nutzungen (z.B. Wettbüros) kritisch zu sehen (Trading-Down-Tendenz). Einige Gebäude und Straßenabschnitte weisen stellenweise größeren Investitionsbedarf auf. Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ist, u.a. aufgrund des Durchgangsverkehrs, eingeschränkt.

Da nur wenige rechtswirksame Bebauungspläne vorliegen, gilt zur Beurteilung von Bauvorhaben überwiegend § 34 BauGB.

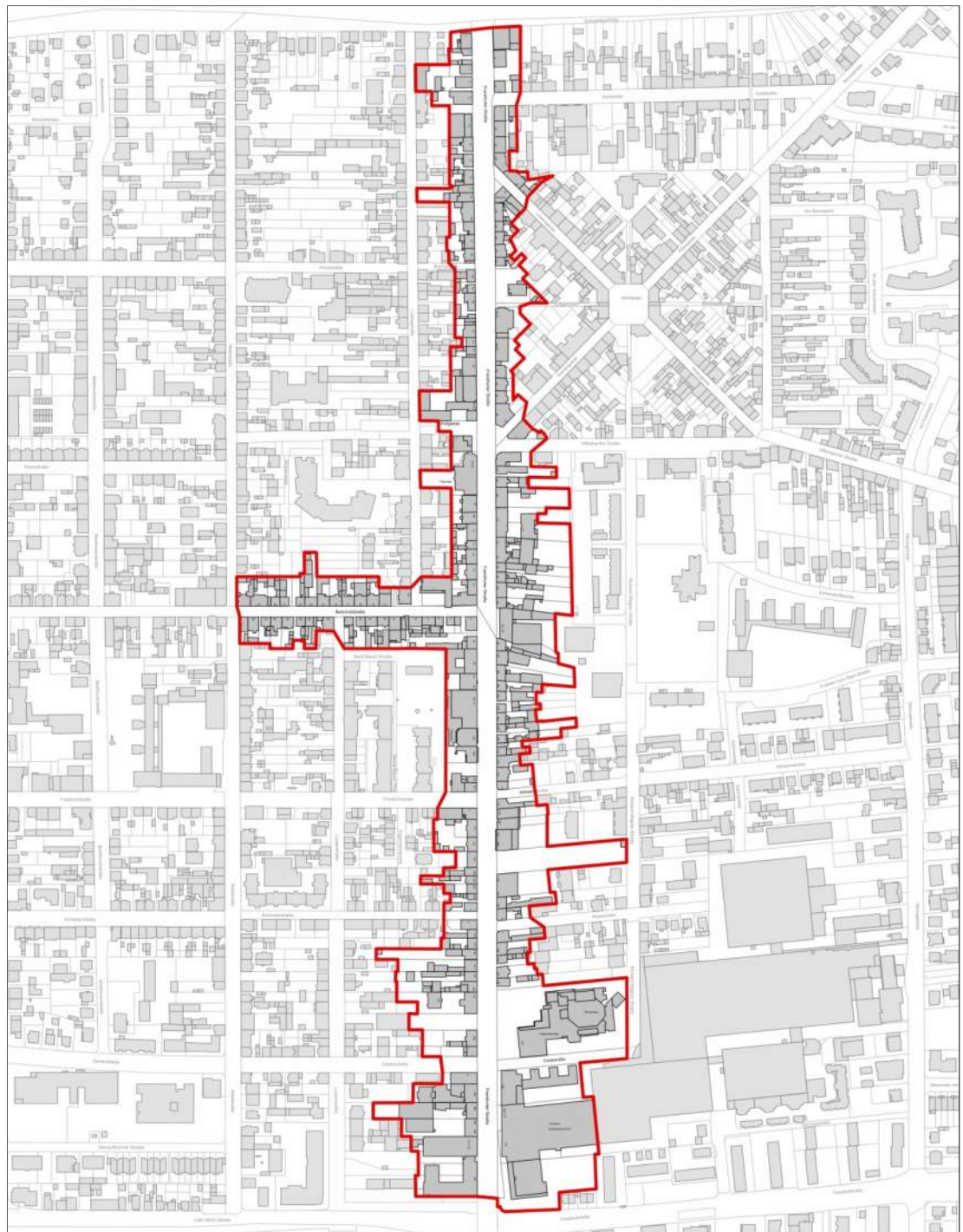
---

<sup>3</sup> mit etwa 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

<sup>4</sup> Mehrzweckhalle für Veranstaltungen

<sup>5</sup> u.a. mit Wochenmarktveranstaltungen

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und seine Parzellenstruktur, Maßstab 1:6.000



Untersuchungsraum  
— Abgrenzung des Untersuchungsraums



### **B Historische Entwicklung Neu-Isenburgs<sup>6</sup>**

Neu-Isenburg wurde am 24.07.1699 durch hugenottische Glaubensflüchtlinge, die aus Frankreich stammten, in der Grafschaft Isenburg auf Siedlungsland gegründet, das Graf Johann Philipp von Ysenburg und Büdingen im Wald südlich von Frankfurt (s. Abb. 2) zur Verfügung stellte. Nukleus der Gründung (s. Abb. 6) ist der nach barockem Ideal streng geometrisch konzipierte Alte Ort, der bis heute für das Ortsbild Neu-Isenburgs charakteristisch ist. Im Alten Ort lebten um 1710 auf einer Fläche von circa 6 ha, aufgeteilt in 78 Parzellen 250 Einwohner.

Der quadratische Stadtgrundriss, der auf der geometrischen Aufteilung einer Quadratfläche von 250 m Seitenlänge, diagonal kreuzenden Straßen und in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung abzweigenden Gässchen beruht, basiert auf dem Idealplan des isenburgischen Hofmeisters Andreas Löber unter Mitwirkung des Grafen. Den Mittelpunkt des Alten Ortes bildet bis heute der Marktplatz.

Nördlich schloss sich der 'Große Garten' an, der 1822 zu Bauland wurde. Hier ist der Alte Ort bis heute nicht von einer Straße begrenzt. Im Westen bildet sich als 'La Grande Route' in den Grundzügen die heutige Frankfurter Straße ab.

Bei den Wohnhäusern der ersten Siedler handelte es sich um niedrige, ein- bis zweigeschossige Fachwerkbauten in Traufstellung mit überbauter Hofzufahrt für zwei jeweils benachbarte Parteien. Da die Gebäude aufgrund der einfachen Bauweise vielfach bereits nach wenigen Jahren baufällig waren, ist von der originalen Bausubstanz nur wenig erhalten oder diese ist so verändert, dass der Originalzustand (s. Abb. 7) nicht mehr ablesbar ist.

Um den Marktplatz hat sich die Kernsiedlung des 18. und 19. Jahrhunderts entwickelt, deren Häuser überwiegend in ein- bis zweigeschossiger Fachwerkbauweise errichtet wurden.

Auf dem unter Denkmalschutz stehenden Stadtgrundriss ist allerdings bis heute die geschlossene traufständige Bauweise in den damaligen Bebauungsgrenzen mit der klaren Hierarchie von Gassen und Gässchen erhalten. Lediglich am Marktplatz wurden Luft- und Brionsgäßchen überbaut, vermutlich in der Absicht, den Platz baulich zu fassen.

Im Jahre 1702 errichtete der Graf für die französischen Neubürger auf dem Marktplatz ein erstes Rathaus mit offener Halle über einem Brunnen auf achteckigem Grundriss sowie einem angebauten Treppen- und Glockenturm mit Welscher Haube (s. Abb. 8). Das Rathaus wurde 1876 abgerissen, da u.a. finanzielle Mittel für seine Renovierung fehlten.

1704 entstand in 150 Metern vom Rathaus entfernt in der Pfarrgasse 29 das erste Schulhaus, in dem bis zum Jahre 1834 Kinder in französischer Sprache unterrichtet wurden. Das Fachwerkgebäude mit Walmdach ist das einzige Gebäude, das aus jener Zeit heute noch erhalten ist und wurde 2007 von der Stadt Neu-Isenburg erworben und umfangreich saniert und wird heute als Info- und Jugendcafé genutzt (s. Abb. 9).

Die erste Kirche wurde auf der Freifläche nördlich des Marktplatzes im Zeitraum von 1702 bis 1706 als schlichter Holzbau realisiert, der 1775 durch eine steinerne, einschiffige Hallenkirche mit Satteldach ersetzt wurde. Die Kirche wurde im frühen 20. Jahrhundert umfangreich erneuert und erweitert, ehe sie im 2. Weltkrieg weitestgehend zerstört wurde. Das heutige Kirchengebäude (s. Abb. 10) wurde 1961 auf dem Grundriss der zerstörten Kirche errichtet.<sup>7</sup>

Deutlich erkennbar in den historischen Plänen ist bereits 100 Jahre vor der Gründung Isenburgs der Straßenverlauf der heutigen Frankfurter Straße / Darmstädter Straße, die durch den Wald nach Frankfurt führte.

Die Entwicklung Neu-Isenburgs vollzog sich bis 1900 – ausgehend vom Karree des alten Ortskerns – entlang der Frankfurter Straße, der Offenbacher Straße, der Waldstraße, der Ludwig-

---

<sup>6</sup> Quellen: Heidi Fogel, Neu-Isenburger Geschichtsbuch. Hrsg. vom Verein für Geschichte, Heimatpflege und Kultur Neu-Isenburg (GHK) e.V., edition momos Verlagsgesellschaft mbH, 2016 / Denkmaltopographie ausgewiesener Kulturdenkmäler auf dem Gebiet der Stadt Neu-Isenburg, Kreis Offenbach, Hessen.

<sup>7</sup> Quelle: Evangelisch-Reformierte Gemeinde Am Marktplatz unter:  
<https://reformierte-am-marktplatz.ekhn.de/startseite/kirche/kirchenbau.html> [Zugriff 03.2021]

straße, der Bahnhofstraße sowie im Bereich der heutige Schleussnerstraße (s. Abb. 4). Zu Beginn des 19. Jahrhunderts lebten hier insgesamt ca. 2.600 Einwohner.

In der Frankfurter Straße sind heute noch zwei gut erhaltene, unter Denkmalschutz stehende Gebäude aus dieser Zeit vorzufinden.

Das ehemalige deutsch-lutherische Schulhaus in der Frankfurter Straße 55 wurde bereits 1781 erbaut (s. Abb. 11). Heute wird das ehemalige Schulhaus als Bürgeramt genutzt. Im benachbarten 'Alten Stadthaus' (s. Abb. 12) befindet sich seit 2012 das Stadtarchiv. Es ist der älteste Beleg für die Wahrnehmung der Rechte der deutschen Bevölkerung innerhalb der Hugenottensiedlung.

Das ehemalige Zollhaus in der Frankfurter Straße 6 wurde 1828 an der Straße zur Messestadt Frankfurt als Hauptzollamt des dem preußischen Zollverein angehörenden Staates eingerichtet (s. Abb. 13). Seine Nutzungsberechtigung verlor es mit dem Beitritt Frankfurts zum Deutschen Zollverein 1836 (s. Denkmaltopografie S. 227, 231). Das Gebäude, das bis heute den nördlichen Ortseingang der Stadt markiert, präsentiert sich als einfacher klassizistischer Putzbau mit Satteldach und der gleichmäßigen Reihung von sechs Fensterachsen.

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wuchs Neu-Isenburg deutlich, was auf die Industrialisierung und auf die Verleihung der Stadtrechte am 21. August 1894 durch den damaligen Großherzog Ernst Ludwig von Hessen und bei Rhein zurückzuführen ist. Die Industrialisierung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts veränderte die Siedlungsstruktur der Stadt, die von einem Handwerkerdorf zum Wohnort von Industriearbeitern wurde und zunehmend von Industriebetrieben geprägt war. Motor der Industrialisierung war zum einen die gute Wasser- und Stromversorgung der Stadt, zum anderen die gut ausgebaute Infrastruktur nach Frankfurt mit direkter Anbindung an die Main-Neckar-Bahn ab 1852 (s. Abb. 4).

Das erste zusammenhängende Industriegebiet Neu-Isenburgs entwickelte sich südwestlich des Alten Ortes. Zunächst siedelten sich hier Hasenhaarschneidereien, Möbelschreinereien und metallverarbeitende Betriebe an. Später kamen Betriebe der Küchenmöbelindustrie hinzu. Namhafte Unternehmen waren u.a. Pfaff Stahlbau und Pfaff Waschmaschinen, die Frankfurter Emaillierwerke, die Peter Fischer AG für Stahlrohr, die Fabrikation der Frankfurter Würstchen sowie lederverarbeitende Betriebe und die Reichsmonopolverwaltung für Branntwein. Zum 200. Geburtstag der Stadt Neu-Isenburg im Jahr 1899 prägten bereits 307 Handels- und Handwerksbetriebe sowie 36 Industrieunternehmen das Stadtbild. Parallel zu einer Vielzahl an Unternehmen entwickelte sich die öffentliche Infrastruktur mit Schulen, Kirchen, Post und einem Stadthaus.

In den historischen Plänen (s. Abb. 5) ist erkennbar, dass sich Neu-Isenburg nach dem 1. Weltkrieg insbesondere nach Westen entwickelte. Grundlage hierfür waren vorhandene Felder- und Wegestrukturen, die die rechteckige Straßenstruktur mit Blockrandbebauungen in der Frankfurter Straße und der Bahnhofstraße vorbestimmten. Zwischen der Wilhelm-Leuschner-Straße und der Frankfurter Straße sowie nahe des Waldschwimmbads stehen heute noch gut erhaltene Häuser aus der Zeit der Weimarer Republik, die markante, kubische Formen und Fassaden gliedernde dunkle Klinker-Elemente an Fenstern und Türen aufweisen.

Am 20. Dezember 1943 wurden insbesondere im nördlichen Bereich Neu-Isenburgs ca. 40 % des Wohnraums und die Kirche am Marktplatz durch einen britischen Bombenangriff zerstört. Nach dem Zweiten Weltkrieg wies die Stadt in relativ kurzer Zeit neue Wirtschaftskraft auf, die in mehreren Bauabschnitten bis in die 1970er hinein im Wesentlichen zu einer Entwicklung in der heute vorhandenen Fläche führte.

Die 1970er Jahre waren insbesondere durch die Schaffung zeitgemäßer öffentlicher Einrichtungen geprägt. Zu dieser Zeit entstanden die Hugenottenhalle, die Stadtbibliothek, Kindertagesstätten und Senioreneinrichtungen. Das, die Frankfurter Straße als Ort der Versorgung prägende Neu-Isenburg-Zentrum wurde 1972 eröffnet.

In der Zeit zwischen 1980 und 2000 konzentrierte sich die Entwicklung der Stadt mit Wohnen, Dienstleistungen und dem weiteren Ausbau der öffentlichen Infrastruktur im Wesentlichen auf das östliche Stadtgebiet.

**Historische Entwicklung**

Quelle: Denkmaltopografie S. 229

Abbildung 2:  
Plan um 1600



Abbildung 3:  
Plan um 1710



Abbildung 4:  
Plan um 1860



Abbildung 5:  
Plan um 1936



**Historische Entwicklung**

Quelle:  
Denkmaltopografie  
S. 228 - 229

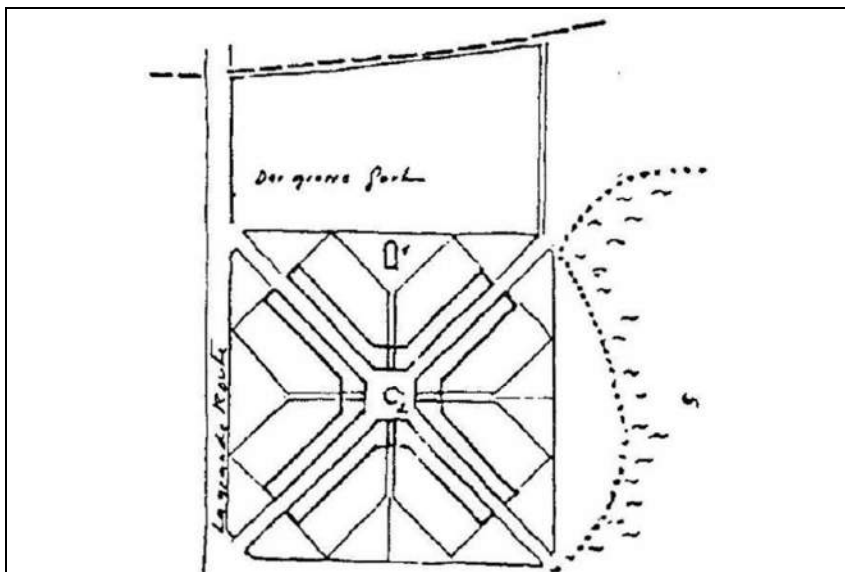


Abbildung 6:  
Stadtgrundriss  
Alter Ort 1710

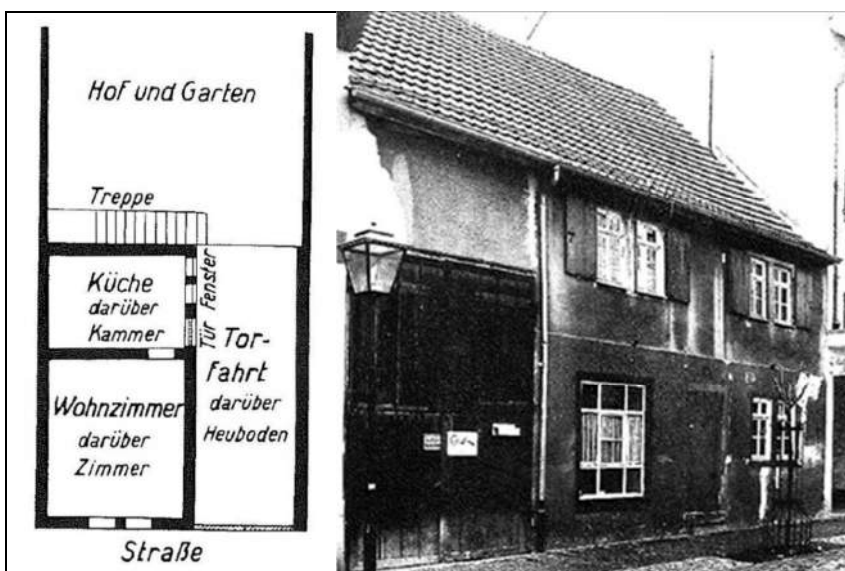


Abbildung 7:  
Typisches  
Siedlerhaus

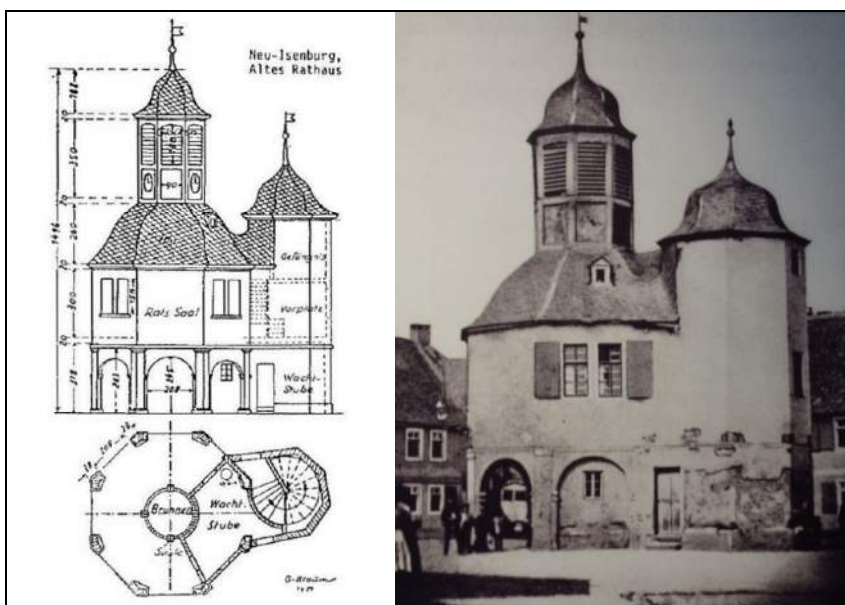


Abbildung 8:  
Ehem. Rathaus  
Marktplatz Alter Ort  
Planentwurf,  
erbaut 1702

**Historische  
Gebäude**

*Abbildung 9:  
Ehemaliges  
Franz. Schulhaus  
Pfarrgasse 27-29,  
erbaut 1704  
heute: Info- und  
Jugendcafé*



*Abbildung 10:  
Kirche am Marktplatz  
Kirchgässchen 5  
1961 wiedererbaut*



*Abbildung 11:  
Denkmalgeschütztes  
ehem. deutsch-  
lutherisches Schul-  
haus  
Frankfurter Straße 55  
erbaut 1781  
heute Bürgeramt*



Abbildung 12:  
Gebäude Frankfurter  
Straße 53-55,  
heute Stadtarchiv



Abbildung 13:  
Denkmalgeschütztes  
ehem. Zollhaus  
Frankfurter Straße 6  
erbaut 1828



### **C Grundstücks- und gebäudebezogene Bestandserhebung und -analyse**

Die Durchführung der Erhebung und Analyse der Bestandssituation von Grundstücken und Gebäuden folgt einem klaren Leitfaden, mit dem Ziel, die Vergleichbarkeit der Grundstücke und Gebäude sowie strukturierte Analysen zu ermöglichen.

Relevant sind insbesondere die im Folgenden dargestellten Bearbeitungsschritte:

1. Systematische Erfassung aller Liegenschaften
  - 1.1 Vor-Ort-Erhebung mit Hilfe eines für die Aufgabenstellung erarbeiteten Check-Up-Bogens (siehe C 1.1) mit folgenden Merkmalen:
    - Grundstück
      - Grundstücksgröße (in m<sup>2</sup>) / Grundstückszusammensetzung
      - Bebauung / Bebauungspotenzial
      - Überwiegende Grundstücksnutzung
      - Überwiegende Freiflächennutzung
      - Versiegelungsgrad der Freiflächen / Zustand der unbebauten Flächen / Baumbestand
    - Straßenseitige Bebauung
      - Bebauung
      - Maße
      - Anzahl der Vollgeschosse / Dachausbau
      - Baualtersklasse / Architekturstil
      - Gebäudetyp / Bauweise
      - Gebäudenutzung / Nutzungsverträglichkeit
      - Erdgeschosszone
        - Zugänglichkeit
        - Nutzungsdefizite
        - Straßenraumprägende Elemente
        - Gestalterische Defizite
      - Dach
      - Denkmalschutz / Ortsbild / Gestaltungssatzung
      - Fassade
      - Baulicher Zustand
      - Energetischer Zustand
  - 1.2 Dokumentation der straßenseitigen Fassaden mit Hilfe von Fotoaufnahmen
  - 1.3 Auswertung von Katasterplänen
  - 1.4 Auswertung von Luftbildern.

Die 160 Grundstücks- und Gebäudepässe liegen in gedruckter Form sowie digital als pdf-Datei, geordnet nach Straßenzügen und Hausnummern der Stadt Neu-Isenburg vor. Insgesamt umfasst dieser Teil des Gutachtens 800 Seiten.

Der Veranschaulichung dient ein mustergültiger Erhebungsbogen sowie der exemplarisch dargestellte Pass des öffentlichen Gebäudes Frankfurter Straße 55 (siehe C 1.2).

2. Aufbereitung, Zusammenführung und Auswertung der erhobenen Daten
  - 2.1 Zusammenfassung der Daten in einer tabellarischen Übersicht, Nutzerfreundliche Handhabung über Drop-Down-Auswahlfelder / Hinterlegung der Bilddateien in der tabellarischen Übersicht mit Hilfe von hinterlegten Pfaden, die Gegenstand der Grundstücks- und Gebäudepässe sind (siehe nächster Abschnitt)
  - 2.2 Definition der Handlungsbedarfe in den Themenfeldern 'Substanz / Gestalt', 'Funktion / Nutzung', 'Klimaanpassung / Klimaschutz' mit Analyse der Einzelthemen:
    - Bebauung / Bebauungspotenzial (gegeben; nicht gegeben)
    - Versiegelungsgrad der Freiflächen (hoch; mittel; gering)
    - Zustand der unbebauten Flächen (keine/geringe Gestaltqualität; gestaltet/gepflegt)
    - Baumbestand (nicht vorhanden; vorhanden)
    - Nutzungsverträglichkeit (Konfliktpotenzial; Nutzungsverträglichkeit gegeben)
    - Erdgeschosszone
      - Barrierefreiheit (fehlende Barrierefreiheit; barrierefrei)
      - Nutzungsdefizite (vorhanden; nicht vorhanden)
      - Gestaltdefizite (vorhanden; nicht vorhanden)
    - Fassade (Erneuerungsbedarf gegeben; nicht gegeben)
    - Baulicher Zustand (schlecht; normal; gut)
    - Energetischer Zustand (unsaniert; teilsaniert; saniert / Neubau)
    - Ortsbild (negativ beeinträchtigt; neutral; ortsbildprägend)
  - 2.3 Bewertung der Handlungsbedarfe:

Tabellarische Übersicht mit Zuweisung eines Punktwert zwischen +2 bis -2 je nach positiver oder negativer Ausprägung der Merkmale / Automatische Darstellung des entsprechenden Punktwerts und Ermittlung der Gesamtpunktzahl (-18 Punkte = hoher Handlungsbedarf bis +18 Punkte = geringer / kein Handlungsbedarf) über die Excel-Tabelle
3. Aufbereitung der Daten aus der tabellarischen Übersicht in anschaulichen Grundstücks- und Gebäudepässen (vgl. auch C 1.2)
  - 3.1 Entwicklung eines Grundstücks- und Gebäudepasses mit folgender Gliederung:
    - Informationen zu Eigentümern / Eigentumsverhältnissen
    - Lageplan der Liegenschaft im Maßstab 1:2.000
    - Daten zum Grundstück
    - Daten zur straßenseitigen Bebauung
    - Zusammenfassung der Handlungsbedarfe
    - Lageplan sowie Luftbild der Liegenschaft im Maßstab 1:500 / 1:1.000
    - Foto der Fassade / eines Fassadendetails
  - 3.2 Generierung der Grundstücks- und Gebäudepässe
    - Automatische Übertragung der Daten in die Grundstücks- und Gebäudepässe durch Verknüpfung mit der tabellarischen Übersicht (keine manuelle Eingabe).
    - Seriendruckfunktion zur benutzerfreundlichen Exportierung der Grundstücks- und Gebäudepässe aus der Word-Datei.
4. Zusammenfassende Darstellung der Handlungsbedarfe nach den drei Themenfeldern
  - 4.1 Bewertung der Relevanz der Handlungsbedarfe in den Themenfeldern durch Auswertung in Diagrammen
  - 4.2 Veranschaulichung und Analyse der räumlichen Verteilung der Handlungsbedarfe in den drei Handlungsschwerpunkten über sektorale Analysepläne.



**1 Erhebung und Bewertung Grundstücke / straßenbegleitenden Bebauung**

**1.1 Exemplarischer Erhebungsbogen: Check-Up Grundstücke / Gebäude**

Adresse: \_\_\_\_\_ Flur / Flurstück(e): \_\_\_\_\_ Bereich: \_\_\_\_\_

Fotonummer(n): \_\_\_\_\_ Eigentümer\*in: \_\_\_\_\_ Eigentümerkategorie: \_\_\_\_\_

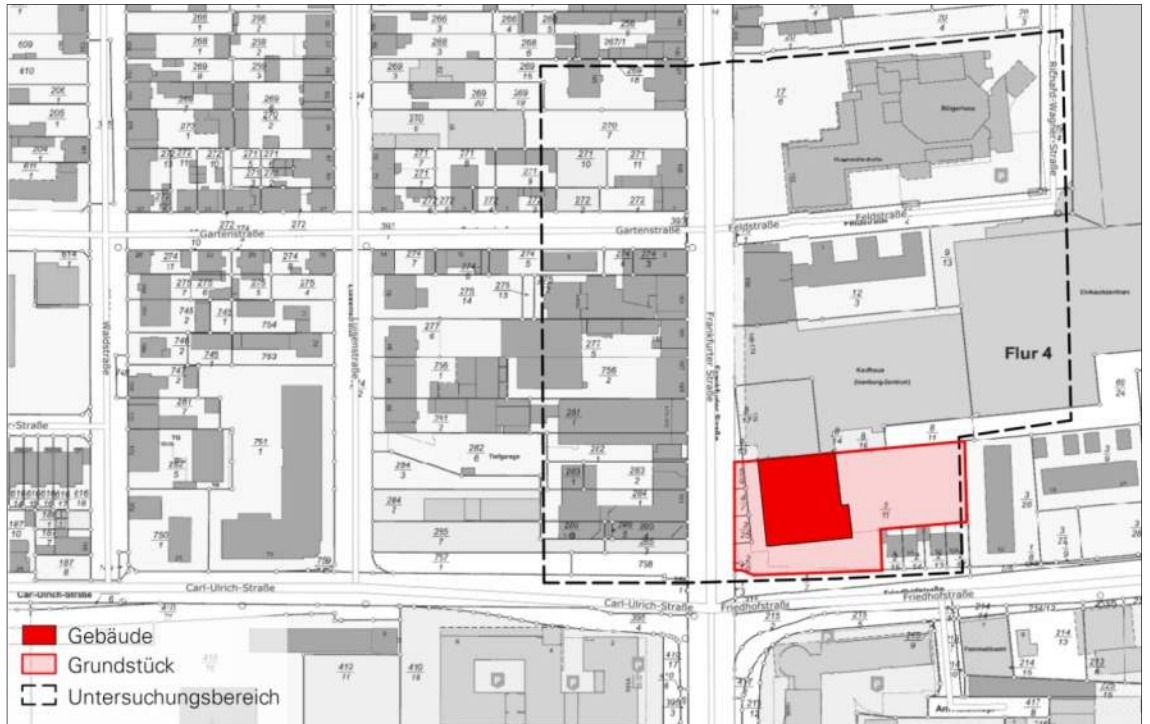


Abb. 1: Lageplan, Maßstab 1:2000 (Eigene Darstellung / Kartengrundlage: Katasterplan Stadt Neu-Isenburg, Stand M 2019)

<b>1. Grundstück</b>			
<b>1.1 Grundstücksgröße</b> _____ m <sup>2</sup>			
<b>1.2 Grundstückszusammensetzung</b>			
<input type="checkbox"/> Grdst. identisch mit Flurstück		<input type="checkbox"/> Grdst. besteht aus mehreren Flurstücken	
<b>1.3 Bebauung / Bebauungspotenzial</b>			
<input type="checkbox"/> bebaut		<input type="checkbox"/> teilbebaut	<input type="checkbox"/> unbebaut
<input type="checkbox"/> grundsätzlich gegeben (Aufstockung)		<input type="checkbox"/> grundsätzlich gegeben (Abriss / Neubau)	
<input type="checkbox"/> grundsätzlich gegeben [(Ergänzender) Neubau]		<input type="checkbox"/> nicht vorhanden	
<b>1.4 Überwiegende Grundstücksnutzung</b>			
<input type="checkbox"/> Wohnen	<input type="checkbox"/> Gewerbe / Handwerk	<input type="checkbox"/> Handel / Dienstl.	<input type="checkbox"/> Mischnutzung
<input type="checkbox"/> Gemeinbedarf	<input type="checkbox"/> Beherbergung	<input type="checkbox"/> ungenutzt	<input type="checkbox"/> Sonstige: _____
<b>1.5 Überwiegende Nutzung der Freiflächen / Nebenanlagen</b>			
<input type="checkbox"/> Grün- / Freifläche	<input type="checkbox"/> Lagerfläche	<input type="checkbox"/> Stellplatz / Garage (Anzahl: _____ )	
<input type="checkbox"/> Erschließung	<input type="checkbox"/> Grün- / Erschließungsfläche	<input type="checkbox"/> nicht beurteilbar / nicht vorhanden	
<b>1.6 Versiegelungsgrad Freiflächen / Zustand der un bebauten Flächen / Baumbestand *</b>			
<input type="checkbox"/> hoch (> 50 %)	<input type="checkbox"/> mittel (50-25 %)	<input type="checkbox"/> gering (< 25 %)	<input type="checkbox"/> n.b. <input type="checkbox"/> n.v.
<input type="checkbox"/> gestaltet / gepflegt	<input type="checkbox"/> keine / geringe Gestaltqualität	<input type="checkbox"/> verunreinigt / verwahrlost	<input type="checkbox"/> nicht einsehbar
<input type="checkbox"/> mit Baumbestand	<input type="checkbox"/> ohne Baumbestand		

2. Gebäude <sup>8</sup>			
2.1 Bebauung			
<input type="checkbox"/> nur Hauptgebäude	<input type="checkbox"/> Haupt- und Nebengebäude		
2.2 Maße			
Fassadenlänge: _____m	Fassadenhöhe: _____m	Gebäudetiefe: _____m	
2.3 Anzahl der Vollgeschosse / Dachausbau			
<input type="checkbox"/> I	<input type="checkbox"/> II	<input type="checkbox"/> III	<input type="checkbox"/> IV
<input type="checkbox"/> V	<input type="checkbox"/> > V _____		
<input type="checkbox"/> Souterrain	<input type="checkbox"/> Staffelgeschoss		
<input type="checkbox"/> DG, ausgebaut	<input type="checkbox"/> DG, nicht ausgebaut	<input type="checkbox"/> DG, nicht vorhanden	
2.4 Baualtersklasse / Architekturstil			
<input type="checkbox"/> Altbau (bis 1949)	<input type="checkbox"/> Neubau (ab 1950)		
<input type="checkbox"/> Barock	<input type="checkbox"/> Rokoko	<input type="checkbox"/> Klassizismus	<input type="checkbox"/> Historismus
<input type="checkbox"/> Jugendstil	<input type="checkbox"/> Moderne	<input type="checkbox"/> gemischt	<input type="checkbox"/> nicht beurteilbar
2.5 Gebäudetyp / Bauweise			
<input type="checkbox"/> Wohnhaus	<input type="checkbox"/> Wohn- / Geschäftshaus	<input type="checkbox"/> Geschäftshaus	<input type="checkbox"/> Sonstige: _____
<input type="checkbox"/> offene Bauweise	<input type="checkbox"/> geschlossene Bauweise	<input type="checkbox"/> abweichende Bauweise	
2.6 Gebäudenutzung / Nutzungsverträglichkeit			
Nutzungen Erdgeschosszone:			
<input type="checkbox"/> Wohnen	<input type="checkbox"/> Einzelhandel: _____	<input type="checkbox"/> (Arzt-)Praxis: _____	<input type="checkbox"/> Einzelhandel: _____
<input type="checkbox"/> Dienstleistung / Büro: _____	<input type="checkbox"/> Gewerbe / Handwerk: _____	<input type="checkbox"/> Vergnügungs- stätten: _____	<input type="checkbox"/> Sonstige: _____
<input type="checkbox"/> Gastronomie	<input type="checkbox"/> Hotellerie	<input type="checkbox"/> Leerstand	
Überwiegende Nutzung Obergeschoss:			
<input type="checkbox"/> Wohnen	<input type="checkbox"/> Einzelhandel: _____	<input type="checkbox"/> (Arzt-)Praxis: _____	<input type="checkbox"/> Einzelhandel: _____
<input type="checkbox"/> Dienstleistung / Büro: _____	<input type="checkbox"/> Gewerbe / Handwerk: _____	<input type="checkbox"/> Vergnügungs- stätten: _____	<input type="checkbox"/> Sonstige: _____
<input type="checkbox"/> Gastronomie	<input type="checkbox"/> Hotellerie	<input type="checkbox"/> Leerstand	
Nutzungsverträglichkeit: <input type="checkbox"/> gegeben		<input type="checkbox"/> nicht gegeben	
2.7 Erdgeschoss			
Zugänglichkeit:	<input type="checkbox"/> barrierefrei	<input type="checkbox"/> nicht barrierefrei	<input type="checkbox"/> nicht beurteilbar
Nutzungsdefizite:	<input type="checkbox"/> Mindernutzung	<input type="checkbox"/> Leerstand	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden
Straßenraumprägende Elemente:	<input type="checkbox"/> Werbeanlagen	<input type="checkbox"/> Mobiliar	<input type="checkbox"/> Pflanzkübel
	<input type="checkbox"/> Warenauslage	<input type="checkbox"/> Weitere: _____	
Gestalterische Defizite: _____	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden		

<sup>8</sup> Hauptgebäude / Straßenzugewandte Bebauung (Erste Reihe)

<b>2.8 Dach / Traufe</b>			
Dachform:	<input type="checkbox"/> Flachdach	<input type="checkbox"/> Satteldach	<input type="checkbox"/> Pultdach
	<input type="checkbox"/> 'Berliner Dach'	<input type="checkbox"/> Walmdach	<input type="checkbox"/> Krüppelwalmdach
	<input type="checkbox"/> Mansarddach	<input type="checkbox"/> Zeltdach	<input type="checkbox"/> nicht beurteilbar
Gauben	<input type="checkbox"/> Dach mit Gauben	<input type="checkbox"/> Dach ohne Gauben	<input type="checkbox"/> Zwerchhaus <input type="checkbox"/> nicht beurteilbar
Traufe:	<input type="checkbox"/> Traufe mit Überstand		<input type="checkbox"/> Traufe ohne Überstand
<b>2.9 Denkmalschutz / Ortsbild / Gestaltungs- und Erhaltungssatzung</b>			
<input type="checkbox"/> Denkmal	<input type="checkbox"/> Teil eines Ensembles		
<input type="checkbox"/> ortsbildprägend / positive Wirkung auf das Ortsbild	<input type="checkbox"/> neutrale Wirkung auf das Ortsbild	<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung des Ortsbilds	
Gestaltungssatzung:	<input type="checkbox"/> gültig		<input type="checkbox"/> nicht gültig
<b>2.10 Fassade</b>			
Materialität Fassade:	<input type="checkbox"/> Putz	<input type="checkbox"/> Beton	<input type="checkbox"/> Klinker
	<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Glas	<input type="checkbox"/> Stein
	<input type="checkbox"/> Fachwerk	<input type="checkbox"/> weitere: _____	
Farbgebung:	Farbe: _____		
Sockelausbildung:	<input type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden	<input type="checkbox"/> ganze EG-Zone
	Materialität Sockel: _____		
	Schäden:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> n.b.
	Art des Schadens: _____		
Besonderheiten:	<input type="checkbox"/> Auskragungen	<input type="checkbox"/> Verzierungen	<input type="checkbox"/> Loggien
	<input type="checkbox"/> Balkone	<input type="checkbox"/> Stuck	<input type="checkbox"/> Begrünung
	<input type="checkbox"/> Erker	<input type="checkbox"/> Ornamente	
	<input type="checkbox"/> Überdachung	<input type="checkbox"/> Malerei	
	<input type="checkbox"/> Markisen	<input type="checkbox"/> Mauerwerksbänder	
	<input type="checkbox"/> Ausleger		
	<input type="checkbox"/> Werbeanlagen		
	<input type="checkbox"/> Sonstige: _____	<input type="checkbox"/> Sonstige: _____	
	<input type="checkbox"/> weitere Besonderheiten: _____		
Erneuerungsbedarf:	<input type="checkbox"/> vorhanden		<input type="checkbox"/> nicht vorhanden
<b>2.11 Baulicher Zustand</b>			
<input type="checkbox"/> gut	(überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, unbedeutender Instandhaltungsaufwand)		
<input type="checkbox"/> normal	(durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand)		
	<input type="checkbox"/> geringer Instandhaltungs- und Reparaturstau		
	<input type="checkbox"/> mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau		
<input type="checkbox"/> schlecht	(weitgehend unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, umfangreiche Erneuerungsnotwendigkeit)		
<b>2.12 Energetischer Zustand</b>			
<input type="checkbox"/> saniert / Neubau	<input type="checkbox"/> unsaniert	<input type="checkbox"/> teilsaniert	
<input type="checkbox"/> wird aktuell saniert	<input type="checkbox"/> Sanierungsbedarf aufgrund weit zurückliegender Sanierung		
<input type="checkbox"/> nicht zweifelsfrei beurteilbar			

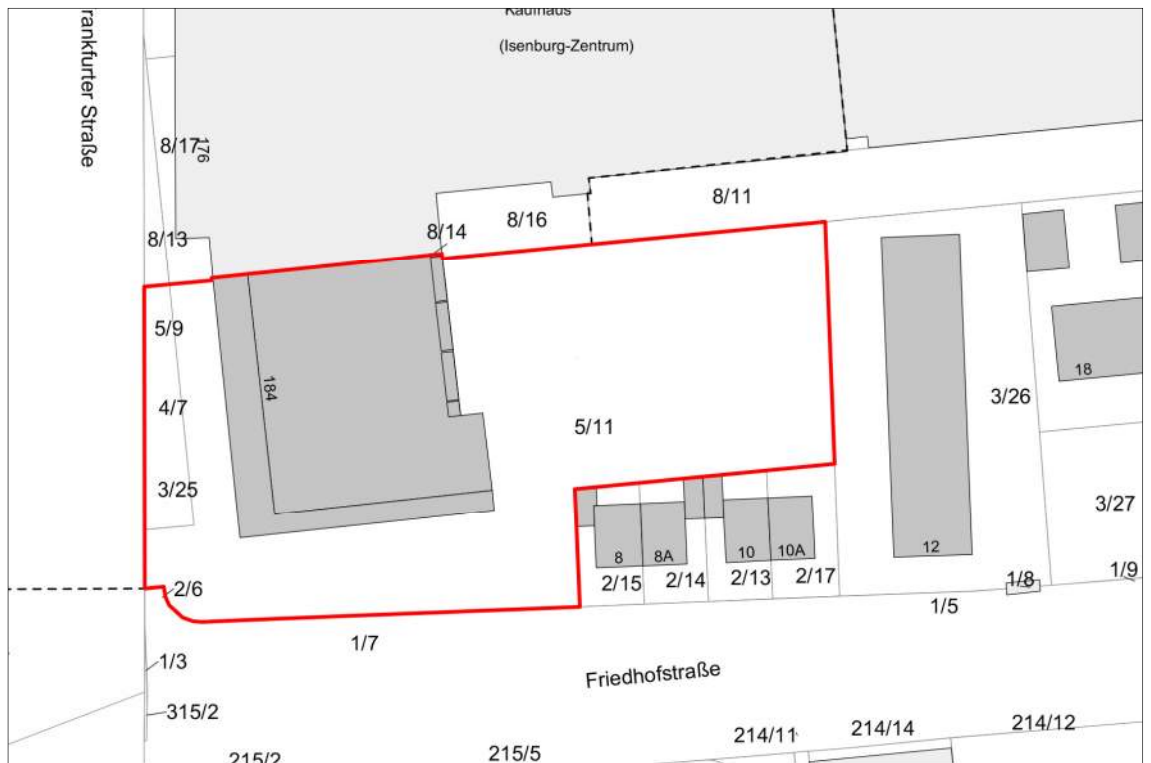


Abb. 2: Lageplan, Maßstab 1:500 (Eigene Darstellung / Kartengrundlage: Katasterplan Stadt Neu-Isenburg, Stand Mai 2020)



Abb. 3: Luftbild 2019, Maßstab 1:500 (© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main / © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

**1.2 Exemplarischer Grundstücks- und Gebäudepass**

**Grundstück Frankfurter Straße 55**

**Eigentümer\*in:** Stadt Neu-Isenburg

**Eigentümerkategorie:** öffentlich

**Flur / Flurstück(e):** 1-576/5

**Bereich:** 1



Abb. 4: Lageplan, Maßstab 1:2.000 (Eigene Darstellung / Kartengrundlage: Katasterplan Stadt Neu-Isenburg, Stand Mai 2020)

3. Grundstück		
1.1 Grundstücksgröße		
1.839 m <sup>2</sup>		
1.2 Grundstückszusammensetzung		
Grundstück identisch mit Flurstück		siehe auch Frankfurter Straße 53 / 55 + Schulgasse 1
1.3 Bebauung / Bebauungspotenzial		
bebaut	nicht vorhanden	
1.4 Überwiegende Grundstücksnutzung		
Gemeinbedarf		
1.5 Überwiegende Nutzung der Freiflächen		
Grün- / Freifläche	Anzahl Stellplätze / Garagen (ca.): 0	
1.6 Versiegelungsgrad Freiflächen / Zustand der unbebauten Flächen / Baumbestand		
mittel (50-25%)	gestaltet / gepflegt	mit Baumbestand

4. Gebäude <sup>9</sup>		
2.1 Bebauung		
Haupt- und Nebengebäude		
2.2 Maße		
<b>Fassadenlänge:</b> 9,8 m	Fassadenhöhe (ca.): 6,7 m	Gebäudetiefe: 9,2 m

<sup>9</sup> Alle Erhebungen zur Bebauung beziehen sich nur auf das Hauptgebäude bzw. die straßenzugewandte Bebauung (Erste Reihe)

<b>2.3 Anzahl der Vollgeschosse / Dachausbau</b>		
II	Souterrain nicht vorhanden	Dachgeschoss, nicht ausgebaut
<b>2.4 Baualtersklasse / Architekturstil</b>		
Altbau (bis 1949)	ohne Angabe	
<b>2.5 Gebäudetyp / Bauweise</b>		
Sonstiges	geschlossene Bauweise	
<b>2.6 Gebäudenutzung / Nutzungsverträglichkeit</b>		
<b>Nutzungen Erdgeschosszone:</b>	Sonstige: /	Bürgeramt
<b>Überwiegende Nutzung Obergeschosse:</b>	Sonstige: /	Bürgeramt
<b>Nutzungsverträglichkeit:</b>	Nutzungsverträglichkeit gegeben	
<b>2.7 Erdgeschoss</b>		
<b>Zugänglichkeit:</b>	barrierefreier Zugang	
<b>Nutzungsdefizite:</b>	nicht vorhanden	
<b>Straßenraumprägende Elemente:</b>	/	
<b>Gestalterische Defizite:</b>	nicht vorhanden	
<b>2.8 Dach</b>		
Satteldach	Zwerchhaus	Traufe mit Überstand
<b>2.9 Denkmalschutz / Ortsbild / Gestaltungs- und Erhaltungssatzung</b>		
<b>Denkmalschutz:</b>	Denkmal	Teil eines Ensembles: nein
<b>Ortsbild:</b>	ortsbildprägend / positive Wirkung auf das Ortsbild	
<b>Gestaltungssatzung:</b>	nicht gültig	
<b>2.10 Fassade</b>		
<b>Materialität Fassade:</b>	Putz	/ /
<b>Farbgebung:</b>	weiß	
<b>Sockelausbildung:</b>	vorhanden	Materialität Sockel: Putz
	Schäden:	ja
	Art des Schadens:	starke Verunreinigung
<b>Besonderheiten:</b>	Auskragungen:	/
	Verzierungen:	Ornamente
	Weitere:	/
<b>Erneuerungsbedarf:</b>	nicht gegeben	
<b>2.11 Baulicher Zustand</b>		
normal	durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand geringer Instandhaltungs- und Reparaturbedarf	
<b>2.12 Energetischer Zustand</b>		
teilsaniert		

5. Zusammenfassung / Handlungsbedarf						
<b>3.1 Substanz / Gestalt</b>						
<b>Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf</b>	Wirkung auf Ortsbild	negativ beeinträchtigt	-1	ortsbildprägend	+1	1
				neutral / unbebaut	0	
	Baulicher Zustand	schlecht	-2	gut	+2	0
				normal / unbebaut	0	
	Erneuerungsbedarf Fassade	gegeben	-1	nicht gegeben	+1	1
				unbebaut	0	
	Bebauungspotenzial	Nachverdichtungs- / Aufstockungspotenzial	-1	Potenzial ausgeschöpft	+1	1
	Freiflächen / Außenanlagen	keine / geringe Gestaltqualität	-1	gestaltet / gepflegt	+1	1
				nicht beurteilbar	0	
	Summe:					4
<b>3.2 Funktion / Nutzung</b>						
<b>Funktional-nutzungsstruktureller Handlungsbedarf</b>	Zugänglichkeit	fehlende Barrierefreiheit	-1	barrierefrei	+1	1
				unbebaut / nicht beurteilbar	0	
	Nutzungsverträglichkeit	Konfliktpotential gegeben	-1	gegeben	+1	1
				unbebaut	0	
	Nutzungsdefizite	vorhanden	-2	nicht vorhanden	+2	2
				unbebaut	0	
	Gestaltungsdefizite EG-Zone	vorhanden	-2	nicht vorhanden	+2	2
				unbebaut	0	
Summe:					6	/ 6
<b>3.3 Klimaanpassung / Klimaschutz</b>						
<b>Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf</b>	Versiegelungsgrad	hoch	-2	gering	+2	0
				mittel / nicht beurteilbar	0	
	Baumbestand	nein	-1	ja	+1	1
	Energetische Sanierung	unsaniert / Sanierungsbedarf	-3	saniert / Neubau	+3	0
				teilsaniert / unbebaut	0	
Summe:					1	/ 6
<b>Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf</b>					4	/ 6
<b>Funktional-nutzungsstruktureller Handlungsbedarf</b>					6	/ 6
<b>Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf</b>					1	/ 6
<b>Summe Handlungsbedarf</b>					<b>11</b>	<b>/ 18</b>
<b>Einschätzung des Handlungsbedarfs</b>						

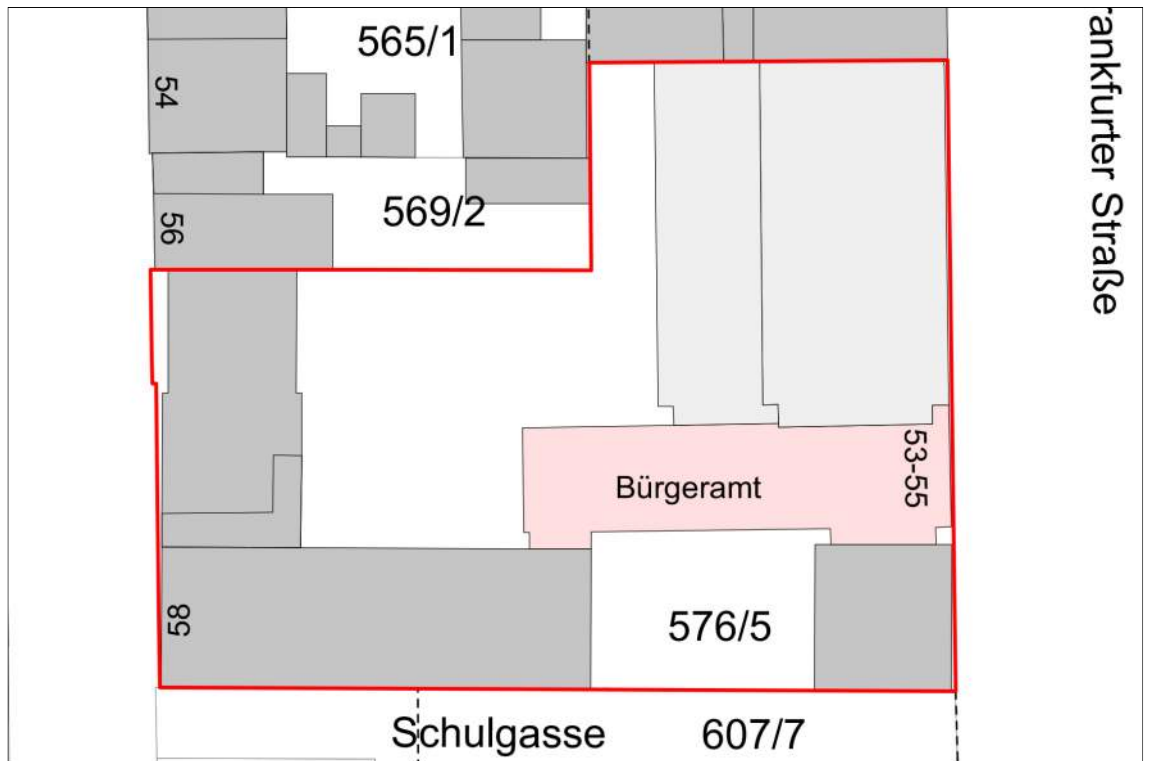


Abb. 5: Lageplan, «Maßstab\_Lageplan\_II\_und\_Luftbild» (Eigene Darstellung / Kartengrundlage: Katasterplan Stadt Neu-Isenburg, Stand Mai 2020)



Abb. 6: Luftbild 2019, «Maßstab\_Lageplan\_II\_und\_Luftbild» (© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main / © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)





*Abb. 7: Abwicklung der Fassade*



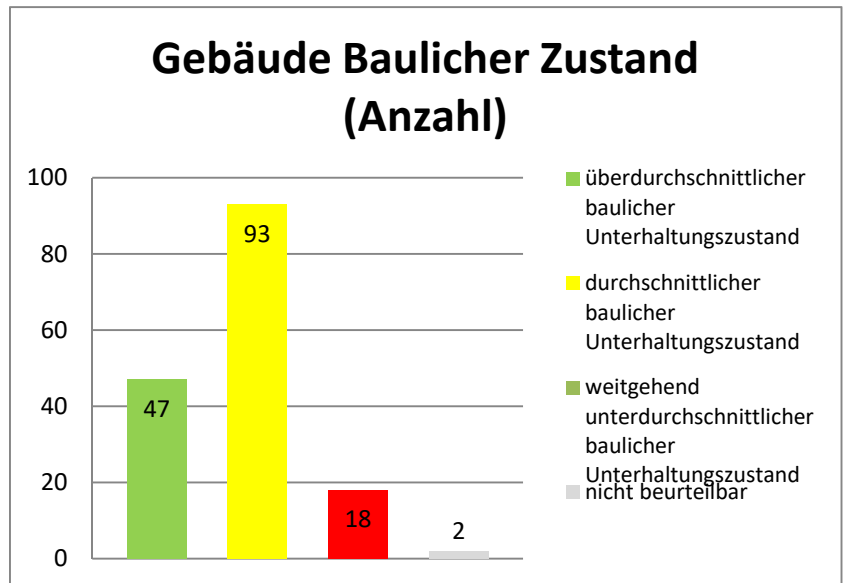
*Abb. 8: Fassadendetail*

## 2 Analyse der Handlungsbedarfe

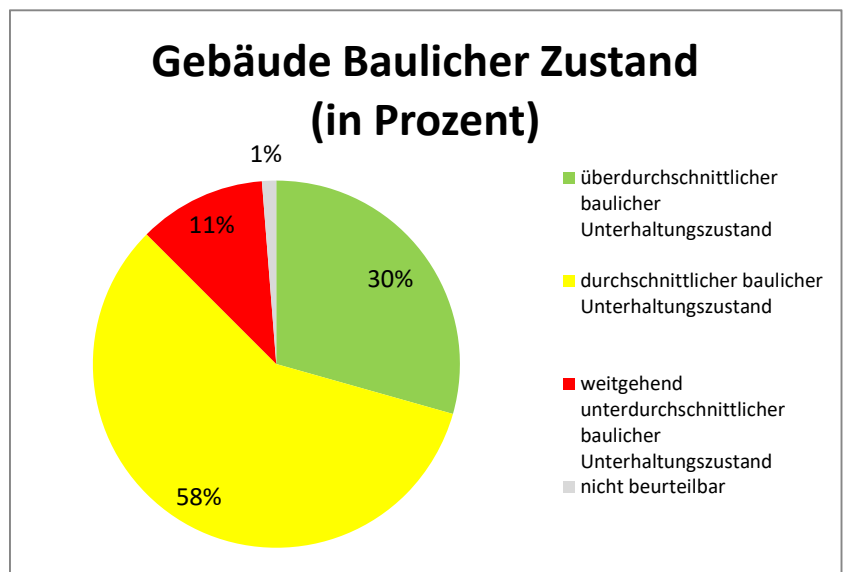
### 2.1 Handlungsbedarf Substanz / Gestalt

#### 2.1.1 Baulicher Zustand

Gebäude Baulicher Zustand (Anzahl)



Gebäude Baulicher Zustand (in Prozent)

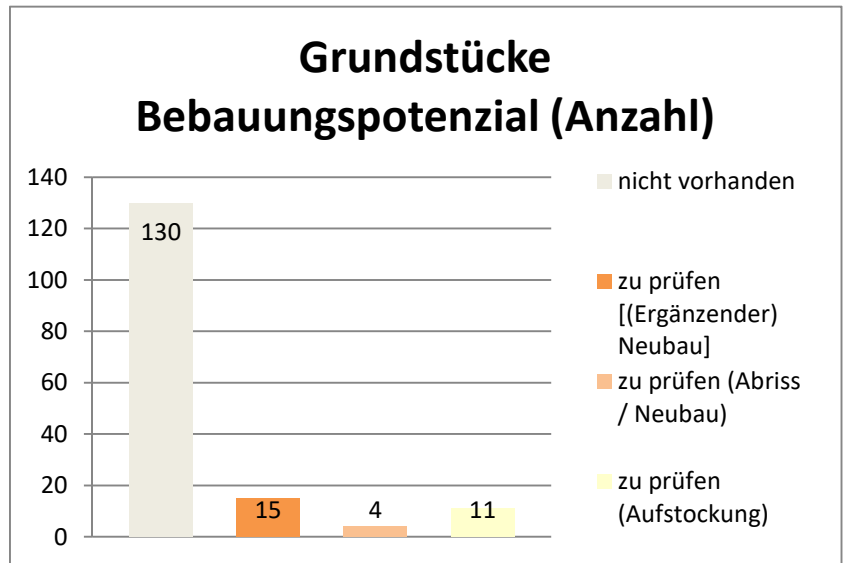


#### Auswertung

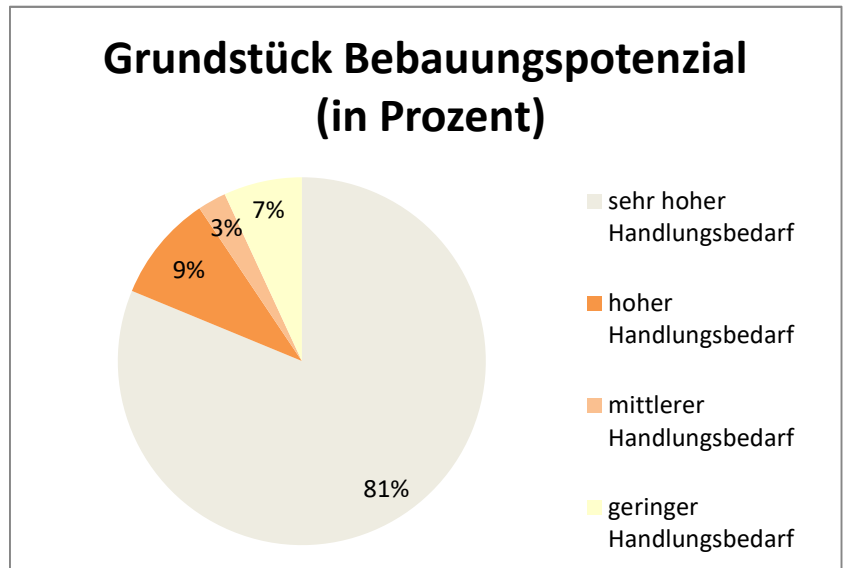
- Lediglich 30 % der Gebäude befindet sich in einem überdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand mit unbedeutendem Instandhaltungsaufwand.
- 58 % der Gebäude weisen, was den Gesamtbaukörper angeht, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand auf, der vielfach dem hohen Anteil an Neubauten (> 1950) geschuldet ist.
- 11 % der Gebäude weisen einen unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand mit umfangreicher Erneuerungsnotwendigkeit auf.
- Die Gebäude mit einem unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt (siehe Plan 01).

2.1.2 Bebauungspotenzial

Grundstücke  
Bebauungspotenzial  
(Anzahl)



Grundstücke  
Bebauungspotenzial  
(in Prozent)

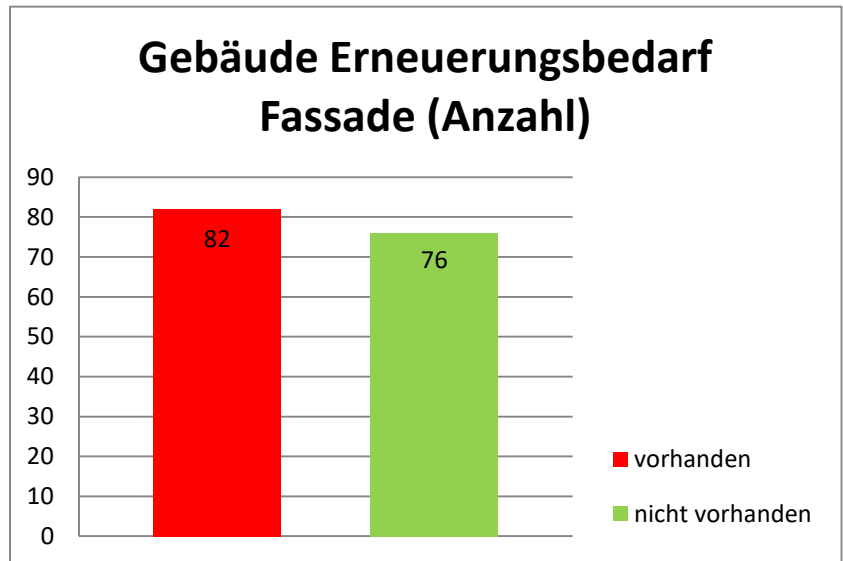


**Auswertung**

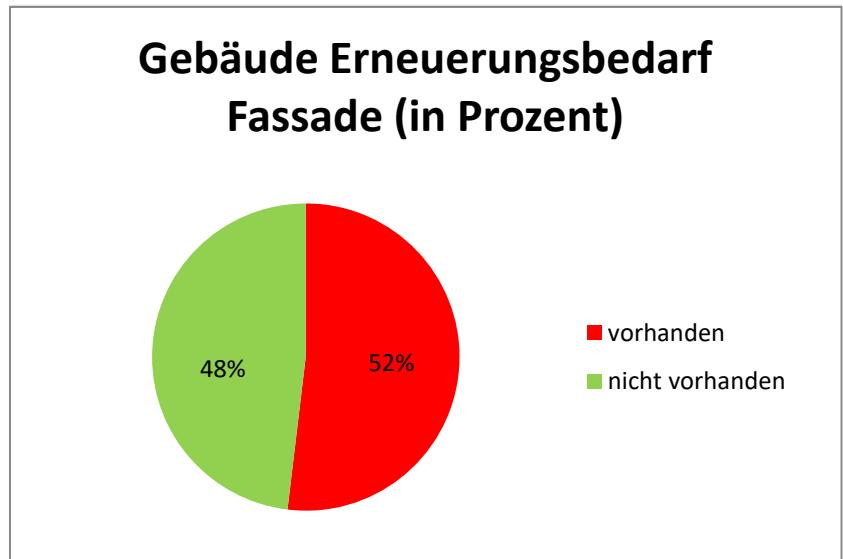
- Der größte Teil der Grundstücke (81 %) weist kein Bebauungspotenzial auf, d.h. die vorhandenen unbebauten Flächen der Grundstücke sind angemessen dimensioniert oder aufgrund von Bestandsnutzungen (z.B. TG) nicht entwickelbar.
- Bei 26 Grundstücken (16 %) ist ein Bebauungspotenzial erkennbar. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob untergenutzte oder brachliegende Freiflächen durch ergänzende Neubebauung qualifiziert werden oder bestehende Gebäude aufgestockt werden können.
- In 4 Fällen (3 %) ist der Abriss eines Bestandsgebäudes und ein Neubau naheliegend. Hierbei handelt es sich meist um eingeschossige (Behelfs-) Bebauungen, deren Erhalt aufgrund ihrer Gestalt, Substanz und Nutzung nicht zu verfolgen ist. Eine Aufstockung ist weder baukonstruktiv noch wirtschaftlich sinnvoll.
- Im mittleren und südlichen Bereich der Frankfurter Straße findet sich eine Häufung an Grundstücken mit Bebauungspotenzial (siehe Plan 01), zwei Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind gänzlich unbebaut (Frankfurter Straße 128 und 151-153).

### 2.1.3 Erneuerungsbedarf Fassade

Gebäude  
Erneuerungsbedarf  
Fassade (Anzahl)



Gebäude  
Erneuerungsbedarf  
Fassade (in Prozent)



#### Auswertung

- Über 50 % der Fassaden (82 Stück) weisen einen Erneuerungsbedarf auf, dieser zeichnet sich durch abblätternden Anstrich, Risse im Putz und Feuchtigkeitsflecken aus.
- Auch bei den ortsbildprägenden Gebäuden weisen fast 50 % (20 von 44 Fassaden) einen Erneuerungsbedarf auf (siehe auch C 3.3).
- Vor allem im südlichen Bereich der Frankfurter Straße sowie um den Kreuzungsbereich Frankfurter Straße / Bahnhofstraße konzentrieren sich viele Gebäude, deren Fassaden einen Erneuerungsbedarf aufweisen (siehe Plan 01).
- Insgesamt ist ein hoher Handlungsbedarf bei der Erneuerung der Fassaden festzustellen.

# STADTRÄUMLICHES GUTACHTEN FRANKFURTER STRASSE

PLAN  
HANDLUNGSBEDARF  
SUBSTANZ / GESTALT

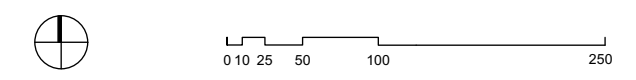
1.0

- Baulicher Unterhaltungszustand
- Erneuerungsbedarf Fassade
- Bebauungspotenzial
- Aufstockung
- Abriss / Neubau
- (Ergänzender) Neubau
- Untersuchungsgebiet

ANALYSE



Quelle: Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, FB 10.4 Liegenschaften



M 1 : 4.000

STAND: Mai 2020

AUFTRAGGEBER:  
**MAGISTRAT STADT NEU-ISENBURG**  
HUGENOTTENALLEE 53  
TEL. 06102 / 241 613

63263 NEU-ISENBURG  
FAX 06102 / 241 361

AUFTRAGNEHMER:  
**FREISCHLAD + HOLZ**

SPREESTRASSE 3A  
TEL. 06151 / 33131

64295 DARMSTADT  
FAX 06151 / 33132

**HERWARTH + HOLZ**

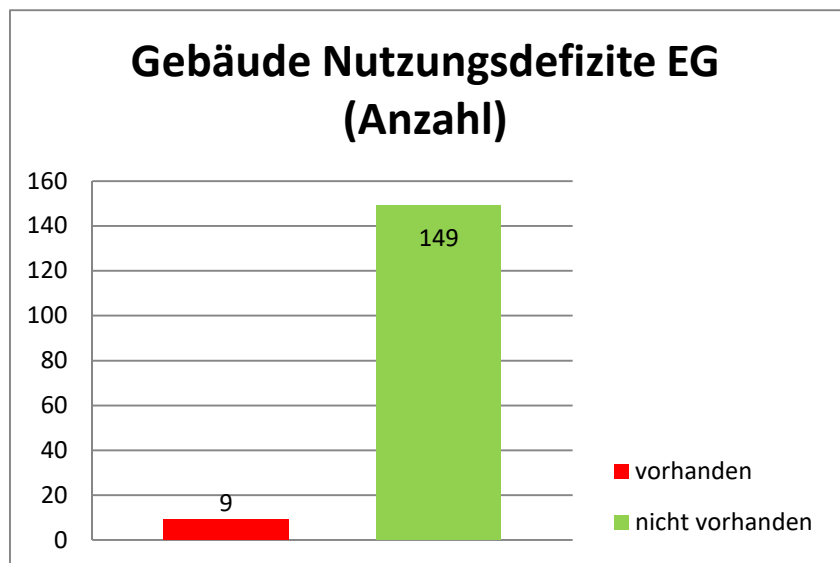
SCHINKELPLATZ 5  
TEL. 030 / 61 654 780

10117 BERLIN  
FAX 030 / 61 654 7828

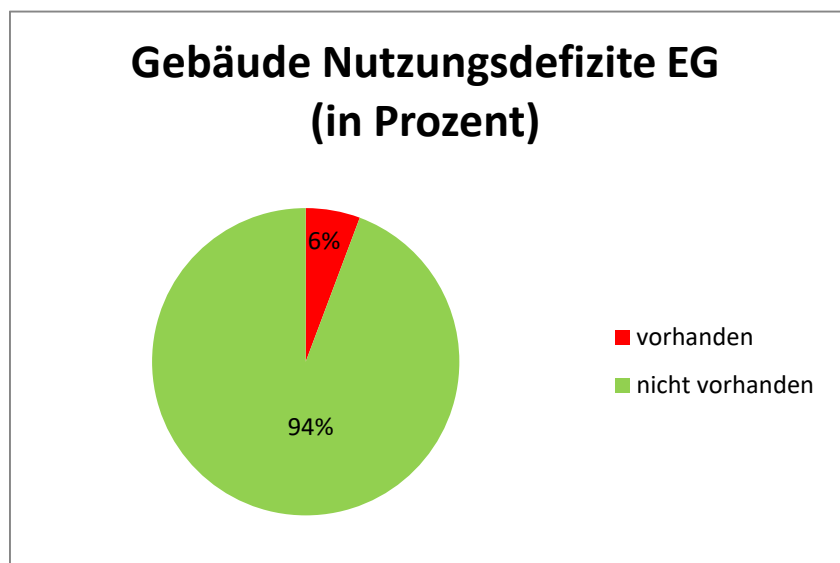
## 2.2 Handlungsbedarf Funktion / Nutzung

### 2.2.1 Nutzungsdefizite

Gebäude Nutzungsdefizite EG (Anzahl)



Gebäude Nutzungsdefizite EG (in Prozent)

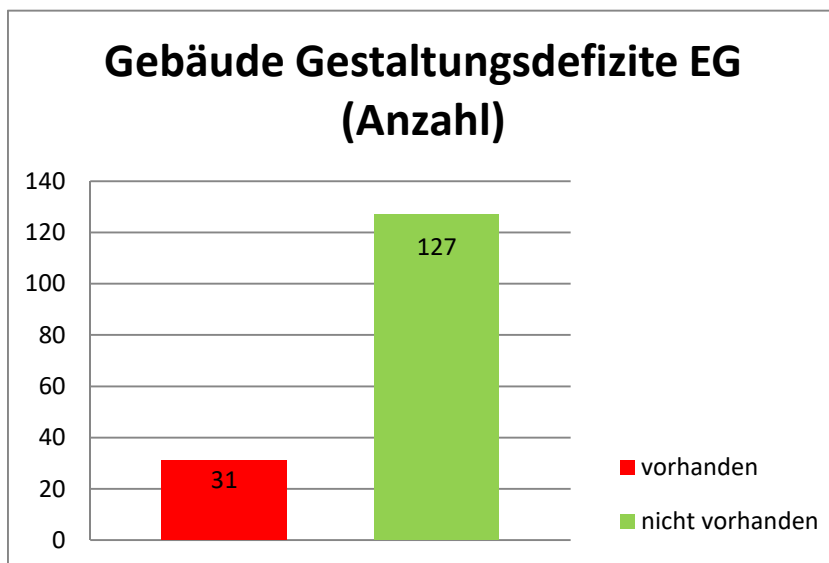


### Auswertung

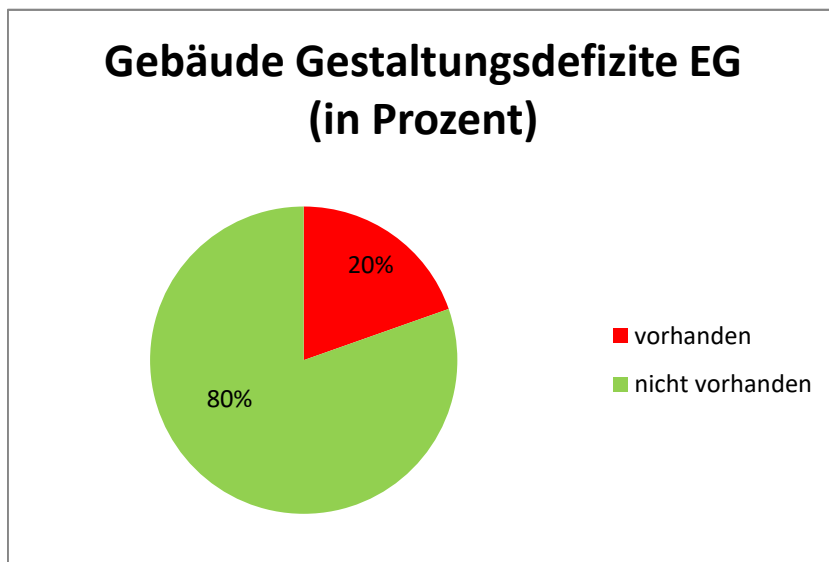
- Der überwiegende Teil der Erdgeschosse (94 %) weist keine Nutzungsdefizite auf.
- Nur 9 Erdgeschosse (6 %) sind von Nutzungsdefiziten, konkret in Form von Leerständen betroffen.
- In der Bahnhofstraße ist eine Häufung an leerstehenden Erdgeschossen (5 von 32) festzustellen (siehe Plan 02).
- Nutzungsdefizite bestehen eher in Hinblick auf einen erhöhten Anteil an Läden aus dem Niedrigpreissegment sowie aufgrund des zunehmenden Anteils an Ladenflächen, die z.B. durch Wettbüros genutzt werden ('Trading-Down').

### 2.2.2 Gestaltungsdefizite

Gebäude  
Gestaltungsdefizite  
EG-Zone (Anzahl)



Gebäude  
Gestaltungsdefizite  
EG-Zone (in Prozent)

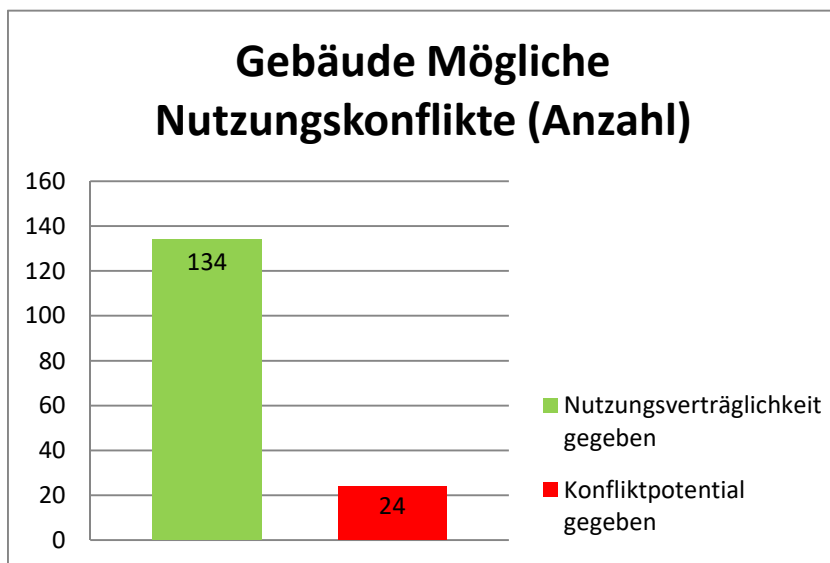


#### Auswertung

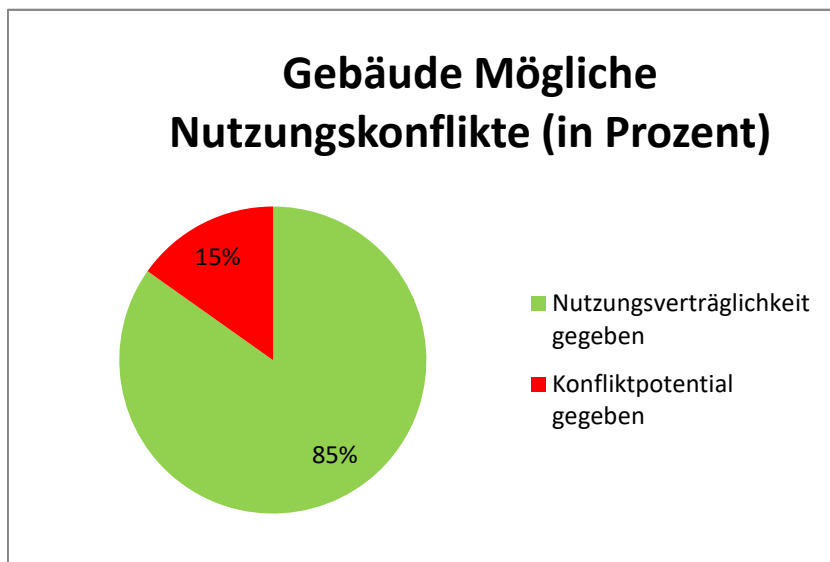
- Der größte Teil der Erdgeschosszonen (80 %) weist keine größeren Gestaltungsdefizite auf.
- Jedes 5. Erdgeschoss (20 %) weist Gestaltungsdefizite auf, die von greller Farbgebung, großen Werbeanlagen und großflächigen Beklebungen der Schaufenster bis zu Beschädigungen am Putz reichen.
- In der Frankfurter Straße verteilen sich die Erdgeschosse mit Gestaltungsdefiziten relativ homogen über die gesamte Länge der Straße.
- In der Bahnhofstraße ist bei 8 von 32 Erdgeschossen mit Gestaltungsdefiziten (25 %) eine kleine Häufung zu erkennen (siehe Plan 02).

### 2.2.3 Mögliche Nutzungskonflikte

Gebäude Mögliche Nutzungskonflikte (Anzahl)



Gebäude Mögliche Nutzungskonflikte (in Prozent)



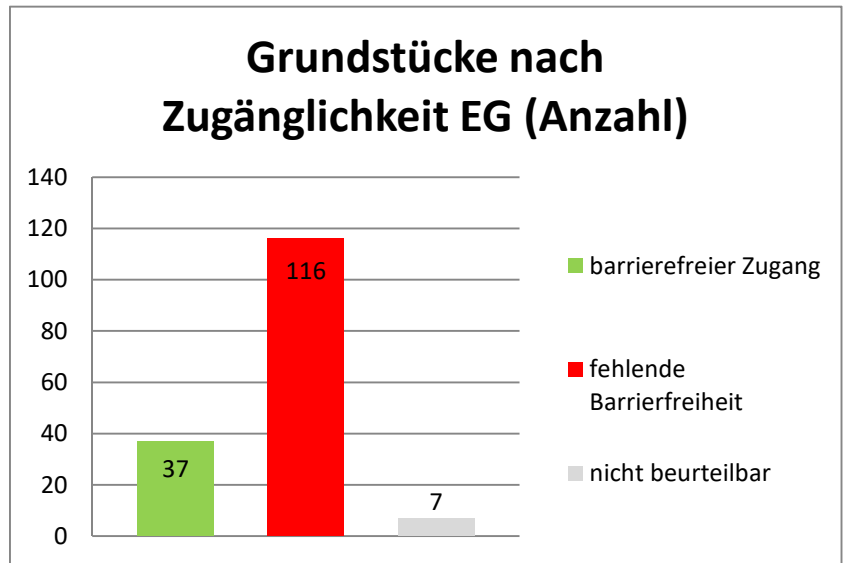
#### Auswertung

- 85 % der Gebäude weisen keine Nutzungskonflikte auf.
- Bei 15 % der Gebäude ist ein Konfliktpotenzial festzustellen. Hier treffen Wohnnutzungen in den Obergeschossen auf potenziell störende Nutzungen – wie Bars, Vergnügungsstätten oder Wettbüros – in den Erdgeschossen.
- Eine Kumulation an Gebäuden mit potenziellen Nutzungskonflikten findet sich im nördlichen Bereich der Frankfurter Straße (siehe Plan 02).

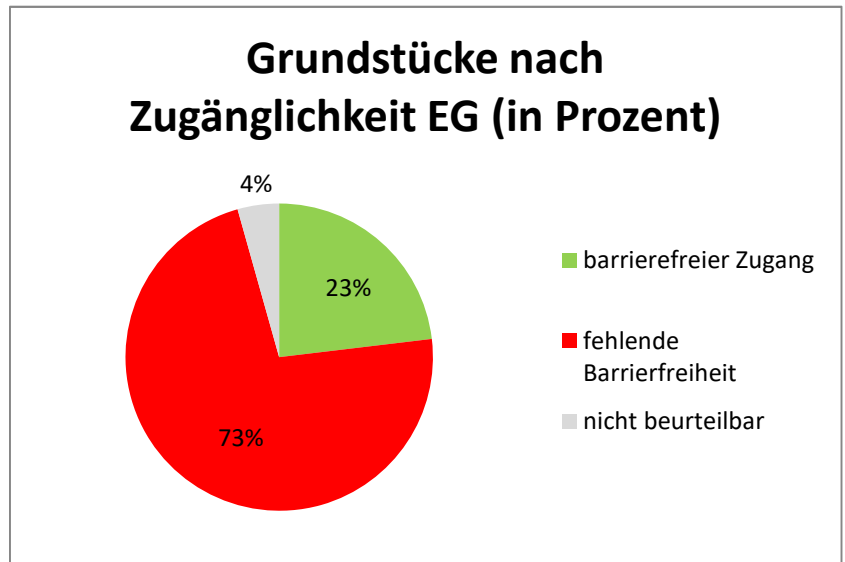


2.2.4 Barrierefreiheit

Gebäude Barrierefreiheit (Anzahl)



Gebäude Barrierefreiheit (in Prozent)








**Auswertung**

- Fast drei Viertel der Gebäude (73 %) ist straßenseitig nicht barrierefrei zugänglich, was auf die historische Höhenlage der Gebäude zurückzuführen ist. Das Erdgeschoss bzw. Treppenhaus ist hier nur über Stufen erreichbar. Ob bei den betroffenen Gebäuden ein barrierefreier Zugang von der Hofseite bzw. Gebäuderückseite gegeben oder möglich ist, wurde nicht erhoben.
- Nur knapp ein Viertel der Gebäude (23 %) ist straßenseitig barrierefrei zugänglich. Das Erdgeschoss bzw. das Treppenhaus sind niveaugleich vom Bürgersteig erreichbar oder mit einer Rampe versehen.
- Der größte Teil der Gebäude in öffentlichem Eigentum (67 %) und im Eigentum einer juristischen Person (75 %) ist barrierefrei zugänglich. Nur ein geringer Teil der Gebäude in privatem Eigentum (14 %) ist barrierefrei betretbar.
- Nur wenige Gebäude (4 %) konnten nicht beurteilt werden, weil ihre rückwärtige Erschließung nicht einsehbar war.

# STADTRÄUMLICHES GUTACHTEN FRANKFURTER STRASSE

PLAN  
HANDLUNGSBEDARF  
FUNKTION / NUTZUNG

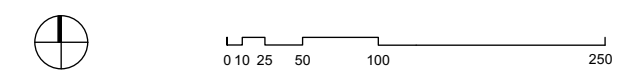
2.0

-  Nutzungsdefizite EG-Zone
-  Gestaltungsdefizite EG-Zone
-  Konfliktpotenzial Nutzungen
-  Straßenseitig fehlende Barrierefreiheit
-  Untersuchungsgebiet

ANALYSE



Quelle: Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, FB 10.4 Liegenschaften



M 1 : 4.000 STAND: Mai 2020

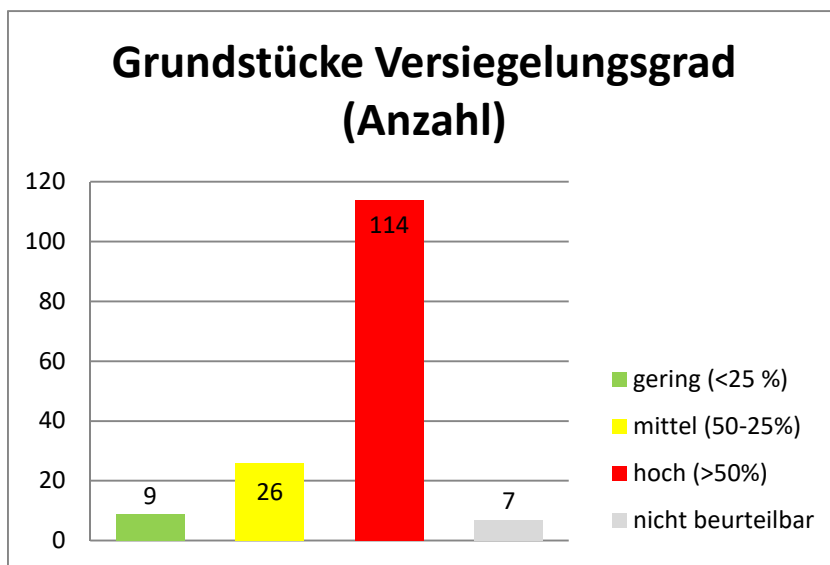
AUFTRAGGEBER:  
**MAGISTRAT STADT NEU-ISENBURG**  
HUGENOTTENALLEE 53  
TEL. 06102 / 241 613 63263 NEU-ISENBURG  
FAX 06102 / 241 361

AUFTRAGNEHMER:  
**FREISCHLAD + HOLZ**  
SPREESTRASSE 3A  
TEL. 06151 / 33131 64295 DARMSTADT  
FAX 06151 / 33132  
**HERWARTH + HOLZ**  
SCHINKELPLATZ 5  
TEL. 030 / 61 654 780 10117 BERLIN  
FAX 030 / 61 654 7828

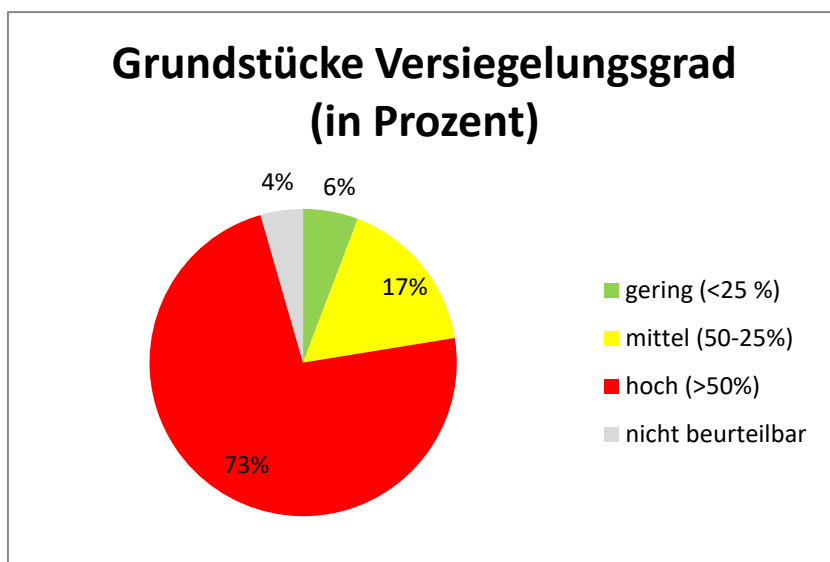
### 2.3 Handlungsbedarf Klimaanpassung / Klimaschutz

#### 2.3.1 Versiegelungsgrad

Grundstücke  
Versiegelungsgrad  
(Anzahl)



Grundstücke  
Versiegelungsgrad  
(in Prozent)

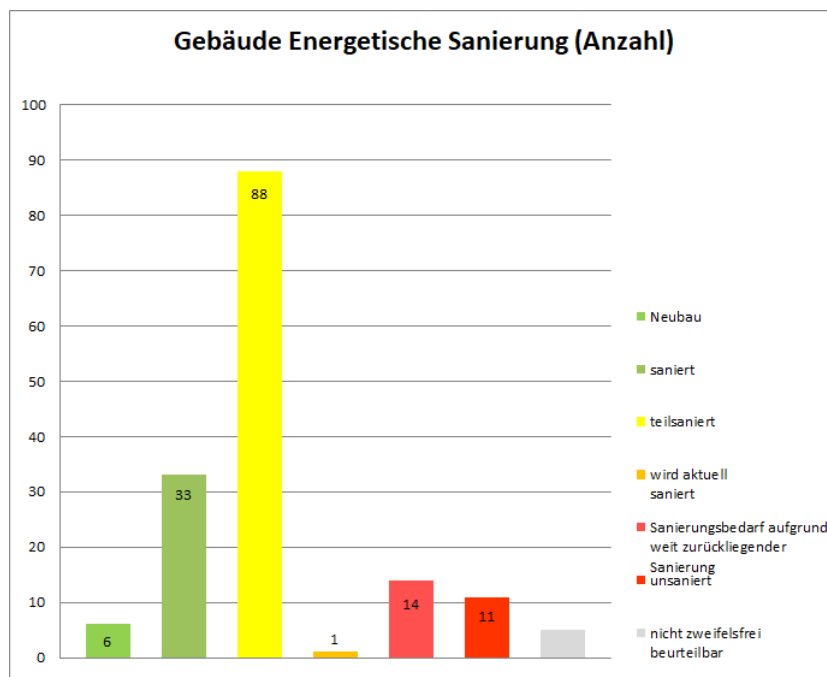


#### Auswertung

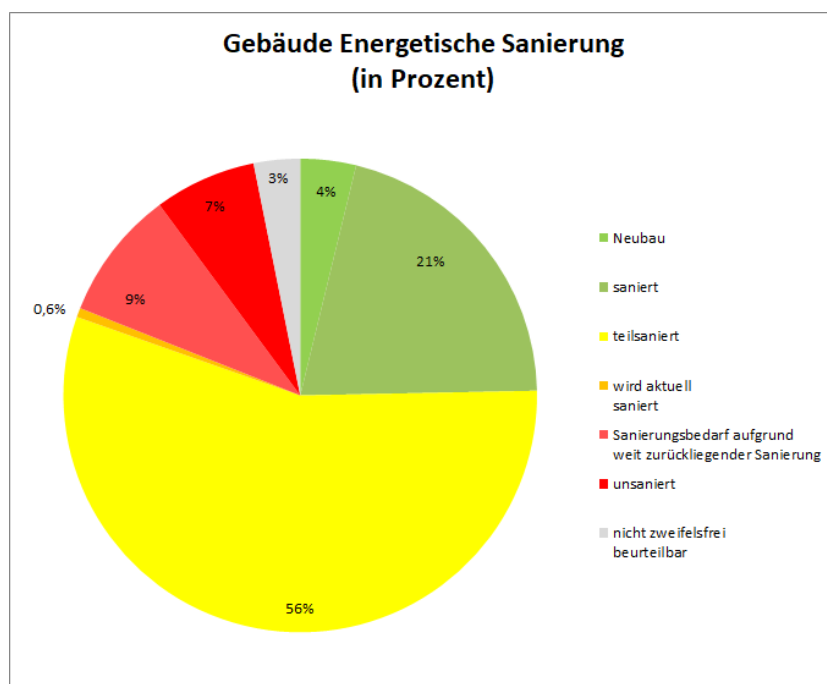
- Der überwiegende Teil der Grundstücke (73 %) weist einen hohen Versiegelungsgrad mit über 50 % versiegelter Außenfläche auf. Die versiegelten Außenflächen werden vor allem für die Parkierung genutzt. 26 Grundstücke (17 %) zeigen einen mittleren Versiegelungsgrad von 25 - 50 %. Lediglich 9 Grundstücke (6 %) weisen einen geringen Versiegelungsgrad von unter 25 % auf.
- Die Grundstücke mit einem hohen Versiegelungsgrad verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet (siehe Plan 03).
- In der Zusammenschau bedeutet dies, dass die Attraktivität des Wohnumfeldes vielfach beeinträchtigt ist. Dies gilt insb. dann, wenn die Außenflächen kaum eine gärtnerische Gestaltung aufweisen, es an Orten für Aufenthalt fehlt und die kühlende Wirkung von wohnungsnahem Grün ausfällt. Eine der wichtigsten Voraussetzungen für Veränderungen ist ein innerstädtisches Mobilitätskonzept, das zu Reduzierungen des MIV führt und infolgedessen eine Reorganisation und -verteilung der Stadt- bzw. Straßenräume bewirkt.

2.3.2 Energetische Sanierung

Gebäude Energetische Sanierung (Anzahl)



Gebäude Energetische Sanierung (in Prozent)

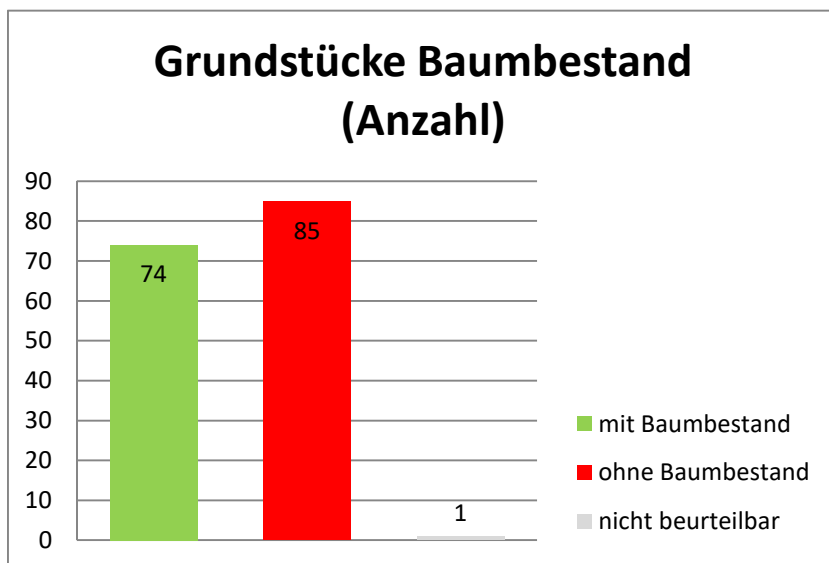


Auswertung

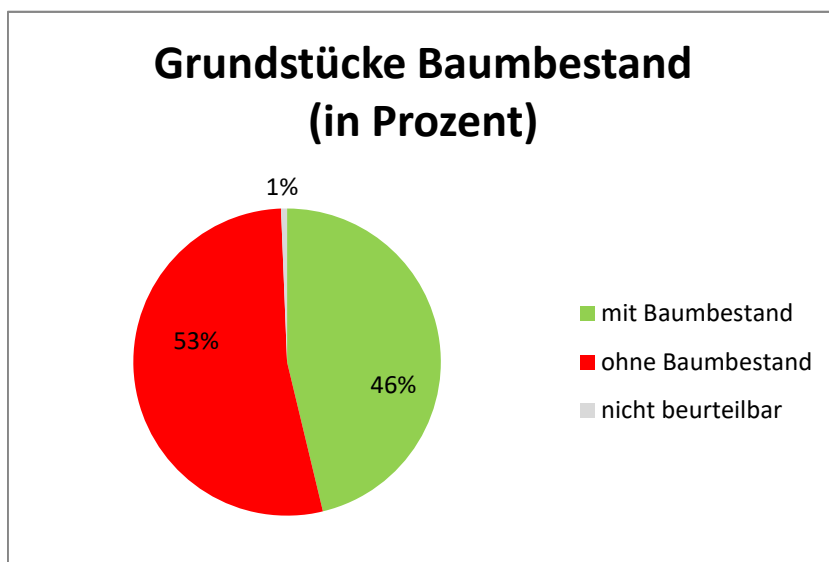
- Der überwiegende Teil der Gebäude (56 %) ist teilsaniert.
- 26 % der Gebäude wurden in jüngerer Zeit, aktuell saniert oder vor kurzem gebaut.
- 16 % der Gebäude zeigen sich unsaniert oder weisen Sanierungsbedarf aufgrund einer weit zurückliegenden Sanierung auf.
- Die Gebäude mit umfassendem energetischem Sanierungsbedarf verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Lediglich in der Bahnhofstraße findet mit 6 von 32 (19 %) Gebäuden eine gewisse Häufung statt.

### 2.3.3 Baumbestand

Grundstücke Baum-  
bestand (Anzahl)



Grundstücke Baum-  
bestand  
(in Prozent)







#### Auswertung

- Mehr als die Hälfte der Grundstücke (53 %) weist keinen Baumbestand auf.
- 46 % der Grundstücke ist durch Baumbestand gekennzeichnet.
- Grundstücke mit Baumbestand weisen meist auch einen höheren Grünflächenanteil auf. Teilweise stehen die Bäume aber auch auf Grundstücken mit hohem Versiegelungsgrad.
- Vor allem im nördlichen Bereich der Frankfurter Straße sowie in der Bahnhofstraße finden sich Grundstücke ohne Baumbestand (siehe Plan 03).

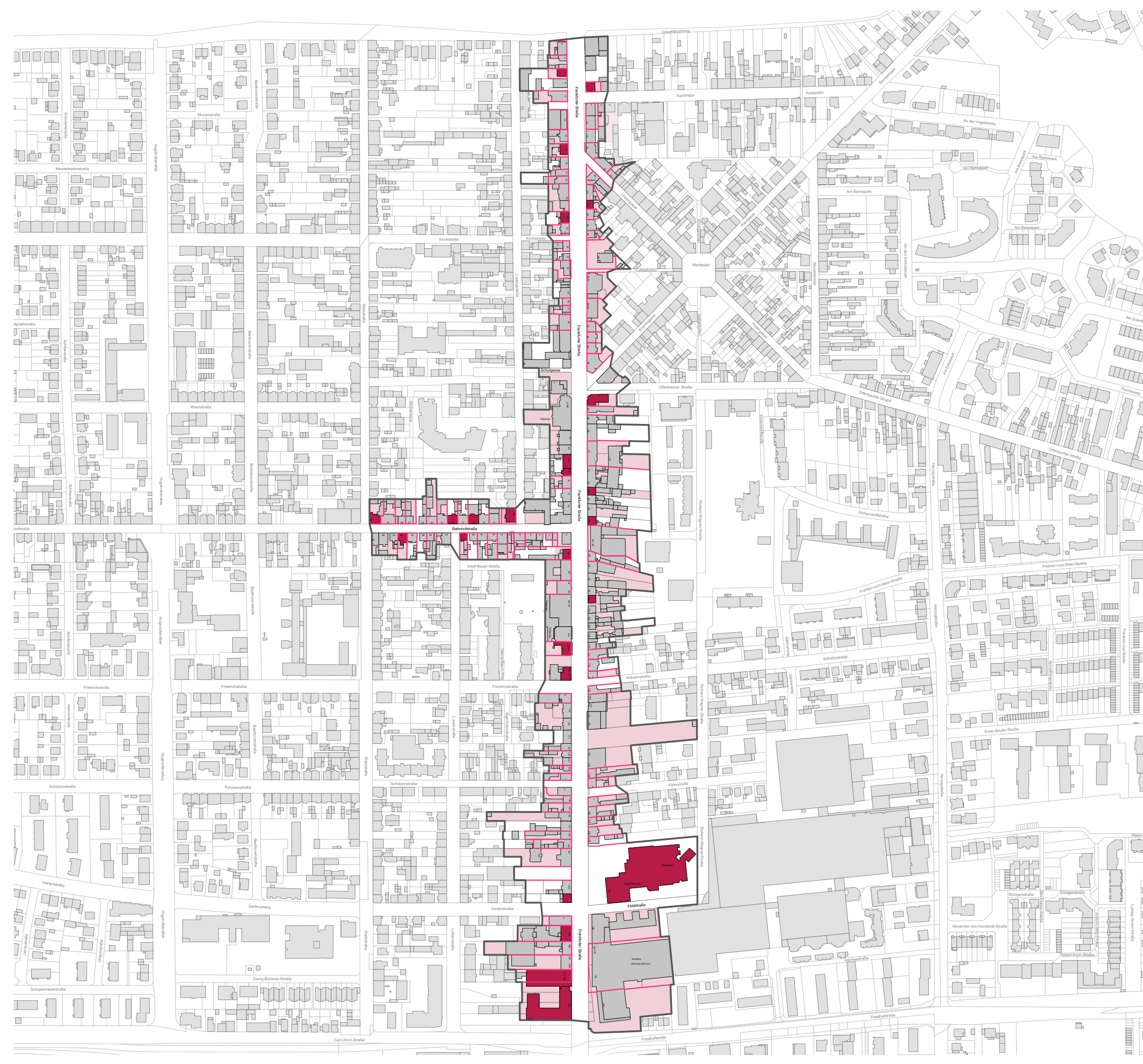
# STADTRÄUMLICHES GUTACHTEN FRANKFURTER STRASSE

PLAN  
HANDLUNGSBEDARF  
KLIMAANPASSUNG /  
KLIMASCHUTZ

3.0

-  Hoher Versiegelungsgrad
-  Umfassender energetischer Sanierungsbedarf
-  Grundstück ohne Baumbestand
-  Untersuchungsgebiet

ANALYSE



Quelle: Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, FB 10.4 Liegenschaften



0 10 25 50 100 250

M 1 : 4.000

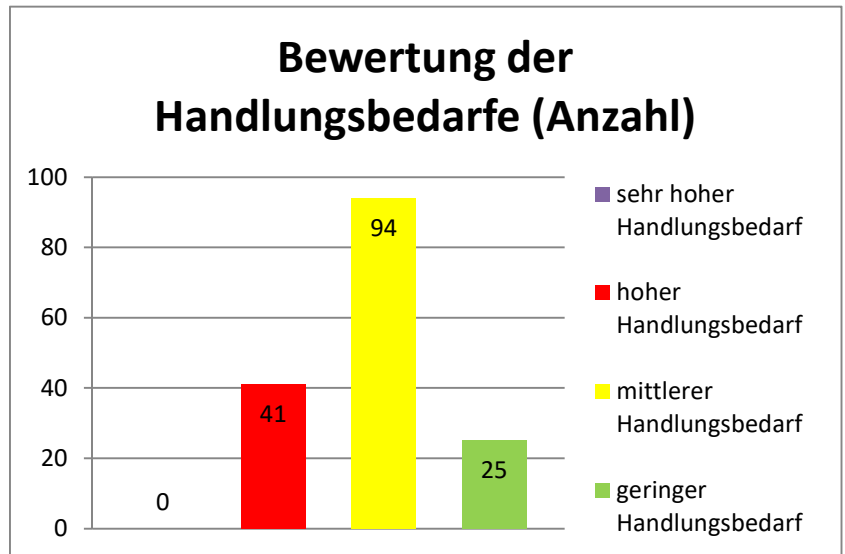
STAND: Mai 2020

AUFTRAGGEBER:  
**MAGISTRAT STADT NEU-ISENBURG**  
HUGENOTTENALLEE 53  
TEL. 06102 / 241 613  
63263 NEU-ISENBURG  
FAX 06102 / 241 361

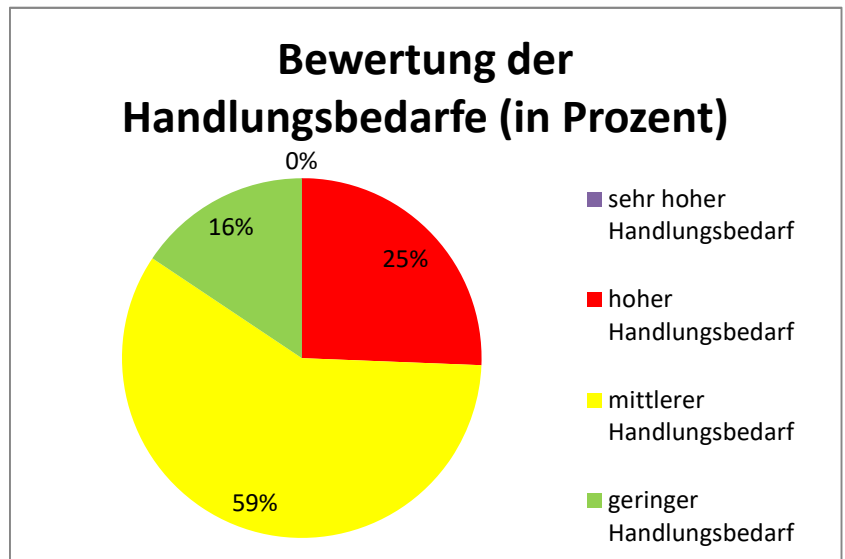
AUFTRAGNEHMER:  
**FREISCHLAD + HOLZ**  
SPREESTRASSE 3A  
TEL. 06151 / 33131  
64295 DARMSTADT  
FAX 06151 / 33132  
**HERWARTH + HOLZ**  
SCHINKELPLATZ 5  
TEL. 030 / 61 654 780  
10117 BERLIN  
FAX 030 / 61 654 7828

2.4 Zusammenfassende Analyse aller Handlungsbedarfe

Gesamtbewertung aller 12 Handlungsbedarfe (Anzahl)



Gesamtbewertung aller 12 Handlungsbedarfe (in Prozent)



**Auswertung**

- Annähernd 60 % bzw. 94 von 160 der Grundstücke einschließlich ihrer dem Straßenraum zugewandten Bebauung weisen in der Gesamtbilanzierung (12 bewertete Handlungsbedarfe, siehe im Einzelnen S. 3 des Grundstück- und Gebäudepasses, oder oben S. 22) einen mittleren Handlungsbedarf (0 bis + 9 Punkten) auf.
- Bei 16 % bzw. bei 25 der Grundstücke / Gebäude ist der Handlungsbedarf als gering (bis sehr gering) einzustufen. Sie weisen zweistellige positive Punktwerte auf, die höchste Punktzahl beträgt +15 (von 18) Punkten.
- Mit 25 % bzw. 41 Grundstücken und Gebäuden ist allerdings der Anteil an Grundstücken größer, die in der Gesamtbewertung aller Merkmale einen hohen Handlungsbedarf aufweisen (-1 bis -9 Punkte).
- Positiv zu werten ist, dass kein Grundstück / Gebäude eine zweistellige negative Punktzahl und somit einen sehr hohen Handlungsbedarf aufweist.

Im Folgenden wird die Anzahl der Grundstücke mit dem geringsten und dem höchsten Handlungsbedarf zusammengefasst:

Anzahl der Grundstücke mit dem geringsten Handlungsbedarf:

+ 15 Punkte	+ 14 Punkte
– 1 Grundstück	– 1 Grundstück
+ 13 Punkte	+ 12 Punkte
– 6 Grundstücke	– 3 Grundstücke

Anzahl der Grundstücke mit dem größten Handlungsbedarf sind:

- 6 Punkte	- 7 Punkte
– 6 Grundstücke	– 1 Grundstück
- 8 Punkte	- 9 Punkte
– 2 Grundstücke	– 2 Grundstücke

Aus der Analyse der sektoralen Pläne und Diagramme lassen sich vier Handlungsfelder ableiten, bei denen der Handlungsbedarf besonders augenfällig ist. Zwei davon betreffen die Bebauung, die anderen beiden die Freiflächen der untersuchten Grundstücke:

- Erneuerungsbedarf der Fassaden
- Fehlende Barrierefreiheit der Gebäude
- Hoher Versiegelungsgrad der Außenflächen
- Kein Baumbestand auf den Freiflächen

Die identifizierten Mängel verteilen sich im gesamten Untersuchungsgebiet. Lediglich in der Bahnhofstraße ist eine gewisse Häufung festzustellen, der Handlungsbedarf scheint hier etwas höher als im restlichen Gebiet.

Über die tabellarische Übersicht lassen sich weitergehende Analysen zur Bestandssituation, zu Merkmalen wie Eigentum, Grundstücksgröße, Grundstücksnutzung, etc. in Korrelationstabellen abbilden.

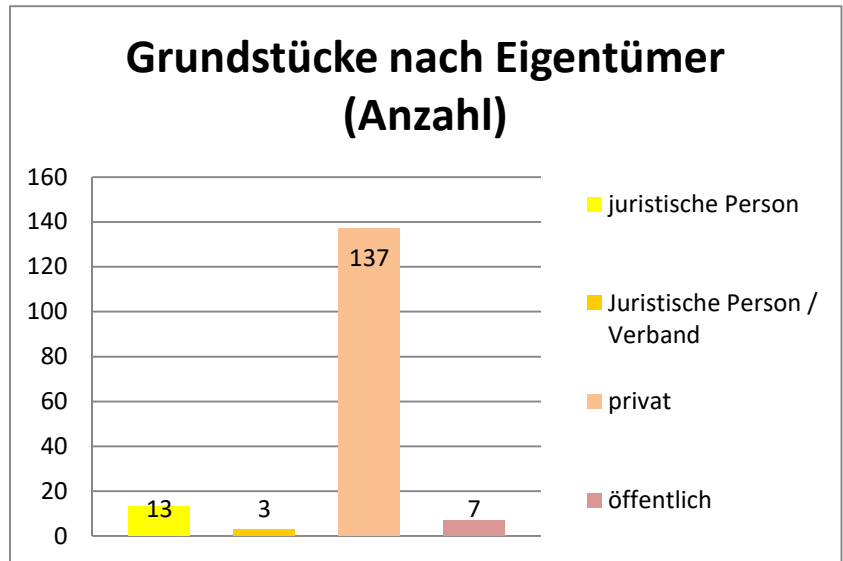
Empfohlen wird, alle baulichen Veränderungen zeitnah in der jeweiligen tabellarischen Übersicht zu erfassen, da die erstellte 'Datenbank' nicht nur aktuell sondern mittel- bis langfristig als wertvolles Analyse- und Planungsinstrument zu sehen ist.



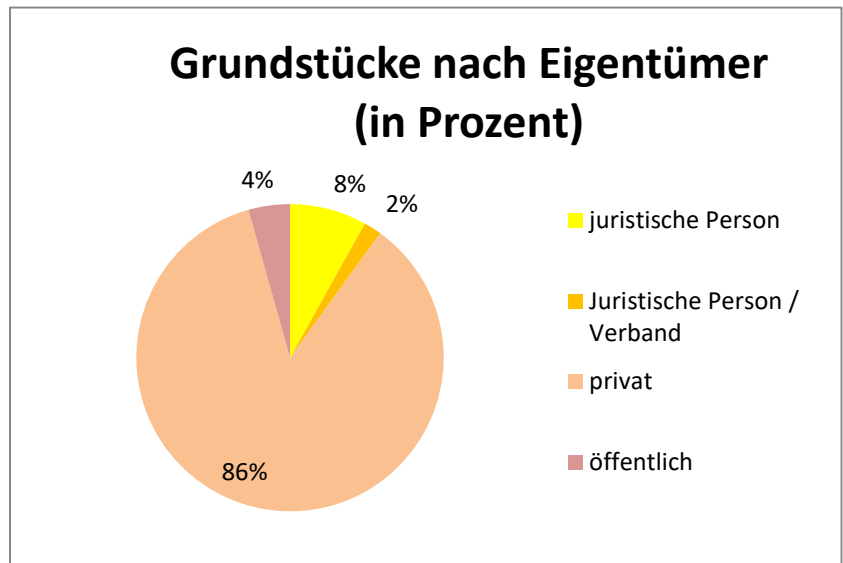
### 3 Weitere Analysen ausgewählter Merkmale

#### 3.1 Eigentumsverhältnisse

Grundstücke nach Eigentümer (Anzahl)



Grundstücke nach Eigentümer (in Prozent)



#### Auswertung

- Das Untersuchungsgebiet umfasst insgesamt 160 Grundstücke.
- 137 Grundstücke (86 %) befinden sich in privatem Eigentum.
- 16 Grundstücke (10 %) befinden sich im Eigentum von juristischen Personen und Verbänden.
- Lediglich 7 Grundstücke (4 %) befinden sich in öffentlichem Eigentum.
- Die flächenmäßig größten Grundstücke befinden sich in öffentlichem Eigentum oder in Eigentum von juristischen Personen. Diese liegen im südlichen Bereich der Frankfurter Straße (siehe Plan 04).
- Ein Grundstück in öffentlichem Eigentum ist gänzlich unbebaut und wird als Stellplatz genutzt (Frankfurter Straße 128).

# STADTRÄUMLICHES GUTACHTEN FRANKFURTER STRASSE

PLAN  
EIGENTUM

4.0

- Privat - Gebäude / Gebäudegrundstück
- Juristische Person - Gebäude / Gebäudegrundstück
- Öffentlich - Gebäude / Gebäudegrundstück
- Untersuchungsgebiet

ANALYSE



Quelle: Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, FB 10.4 Liegenschaften



M 1 : 4.000

STAND: Mai 2020

AUFTRAGGEBER:  
**MAGISTRAT STADT NEU-ISENBURG**  
HUGENOTTENALLEE 53  
TEL. 06102 / 241 613

63263 NEU-ISENBURG  
FAX 06102 / 241 361

AUFTRAGNEHMER:  
**FREISCHLAD + HOLZ**  
SPREESTRASSE 3A  
TEL. 06151 / 33131

64295 DARMSTADT  
FAX 06151 / 33132

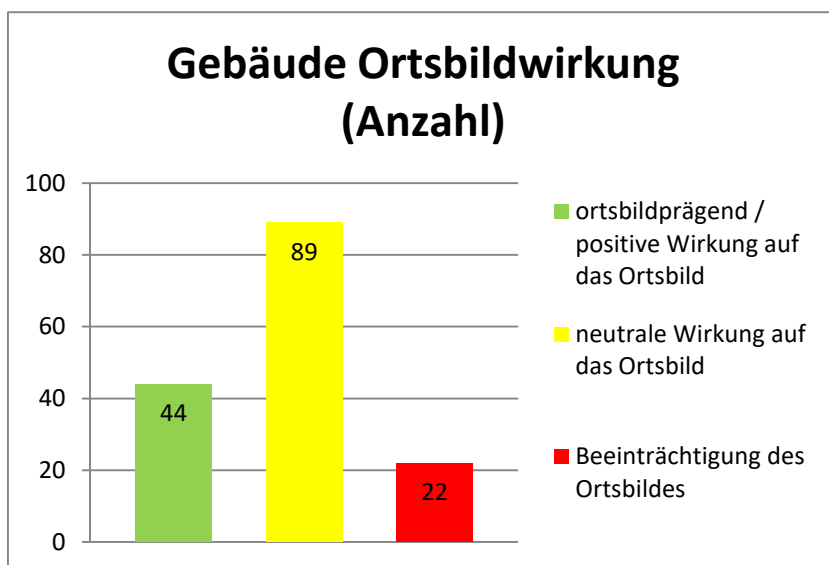
**HERWARTH + HOLZ**  
SCHINKELPLATZ 5  
TEL. 030 / 61 654 780

10117 BERLIN  
FAX 030 / 61 654 7828

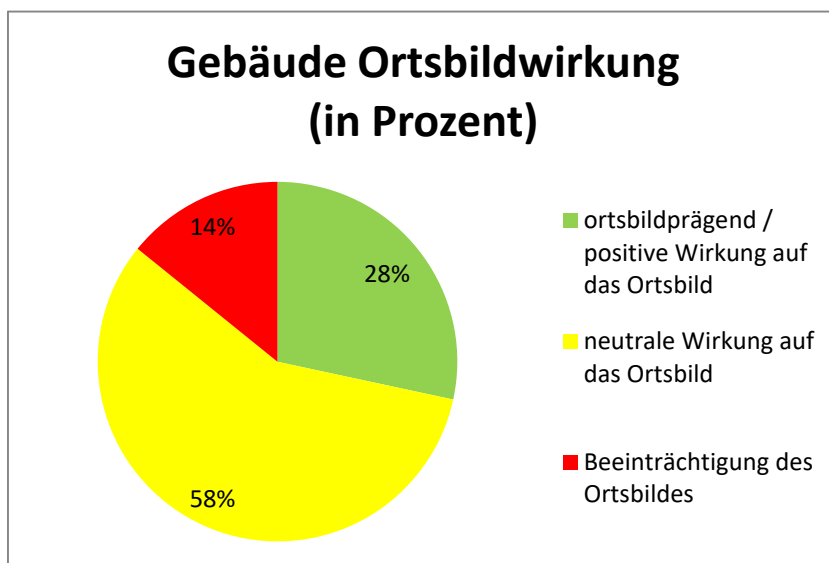
### 3.2 Qualitäten Substanz / Gestalt

#### 3.2.1 Ortsbildwirkung<sup>10</sup>

Gebäude Ortsbildwirkung (Anzahl)



Gebäude Ortsbildwirkung (in Prozent)



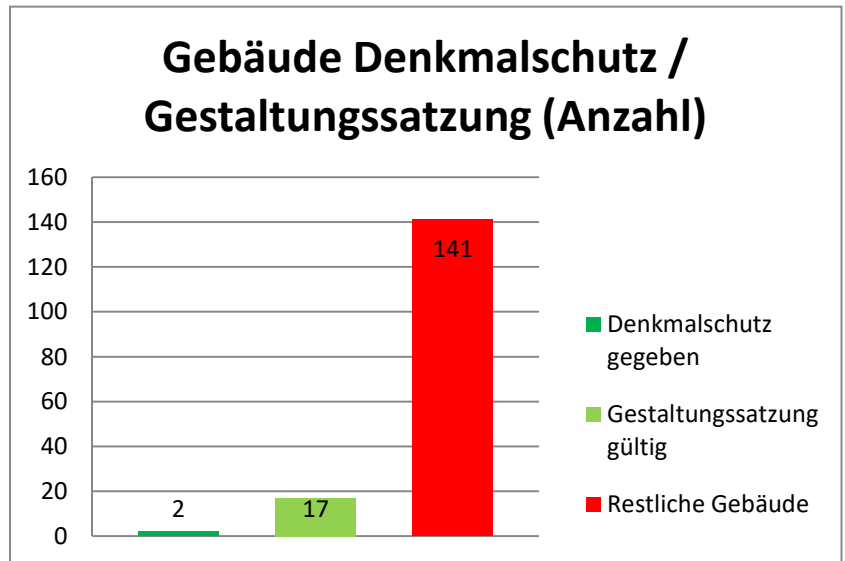
#### Auswertung

- 58 % der Gebäude hat eine neutrale Wirkung auf das Ortsbild.
- Über ein Viertel (28 %) der Gebäude sind ortsbildprägend bzw. haben eine positive Wirkung auf das Ortsbild.
- Die meisten ortsbildprägenden Gebäude befinden sich im nördlichen Bereich der Frankfurter Straße in Nähe zum Alten Ort sowie in der Bahnhofstraße.
- Bei 14 % der Gebäude ist eine Beeinträchtigung des Ortsbilds zu konstatieren.

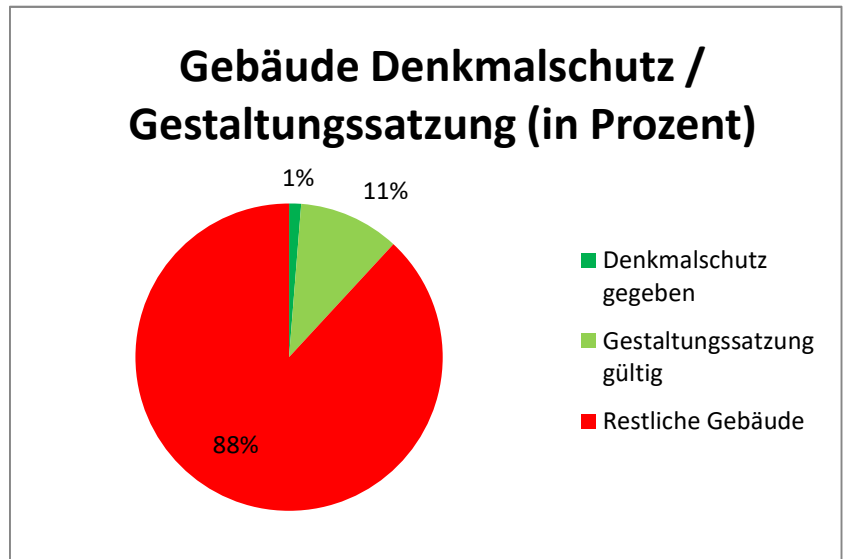
<sup>10</sup> Als ortsbildprägend wurden ausschließlich historische Gebäude klassifiziert, die zudem weitgehend im Originalzustand erhalten und von besonderer gestalterischer Qualität sind. Diese Gebäude haben in der Regel einen besonderen baukulturellen Wert und sind bestimmend für das Ortsbild und die Identität eines Ortes. Insofern können sie im Hinblick auf verschiedene gestalterische Merkmale auch eine Vorbildfunktion für die übrige Bebauung haben.

3.2.2 Denkmalschutz und Gestaltungssatzung Alter Ort

Gebäude Denkmalschutz / Gestaltungssatzung (Anzahl)



Gebäude Denkmalschutz / Gestaltungssatzung (in Prozent)



**Auswertung**

- Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich lediglich zwei Baudenkmale.
- Die Baudenkmale sind in der Frankfurter Straße 6 (Ehem. Zollhaus) sowie in der Frankfurter Straße 55 (Ehem. deutsch-lutherisches Schulhaus) verortet, (siehe Plan 05 und S.13 f.).
- 17 Gebäude im Untersuchungsgebiet (11 %) liegen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.
- Sie befinden sich ausnahmslos in der nördlichen Frankfurter Straße und sind Teil des Alten Ortes, für den die Gestaltungssatzung gilt.

# STADTRÄUMLICHES GUTACHTEN FRANKFURTER STRASSE

PLAN  
QUALITÄTEN  
SUBSTANZ / GESTALT

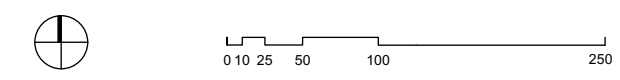
5.0

- Ortsbildprägende Gebäude
- Denkmalschutz
- Gestaltungssatzung
- Untersuchungsgebiet

ANALYSE



Quelle: Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, FB 10.4 Liegenschaften



M 1 : 4.000

STAND: Mai 2020

AUFTRAGGEBER:  
**MAGISTRAT STADT NEU-ISENBURG**  
HUGENOTTENALLEE 53  
TEL. 06102 / 241 613

63263 NEU-ISENBURG  
FAX 06102 / 241 361

AUFTRAGNEHMER:  
**FREISCHLAD + HOLZ**

SPREESTRASSE 3A  
TEL. 06151 / 33131

64295 DARMSTADT  
FAX 06151 / 33132

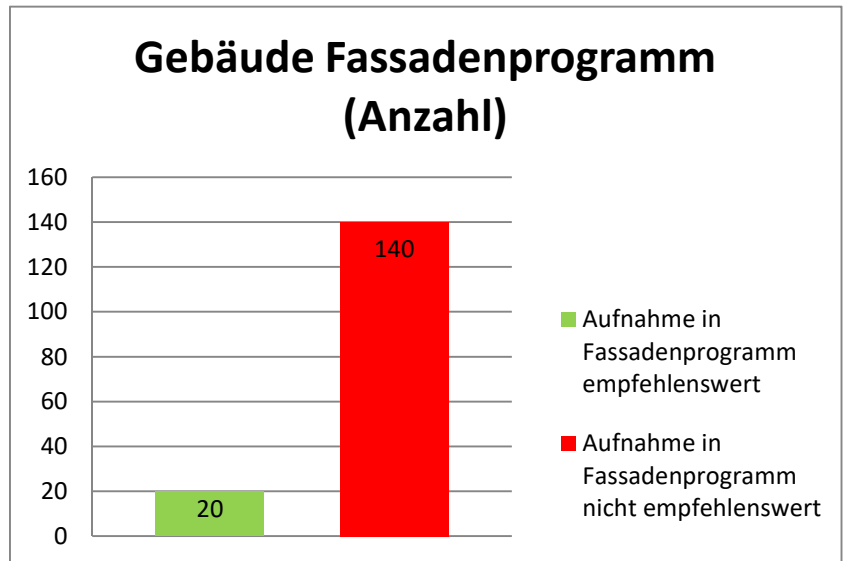
**HERWARTH + HOLZ**

SCHINKELPLATZ 5  
TEL. 030 / 61 654 780

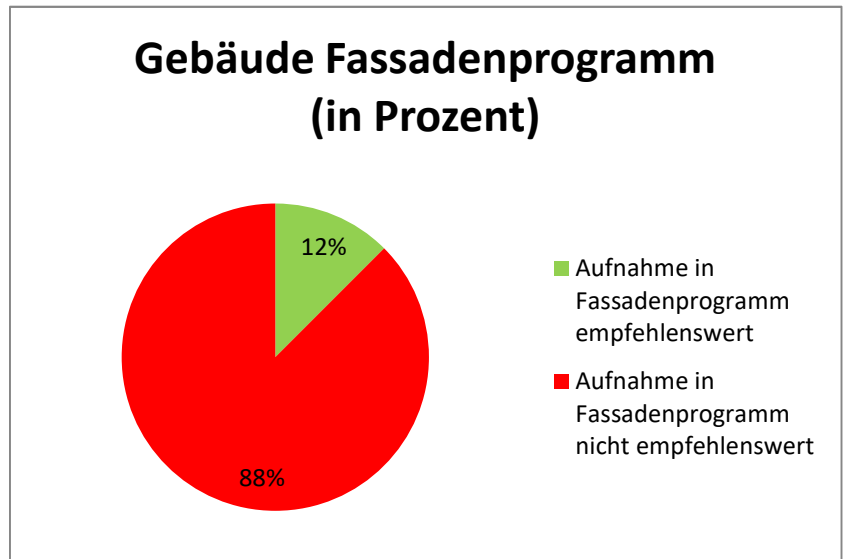
10117 BERLIN  
FAX 030 / 61 654 7828

### 3.3 Vorschlag für ein Fassadenprogramm

Gebäude Fassadenprogramm (Anzahl)



Gebäude Fassadenprogramm (in Prozent)



#### Auswertung



- Als Kriterien für die Aufnahme in ein mögliches Fassadenprogramm im Kontext des Stadtumbaus, wird die Ortsbildprägung in Überlagerung mit dem Erneuerungsbedarf der Fassade definiert.
- D.h. nur ortsbildprägende Gebäude (siehe C 3.2.1), deren Fassaden einen Erneuerungsbedarf aufweisen (siehe C 2.1.3), werden für das Fassadenprogramm empfohlen.
- Im Ergebnis kommen 20 Gebäude (12 %) für ein Fassadenprogramm in Frage.
- Die Gebäude verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet (siehe Plan 06).

Über die Förderung dieser, als auch weiterer Gebäude, wie der Kaiserpassage (Frankfurter Straße 86 – 90), wird über einen seitens der Stadt einzurichtenden Ausschuss entschieden. Förderfähig im Rahmen des Programms sind insbesondere Maßnahmen an Bauteilen, die von der Straße aus sichtbar sind und somit das Ortsbild beeinflussen.

# STADTRÄUMLICHES GUTACHTEN FRANKFURTER STRASSE

## PLAN FASSADENPROGRAMM

6.0

-  Prioritär / Empfehlenswert: ortsbildprägende Gebäude mit Erneuerungsbedarf der Fassade
-  Untersuchungsgebiet

ANALYSE

Quelle: Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, FB 10.4 Liegenschaften



0 10 25 50 100 250

M 1 : 4.000

STAND: Mai 2020

**AUFTRAGGEBER:**  
**MAGISTRAT STADT NEU-ISENBURG**

HUGENOTTENALLEE 53  
TEL. 06102 / 241 613

63263 NEU-ISENBURG  
FAX 06102 / 241 361

**AUFTRAGNEHMER:**  
**FREISCHLAD + HOLZ**

SPREESTRASSE 3A  
TEL. 06151 / 33131

64295 DARMSTADT  
FAX 06151 / 33132

**HERWARTH + HOLZ**

SCHINKELPLATZ 5  
TEL. 030 / 61 654 780

10117 BERLIN  
FAX 030 / 61 654 7828



**D Bestandserhebung und Analyse ausgewählter stadträumlicher Qualitäten des öffentlichen Raums**

**1 Analyse der stadträumlichen Qualitäten**

Die Aufenthaltsqualität in der Frankfurter Straße ist aufgrund ihrer Funktion für den Durchgangsverkehr sowie aufgrund ihrer unzureichenden Gestaltung als Innenstadtstraße stark eingeschränkt und beeinträchtigt.

Ansatzpunkte für eine Aufwertung des prägnanten linear in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenzugs, die gleichzeitig der Stärkung des zentralen Versorgungsstandortes dient, liegen in der Stärkung der vorhandenen stadträumlichen Qualitäten des Straßenraums.

Im Einzelnen betrifft dies:

- den Erhalt und die Sanierung ortsbildprägender, historischer Gebäude
- die Betonung von Gebäudeensembles
- die Betonung besonderer Sichtbezüge in Nord-Süd-, Ost-West-Richtung sowie diagonal in den Alten Ort
- den Erhalt vorhandener Nutzungsqualitäten (mit hoher überörtlicher Ausstrahlung)
  - Bürgeramt
  - Hugenottenhalle
  - Stadtmuseum / Stadtgalerie
  - Stadtbibliothek
  - Isenburg-Zentrum sowie
  - Hotels und Hostels
- die Aufwertung vorhandener grüner und urbaner Plätze
- die Fußgängerzone, die auch durch gastronomische Nutzungen stark geprägt ist
- die Aufwertung besonderer Nutzungen im öffentlichen Raum wie Bushaltestellen und Außenterrassen der Gastronomie.

Um der hohen Heterogenität ('Las-Vegas-Effekt') im Gesamterscheinungsbild der straßenraumprägenden Bebauung sowie der Freiflächen entgegenzuwirken, plant die Stadt Neu-Isenburg die Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs respektive einer Gestaltungsfibel mit Farbleitbild für den zentralen Versorgungsbereich sowie einer Werbeanlagensatzung für die Innenstadt. Dies wird ausdrücklich unterstützt und begrüßt.

Aufschluss über die Möglichkeiten der Aufwertung des Straßenraums selbst soll ein parallel in Bearbeitung befindliches Verkehrsgutachten sowie ein Gutachten zur Parkierung in der Innenstadt bieten. Handlungsbedarf wird hier insbesondere auf Ebene der Verkehrsberuhigung, der Sicherstellung von Mobilität für alle Verkehrsteilnehmenden, der Verbesserung der Möglichkeiten zur Straßenquerung sowie der Reduzierung von Stellplatzflächen zu Gunsten einer Begrünung (ggf. punktuell) des Straßenraums gesehen.









# STADTRÄUMLICHES GUTACHTEN FRANKFURTER STRASSE






PLAN 7.0  
STADTRÄUMLICHE  
QUALITÄTEN DES  
ÖFFENTLICHEN RAUMS

ANALYSE




Nutzungsqualitäten  
(Nutzungen / Einrichtungen von übergeordneter Bedeutung)

-  Bürgeramt
-  Hugenottenhalle
-  Stadtmuseum / Stadtgalerie
-  Stadtbibliothek
-  Isenburg-Zentrum
-  Hotel / Hostel




Städtebauliche Qualitäten

-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Bauliches Ensemble
-  Entreebereich
-  Ort besonderer stadträumlicher Prominenz
-  Wichtige Sichtbeziehung

Freiraumqualitäten

-  Grüner / Städtischer Platz
-  Außenterrasse Gastronomie
-  Baum

Verkehrsräumliche Qualitäten

-  Fußgängerzone
-  Fußgängerüberweg / Mittelsinsel
-  Bushaltestelle

Plangrundlage:  
Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, FB 10.4 Liegenschaften



M 1 : 4.000

STAND: Mai 2020

AUFTRAGGEBER:  
**MAGISTRAT STADT NEU-ISENBURG**  
HUGENOTTENALLEE 53  
TEL. 06102 / 241 613  
63263 NEU-ISENBURG  
FAX 06102 / 241 361

AUFTRAGNEHMER:  
**FREISCHLAD + HOLZ**  
SPREESTRASSE 3A  
TEL. 06151 / 33131  
64295 DARMSTADT  
FAX 06151 / 33132  
**HERWARTH + HOLZ**  
SCHINKELPLATZ 5  
TEL. 030 / 61 654 780  
10117 BERLIN  
FAX 030 / 61 654 7828

