

Quelle: Stadt Neu-Isenburg

Konzept zur Aufwertung des Zentralen Versorgungsbereichs in Neu-Isenburg

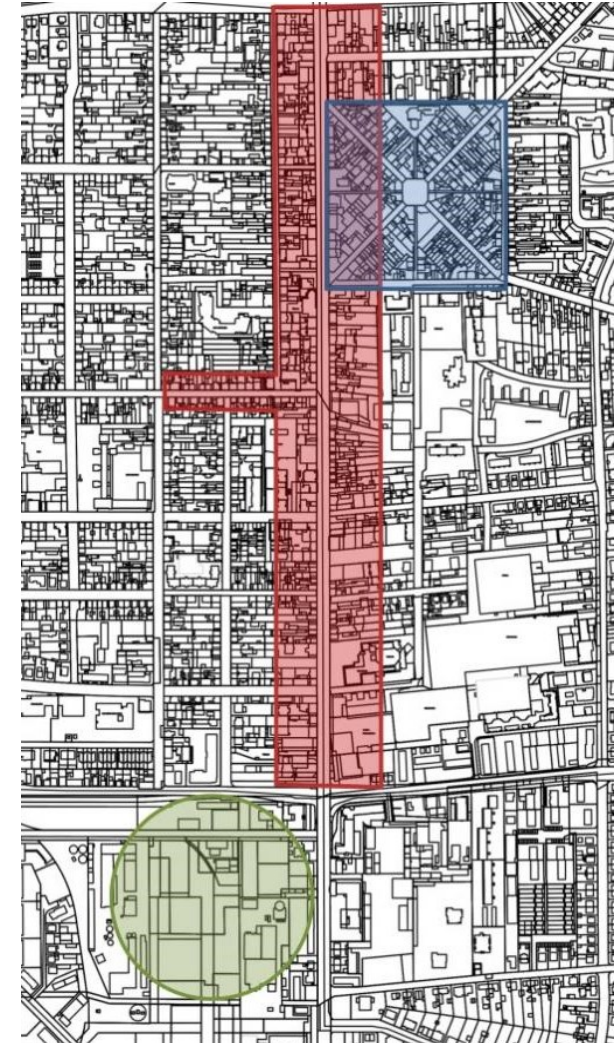
Zwischenstand 06/2021

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

Leistungsangebot und Untersuchungsablauf

Bestandsaufnahme und Analyse (1)

- Trends im Einzelhandel
- Planungsrechtliche Vorgaben
- Räumlich-funktionale und städtebaulich/bauliche Aspekte



Quelle: Junker + Kruse

Leistungsangebot und Untersuchungsablauf

Bestandsaufnahme und Analyse (2)

- Analyse der Gebäude und Ladenflächen ✓
- Einzelhandelsangebot nach Warengruppen (Umsätze, Lagen, qualitative Bewertung, räumliche Verteilung)
- Aufnahmen einzelhandelsaffiner Dienstleister
- Kundenherkunftserhebung
- Befragung Einzelhändler
- Potenzialanalyse
- SWOT-Analyse

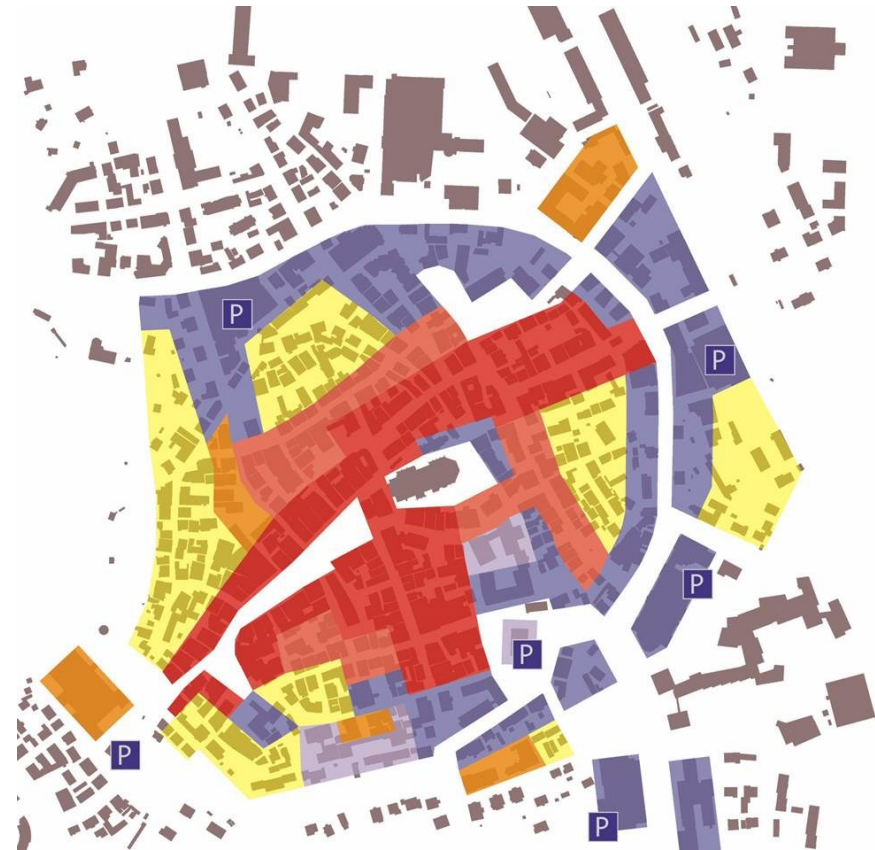


Fotos: Junker + Kruse

Leistungsangebot und Untersuchungsablauf

Konzeption und Handlungsansätze

- Entwicklung von Zielvorstellungen zur Entwicklung des Standorts
- Einordnung verkehrlicher Veränderungen
- Workshop mit relevanten Akteuren
- Handlungsansätze
 - zukünftige Nutzungsstruktur
 - Städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen
 - Option City-Management
 - Planungsrecht und (Städtebau-) Förderung

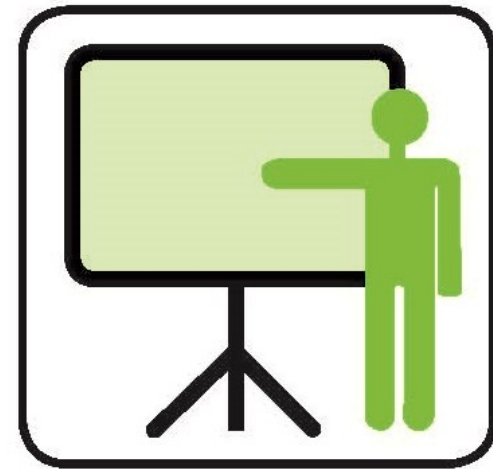


Quelle: Stadt Biberach an der Riß

Leistungsangebot und Untersuchungsablauf

Abstimmung, Präsentation und Dokumentation

- Entwicklung



ANALYSE

Analyse

Räumliche Struktur / Einzelhandel

- Lang gestreckter Zentraler Versorgungsbereich (über 1 km) entlang der Frankfurter Straße mit starkem „Südpol“ Isenburg-Zentrum.
- Isenburg-Zentrum dominiert den Einzelhandel in der Innenstadt quantitativ und qualitativ (Malllänge ca. 800 m, als 1a-Lage, Einzelhandelsmietfläche: ca. 40.000 m²).
- Ein starker „Nordpol“ fehlt.

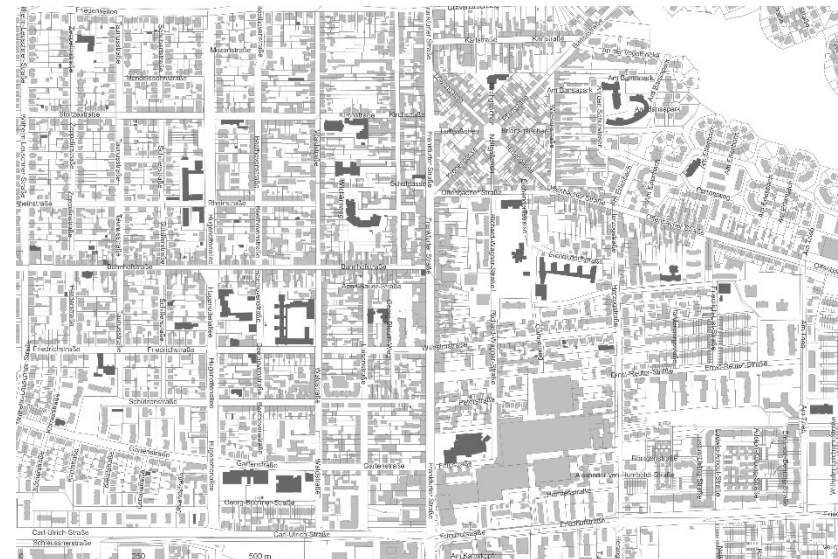
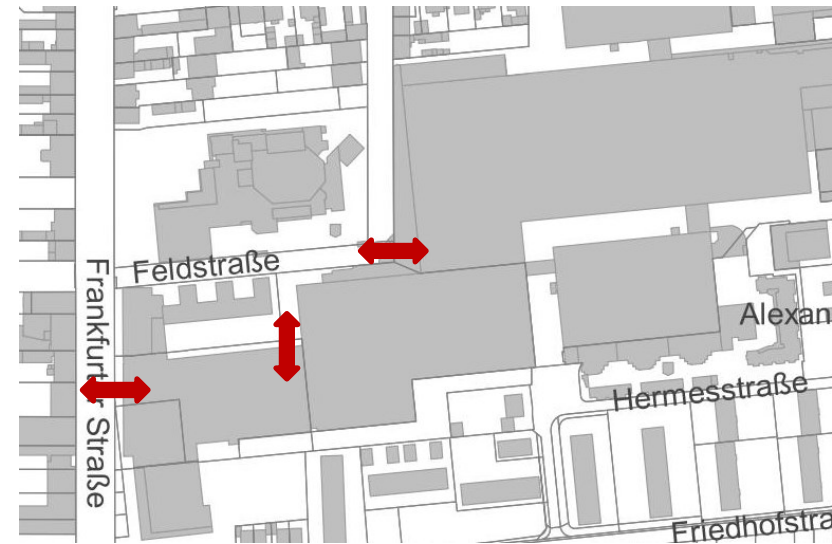


Quelle: Darstellung Junker + Kruse
Kartengrundlage: Stadt Neu-Isenburg

Analyse

Räumliche Struktur Innenstadt

- Wenig Austauschbeziehungen zwischen Center und Frankfurter Straße.
- Disperse Verteilung der Frequenz erzeugenden (öffentlich oder privat) Nutzungen.
- Fußgängerzone Bahnhofstraße besitzt wenig Strahlkraft.
- Nördlicher Teil der Frankfurter Straße ist bezogen auf die Qualität des Besatzes stärker einzustufen als der südliche.
- Neu-Isenburg hat keine wirklich erlebbare Mitte.



Quelle: Darstellung Junker + Kruse
 Kartengrundlage: Stadt Neu-Isenburg

Analyse

Städtebauliche Einordnung

- Bebauung an der Frankfurter Straße heterogen und dadurch wenig harmonisch, häufig unansehnlich, „ruppiger“ Charakter.
- Außenräume am Center und an der Hugenottenhalle wenig positiv besetzt. Wenig Qualität, gerade auch in den Eingangsbereichen.
- Bahnhofstraße untypische Fußgängerzone, wenig Aufforderungscharakter.



Analyse

- Im gesamten Zentralen Versorgungsbereich selten angenehmes Bummeln möglich.
- Alter Ort ist nicht wahrnehmbar.
- Wenig attraktive Stadteingänge.



Fotos: Junker + Kruse

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.



Foto: Junker + Kruse

ZIELE

Ziele

Allgemeine Ziele

- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (Leitziel 1 ISEK)
- Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs (Leitziel 2 ISEK)
- Stärkung der Identität (Leitziel 5 ISEK)
- Investitionssicherheit schaffen

Ziele

Spezifische Ziele

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf der gesamten Frankfurter Straße durch verkehrliche und gestalterische Maßnahmen.
- Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich Center / Hugenottenhalle bis Friedhofstraße.
- Bessere Integration des Alten Ortes und der Fußgängerzone in das Einkaufsgeschehen.
- Echte, lebendige Mitte schaffen.



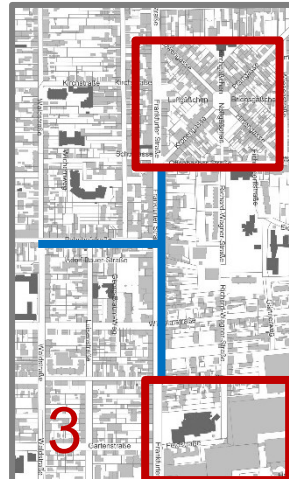
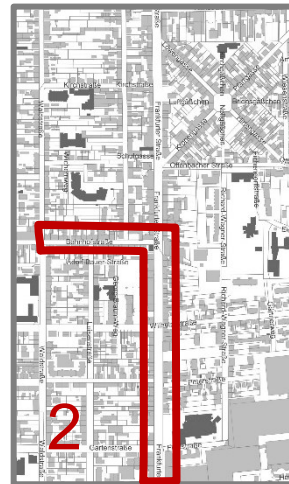
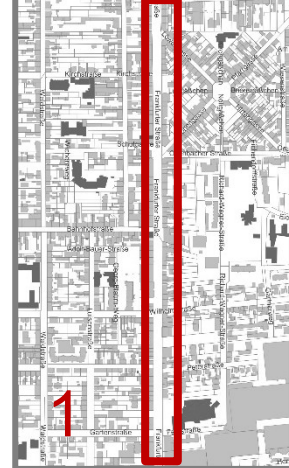
Foto: Junker + Kruse

KONZEPTIDEEN

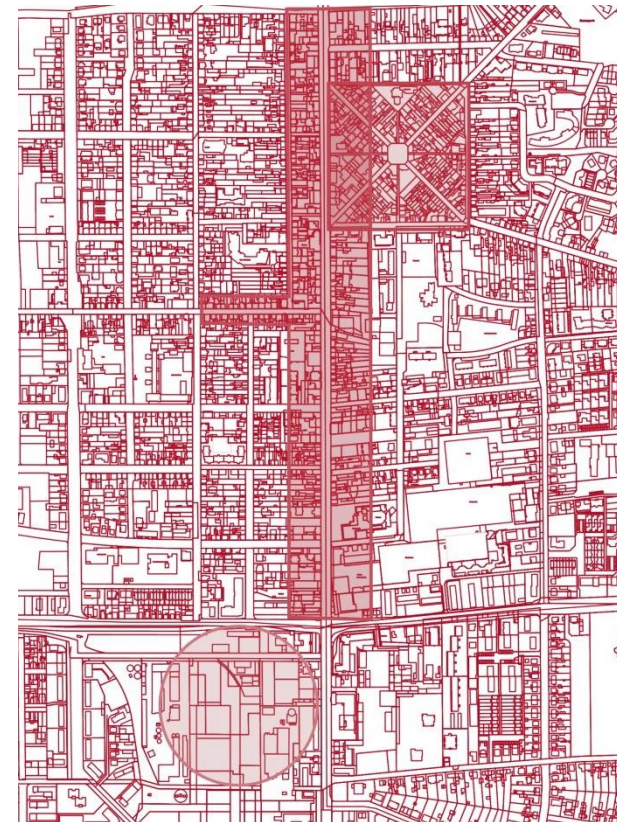
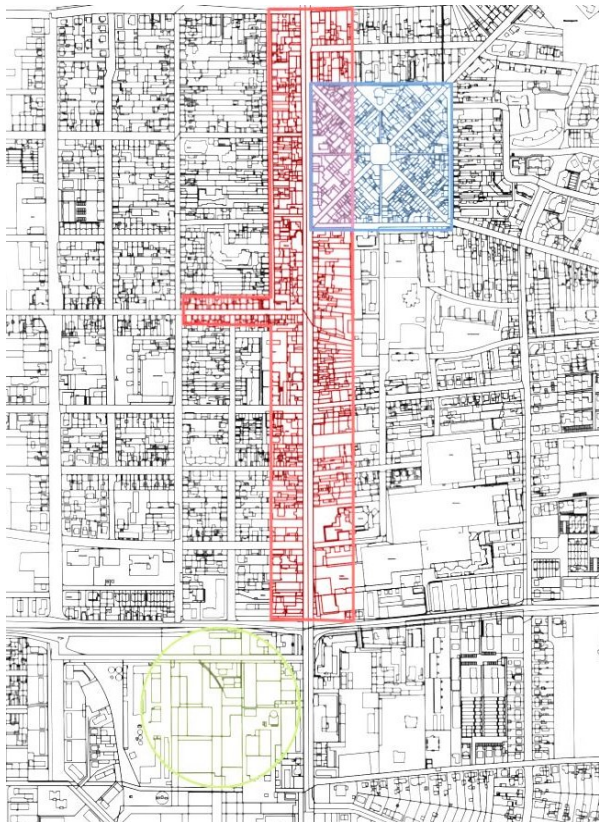
Szenarien

Drei Entwicklungsszenarien

1. Wiederherstellung des vollständigen Handelsbandes an der Frankfurter Straße.
2. Handelsband zwischen Center und Bahnhofstraße.
3. Zweipoliges System mit einem „attraktiven Verbinder“ Frankfurter Straße.



Quelle: Darstellung Junker + Kruse
Kartengrundlage: Stadt Neu-Isenburg



Quelle: Stadt Neu-Isenburg

Konzept zur Aufwertung des Zentralen Versorgungsbereichs in Neu-Isenburg Zwischenstand 06/2021

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung