

Quelle: Stadt Neu-Isenburg

Konzept zur Aufwertung des Zentralen Versorgungsbereichs in Neu-Isenburg

AUFGABE

Aufgabe

Strategiekonzept zur Aufwertung des Zentrums

- Stärkung der Innenstadt als Aushängeschild und Identifikationspunkt für die gesamte Stadt
- Diese Funktion kann die Innenstadt heute nur begrenzt wahrnehmen.
- Erschwerte Bedingungen durch Corona-Pandemie.
- Welche Maßnahmen und Projekte können von öffentlicher Seite zur Stärkung von Einzelhandel und Gastronomie eingeleitet werden, um die Situation zu verbessern?




Quelle: Stadt Neu-Isenburg

ANALYSEERGEBNISSE


Gesamtstädtische Kernergebnisse

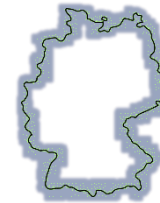
Angebots- und Nachfrageanalyse




39.600 
 Einwohner (EW)
 2006: 35.400



286 Mio. Euro 
 Kaufkraft
 2006: 215 Mio. Euro




105,5 
 einzelhandelsrelevante
 Kaufkraftkennziffer
 2006: 116,3




248 
 Betriebe
 2006: 304




49.950 m² 
 Verkaufsfläche
 2006: 51.700 m²



1,26 m² / EW 
 Ausstattung
 2006: 1,46 m² / EW



219 Mio. Euro 
 Umsatz
 2006: 197 Mio. Euro

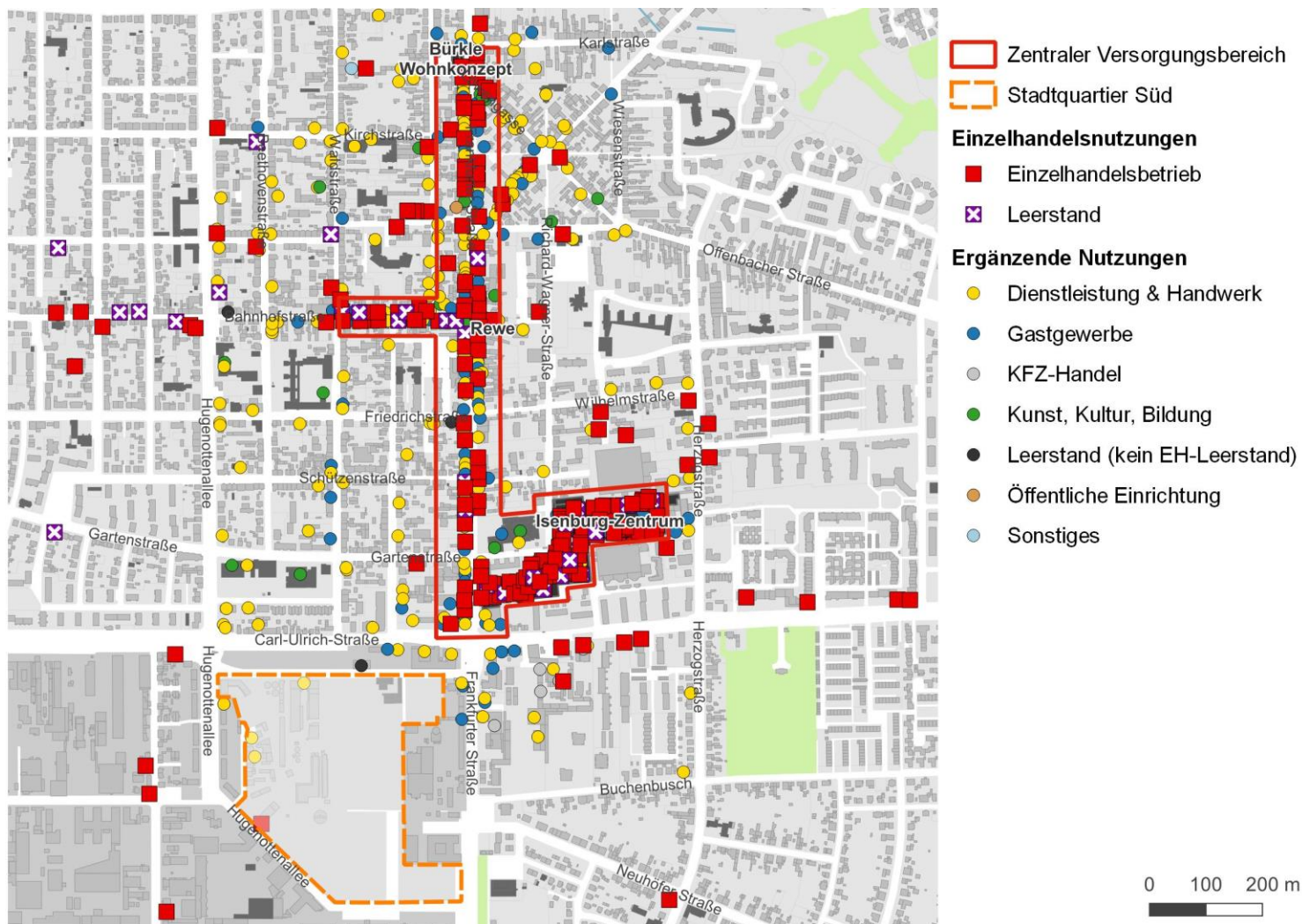


0,77 
 Zentralität
 2006: 0,91

Quelle: eigene Berechnungen nach Junker + Kruse Dortmund Einzelhandelsbestandserhebung Juni 2021; Stadt Neu-Isenburg 2021; IFH Köln 2021;
 Einzelhandelskonzept für die Stadt Neu-Isenburg 2006 (BBE Unternehmensberatung, Köln)

Analyse

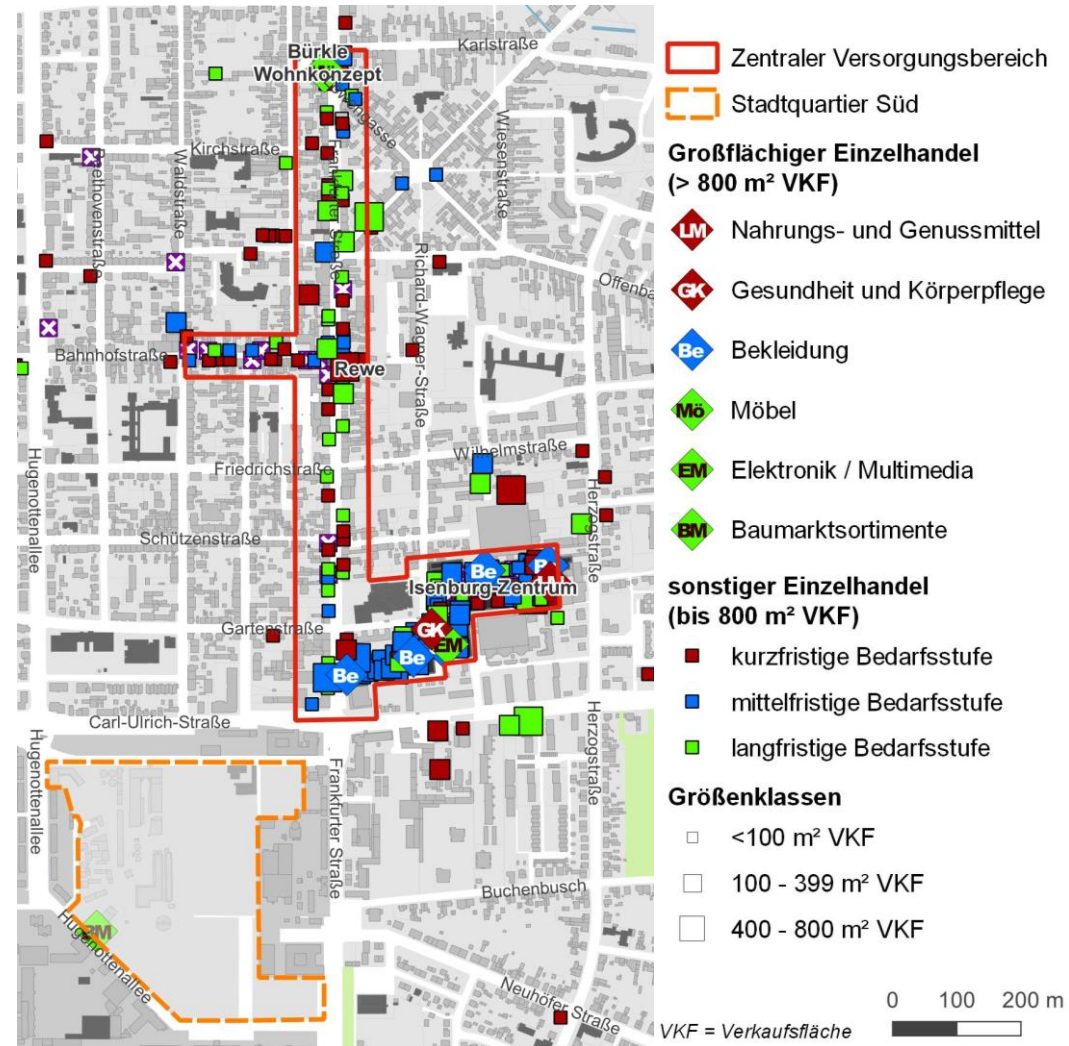
Angebotssituation in der Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Junker + Kruse Dortmund Einzelhandelsbestandsaufnahme Juni 2021 und Kartengrundlagen der Stadt Neu-Isenburg

Einzelhandelsituation in der Innenstadt

- Hoher Verkaufsflächenanteil der Innenstadt (67 % der Gesamtstadt).
- Hohe Anteile in zentrenprägenden Sortimenten (u. a. Bekleidung).
- Grund: Isenburg-Center, Fluch und Segen zugleich.
- Dominanz des Isenburg-Centers, ein klassisches Einkaufszentrum, beschränkt die Einzelhandelsentwicklung in der Frankfurter Straße / Bahnhofstraße.
- Frankfurter Straße / Bahnhofstraße: Kleinteiliger Einzelhandelsbesatz, überwiegend preisorientiert und inhabergeführt, mit vereinzelt höherwertigen und spezialisierten Anbietern.



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Junker + Kruse Dortmund Einzelhandelsbestandsaufnahme Juni 2021 und Kartengrundlage: Stadt Neu-Isenburg

Innenstadtkonferenz | Oktober 2022

Analyse

Städtebauliche Einordnung

- (Zu) lang gestreckter Versorgungsbereich.
- Bebauung an der Frankfurter Straße heterogen und dadurch wenig harmonisch, „ruppiger“ Charakter.
- Außenräume am Center und an der Hugenottenhalle begrenzte Qualität.
- Bahnhofstraße untypische Fußgängerzone, wenig Aufforderungscharakter.
- Alter Ort kaum wahrnehmbar.
- Wenig attraktive Stadteingänge.



Analyse

Verkehr

- Frankfurter Straße rein auf den MIV ausgerichtet (Fahrbahnbreiten, teilweise Linksabbiegerspuren).
- Hohe Verkehrsbelastung.
- Straßenquerschnitt und -gestaltung der Frankfurter Straße (geringe Gehwegbreiten, Querung problematisch) machen angenehmes Bummeln kaum möglich.
- Keine Zonierung der Straßenabschnitte.



Quelle: Junker + Kruse

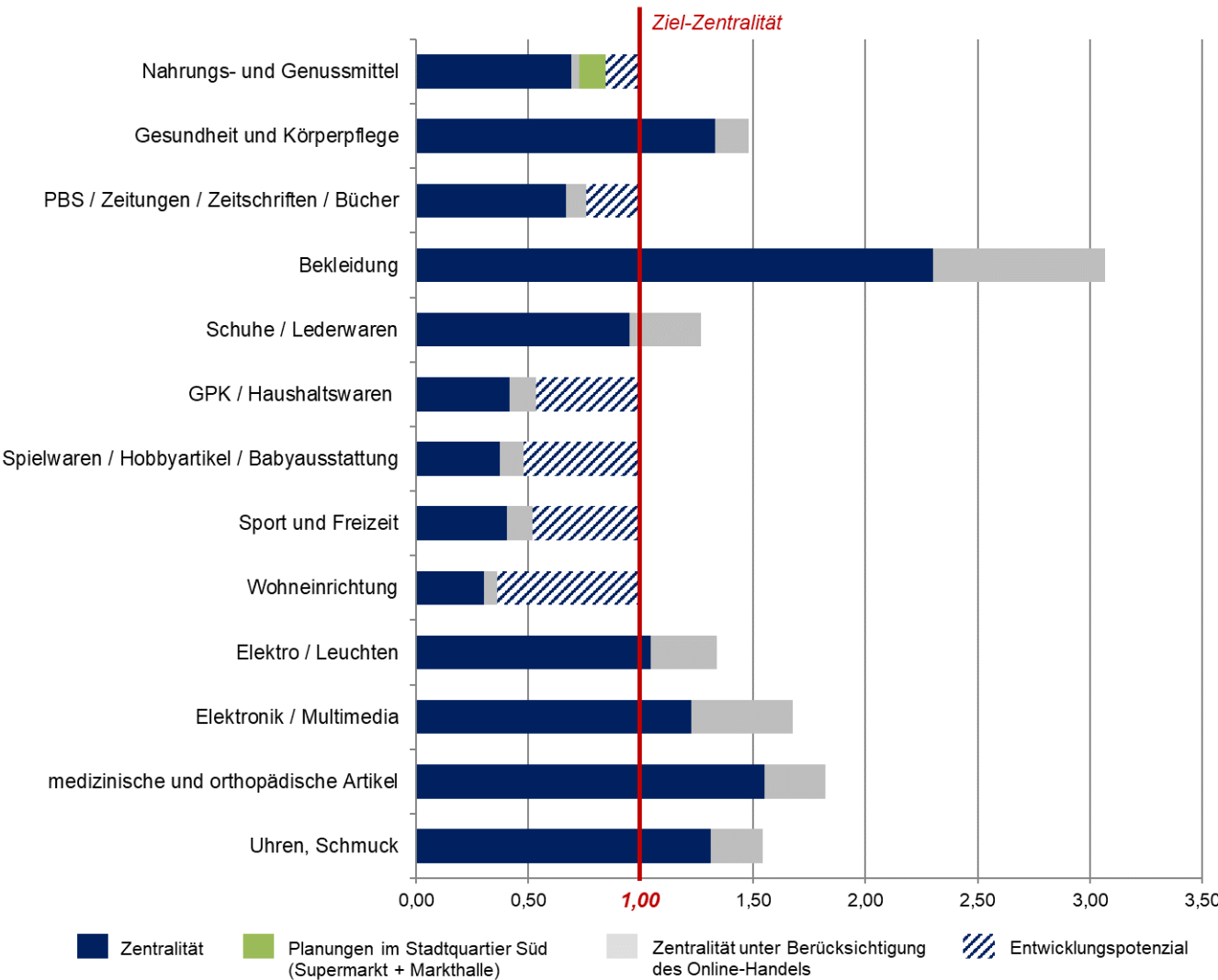
ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Entwicklungspotenziale für die Innenstadt

Eingangsparameter

- Angebotssituation zum Erhebungszeitpunkt unter Berücksichtigung bereits absehbarer Entwicklungen (Stadtquartier Süd)
- Ökonomische Rahmenbedingungen in Neu-Isenburg
 - Umsatz des Neu-Isenburger Einzelhandels nach Warengruppen
 - Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen
- Zielzentralitäten in Abhängigkeit von den Einwohner- und Kaufkraftpotenzialen unter Berücksichtigung der Funktion als Mittelzentrum und der regionalen Wettbewerbssituation
- Prognostizierte Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der Entwicklungen im Onlinehandel

Entwicklungspotenziale für die Innenstadt



- Dominanz des Isenburg-Zentrums in innenstadttypischen Warengruppen
- Eingeschränkte Perspektive für die weitere Innenstadt

Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung

ZIELE UND HANDLUNGSERFORDERNISSE

Ziele und Handlungserfordernisse

- Stärkung der Innenstadt, ohne sie räumlich zu überdehnen.
- Etablieren eines Leerstandsmanagements.
- Erhöhtes Augenmerk auf die Stärken des stationären Einzelhandels.
- Digitalisierung als Chance sehen und nutzen.
- Aufwertung und Optimierung der Substanz und der Zuschnitte der Ladenlokale in der Frankfurter Straße und Abmilderung bzw. Beseitigung baulicher Barrieren.



Quelle: eigene Darstellung Kartengrundlage: Stadt Neu-Isenburg



Foto: Junker + Kruse

Ziele und Handlungserfordernisse

- Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels, u. a. hinsichtlich Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Sondernutzungen im Straßenraum sowie Schaufenstergestaltung.
- Umnutzung von Ladenlokalen.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf der gesamten Frankfurter Straße durch verträglichere Abwicklung des Verkehrs.
- Aufwertung des öffentlichen Raums, gerade im Bereich Isenburg-Zentrum und Hugenottenhalle.



Foto: Junker + Kruse

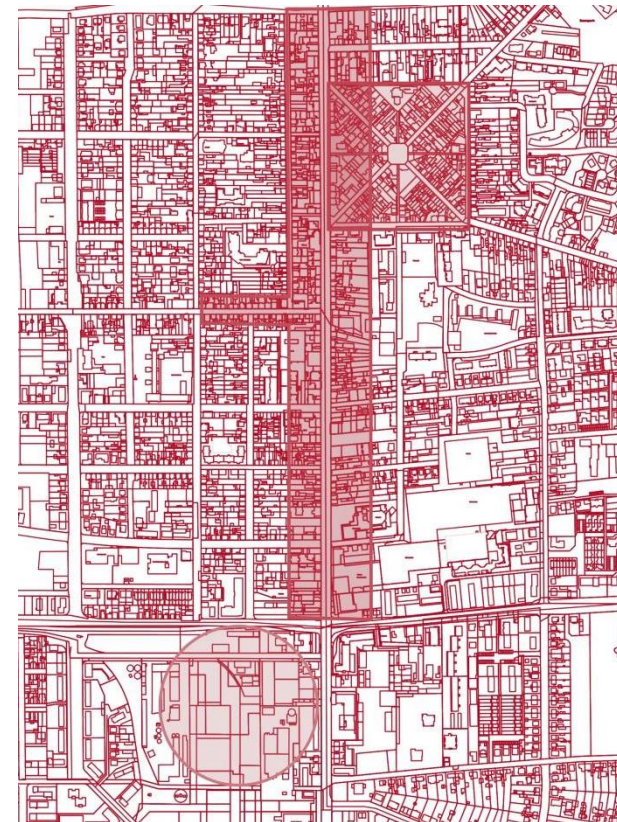
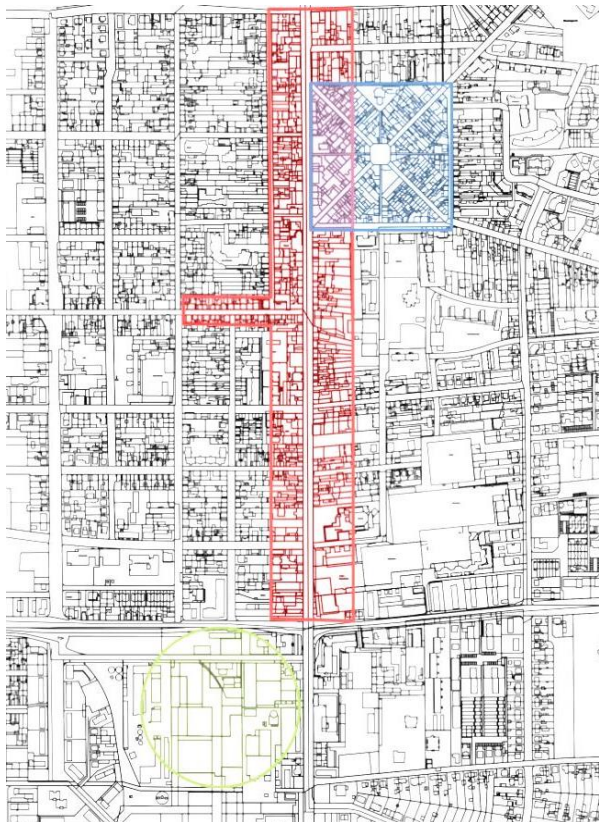


Foto: Scheuven + Wachten

UMSETZUNGSSTRATEGIE

Umsetzungsstrategie

1. Beteiligungsprozess zur aktiven Mitwirkung wichtiger Akteure.
2. Anerkennen der verkehrlichen Bedeutung der Frankfurter Straße bei deutlicher Verbesserung der Umwelt- und Aufenthaltsqualität.
3. Herausarbeiten und Gestalten der Neu-Isenburger Mitte und Setzen auf eine gestalterische und funktionale Dreipoligkeit.
4. Betonung von Einzelhandelsschwerpunkten um das Isenburg-Zentrum sowie zwischen Alter Ort und der Fußgängerzone Bahnhofstraße.
5. Schaffung eines Identität steigernden „Forums“.
6. Fixierung der Vorstellungen der Stadt zum Umbau der Frankfurter Straße.



Quelle: Stadt Neu-Isenburg

Konzept zur Aufwertung des Zentralen Versorgungsbereichs in Neu-Isenburg

