



EVALUIERUNG UND FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

STADT 25+ FRIEDRICHSDORF

EVALUIERUNG UND FORTSCHREIBUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

STADT 25+ FRIEDRICHSDORF



Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt
Hugenottenstraße 55

61381 Friedrichsdorf

Auftragnehmer:

Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und
Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU)

Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
www.firu-mbh.de

Bearbeitung FIRU mbH

Dipl.-Ing. Sabine Herz
Dipl.-Ing. Anika Rothfuchs-Buhles
Alena Röhrich M.Sc.
Alina Steilen B.Sc.

INHALT

Vorwort	9
Zusammenfassung	13
1 Einleitung	22
1.1 Anlass und Zielsetzung	22
1.2 Vorgehensweise	23
1.3 Öffentlichkeitsbeteiligung	24
2 Strategische Analyse	28
2.1 Regionale Einbindung und gesamtstädtische Situation	28
2.2 Bevölkerung und Demografie.....	30
2.3 Wohnungsmarkt und Wohnraumversorgung	37
2.4 Siedlungsstruktur, Stadtbild und Identität.....	44
2.5 Arbeitsmarkt und Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie	56
2.6 Soziale Infrastruktur	61
2.7 Mobilität und Technische Infrastruktur	67
2.8 Grün und Freiraum, Klima und Umwelt.....	74
3 Evaluierung	82
3.1 Überprüfung der 2010 aufgestellten Ziele und Thesen	82
3.2 Überprüfung des Leitbildes	84
3.3 Handlungsbedarf: Zusammenfassung der bestehenden Konzepte	91
3.4 Umsetzungsstand der Stadt25+ Konzepte.....	93
4 Thesen der Stadtentwicklung	100
5 Zukünftige Handlungserfordernisse	104
5.1 Themenbezogene Handlungserfordernisse	104
5.2 Stadtteilbezogene Handlungserfordernisse	130
6 Ausblick	138
Anhang	142

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1: VORGEHENSWEISE	23
ABB. 2: ABLAUF ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	24
ABB. 3: 6. STADTGESPRÄCH FRIEDRICHSDORF	25
ABB. 4: "KIOSK ON TOUR" SEULBERG.....	25
ABB. 5: "KIOSK ON TOUR" POSTKARTEN.....	25
ABB. 6: LAGE DER STADT FRIEDRICHSDORF IM REGIERUNGSBEZIRK DARMSTADT	28
ABB. 7: ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL 2007 BIS 2018	30
ABB. 8: ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL NACH STADTTEILEN 2007 BIS 2017	31
ABB. 9: BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN 2007 BIS 2017	31
ABB. 10: VERGLEICH DER ALTERSSTRUKTUR IN FRIEDRICHSDORF 2009 UND 2018.....	32
ABB. 11: AUSLÄNDERANTEIL IN FRIEDRICHSDORF UND DEN STADTTEILEN 2018 (IN PROZENT)	33
ABB. 12: BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG DER BERTELSMANN STIFTUNG (2017)	34
ABB. 13: ENTWICKLUNG DES WOHNIMMOBILIENBESTANDES NACH WOHNUNGSGRÖßEN	38
ABB. 14: ÜBERSICHTSKARTE PLANGEBIETE.....	41
ABB. 15: SIEDLUNGSENTWICKLUNG DER STADT FRIEDRICHSDORF VON 1940 BIS 2010	44
ABB. 16: ORTSKERN, BAHNHOF UND GEWERBEGEBIET IN BURGHOLZHAUSEN.....	45
ABB. 17: HUGENOTTENSTRASSE, LANDGRAFENPLATZ UND TAUNUS-CARRÉ IN FRIEDRICHSDORF	47
ABB. 18: EHEMALIGE PHILIPP-REIS-SCHULE, HOUILLER PLATZ UND BAHNHOF IN FRIEDRICHSDORF	47
ABB. 19: FRIEDBERGER STRASSE / KÖPPERNER STRASSE UND BAHNHOF IN KÖPPERN.....	49
ABB. 20: ORTSKERN UND BAHNHOF IN SEULBERG	50
ABB. 21: PLATZ VOR DEM TAUNUS-CARRÉ UND HOUILLER PLATZ.....	52
ABB. 22: LOGO DER STADT FRIEDRICHSDORF	53
ABB. 23: BUSHALTESTELLE CHESHAMER STRASSE.....	68
ABB. 24: BUSHALTESTELLE FRIEDRICHSDORF WACHTHAUS (HUGENOTTENSTRASSE)	68
ABB. 25: BAHNHOF FRIEDRICHSDORF	69
ABB. 26: BAHNHOF SEULBERG.....	69
ABB. 27: AUSSCHNITT AUS DEM REGIONALEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010	75

TABELLENVERZEICHNIS

TAB. 1: BAUGENEHMIGUNGEN, -FERTIGSTELLUNGEN UND WOHNUNGSBESTAND IN FRIEDRICHSDORF 2011 - 2017.....	37
TAB. 2: WOHNUNGSMARKTANALYSE 2007 BIS 2018 (NACH BOH)	40
TAB. 3: UMSETZUNGSSTAND DER PLANGEBIETE FRIEDRICHSDORF FÜR WOHNUNGSNUTZUNG	42
TAB. 4: NEUBERECHNUNG DES WOHNFLÄCHENBEDARFS IM VERGLEICH ZU 2008	96



Vorwort

Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

2010 beschloss die Stadtverordnetenversammlung das mit einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitete Stadtentwicklungskonzept „Stadt 25+ Friedrichsdorf“ als Orientierungsrahmen für die langfristige Entwicklung der Stadt.

Etliche der damaligen zentralen Handlungskonzepte wurden zwischenzeitlich erfolgreich umgesetzt, wie die Bebauung des ehemaligen Milupa-Areals. Darüber hinaus haben sich Rahmenbedingungen und Prognosen geändert – so stehen heute insbesondere die Themen Wohnbauflächen und Klimaschutz im Fokus. Aber auch Themen wie soziale Infrastruktur, Stadtidentität, Gewerbe und Mobilität sind immer wieder neu im Gesamtgefüge „Stadt“ zu betrachten.

So war es an der Zeit, nicht nur ein Monitoring durchzuführen, sondern das 2010er Konzept grundlegend zu evaluieren und fortzuschreiben. Unterstützt von zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern, die im 6. Stadtgespräch, bei den „Kiosk on Tour“-Terminen und via Online-Beteiligung ihre Anregungen einbrachten, gelenkt durch die Steuerungsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern aller Fraktionen und in den fachlichen Händen der FIRU GmbH, wurde das Stadtentwicklungskonzept „Stadt 25+ Friedrichsdorf“ von September 2018 bis Oktober 2019 auf den Prüfstand gestellt und aktualisiert.

Das Ergebnis liegt Ihnen nun vor. Nach der Strategischen Analyse und der Evaluation definieren die „Thesen der Stadtentwicklung“ die Zielsetzung für die Entwicklung Friedrichsdorfs in den kommenden 15 Jahren. Sie bilden die Grundlage für die themen- und stadtteilbezogenen Handlungserfordernisse, welche wiederum in 118 Handlungsempfehlungen münden.

Dabei ist das Stadtentwicklungskonzept nicht als starrer Plan zu verstehen. Zunehmend komplexere Rahmenbedingungen machen eine fach-, fraktions- und generationenübergreifende Zusammenarbeit notwendig, um Friedrichsdorf auch in den kommenden Jahren als lebens- und lebenswerte Stadt weiterzuentwickeln. Gestalten auch Sie Ihr Friedrichsdorf mit – „Stadt25+ Friedrichsdorf“ ist unser Leitfaden dafür.

Ihr

Horst Burghardt

Bürgermeister



Zusammenfassung

Zusammenfassung

In den Jahren 2006 bis 2009 wurde das Stadtentwicklungskonzept „Stadt25+ Friedrichsdorf“ unter intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet und Anfang 2010 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Ein regelmäßiges Monitoring wurde empfohlen und durchgeführt. Aufgrund der Änderung verschiedener Rahmenbedingungen wurde 2018 die umfangreiche Evaluierung und Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts begonnen.

Das aktualisierte Stadtentwicklungskonzept gliedert sich in sechs Kapitel plus Anhang. Im Anhang sind zehn Karten zu verschiedenen Themen der Analyse sowie fünf Karten zu den Handlungserfordernissen der Themen „Wohnen“, „Stadtbild“, „Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie“, „Mobilität“ und „Grün-, Freiflächen und Stadtklima“ zu finden.

Kapitel 1 Einleitung stellt den Anlass und die Zielsetzung und die Vorgehensweise der Aktualisierung sowie die durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung dar.

Die **Strategische Analyse** in **Kapitel 2** umfasst die acht Themenbereiche

- Regionale Einbindung und gesamtstädtische Situation
- Bevölkerung und Demografie
- Wohnungsmarkt und Wohnraumversorgung
- Siedlungsstruktur, Stadtbild und Stadtidentität
- Arbeitsmarkt und Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie
- Soziale Infrastruktur
- Mobilität und technische Infrastruktur
- Grün- und Freiräume, Klima und Umwelt

Die *Regionale Anbindung* Friedrichsdorfs ist durch die Metropolregion FrankfurtRheinMain und damit auch durch den Regionalen Flächennutzungsplan geprägt. Das Stadtgebiet erstreckt sich über 3.013 Hektar und umfasst die Stadtteile Friedrichsdorf, Köppern, Seulberg und Burgholzhausen mit insgesamt 25.600 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Im Bereich *Bevölkerung und Demografie* zeigte sich insbesondere, dass sich das Bevölkerungswachstum bis ins Jahr 2030 fortsetzen und die Bevölkerungsentwicklung damit deutlich positiver ausfallen wird als 2010 angenommen. Das Durchschnittsalter in Friedrichsdorf liegt bereits heute im Vergleich zu den Nachbarkommunen deutlich höher und wird zukünftig weiter steigen. Der anhaltende Trend der Individualisierung der Lebensstile wirkt sich auch auf Friedrichsdorf aus und bedeutet neben einer zunehmenden Wohnfläche pro Kopf gleichzeitig kleiner werdende Haushaltsgrößen.

Die Lage in der boomenden Metropolregion FrankfurtRheinMain wirkt sich deutlich auf den *Wohnungsmarkt und die Wohnraumversorgung* in Friedrichsdorf aus. Deutliche Preisanstiege sind sowohl bei der Miete als auch beim Kauf von Wohnimmobilien zu beobachten, da der Bedarf deutlich über dem Angebot liegt. Neben Potentialen im Bestand weist Friedrichsdorf zahlreiche Wohnbauflächenpotentiale auf.

Siedlungsstruktur, Stadtbild und Stadtidentität ergeben sich aus der Gemeinsamkeit aller Stadtteile, aus einem historischen Stadtkern entstanden zu sein. Ergänzt werden diese Kerne durch verschiedene Quartiere mit eigener Charakteristik, abhängig von Entstehungszeitraum und Wohntypologie. Verkehrswege, Grün-, Frei- und Waldflächen sowie Gewässer wirken sich prägend auf die Siedlungsstruktur aus. In einigen Bereichen werden Potentiale bezüglich der Stadtgestaltung aufgezeigt. Ein gezieltes Stadtmarketing unter Einbeziehung verschiedener Akteure trägt dazu bei, das Image und die Stadtidentität nachhaltig positiv zu beeinflussen.

Der Bereich *Arbeitsmarkt und Gewerbe* zeichnet sich in Friedrichsdorf durch gut gelegene und ausgestattete Gewerbeflächen aus, zudem sind historisch gewachsene innerorts gelegene Betriebe zu finden. Besonders auffällig ist ein hoher Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe.

Die Versorgung mit *Einzelhandel* ist insgesamt in allen Stadtteilen als gut zu bewerten, wobei noch Potentiale in Spezialsegmenten zu finden sind. Die zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt Friedrichsdorf“ und „Nahversorgungszentrum Köppern“ bilden dabei die Schwerpunkte. Im Bereich *des gastronomischen Angebots* sind vermehrt Lücken zu erkennen, sowohl die Verteilung über die Stadtteile als auch das Angebot an gehobener Gastronomie betreffend.

Die Analyse der verschiedenen *sozialen Infrastrukturen* zeigt nur in wenigen Bereichen Handlungsbedarf auf. Dazu gehört der Ausbau von Krippenplätzen sowie von Angeboten für Jugendliche und für die steigende Zahl älterer Personen. In den Bereichen Sport- und Freizeitangebot, Kultur sowie medizinische Versorgung besteht in Friedrichsdorf ein gutes bis sehr gutes Angebot, was einen entscheidenden Standortfaktor für die Stadt darstellt.

Friedrichsdorf ist in der Region FrankfurtRheinMain verkehrlich gut angebunden. Das *Mobilitätsangebot* in Friedrichsdorf ist mit dem Radverkehrskonzept, Car-Sharing, E-Ladestationen und Ansätzen zur Multimodalität breit aufgestellt. In Teilen weist der innerörtliche Busverkehr jedoch Angebots- und Erreichbarkeitslücken auf. Die Bahnhöfe in den Stadtteilen sind bezüglich Barrierefreiheit an verschiedenen Stellen verbesserungsbedürftig. Die *technische Infrastruktur* ist größtenteils als tragfähig und gut ausgebaut zu beschreiben.

Abschließend zeigt die Analyse der Themen *Grün- und Freiräume, Klima und Umwelt*, dass Friedrichsdorf über eine attraktive naturräumliche Lage in einem abwechslungsreichen Landschaftsraum verfügt. Einige innerstädtische öffentliche Bereiche haben Potential für eine qualitative Steigerung. Die Bedeutung von Klimaschutzmaßnahmen sowie einer nachhaltigen Energieversorgung wurde bereits in Ansätzen erkannt. Die Aufstellung eines Klimaschutzkonzepts ist vorgesehen.

In **Kapitel 3 Evaluierung** wurde das 2010 beschlossene Stadtentwicklungskonzept evaluiert. Die derzeit aufgestellten Thesen und Ziele wurden vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen überprüft. Gleiches gilt für das Leitbild, wobei sich ein gesondertes Leitbild, ergänzend zu den aufgestellten Zielen und Thesen, für die Fortschreibung als nicht zielführend erwies.

Die Auswertung der bestehenden oder geplanten Konzepte (Kapitel 5 „Handlungsbedarf“ 2010) zeigte, dass von 39 damals bestehenden Konzepten zwischenzeitlich 24 Konzepte vorliegen oder sich in Umsetzung befinden. Einige der bestehenden Konzepte wurden seit 2010 thematisch abgearbeitet oder in andere Konzepte übernommen.

Die vier Konzepte „Kernbereich Friedrichsdorf“, „Stadteingang Bahnhof Friedrichsdorf“, „Stadt- bild Friedrichsdorf“ und „Wohnbauflächen in Friedrichsdorf“ waren ein zentraler Bestandteil des Konzepts 2010 mit Leitcharakter für die zukünftige Stadtentwicklung. Sie wurden hinsichtlich ihres Umsetzungsstands analysiert. Am weitesten umgesetzt ist das Konzept „Kernbereich Friedrichsdorf“. Das Konzept „Stadteingang Bahnhof Friedrichsdorf“ steht nach umfangreicher Überarbeitung kurz vor dem Baubeginn. Das Konzept „Stadt- bild“ hat Bestand und sollte weiter erfolgt werden. Die Betrachtung des Wohnbauflächenkonzeptes hat gezeigt, dass die 2010 getroffenen Prognosen des Bevölkerungswachstums für 2020 bereits jetzt weit übertroffen werden. Die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ist ein Thema mit aktuellem Handlungsbedarf.

Die **Thesen der Stadtentwicklung in Kapitel 4** stellen das zentrale Grundgerüst der zukünftigen Stadtentwicklung in Friedrichsdorf dar. Sie wurden aus den Ergebnissen der Analyse und Evaluierung abgeleitet und bilden die Grundlage für die zukünftigen Handlungserfordernisse.

- DIE STADT IM DIALOG – PARTIZIPATIV GEMEINSAM ENTWICKELN
- DIE STADT FÜR ALLE GENERATIONEN – ATTRAKTIV FÜR JEDES ALTER
- DIE ATTRAKTIVE STADT MIT IDENTITÄT UND HISTORIE – LEBENSWERTE STADTTEILE UND WAHRUNG DER ORTSKERNE
- DIE GRÜNE STADT AM RANDE DES TAUNUS – FREIFLÄCHEN- UND UMWELTQUALITÄTEN NUTZEN UND SCHÜTZEN
- DIE KLIMAFREUNDLICHE STADT – KLIMASCHUTZZIELE DEFINIEREN UND ZIELSTREBIG UMSETZEN
- DIE STADT MIT BEHUTSAMER WOHN- UND SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG – INDIVIDUELL, ZUKUNFTSWEISEND, NACHFRAGEGERECHT
- DIE STADT ALS STARKER WIRTSCHAFTS- UND ARBEITSORT – RAUM FÜR INNOVATION, KREATIVITÄT UND HANDEL
- DIE STADT MIT ZUKUNFTSWEISENDER MOBILITÄT UND EINER ZUKUNFTSFÄHIGEN INFRASTRUKTUR – VERNETZEN UND UMFASSEND VERSORGEN
- DIE STADT MIT QUALITÄTSVOLLEM BILDUNGSANGEBOT – IN BREITE UND SPITZE FÖRDERN
- DIE VITALE STADT – UMFANGREICHES GESUNDHEITSANGEBOT SICHERN UND STÄRKEN
- DIE FÜRSORGLICHE STADT – VERSORGUNG UND BETREUUNG FÜR JUNG UND ALT
- DIE STADT ZUM ERLEBEN – VIELFALT BEI SPORT, KULTUR UND NAHERHOLUNG
- DIE TOLERANTE UND ENGAGIERTE STADT – ZUSAMMENHALT UND GEMEINSCHAFT ALLER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

In **Kapitel 5** werden die **zukünftigen Handlungserfordernisse** sowohl themen- als auch stadtteilbezogen aufgeführt. Dabei greifen sie ineinander und sind im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung gesamthaft zu sehen.

In Kapitel 5.1 werden den Themen eine oder mehrere Thesen sowie die folgenden Handlungserfordernisse zugeordnet:

5.1.1 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

- Fortführung der Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung
- Berücksichtigung/Abbau der in der Bevölkerung bestehenden Skepsis bezüglich eines weiteren Wachstums

5.1.2 Bevölkerung

- Kontinuierliche Beobachtung der Bevölkerungsentwicklung
- Anpassung der Stadtentwicklung an die alternde Bevölkerung
- Sicherung und Hinzugewinn von jungen Menschen und Familien

5.1.3 Wohnen

- Deckung des Wohnraumbedarfes in verschiedenen Segmenten und für verschiedene Zielgruppen
- Gezielte Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung
- Überprüfung und Beobachtung der Bestandsgebiete

5.1.4 Stadtbild und Identität

- Langfristige und ganzheitliche Aufwertung der Innenstadt
- Sicherung/Revitalisierung Houiller Platz
- Entwicklung Baugebiet Hoher Weg
- Konzept für eine städtebauliche Entwicklung des Goers-Geländes
- Stadtbildpflege
- Fortführung der Aktivitäten im Bereich der Stadtidentität

5.1.5 Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie

- Sicherung der Arbeitsplätze und weitere Attraktivitätssteigerung für neue Unternehmen
- Aufwertung und Nutzungsintensivierung Gewerbegebiet Seulberg
- Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur der Einzelhandelsstandorte Hugenottenstraße und Houiller Platz
- Sicherung der Nahversorgungseinrichtungen in den Stadtteilen
- Sicherung und ggf. qualitätsvolle Ergänzung des gastronomischen Angebotes

5.1.6 Soziale Infrastruktur

- Sicherung und Beibehaltung des Bestandes
- Modernisierung der Stadtbücherei
- Sicherung und Verbesserung der Gesundheitsversorgung in den Stadtteilen
- Entwicklung eines Gesundheitszentrums im Bereich des Houiller Platz
- Sicherung und Ausbau des öffentlich zugänglichen Gesundheitsangebots
- Weiterer Ausbau der Kinderbetreuungseinrichtungen
- Ergänzung von Angeboten für Jugendliche
- Ausbau der Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie weiterer ergänzender Infrastrukturen für Senioren
- Weitere Unterstützung und Sicherung der Vereine und des ehrenamtlichen Engagements
- Erhalt, Sicherung und Erweiterung des attraktiven Freizeit-, Sport- und Kulturangebotes als wichtiger weicher Standortfaktor

5.1.7 Mobilität und technische Infrastruktur

- Sicherung und Ausbau eines tragfähigen ÖPNV-Netzes und alternativer Mobilitätsformen
- Vernetzung der Mobilitätsformen durch Mobilitätsstationen
- Stärkung und Qualifizierung des Rad- und Fußwegenetzes
- Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Ausbau und bauliche Anpassung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur
- Lückenschließung Breitbandausbau und Fortführung der Digitalisierung

5.1.8 Grün-, Freiflächen und Stadtklima

- Erfassung und Sicherung der klimatisch bedeutsamen Bereiche und Aufstellung eines Klimaschutzkonzeptes
- Verstärkte Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes bei der Planung neuer Vorhaben und im Bestand sowie Klimaanpassung der bestehenden Strukturen
- Erhalt und Aufwertung von öffentlichen Grün- und Freiflächen im Innenbereich
- Sicherstellung einer Anbindung der Stadtteile an den umgebenden Landschaftsraum

Aus den Handlungserfordernissen leiten sich insgesamt 118 Handlungsempfehlungen ab.

In Kapitel 5.2 werden, konkret auf jeden Stadtteil bezogen, die wichtigsten Handlungserfordernisse und -empfehlungen zusammengefasst.

Der abschließende **Ausblick in Kapitel 6** hebt heraus, dass Stadtentwicklung ein dynamischer Prozess ist. Die Einbeziehung aller relevanten Akteurinnen und Akteure ist ebenso bedeutsam wie die Akquise von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten. Der Innenstadt- und der Wohnbauflächenentwicklung werden eine hohe Priorität beigemessen, wobei diese immer in Zusammenhang mit Anforderungen der technischen und sozialen Infrastruktur, des Klimaschutzes und unter ökologischen Aspekten gesehen werden müssen.

Die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes „Stadt 25+ Friedrichsdorf“ von 2010 trägt den vorgenannten Aspekten für einen Zeithorizont von 15 Jahren Rechnung. Ein erstes Monitoring sollte in ca. fünf Jahren erfolgen, um frühzeitig auf neue Entwicklungen reagieren zu können.

A faint, light-colored map of a city grid is visible in the background, showing various street patterns and building footprints. The map is centered around the main title.

1 Einleitung

1 Einleitung

1.1 ANLASS UND ZIELSETZUNG

Durch gesamtgesellschaftliche Basistrends wie den demografischen Wandel, Zuwanderung, Strukturwandel und weitere mehr, werden Städte und Dörfer in den letzten Jahren vor große Herausforderungen gestellt. Die Stadt Friedrichsdorf stellt sich eben diesen und begegnet ihnen seit über einem Jahrzehnt mit gezielter und aktiver Stadtentwicklung.

In den Jahren 2006 bis 2009 wurde dazu das Stadtentwicklungskonzept „Stadt25+ Friedrichsdorf“ unter intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet. Das Entwicklungskonzept beinhaltet auf Basis einer umfassenden Bestandsaufnahme der Stadt und ihrer Stadtteile ein Leitbild „Friedrichsdorf - Bürgersinn und Toleranz“ sowie räumliche Konzepte und Entwicklungsstrategien für den Kernbereich Friedrichsdorf, das Stadtbild Friedrichsdorf, für Wohnbauflächen in Friedrichsdorf und den Stadteingang Bahnhof Friedrichsdorf.

Das Stadtentwicklungskonzept wurde Anfang 2010 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Zu den Handlungsfeldern Kernbereich Friedrichsdorf und Stadteingang Bahnhof wurden bereits im Prozess der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Workshops mit Bürgerinnen und Bürgern, Verwaltung und weiteren Akteurinnen sowie Akteuren durchgeführt. Zur Innenstadt wurde dann 2016/2017 eine Planungswerkstatt veranstaltet, in deren Folge sich zahlreiche Maßnahmenempfehlungen in der Umsetzung befinden (Umgestaltung Landgrafenplatz, Prüfung Einbahnstraßenlösung Hugenottenstraße, städtebauliche Entwicklung des Goers-Geländes, Aktivitäten zur Programmaufnahme des Kernbereichs Friedrichsdorfs in das Städtebauförderungsprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen). Zahlreiche weitere Entwicklungen wurden in der Regel mit

einer umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung auf den Weg gebracht, zum Beispiel das Radverkehrskonzept, die ÖkoSiedlung usw.

Seit Beschluss des Stadtentwicklungskonzepts 2010 haben sich verschiedene Rahmenbedingungen geändert. Dazu gehören die Bevölkerungsentwicklung, der Wohnbau- und Landbedarf, die Fertigstellung von Konzepten, andere Prioritätensetzungen u.a.m. Außerdem wurden verschiedene, heute wichtig erscheinende Themenbereiche im Stadtentwicklungskonzept nicht oder aus heutiger Sicht nicht ausreichend behandelt, wie zum Beispiel:

- Wohnen für verschiedene Zielgruppen, Generationenwohnen
- Gewerbeflächen
- Stadtgrün und Wasser
- Klimawandel und -anpassung
- Mobilität und Vernetzung

Vor diesem Hintergrund, sowie der ebenfalls im Konzept enthaltenen Absicht einer regelmäßigen Überprüfung, ist es notwendig, das Konzept von 2010 einer Evaluierung und Aktualisierung zu unterziehen. Daran anschließend wird eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen.

Zielhorizont

Für die Fortschreibung wird ein Zielhorizont von ca. 15 Jahren angesetzt. Die Evaluierung hat gezeigt, dass der im ursprünglichen Stadtentwicklungskonzept ange-setzte Zielhorizont von 25 Jahren auf dieser kleinräumigen Ebene mit sehr vielen Unwägbarkeiten und Einflussfaktoren einhergeht. Dies erschwert eine belastbare Aussage bezüglich künftiger Entwicklungen. Der Titel „Stadt 25+ Friedrichsdorf“ wird beibehalten, da er in der Bevölkerung bereits bekannt ist.

1.2 VORGEHENSWEISE

Die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes „Stadt 25+ Friedrichsdorf“ orientiert sich grundsätzlich am bestehenden Konzept. Jedoch erfolgt eine stärkere Ausrichtung auf die einzelnen für die Stadtentwicklung relevanten Themenbereiche, um deren derzeitige Situation und die hierin vorhandenen Handlungsbedarfe besser abschätzen zu können. Darüber hinaus wird ein stärkerer fach- und disziplinübergreifender Ansatz gewählt, indem alle relevanten Fachbereiche der Verwaltung einbezogen wurden.

Der erste Schritt zur Fortschreibung beinhaltet eine strategische Analyse Friedrichsdorfs. Nähergehend betrachtet wurden dabei die Themen

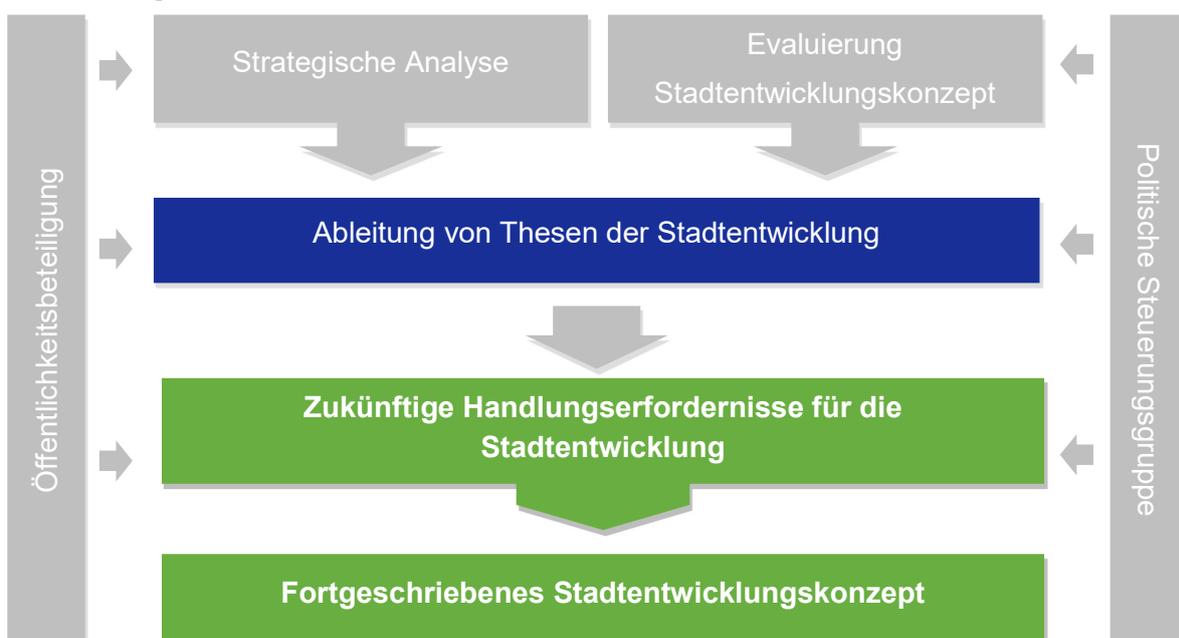
- Regionale Einbindung und gesamtstädtische Situation,
- Bevölkerung und Demografie,
- Wohnungsmarkt und Wohnraumversorgung,
- Siedlungsstruktur, Stadtbild und Identität,
- Arbeitsmarkt und Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie,

- soziale Infrastruktur,
- Mobilität und technische Infrastruktur sowie
- Grün- und Freiräume, Klima und Umwelt.

Neben der Auswertung statistischer Daten und einer Bestandsaufnahme vor Ort flossen hierbei insbesondere auch die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (vgl. Kapitel 1.3) mit ein. Ebenfalls mit einbezogen wurden die Erkenntnisse der Planungswerkstatt Innenstadt aus dem Jahr 2016.

Parallel zur strategischen Analyse erfolgte die Evaluierung der 2010 aufgestellten Ziele und Thesen sowie des Leitbildes mit seinen unterschiedlichen Teilaspekten. Außerdem wurden die Handlungsbedarfe der bestehenden Konzepte und deren Fortschreibungsnotwendigkeit identifiziert sowie der Umsetzungsstand der im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes erarbeiteten Konzepte überprüft. Dabei wurden die dort dargelegten Aussagen hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft, gegebenenfalls angepasst oder entnommen.

Abb. 1: Vorgehensweise



Eigene Darstellung, FIRU mbH 2018.

Aufgrund sich ergebender veränderter Voraussetzungen wurden ebenfalls Themen oder Teilaspekte ergänzt. Im Rahmen der Evaluierung erfolgte innerhalb der Verwaltung ein reger Austausch zwischen den unterschiedlichen Fachdisziplinen sowohl zu den unterschiedlichen Entwicklungen seit 2010 als auch zu Fragestellungen und weiteren Informationen, die in die Fortschreibung mit einfließen sollten.

Ausgehend von der strategischen Analyse und der Evaluierung werden Thesen der Stadtentwicklung für Friedrichsdorf entwickelt (Kapitel 4). Diese spiegeln die unterschiedlichen Themenschwerpunkte, die in Kapitel 5 bearbeitet werden wieder und bilden daher die Überthemen für die unterschiedlichen erläuterten Handlungserfordernisse und Änderungsbedarfe. Diese sind zum einen thematisch, zum anderen stadtteilbezogen formuliert. Der gesamte Prozess der Fortschreibung wurde von einer politischen Steuerungsgruppe begleitet, in der Vertreterinnen und Vertreter aller Fraktionen vertreten waren.

1.3 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Ergänzt wurde dieser Prozess durch eine Öffentlichkeitsbeteiligung in allen Stadtteilen, die sowohl einen informativen als auch einen aktivierenden Charakter aufwies und dadurch den gesamten Prozess auf eine breite Basis stellte. Die Beteiligung wurde so gestaltet, dass alle Mitwirkenden angemessen beteiligt, transparent informiert und auf Augenhöhe einbezogen wurden. Insbesondere wurde Wert darauf gelegt, dass auch die Bürgerinnen und Bürger der Stadtteile einbezogen wurden, was mit dem Format des „Kiosk on Tour“ gut gelang. Die erzielten Ergebnisse und Erkenntnisse spiegeln lediglich einen Querschnitt der Friedrichsdorfer Bevölkerung wider und sind daher nicht gleichzusetzen mit einem repräsentativen Meinungsbild der Gesamtbevölkerung.

Wichtige inhaltliche Anhaltspunkte lieferten außerdem die Ergebnisse der Planungsworkstatt Innenstadt, die im Jahr 2016 unter Beteiligung vieler Friedrichsdorfer Akteurinnen und Akteure stattgefunden hatte.

Auftakt der Öffentlichkeitsbeteiligung bildete das 6. Stadtgespräch, das am 26. September 2018 im großen Sitzungssaal des Friedrichsdorfer Rathauses stattfand. Ziel des Stadtgesprächs war es, die Ideen, Wünsche und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger von Friedrichsdorf bezüglich der zukünftigen Stadtentwicklung abzufragen und diese in die Evaluierung und Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes mit einzubeziehen. Circa 60 Bürgerinnen und Bürger waren der Einladung der Stadt gefolgt. Darüber hinaus bestand im Zeitraum vom 26.09.2018 bis 08.10.2018 auch die Möglichkeit, sich mittels einer Online-Beteiligung unter www.stadt25-friedrichsdorf.de zu den Fragestellungen auf gesamtstädtischer Ebene zu äußern.

Weitergehend besuchte der „Kiosk on Tour“ im Oktober/November 2018 alle Stadtteile sowie die Philipp-Reis-Schule (PRS) in Friedrichsdorf. Die Termine wurden durch Plakatierung im Stadtgebiet, Aushänge in Geschäften und öffentlichen Einrichtungen, über die örtliche Presse, die Internetseiten der Stadt Friedrichsdorf (insbesondere www.stadt25-friedrichsdorf.de) und Facebook bekannt gemacht. Der Kiosk

Abb. 2: Ablauf Öffentlichkeitsbeteiligung



Eigene Darstellung, FIRU mbH 2018.

wurde von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der FIRU mbH und des Stadtplanungsamtes betreut. An der PRS unterstützte eine Mitarbeiterin der Jugendpflege das Team.

Die aufsuchende Beteiligung hatte zum Ziel, Handlungsbedarfe, Besonderheiten und Zukunftswünsche für die jeweiligen Stadtteile sowie von den Schülern der Philipp-Reis-Schule zu sammeln. Letztgenannte Station insbesondere daher, um verstärkt ein Meinungsbild der Friedrichsdorfer Jugendlichen einzuholen.

Der Kiosk in Friedrichsdorf wurde aufgrund der bereits gesammelten Ergebnisse auf verschiedene, relevante Themenbereiche fokussiert, um detailliertere Erkenntnisse zu gewinnen. Darüber hinaus bestand im Zeitraum vom 22.10.2018 bis 14.11.2018 auf www.stadt25-friedrichsdorf.de die Möglichkeit, sich online zu den Fragestellungen zu äußern. Der „Kiosk on Tour“ wurde gut angenommen: Es konnten über 1000 Hinweise und Anregungen aufgenommen werden, und es wurde über 150 Zukunftswunsch-Postkarten ausgefüllt.

Die Ergebnisse aller Beteiligungsformate können den Dokumentationen entnommen werden, die auf der Stadt25+-Homepage veröffentlicht wurden (<http://stadt25-friedrichsdorf.de/stadt-25/ueberarbeitung-2018/>).

Abb. 3: 6. Stadtgespräch Friedrichsdorf

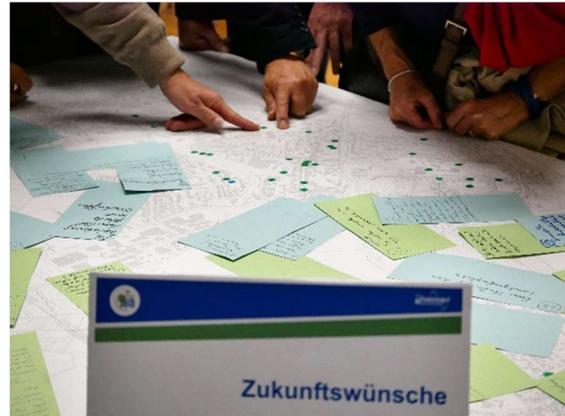


Abb. 4: "Kiosk on Tour" Seulberg



Abb. 5: "Kiosk on Tour" Postkarten



Fotos: Eigene Aufnahmen

An aerial photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban layout with numerous buildings and streets. The image is semi-transparent, allowing the text to be clearly visible. The title '2 Strategische Analyse' is centered in a bold, yellow font.

2 Strategische Analyse

2 Strategische Analyse

2.1 REGIONALE EINBINDUNG UND GESAMTSTÄDTISCHE SITUATION

Die Stadt Friedrichsdorf, mit 25.600 Einwohnerinnen und Einwohnern (Dezember 2018),¹ liegt im südlichen Hessen, innerhalb der Metropolregion FrankfurtRheinMain am Südhang des Taunushauptkamms. Friedrichsdorf gehört zum Hochtaunuskreis und ist neben Bad Homburg vor der Höhe und Oberursel die drittgrößte kreisangehörige Stadt und im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.² Direkt südlich an Friedrichsdorf grenzen innerhalb des Landkreises die Städte Bad Homburg vor der Höhe und Oberursel die drittgrößte kreisangehörige Stadt und im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.² Direkt südlich an Friedrichsdorf grenzen innerhalb des Landkreises die Städte Bad Homburg vor der Höhe und Oberursel die drittgrößte kreisangehörige Stadt und im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.² Direkt südlich an Friedrichsdorf grenzen innerhalb des Landkreises die Städte Bad Homburg vor der Höhe und Oberursel die drittgrößte kreisangehörige Stadt und im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.²

Im Zuge einer Gebietsreform wurden 1972 die benachbarten Gemeinden Köppern, Burgholzhausen sowie Seulberg eingemeindet und bilden zusammen mit Friedrichsdorf seither die vier Stadtteile der

Abb. 6: Lage der Stadt Friedrichsdorf im Regierungsbezirk Darmstadt



Eigene Darstellung, FIRU mbH 2018, auf Basis von <http://www.feuerwehr-nrw.de/links/deutschland/hessen/darmstadt-bezirk.html>, 13.12.18.

Stadt. Köppern und Burgholzhausen sind weiterhin als eigenständige Siedlungskörper mit teilweise eindeutig herausgebildeten Siedlungsrändern zu erkennen, während Friedrichsdorf und Seulberg zusammengewachsen sind.

Im Stadtteil Friedrichsdorf bilden die Hugenottenstraße sowie das Taunus-Carré zusammen mit dem östlich davon gelegenen Houiller Platz das Zentrum der Stadt und somit die wichtigste Anlaufstelle zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Der größte der vier Stadtteile gemessen an den Einwohnerinnen und Einwohnern ist Friedrichsdorf mit 8.939 Einwohnerinnen und Einwohnern. Danach folgen mit 7.110 und 6.010 Einwohnerinnen und Einwohnern Seulberg und Köppern. Schließlich bildet Burgholzhausen mit 3.541 Einwohnerinnen und Einwohnern den kleinsten der vier Stadtteile.³

¹ Vgl. Stadt Friedrichsdorf (2018): Statistische Erhebungen zur Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen 2007 bis 2018, Friedrichsdorf.

² Vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain – Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Gemeindeteil), aufgerufen unter https://www.region-frankfurt.de/media/custom/2005_756_1.PDF?1318578503, letzter Zugriff: 08.08.2018.

³ Vgl. Stadt Friedrichsdorf (2018): Statistische Erhebungen zur Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen 2007 bis 2018, Friedrichsdorf.

Insgesamt erstreckt sich die Stadt auf einer Fläche von 3.013 Hektar mit einem großen Anteil an bewaldeten Flächen und den Siedlungsflächen am Taunushang. Der Stadtteil Burgholzhausen erstreckt sich dabei bis zum Rand der Wetterau (vgl. Analyse-Karte 1 im Anhang).

Raumordnerische Vorgaben ergeben sich für Friedrichsdorf durch die übergeordnete Planung der Landes- und Regionalplanung. Insbesondere der Regionalverband mit dem Regionalen Flächennutzungsplan und den darin enthaltenen Vorgaben zu Nutzungsgeboten ist eine maßgebliche Regelungsvorgabe, auf welche die Planungen der Stadt abgestimmt werden müssen. Hierin werden beispielsweise Flächenpotentiale (vgl. Kapitel 2.3.2) oder Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ausgewiesen, die bei Planungen besonders berücksichtigt werden müssen oder beispielsweise von Bebauung freizuhalten sind (vgl. Kapitel 2.8). Neben dem Regionalen Flächennutzungsplan erstellt der Regionalverband u.a. Wohnbedarfsprognosen, ein regionales Energiekonzept sowie einen Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien. Die Etablierung eines Radschnellwegenetzes innerhalb des Regionalverbandes gehört ebenfalls zu den Aufgaben des Regionalverbandes.

Neben dem Regionalverband ist Friedrichsdorf dem Regierungspräsidium Darmstadt zugeordnet, welches bei der Erstellung von Regional- und Bauleitplänen eingebunden ist, Schutzgebiete für Natur und Landschaft ausweist oder bei der finanziellen Förderung in den Bereichen Abwasserentsorgung, Hochwasserschutz, Renaturierung von Gewässern, Bodensanierung sowie in der Forstwirtschaft mitwirkt.⁴ Damit gibt es zahlreiche überörtliche Vorgaben, an die die Stadt gebunden ist und die bei Planungen in den einzelnen Themenbereichen berücksichtigt werden müssen.

⁴ Vgl. Regierungspräsidium Darmstadt (2017): Das Profil 2017, aufgerufen unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/ueber-uns>, letzter Zugriff 21.05.2019.

2.2 BEVÖLKERUNG UND DEMOGRAFIE

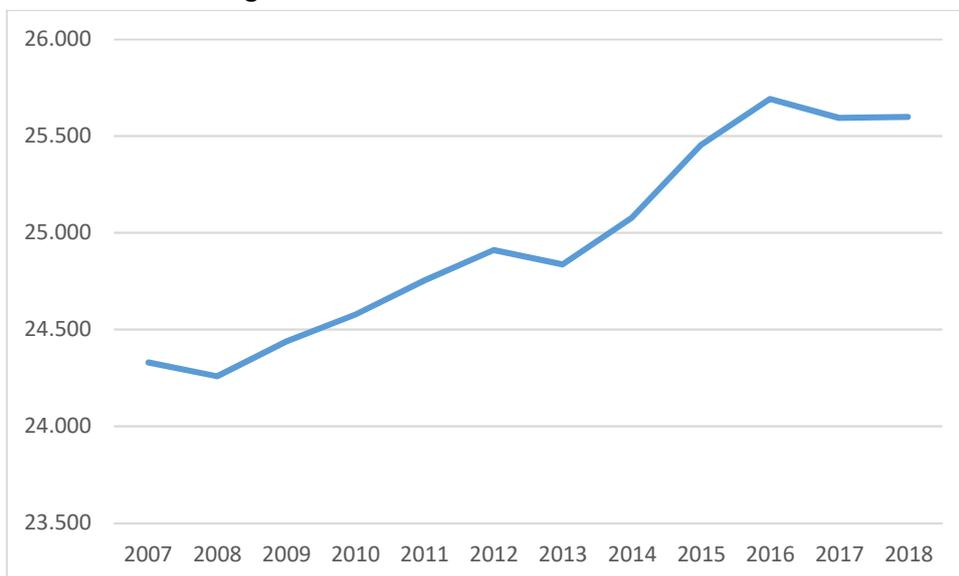
2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Friedrichsdorf zählte Ende 2018 basierend auf der kommunalen Datengrundlage 25.600 Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz in Friedrichsdorf. Davon leben fast ein Drittel der Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil Friedrichsdorf selbst. Während die Einwohnerzahlen Ende der 1990er und Anfang der 2000er eher stagnierend waren beziehungsweise kontinuierlich aber langsam anwuchsen, hat der Zuwachs seit 2007 prozentual stärker zugenommen. Im Zeitraum zwischen 1994 und 2006 lag das Wachstum bei lediglich 1,26 %⁵ während zwischen 2007 und 2018 ein deutliches Plus von 5,2 % verzeichnet werden konnte, trotz des größeren Rückgangs 2017.⁶ Die Bevölkerungsentwicklung war damit deutlich positiver als dies im Stadtentwicklungskonzept

von 2010 angenommen wurde. In diesem wurde im positivsten Szenario von einem Bevölkerungswachstum von 5 % in den Jahren 2008 bis 2033 ausgegangen.

Auch im Vergleich zum Landkreis ist die Kommune deutlich stärker gewachsen. Hier lag das Wachstum zwischen 2010 und 2015 bei lediglich 2 %.⁷ Bei Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Stadtteilen fällt auf, dass der Stadtteil Friedrichsdorf in den letzten Jahren kontinuierlich an Bevölkerung hinzugewonnen hat und am stärksten von allen Stadtteilen gewachsen ist. Ausnahme hiervon bildet das Jahr 2017, in dem das Wachstum zurückgegangen ist. Die Bevölkerungszahlen in Köppern und Burgholzhausen können als leicht wachsend beziehungsweise stagnierend beschrieben werden. Lediglich der Stadtteil Seulberg hat in den letzten 5 Jahren an Bevölkerung verloren (-4,1 %).

Abb. 7: Entwicklung der Einwohnerzahl 2007 bis 2018

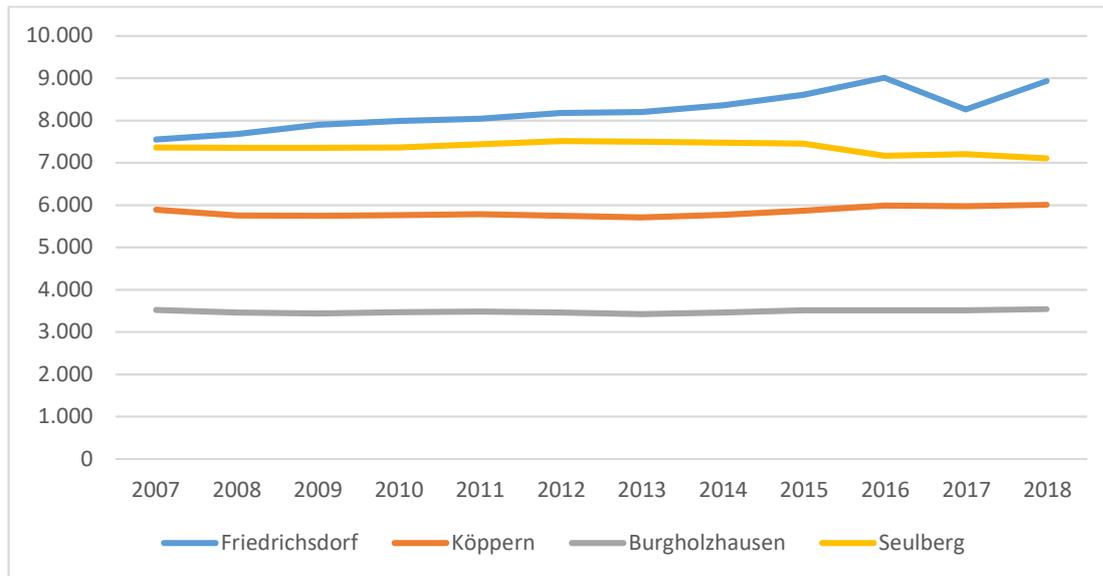


Eigene Darstellung, FIRU mbH 2018, auf Basis von: Stadt Friedrichsdorf (2018): Statistische Erhebungen zur Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen 2007 bis 2017, Friedrichsdorf.

⁵ Vgl. Stadt Friedrichsdorf, Stadtplanungs- und Hochbauamt (2010): Stadtentwicklungskonzept Friedrichsdorf. Strategische Analyse – Zusammenfassung, S. 2.

⁶ Vgl. Stadt Friedrichsdorf (2018): Statistische Erhebungen zur Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen 2007 bis 2017, Friedrichsdorf.

⁷ Vgl. Hochtaunuskreis (Hrsg.) (2014): Bevölkerungsentwicklung im Hochtaunuskreis, S.24, aufgerufen unter: https://www.hochtaunuskreis.de/Hochtaunuskreis/Verwaltung/Verwaltungssteuerung_+Organisation_+Demografie+und+Statistik/Demografie.html, letzter Zugriff: 08.08.2018.

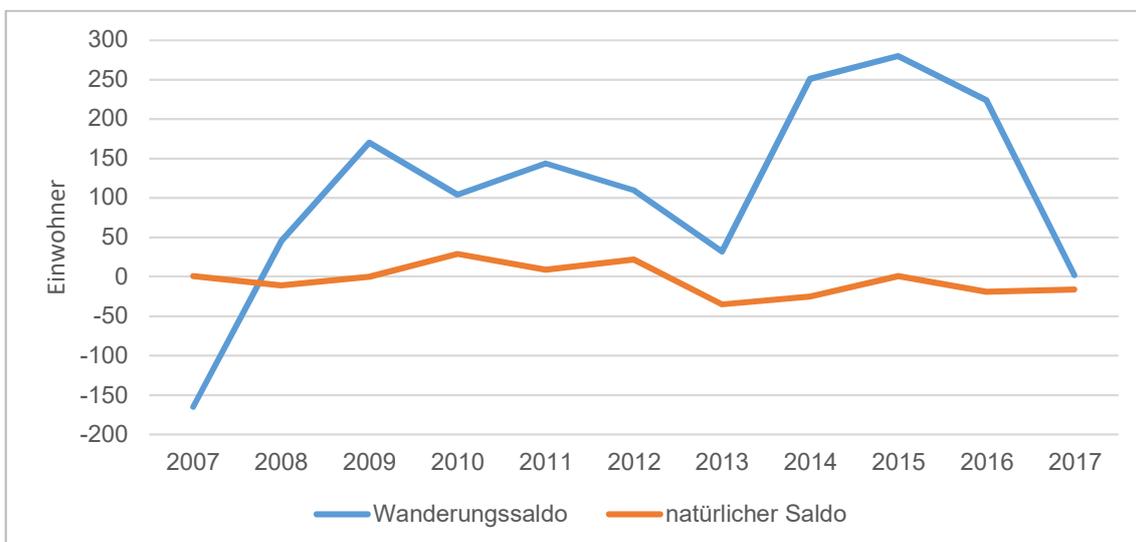
Abb. 8: Entwicklung der Einwohnerzahl nach Stadtteilen 2007 bis 2018

Eigene Darstellung, FIRU mbH 2018, auf Basis von: Stadt Friedrichsdorf (2018): Statistische Erhebungen zur Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen 2007 bis 2017, Friedrichsdorf.

2.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo

Bei Betrachtung des Wanderungssaldos und der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird deutlich, dass die positive Bevölkerungsentwicklung vorrangig auf Wanderungsgewinne zurückzuführen ist (vgl. Abb. 9).

War der Wanderungssaldo im Jahr 2007 noch deutlich negativ, konnte in den vergangenen 10 Jahren ein durchweg positiver, wenngleich schwankender Wanderungssaldo verzeichnet werden. Vor allem in den Jahren 2014 bis 2016 fielen die Wanderungsgewinne sehr stark aus. Dies ist sowohl auf die Fertigstellung einer hohen Anzahl von Wohngebäuden wie z.B.

Abb. 9: Bevölkerungsbewegungen 2007 bis 2017

Eigene Darstellung, FIRU mbH 2018, auf Basis von: <https://www.region-frankfurt.de/Regionalverband/Region-in-Zahlen/Statistik-Viewer-Regionalverband>.

auf dem ehemaligen Milupa-Areal zurückzuführen (siehe Tabelle 1 in Kapitel 2.3 „Wohnungsmarkt und Wohnraumversorgung“), als auch auf den deutschlandweit zu beobachtenden, verstärkten Zustrom Asylsuchender zurückzuführen ist. Demgegenüber war im Jahr 2017 ein deutlicher Rückgang fast bis auf null zu verzeichnen. (vgl. Abb. 9). Da auch in diesem Jahr eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in unterschiedlichen Segmenten bestand, ist davon auszugehen, dass die fehlende Verfügbarkeit zu einem deutlichen Absinken der Wanderungsgewinne geführt hat.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den Jahren 2009 bis 2012 leicht positiv. Seit 2013 resultieren die Bevölkerungsgewinne jedoch ausschließlich aus Zuwanderungen nach Friedrichsdorf.

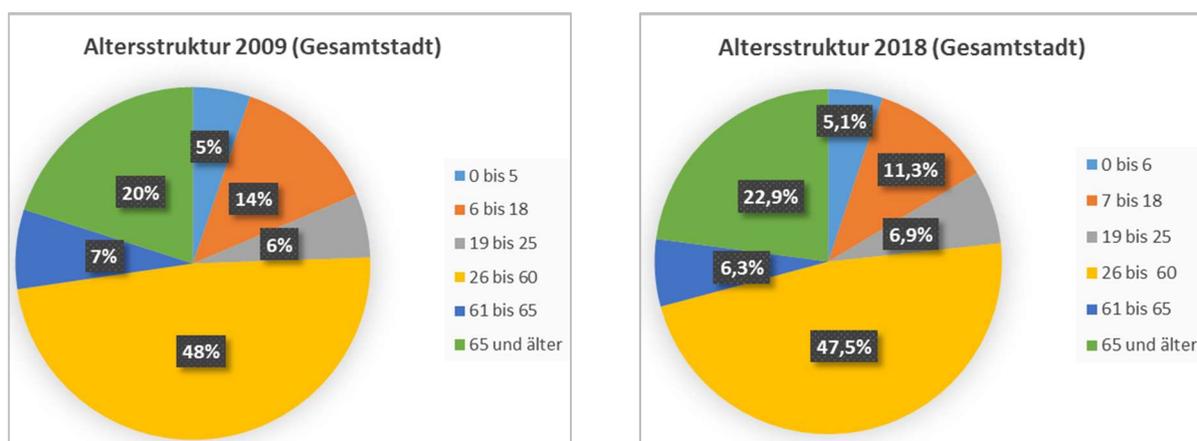
2.2.3 Altersstruktur

Der bundesweit vorhandene Trend einer alternden Bevölkerung ist auch in Friedrichsdorf zu erkennen. Der Altersdurchschnitt der Gesamtbevölkerung lag 2016 bei 45,3 Jahren⁸ und damit 1,6 Jahre über dem Landesdurchschnitt Hessens mit 43,7 Jahren

und 0,5 Jahre über dem Durchschnitt des Hochtaunuskreises. Laut Bertelsmann Stiftung wird sich dieser Trend in den kommenden Jahren sowohl für Friedrichsdorf als auch für den Kreis und das Land fortsetzen und das Durchschnittsalter kontinuierlich zunehmen. Im Jahr 2030 wird die Friedrichsdorfer Bevölkerung dann laut Prognose im Schnitt 47,6 Jahre alt sein, während im Hochtaunuskreis das durchschnittliche Alter bei 46,9 Jahren und in Hessen bei 46,3 Jahren liegen wird.⁹

Die vergleichende Betrachtung der Altersstrukturen der Gesamtstadt aus den Jahren 2009 und 2018 (vgl. Abb. 10) zeigt, dass sich nennenswerte Änderungen lediglich bei den Alterskohorten der 6- bis 18-Jährigen sowie der über 65-Jährigen ergeben haben. Während in 2018 weniger Kinder- und Jugendliche in Friedrichsdorf lebten als noch in 2009, hat der Anteil der über 65-Jährigen um fast 3 % zugenommen. Gleichzeitig nimmt diese Altersgruppe 2018 bereits ein Viertel der Gesamtbevölkerung ein und liegt damit bereits etwa im gleichen Bereich wie die unter 25-Jährigen. Dieser Unterschied war 2009 noch mit 5 %

Abb. 10: Vergleich der Altersstruktur in Friedrichsdorf 2009 und 2018



Eigene Darstellung, FIRU mbH 2018, auf Basis von: Stadtentwicklungskonzept Friedrichsdorf 2010, Strategische Analyse.

Eigene Darstellung, FIRU mbH 2018, auf Basis von: Stadt Friedrichsdorf: Altersstruktur. Stand 2018.

⁸ Vgl. Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): Demografiebericht Friedrichsdorf - Ein Baustein des Wegweisers Kommune. S.4, aufgerufen unter <http://www.wegweiser-kommune.de/kommunale-berichte/friedrichsdorf>, letzter Zugriff: 12.08.2018.

⁹ Vgl. Wegweiser-Kommune.de, aufgerufen unter <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/hochtaunuskreis-lk+beschaeftigung+2014-2016+friedrichsdorf+tabelle>, letzter Zugriff: 17.12.2018.

deutlich größer und betont damit nochmals den bereits erläuterten Trend der zunehmend älter werdenden Bevölkerung Friedrichsdorfs. Die weiteren Altersgruppen weisen allerdings keine signifikanten Unterschiede zu den Ergebnissen des Stadtentwicklungskonzeptes von 2010 auf.

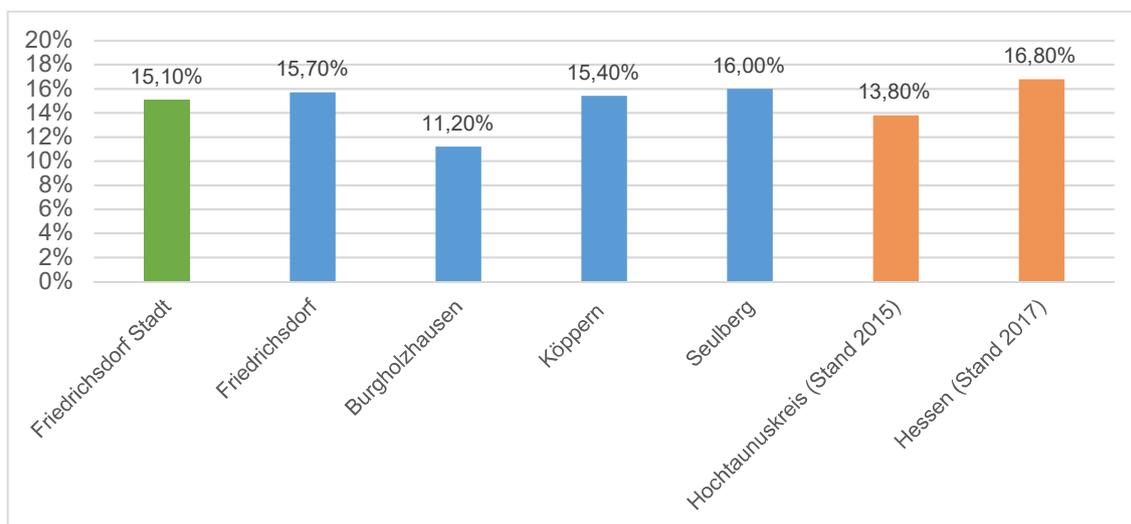
Die prognostizierte Veränderung der Altersstruktur bis 2030 zeigt insbesondere bei den über 65-Jährigen eine sehr starke Zunahme auf, wobei dabei vor allem die Gruppe der über 80-Jährigen (so. Hochbetagte) mit einer Zunahme von knapp 120 % mit einem deutlichen Anstieg zu rechnen hat und sich somit eine Korrelation mit dem deutlich stärker zunehmenden Durchschnittsalter ergibt.¹⁰

2.2.4 Ausländeranteil

Der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsbürgerschaft liegt in Friedrichsdorf gemessen an der Gesamtbevölkerung bei 15,1 % (Stand 2018), was zwischen den Werten des Hochtaunuskreises mit 13,8 %¹¹ (Stand 2015) und dem des Landes Hessen mit 16,8 %¹² (Stand 2017) liegt (vgl. Abb. 11). Bei Betrachtung der einzelnen Stadtteile ist vor allem Burgholzhausen besonders auffällig, da dieser lediglich einen Ausländeranteil von 11,2 % aufweist und damit deutlich unter den anderen Vergleichswerten liegt.

Die Betrachtung der Entwicklung des Ausländeranteils der letzten Jahre zeigt, dass dieser von 2007 bis 2013 stetig von 10,2 % auf 11,5 % leicht, in den Folgejahren bis 2016 auf 14,5 % deutlicher angestiegen ist. Der Anteil von 14,8 % 2017 zeigt eine Ab-

Abb. 11: Ausländeranteil in Friedrichsdorf und den Stadtteilen 2018 (in Prozent)



Eigene Darstellung FIRU mbH 2018, auf Basis von: Stadt Friedrichsdorf (2018): Statistische Erhebungen zum Ausländeranteil in den Stadtteilen; Hessisches Statistisches Landesamt: Statistische Berichte. Ausländische Bevölkerung in Hessen am 31. Dezember 2017; Integrationsmonitor Hochtaunuskreis.

¹⁰ Vgl. Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): Demografiebericht Friedrichsdorf - Ein Baustein des Wegweisers Kommune. S.13, aufgerufen unter <http://www.wegweiser-kommune.de/kommunale-berichte/friedrichsdorf>, letzter Zugriff: 12.08.2018.

¹¹ Vgl. Hochtaunuskreis (Hrsg.) (2016): Integrationsmonitor Hochtaunuskreis, Bad Homburg, S.7, aufgerufen unter https://www.hochtaunuskreis.de/Hochtaunuskreis/Ausl%C3%A4nder+und+Integration/Leitstelle+Integration/Integrationsmonitoring/_/Integrationsmonitor_Hochtaunuskreis_2014_15_0.pdf, letzter Zugriff: 08.11.2018.

¹² Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (2018): Statistische Berichte. Ausländische Bevölkerung in Hessen am 31. Dezember 2017, S.5, aufgerufen unter <https://statistik.hessen.de/zahlen-fakten/bevoelkerung-gebiet-haushalte-familien/bevoelkerung/statistische-berichte>, letzter Zugriff: 08.11.2018.

schwächung dieses Trends, was im Zusammenhang mit der Flüchtlingskrise 2014 bis 2016 zu sehen ist.

2.2.5 Bevölkerungsprognose

Laut des Demografieberichts der Bertelsmann Stiftung wird die Bevölkerung der Stadt Friedrichsdorf in den kommenden Jahren weiterhin wachsen (vgl. Abb. 12). Bis zum Jahr 2020 (gerechnet ab 2015) wird von einem Zuwachs von 2,7 % ausgegangen. Bislang ist Friedrichsdorf im Zeitraum zwischen 2012 und 2017 um 3 % gewachsen.

Weiterhin geht die Bertelsmann Stiftung für die Stadt Friedrichsdorf von 2020 bis 2030 von einem Wachstum von 2,1 % aus. Ein ähnlicher Trend ist auch für den Hochtaunuskreis zu erkennen, der in der Vergangenheit ebenso kontinuierlich Bevölkerung dazu gewonnen hat und laut Prognose zukünftig um etwa 1,5 % wachsen wird. Im Vergleich hierzu ist das gesamte Bundesland Hessen zu sehen, für das im Vergleich das geringste Wachstum errechnet wurde

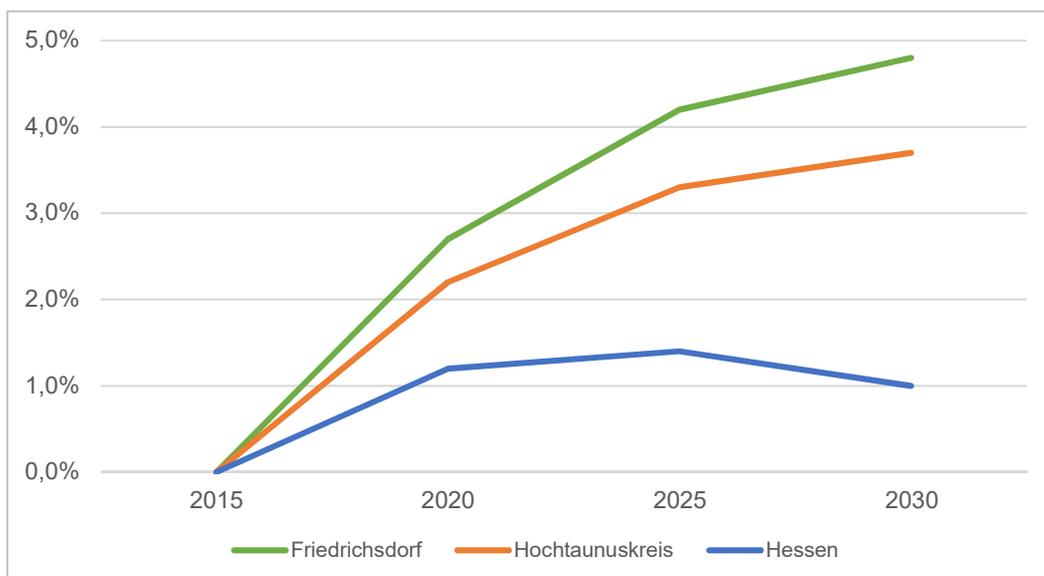
und laut der Prognose ab 2025 mit einem Bevölkerungsverlust von etwa minus 0,4 % zu rechnen hat.¹³

Im Hinblick auf die weitere Bevölkerungsentwicklung ist in der langfristigen Perspektive (nach 2030) laut deutschlandweiter demografischer Trends eine stagnierende bis rückläufige Bevölkerung zu erwarten. Mit Blick auf vergangene Prognosen, die größtenteils nicht mit der wirklichen Entwicklung übereingestimmt haben (vgl. Kapitel 3.4) sowie der zentralen Lage Friedrichsdorf in der Metropolregion bleibt abzuwarten, ob sich dieser Trend auch für Friedrichsdorf bewahrheiten wird. Dahingehend ist es nicht sicher zu sagen, dass Friedrichsdorf im gleichen Maße wie andere Kommunen von einer stagnierenden oder rückläufigen Bevölkerung betroffen sein wird.

2.2.6 Haushaltgröße und -entwicklung

Aktuelle gesellschaftliche Trends wie die Individualisierung der Lebensstile und der demografische Wandel machen sich auch bei der Entwicklung der Haushaltsgrößen

Abb. 12: Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmann Stiftung (2017)



Eigene Darstellung FIRU mbH 2018, auf Basis von: wegweiser-kommune.de, aufgerufen unter <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/friedrichsdorf+bevoelkerungsstruktur+2012-2030+kreis+land+tabelle>, 14.12.2018; Hessisches Statistisches Landesamt (2016), Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2016).

¹³ Vgl. Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): Demografiebericht Friedrichsdorf - Ein Baustein des Wegweisers Kommune, S.9, aufgerufen unter <http://www.wegweiser-kommune.de/kommunale-berichte/friedrichsdorf>, letzter Zugriff: 12.08.2018.

bemerkbar. Eine Abkehr vom Bild der klassischen (Groß-)Familie in Verbindung mit einem vermehrten Aufkommen an Single- und Paarhaushalten führen zu immer kleiner werdenden Haushalten bei oftmals gleichzeitig größer werdender Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf. Mit der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung nimmt auch die Anzahl älterer Ein- bis Zweipersonenhaushalte zu. Aufgrund des Remanenzeffekts – das alleinige Verbleiben im Eigenheim beziehungsweise in der Wohnung in den späten Lebensphasen – wird die Wohnfläche pro Kopf auch bei älteren Menschen weiter steigen. Wenngleich die große Wohnfläche für viele Ältere eine Belastung darstellt (notwendige Reinigungs-, Renovierungs- und Sanierungsarbeiten) und die Wohnfläche oftmals nicht mehr voll ausgenutzt wird, ist der Wunsch, eigenbestimmt und so lange wie möglich im gewohnten Umfeld zu verbleiben, vielfach höher. Dem gegenüber ist es für junge Familien zunehmend schwerer, geeignete Immobilien in ausreichender Größe zu finden beziehungsweise zu bauen. Neben der grundsätzlichen Verfügbarkeit (sowohl Gebäudebestand als auch Wohnbauflächen) ist der Preis ein weiterer limitierender Faktor. Neben einem hohen Nachfragedruck

und einer damit einhergehenden dynamischen Preisentwicklung in Städten und Ballungsgebieten spielen hierbei auch die steigenden Baukosten eine Rolle.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Friedrichsdorf betrug im Zeitraum von 2013 bis 2017 kontinuierlich 2,1 Personen pro Wohneinheit.¹⁴ Sie liegt damit nur knapp über dem Hochtaunuskreis mit 2,0. Hessen hatte 2016 im Schnitt 2,05 Personen pro Haushalt.¹⁵ Somit sind hier keine signifikanten Unterschiede zu erkennen. Anders stellt sich dies bei der Betrachtung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf dar. Zwar sind die jährlichen Veränderungen innerhalb des gleichen Bezugsraums kaum merklich, aber untereinander sind die Unterschiede schon deutlicher. In Friedrichsdorf lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 2017 bei 49,5 m² und im Hochtaunuskreis im selben Jahr bei 51,9 m². Wird die Stadt Frankfurt a.M. zum Vergleich hinzugezogen, so sind hier die Unterschiede deutlich größer, da hier jeder Bewohnerin und jedem Bewohner im Schnitt nur 38,3 m² zur Verfügung stehen.¹⁶

¹⁴ Vgl. Statistik-Viewer Regionalverband FrankfurtRheinMain, aufgerufen unter <https://www.region-frankfurt.de/Regionalverband/Region-in-Zahlen/Statistik-Viewer-Regionalverband>, letzter Zugriff: 06.12.2018.

¹⁵ Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (2016): Hessen in Zahlen, aufgerufen unter https://statistik.hessen.de/sites/statistik.hessen.de/files/f_hessen_in_zahlen.pdf, letzter Zugriff: 06.12.2018.

¹⁶ Vgl. Statistik-Viewer Regionalverband FrankfurtRheinMain, aufgerufen unter <https://www.region-frankfurt.de/Regionalverband/Region-in-Zahlen/Statistik-Viewer-Regionalverband>, letzter Zugriff: 06.12.2018.

Fazit: Bevölkerung und Demografie

Insgesamt zeigt der Blick auf die demografische Entwicklung in Friedrichsdorf ein anhaltendes Bevölkerungswachstum, das sich nach derzeitigem Stand bis in das Jahr 2030 fortsetzen wird. Die Entwicklung ist damit deutlich positiver als dies bei der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes 2010 angenommen wurde, und die heutige Bevölkerungszahl liegt bereits jetzt über dem damals für das Jahr 2030 errechneten Zielwert. Die Entwicklungen über das Jahr 2030 hinaus sind aktuell noch nicht absehbar, und es bleibt abzuwarten, wie sich die Bevölkerung in Friedrichsdorf entwickeln wird.

Die Bevölkerungsentwicklung ist dabei insbesondere auf die deutlichen Wanderungsgewinne der letzten Jahre zurückzuführen, auch wenn diese schwankten und 2017 ein starker Rückgang verzeichnet werden musste.

Im Vergleich zu Landkreis und Land, ist Friedrichsdorf deutlich „älter“ und wird tendenziell immer älter werden. Dies zeigt auch der Vergleich der Alterskohorten, innerhalb derer bereits heute etwas mehr über 65-Jährige wie unter 18-Jährige verzeichnet werden können. Zukünftig werden besonders die Hochbetagten deutlich zunehmen und damit das Durchschnittsalter Friedrichsdorfs weiter steigen.

Der Ausländeranteil liegt in Friedrichsdorf etwa zwischen dem des Landes und des Hochtaunuskreises. Jedoch ist in den letzten Jahren (seit 2014) ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen, der nicht zuletzt auf die Zuwanderung durch Asylsuchende zu begründen ist. Aktuell schwächt sich diese Bewegung wieder ab. Auffallend ist außerdem, dass Burgholzhausen unter dem städtischen Durchschnitt einen deutlich geringeren Ausländeranteil aufweist als die anderen Stadtteile.

Friedrichsdorf ist wie viele Kommunen mit den sich veränderten Lebensstilen und damit einhergehenden Effekten konfrontiert. Die Bevölkerung wird älter, nimmt immer mehr Wohnfläche pro Kopf in Anspruch, verbleibt länger in ihren Immobilien, Wohnraum für jüngere Familien fehlt. Die Individualisierung der Lebensstile bedeutet dabei nicht nur mehr Wohnfläche pro Kopf, sondern auch immer kleiner werdende Haushaltsgrößen.

2.3 WOHNUNGSMARKT UND WOHNRAUMVERSORGUNG

2.3.1 Wohnungsbestand

Eine Betrachtung der Statistiken in Tabelle 1 zeigt für den Zeitraum zwischen 2011 und 2017 eine stetig steigende Zahl des Wohnungsbestandes sowohl von Wohngebäuden als auch von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, wenn auch in unregelmäßig großer Anzahl. Im letzten Betrachtungszeitraum konnten sowohl Baugenehmigungen als auch die Baufertigstellungen Zunahmen verzeichnen (Ausnahme: Baugenehmigungen von Wohngebäuden). Dennoch sollten sie in den kommenden Jahren weiter unter Beobachtung stehen. Denn hält der Trend des Bevölkerungszuwachses in Friedrichsdorf an, dann wächst auch der Druck auf den Wohnungsmarkt, und möglicherweise zu wenig gebauter Wohnraum kann zum Problem werden. Bereits jetzt kämpfen viele Metropolen und Städte, die einem großen Bevölkerungszuwachs ausgesetzt sind, mit den Konsequenzen der Versäumnisse im Wohnungsbau der letzten Jahre.

Die Entstehungszeit des aktuellen Wohnungsbestandes lässt sich den Baualterklassen in Analyse-Karte 2 des Anhangs entnehmen. Diese zeigen zu welchem Zeitpunkt und in welchem Bereich Wohnraum

in Friedrichsdorf entstanden ist. Daher sind diese auch ein Indiz für künftig zu erwartende Eigentümerwechsel. Es ist zu erkennen, dass die größte Wohnbauflächenentwicklung, vor allem in den Außenbereichen, in den 1970er und insbesondere in den 1980er Jahren stattgefunden hat. So sind beispielsweise große Teile Seulbergs aber auch Burgholzhausens in dieser Zeit entstanden. Friedrichsdorf und Dillingen sowie Seulberg sind dadurch zusammengewachsen. Aber auch in den darauffolgenden Jahrzehnten bis in die 2000er hinein ist Friedrichsdorf gewachsen. Dort handelte es sich vermehrt um gewerbliche Flächenzugewinne (Gewerbegebiet Mitte) beziehungsweise Erweiterungen wie beispielsweise Am Römerhof und Am Schäferborn, also hauptsächlich im Außenbereich gelegene Gebiete. Im Innenbereich fand in den letzten Jahren keine derartige Innentwicklung statt, wie sie in den 1970 und 1980er Jahren stattgefunden hat. Dennoch haben die Entwicklungen auf dem Milupa-Gelände sowie die Baurechtsschaffung für das Wohngebiet Hoher Weg Süd eine durchaus größere Innenentwicklungstätigkeit ausgelöst und somit zu einer Vergrößerung der innerörtlichen Wohnbauflächen geführt.

Tab. 1: Baugenehmigungen, -fertigstellungen und Wohnungsbestand in Friedrichsdorf 2011 bis 2017

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
BAUGENEHMIGUNGEN	von Wohngebäuden	15	19	33	26	21	28	23
	von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	39	77	170	23	35	57	69
BAUFERTIGSTELLUNGEN	von Wohngebäuden	50	48	18	46	28	22	30
	von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	73	58	31	87	142	50	69
WOHNUNGSBESTAND	Wohngebäude	5.531	Keine Daten	5.731	5.754	5.772	5.789	5.807
	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	11.628	Keine Daten	11.661	11.751	11.879	11.925	11.958

Eigene Darstellung, FIRU mbH 2018, auf Basis von: Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main, Frankfurter Immobilienbörse (Hrsg.): Wohnungsmarktberichte 2012 bis 2018/2019. Stand zum Dezember des jeweiligen Jahres.

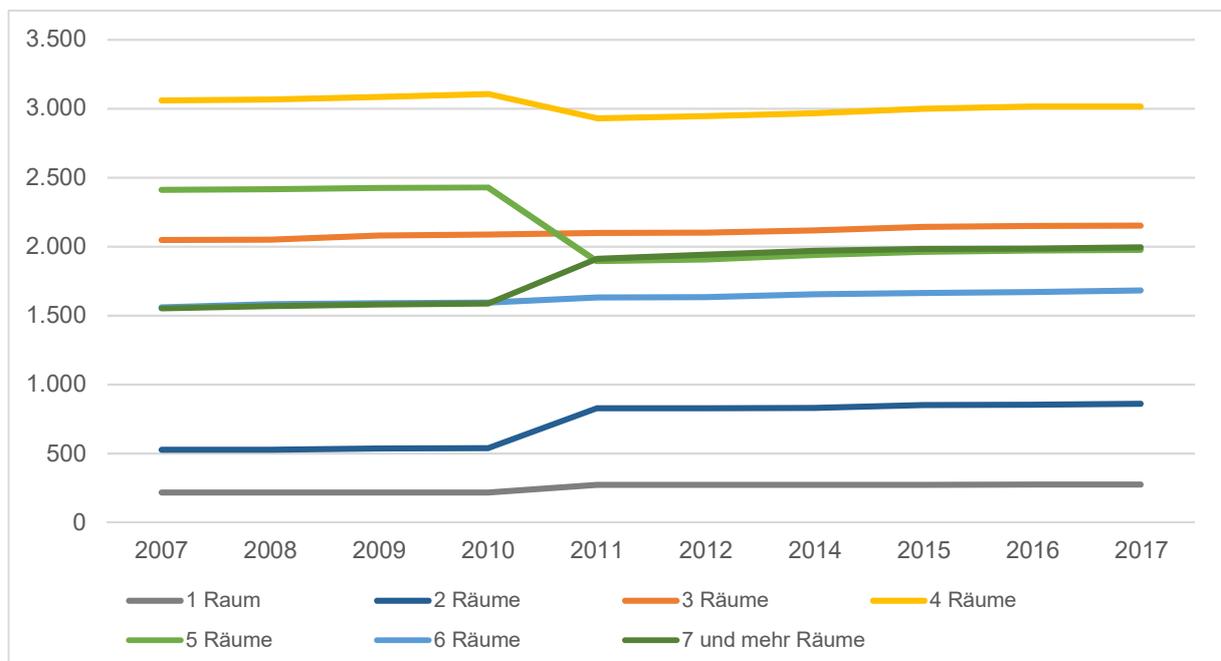
Aufgrund der großen Anzahl an Gebieten, die in den 1970er und vor allem 1980er Jahren entstanden sind, kann in diesen Bereichen davon ausgegangen werden, dass hier, zumindest bei einem gewissen Teil der Gebäude, zukünftig ein Bewohnerinnen- und Bewohnerwechsel aufgrund des Alters der aktuellen Besitzerinnen und Besitzer anstehen wird.

Natürlich können diese immer wieder auch in der Vergangenheit stattgefunden haben, wie beispielsweise im Schäferborn teilweise schon geschehen. Doch besonders in homogenen Einfamilienhausgebieten ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass die Besitzer bis zum Tod oder Umzug in eine kleinere Wohnung oder Pflegeeinrichtung in ihrem Eigenheim verbleiben. Sind keine Erben vorhanden oder möchten diese die Immobilie nicht selbst nutzen, so wird Wohnraum für Zuzügler oder junge Familien frei und gleichzeitig entstehen neue Wohnflächenpotentiale.

Die Entwicklung des Wohnimmobilienbestandes nach Wohnungsgrößen ist in Abbildung 13 dargestellt. Besonders auffällig ist der vergleichsweise geringe Anteil an 1- und 2-Raumwohnungen, die 2017 lediglich einen Anteil von 2,3 % (1 Raum) und 7,2 % (2 Räume) ausmachten. Dennoch ist dieser Trend dem im Hochtaunuskreis und dem Regierungsbezirk Darmstadt ähnlich, wo die anteiligen Verteilungen nur minimal höher liegen. Das deutlich größte Wohnungsangebot gibt es im Bereich der 4-Raumwohnungen, danach folgen mit größerem Abstand die 3-Raum und 5- bis 7-Raumwohnungen. Die Entwicklungskurven spiegeln gleichzeitig die oben beschriebene relativ moderate Entwicklung des Gesamtwohnungsbestandes seit 2011 wider. Es wird auch ersichtlich, dass von 2011 bis 2017 in keiner der gezeigten Kategorien nennenswerte Entwicklungen zu verzeichnen sind.

Laut Zensus lag die Leerstandsquote 2011 bei 3,0 % und laut einer Studie des Instituts

Abb. 13: Entwicklung des Wohnimmobilienbestandes nach Wohnungsgrößen



Eigene Darstellung, FIRU mbH 2019 auf Basis von: Hessisches Statistisches Informationssystem © Statistik Hessen; aufgerufen unter <https://statistik.hessen.de/hesis>, 11.02.19.

für Wohnen und Umwelt 2013 nur noch bei

2,0 %.¹⁷ Beide Werte sind jedoch bereits kritisch zu sehen, da Werte über 3 % bis etwa 5 % als angemessene beziehungsweise natürliche Leerstandsreserve gelten. Werte, die jedoch darunter liegen, deuten auf einen angespannten Wohnungsmarkt und eine angespannte Versorgung mit Wohnraum hin.¹⁸ Es ist davon auszugehen, dass sich die Leerstandsquote seit 2013 aufgrund der geringen Bautätigkeit und der zunehmend angespannten Wohnraumsituation in ganz Rhein-Main noch verringert hat, beziehungsweise keinesfalls wieder angestiegen ist.

Mit der ÖkoSiedlung in Umsetzung gibt es ein besonderes Beispiel in Friedrichsdorf, bei dem mittels Konzeptvergabe ein neues Quartier für unterschiedliche Zielgruppen (Familien, Paare, Singles und Senioren) mit vielen variierenden Wohnformen für Jung und Alt entsteht. Das Besondere ist außerdem das auf Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung ausgelegte Wohnen in den 350 neu entstehenden Wohneinheiten. Mit der ÖkoSiedlung wird die Aktualität des Themas Klimaschutz aufgegriffen, sie kann Beispiel für weitere Entwicklungen in der Stadt sein.¹⁹

2.3.2 Immobilienpreise und Wohnimmobilienmarkt

Eine detailliertere Untersuchung zu Immobilienpreisentwicklung sowie zum Wohnimmobilienmarkt fand im Rahmen der Aufstellung einer Machbarkeitsstudie der Bauland-Offensive Hessen (BOH) statt, die für das potentielle Wohnbauentwicklungsgebiet Lindenstraße erarbeitet wurde (vgl. Tab. 2). Hierbei zeigt sich, dass in den ver-

gangenen elf Jahren ein deutlicher Mietpreisanstieg sowohl bei den Wohnungen (+29 %) als auch bei Häusern zur Miete (+25 %) im Bestand stattgefunden hat. Dennoch liegen die Mietpreise immer noch deutlich unter denen südlich angrenzender Kommunen wie Frankfurt a.M. oder Bad Homburg und sind eher mit den Mieten nördlich gelegener Städte wie Rosbach oder Friedberg zu vergleichen.²⁰ Gleichzeitig kann festgestellt werden, dass Häuser im Bestand zu deutlich höheren Preisen pro Quadratmeter vermietet werden als Mietwohnungen. Bei beiden Durchschnittswerten liegen die Preise für Neubauten nochmals deutlich höher. Diese deutlichen Steigerungen der letzten Jahre sind ein Anzeichen für einen zunehmend angespannten Wohnungsmarkt, der im gesamten Rhein-Main-Gebiet zu beobachten ist.

Ähnlich wie bei den Mietpreisen liegen die Durchschnittskaufpreise sowohl für Wohnungen als auch für Häuser unter denen der südlich angrenzenden Städte wie Bad Homburg und insbesondere Frankfurt a. M., aber deutlich über den Kaufpreisen der nördlich angrenzenden Städte und Gemeinden. Der durchschnittliche Kaufpreis sowie die Kaufpreisentwicklungen von Wohnungen und Häusern haben in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen, liegen aber immer noch unter dem Mittel des Hochtaunuskreises.²¹ Ebenso wie beim Mietpreismarkt zeigen sich bei den Wohnungs- und Hausverkäufen in den letzten Jahren deutliche Steigerungen, die bei den Kaufpreisen noch bedeutend größer ausgefallen sind.

¹⁷ Vgl. Institut für Wohnen und Umwelt (2015): Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 1 BGB anhand geeigneter Indikatoren im Land Hessen, S.63.

¹⁸ Vgl. Diez Beatrice et al (2016): Wohnungsleerstand in Deutschland, Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung, S.6.

¹⁹ Vgl. Internetauftritt ÖkoSiedlung Friedrichsdorf FRANK und FRIEDA, aufgerufen unter <https://www.frankundfrieda.de/>, letzter Zugriff: 14.02.2019.

²⁰ Vgl. Friedrichsdorf-Lindenstraße, Machbarkeitsstudie im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen, Stand: Januar 2019, S.21f.

²¹ Vgl. ebd., S.25f.

Tab. 2: Wohnungsmarktanalyse 2007 bis 2018 (nach BOH)

WOHNUNGSMARKT	2007	2018	Preisentwicklung in %
VERMIETUNGSMARKT			
DURCHSCHNITTLICHER MIETPREIS WOHNUNGEN	7,61 €/m ²	9,79 €/m ²	+29 %
DURCHSCHNITTLICHER MIETPREIS HÄUSER	9,13 €/m ²	11,40 €/m ²	+25 %
KÄUFERMARKT			
DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS WOHNUNGEN	1.449 €/m ²	2.609 €/m ²	+79%
DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS HÄUSER	2.574 €/m ²	4.156 €/m ²	+61 %

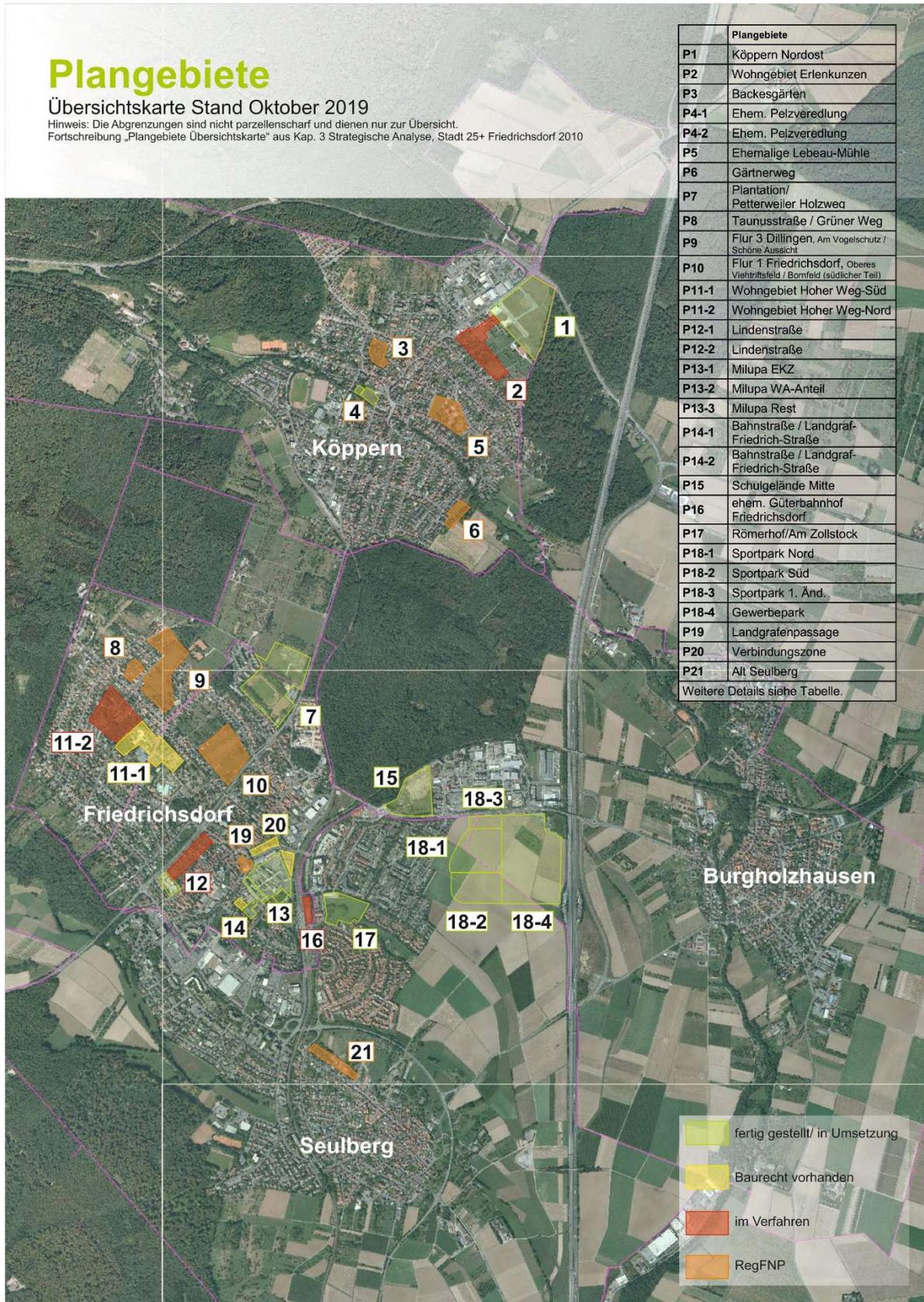
Eigene Darstellung, FIRU mbH 2018, auf Basis von: Friedrichsdorf-Lindenstraße, Machbarkeitsstudie im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen, Stand: Januar 2019, S.21ff.

2.3.3 Wohnbauflächenpotentiale

Weitergehende Informationen liefern zudem die Angaben zu entwickelten beziehungsweise sich in Entwicklung befindlichen Baugebieten der letzten Jahre. Diese Entwicklung bildet die Übersichtskarte der Plangebiete in Abbildung 14 ab. Dabei wurden die unterschiedlichen Flächenpotentiale der Stadt erfasst und einer Nutzung zugewiesen sowie der aktuelle Planungsstand dargestellt. Dabei zeigt sich, dass sich die räumlichen Schwerpunkte insbesondere auf die Stadtteile Friedrichsdorf und Köppern konzentrieren. Eine Vielzahl der dort dargestellten Flächen wurde bereits fertiggestellt beziehungsweise befindet sich aktuell in Umsetzung. Diese Flächen sind grün dargestellt. Hauptsächlich wurden dabei in Friedrichsdorf Wohngebiete sowie der Sport- und Gewerbepark südlich des Gewerbegebiets Mitte geschaffen. Zu den Wohnenerweiterungsflächen gehört unter anderem auch die 7 ha große ÖkoSiedlung. Mit deren Fertigstellung wird bereits mehr als der errechnete Bedarf des alten Wohnbauflächenkonzeptes aus 2010 hergestellt werden. Bei diesem wurde davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2033 bei einem Bevölkerungswachstum von 3 %

ein zusätzlicher Bedarf von 6,5 ha Wohnbaufläche benötigt wird. Da jedoch bereits im vorangegangenen Kapitel dargelegt wurde, dass die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung deutlich darüber liegen wird, muss davon ausgegangen werden, dass neben den aktuell in Umsetzung befindlichen Flächen weitere Potentialflächen für Wohnnutzung ausgewiesen werden müssen. Diese Potentiale werden in Orange in der untenstehenden Tabelle 3 beziehungsweise in Abbildung 14 (rot/orange/ gelb) dargestellt. Hieraus wird ersichtlich, dass es noch große Potentiale der Entwicklung insbesondere in Dillingen (Flur 1/ Flur 3), aber auch beispielsweise im potentiellen Entwicklungsgebiet Lindestraße gibt oder im Wohngebiet Hoher Weg Nord gibt.

Abb. 14: Übersichtskarte Plangebiete



Quelle: Stadt Friedrichsdorf, 2019.

Tab. 3: Umsetzungsstand der Plangebiete Friedrichsdorf für Wohnnutzung

PLANUNGSRECHT / STAND	BRUTTOFLÄCHE	PLANGEBIETE
FERTIG (SEIT 2011)	ca. 3,2 ha	Nr. 4, 13-2, 14-1, 17
IN UMSETZUNG	ca. 7 ha	Nr. 7
IM BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN	ca. 8,5 ha	Nr. 2, 11-2, 12, 16
BAURECHT VORHANDEN	ca. 4,0 ha	Nr. 11-1, 14-2, 20
REG-FNP	ca. 12,1 ha	Nr. 3, 5, 6, 8, 9, 10, 21
WOHNBAUFLÄCHE INSGESAMT	10,2 ha (fertig/in Umsetzung 2011 bis 2019) 24,6 ha (Potentialflächen)	

Eigene Darstellung, FIRU mbH 2019, auf Basis von: Plangebiete in Friedrichsdorf, Stand 10/2019, Stadt Friedrichsdorf.

Insgesamt wurden seit 2011 3,2 ha Wohnbauflächen vornehmlich im Innenbereich ausgewiesen und die Bebauung dort fertiggestellt. Im Vergleich zur in diesem Zeitraum fertiggestellten Einzelhandels- und Gemeinbedarfsfläche mit 11 ha ist dies eher eine geringe Entwicklung und deckt sich mit der eher moderaten Bautätigkeit im Wohnsegment der letzten Jahre. Jedoch wird in absehbarer Zeit die ÖkoSiedlung fertiggestellt (Abschnitt 1 2019, Abschnitt 2 2020), sodass mit 7 ha und 350 Wohneinheiten zunächst eine große Menge an Wohneinheiten geschaffen werden. Dennoch wird diese Fläche langfristig nicht ausreichen, um den Wohnbauflächenbedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre zu decken. Dies zeigen auch die Berechnungen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain.

Dieser geht (ausgehend von der Bevölkerungsvorausberechnung der Hessen Agentur) davon aus, dass bis zum Jahr 2030 7,0 % (Basisjahr 2013) mehr Menschen in Friedrichsdorf leben werden. Die Wohnungsbedarfsprognose errechnet auf kurze Frist bis 2020 einen Gesamtwohnungsbedarf von 839 und bis 2030 (lange Frist)

1.465 Wohneinheiten.²² Unter der Annahme einer Dichte von 45 Wohnungen pro Hektar, die der Regionalverband für Friedrichsdorf durchschnittlich annimmt, sind bislang auf 3,2 ha etwa 144 Wohneinheiten entstanden. Werden alle Wohneinheiten in der ÖkoSiedlung bis 2020 fertiggestellt, so sind zu diesem Zeitpunkt etwa 500 neue Wohnungen entstanden, was auf kurze Frist ein Defizit von über 300 Wohnungen bedeutet. Dennoch gibt es in Friedrichsdorf immer noch Potentialflächen mit über 24 Hektar, die bei einer vollständigen Entwicklung laut Regionalverband die Herstellung weiterer 1.080 Wohnungen ermöglichen könnten.²³ Damit könnte der prognostizierte Bedarf bis 2030 durchaus gedeckt werden, würde aber die zügige und vollständige Entwicklung bis 2030 bedingen. Hierbei nicht berücksichtigt sind Baulücken, für die bislang keine Kartierungen vorhanden sind, Nachverdichtungspotentiale im Rahmen von Aufstockungen oder Anbauten im Bestand sowie freiwerdende Immobilienbestände in den Wohngebieten der 1970er und 1980er Jahre im Zuge der demografischen Alterungsprozesse.

²² Vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain (2016): Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030, aufgerufen unter https://www.region-frankfurt.de/media/custom/2629_193_1.PDF?1461664326, letzter Zugriff: 12.02.2019.

²³ Vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain (2016): Rechnerische Potentiale für den Wohnungsbau im Gebiet des Regionalverbandes bis 2030, aufgerufen unter http://www.region-frankfurt.de/media/custom/2629_218_1.PDF?1461661266, letzter Zugriff: 12.02.2019.

Fazit: Wohnungsmarkt und Wohnraumversorgung

Während die Bevölkerung in den Städten und Ballungsgebieten wächst, verlieren die ländlichen Räume an Einwohnerinnen und Einwohnern. Friedrichsdorf zählt hierbei zu den ersteren und profitiert vom „Boom“ der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Dies führt nicht nur zu einer Wohnungsverknappung, sondern wirkt sich insbesondere auch auf die Preisentwicklung aus.

Der Wohnungsbestand in Friedrichsdorf ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Der Anteil von Mehrfamilienhäusern ist vergleichsweise niedrig. Die Zahl der Baufertigstellungen war in den vergangenen Jahren sehr schwankend, in Teilen ist hierbei eine starke Korrelation mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen festzustellen. Mit Blick auf die Entstehungszeit der Baugebiete wird der hohe Anteil an Wohngebäuden, die in den 1970er und 1980er Jahren entstanden sind, deutlich.

Die Immobilienpreise sind in Friedrichsdorf in den letzten Jahren sowohl im Bereich der Miete von Wohnimmobilien als auch bei deren Kauf deutlich angestiegen. Dennoch sind lagebedingte Unterschiede zu erkennen, sodass die Mieten deutlich unter denen von südlich gelegeneren Gemeinden liegen und mit denen in Kommunen wie Rosbach v.d. Höhe zu vergleichen sind. Beim Kauf von Wohnimmobilien liegen die Preise etwa zwischen zu erzielenden Preisen in Frankfurt a.M. und beispielsweise Rosbach.

Friedrichsdorf weist, unabhängig von etwaigen weiteren Potentialen im Bestand, noch zahlreiche Entwicklungsflächen auf, auf denen Wohnen realisiert werden kann. Hierbei gilt es jedoch abzuwägen, ob eine völlige Ausschöpfung dieser aufgezeigten Flächen sinnvoll und eine Entwicklung bis 2030 realistisch ist – sowohl unter ökologischen Aspekten als auch unter den Anforderungen, die die Bevölkerung an eine maßvolle Wohnbaulandentwicklung stellt.

2.4 SIEDLUNGSSTRUKTUR, STADTBILD UND IDENTITÄT

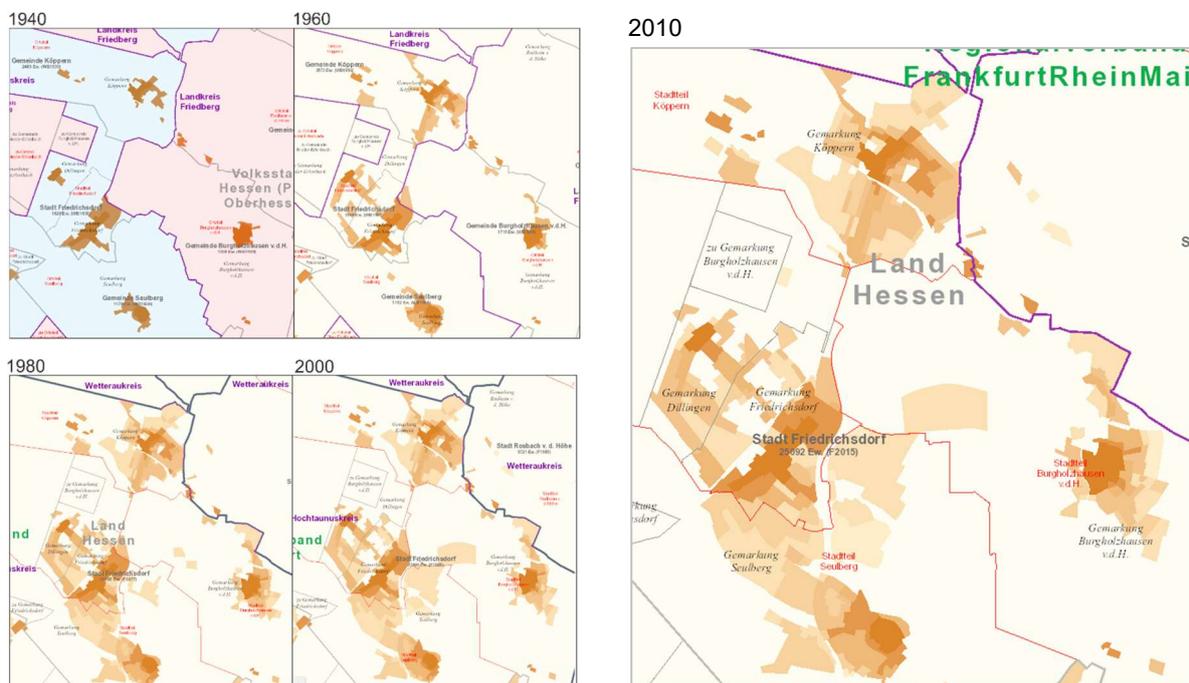
2.4.1 Siedlungsstruktur

Die Stadt Friedrichsdorf gliedert sich in vier Stadtteile, bei denen es sich neben Friedrichsdorf selbst um Burgholzhausen, Köppern und Seulberg handelt. In Abhängigkeit von der jeweiligen Siedlungstätigkeit und der sich daraus ergebenden Stadtstruktur stellt sich jeder Stadtteil in seiner Charakteristik anders dar.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Siedlungsentwicklung aller Stadtteile innerhalb der letzten 120 Jahre. Dabei ist sehr gut zu erkennen, dass die Siedlungsentwicklung zunächst in einer sehr kompakten Weise stattgefunden hat. Erst ab den 1960er Jahren wurde damit begonnen, größere, auch außerhalb liegende Gebiete, zu erschließen. Man erkennt, dass zunächst Dillingen

und Friedrichsdorf und ab den 1980er Jahren auch Seulberg und Friedrichsdorf stetig aufeinander zuwachsen und schließlich auch zusammenwachsen. Besonders ab 1940 bis 1980 sind die größten Veränderungen bezüglich der Siedlungstätigkeit zu beobachten, und alle Stadtteile wachsen nach außen. In den nachfolgenden Jahren bis heute erfolgte dann vornehmlich eine Nachverdichtung beziehungsweise eine langsame Siedlungsentwicklung, die sich wieder mehr auf die Innenbereiche konzentriert.

Abb. 15: Siedlungsentwicklung der Stadt Friedrichsdorf von 1940 bis 2010



Eigene Darstellung FIRU mbH 2018, basierend auf Historische Karte der Rhein-Main-Region, ArcGIS Server Map Service (dynamisch); aufgerufen unter <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/js/apps/index.html?lang=de&app=RegioMap>, 11.12.2018.

Burgholzhausen

Burgholzhausen als einziger Stadtteil östlich der A5 gelegen ist der kleinste der vier Stadtteile. Er wird im Kern von einer historischen Bebauung geprägt, die sich in der Bebauungsstruktur gut durch ihre typische kompakte und runde Form aus der Hauptgründungs-/ Ansiedlungszeit ablesen lässt. Zentrale Bereiche bilden dort die Straße „Alt Burgholzhausen“ zusammen mit dem Rathaus und der evangelischen Kirche. Bei vielen der Gebäude handelt es sich um sogenannte Hofreiten oder Dreiseitenhöfe, deren Wirtschaftsgebäude im Rahmen der Dorferneuerung für das Wohnen genutzt wurden.²⁴

Im Gegensatz dazu sind die übrigen Siedlungsgebiete von diversen Wohntypologien geprägt. Die südlich des Stadtkerns gelegene Siedlungserweiterung wird vornehmlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vereinzelt durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Daran weiter südöstlich anschließend findet sich ein kleines Gewerbegebiet mit typischen Gewerbehallen und vereinzelt Wohngebäuden. Das nördlich der Bahnlinie gelegene Wohngebiet wird durch diese vom Kern des Stadtteils getrennt und ist heterogen mit Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bebaut.²⁵ Außerdem prägend ist der durch den Ort fließende Erlenbach, dessen Verlauf inner- und außerorts von einigen Mühlen begleitet



wird. Direkt daran angrenzend findet sich westlich des Ortskerns ein weiterer Siedlungsbereich, der südlich von einem Wohngebiet mit einer Mischung aus freistehenden Einzelhäusern und mehrgeschossigen Wohnhäusern geprägt wird. Nördlich der Königsteiner Straße findet sich ein Gemeinbedarfgebiet mit Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie einer Schule und einem Kindergarten.

Abb. 16: Ortskern, Bahnhof und Gewerbegebiet in Burgholzhausen



Fotos: Eigene Aufnahmen.

²⁴ Vgl. Stadt Friedrichsdorf, Stadtplanungs- und Hochbauamt (2010): Stadtentwicklungskonzept Friedrichsdorf. Strategische Analyse, S. 26.

²⁵ Vgl. ebd., S. 30.

Insgesamt kann Burgholzhausen als eher ländlich beschrieben werden, wozu die abnehmende Bebauungsdichte nach außen hin mit den ineinanderlaufenden Siedlungs- und Landschaftsbereichen zusätzlich beiträgt (vgl. 2.8.3).

Friedrichsdorf

Der Stadtteil Friedrichsdorf setzt sich aus unterschiedlichen Quartieren mit heterogenen Baustrukturen zusammen. Der historische Ortskern Friedrichsdorfs, entlang der Hugenottenstraße gelegen, zeigt diese Unterschiede deutlich. Die historische Bebauung des ehemaligen Straßendorfs wird geprägt von einer kleinteiligen Bebauung mit meist zweigeschossigen Hofreiten. Jedoch wird diese Bebauung in Bereichen von größeren Gebäuden, wie dem Rathaus bezie-

hungsweise durch den Baustil aus unterschiedlichen Zeiten unterbrochen, was zu einer Heterogenität in der Bebauungsstruktur führt.²⁶

Südlich des historischen Ortskerns befinden sich auf dem ehemaligen Milupa-Gelände das neue Taunus-Carré sowie eine neue Wohnbebauung. Östlich des Stadtkerns ist der Friedrichsdorfer Bahnhof gelegen. Das zwischen Taunus-Carré, Bahnhof und Höhenstraße gelegene Wohnquartier zeichnet sich in Verbindung mit der Nähe zur Innenstadt als optimale Wohnlage aus. Bei einem Großteil der Wohngebäude handelt es sich um freistehende Einzelhäuser.

²⁷



²⁶ Vgl. Stadt Friedrichsdorf, Stadtplanungs- und Hochbauamt (2010): Stadtentwicklungskonzept Friedrichsdorf, Strategische Analyse, S. 46.

²⁷ Vgl. Stadt Friedrichsdorf, Stadtplanungs- und Hochbauamt (2010): Stadtentwicklungskonzept Friedrichsdorf, Strategische Analyse, S. 50.

Getrennt durch die ehemalige Bundesstraße „Homburger Landstraße“, findet sich nordwestlich der Innenstadt ein weiteres hauptsächlich dem Wohnen dienenden Quartier (Dillingen). Die vorwiegend aus Einfamilienhäusern bestehende Bebauungsstruktur setzt sich aus teilweise noch kleinen älteren Siedlungshäusern der 1960er Jahre aber auch vermehrt hochwertigen Einfamilienhäusern neueren Datums sowie hochpreisigen Mehrfamilienhäusern zusammen. Die dortigen Siedlungsråder sind nur nach Südwesten klar zur umgebenden Landschaft abgegrenzt. Nördlich werden die Ränder diffuser und größere Freiflächen befinden sich zwischen der Siedlungsstruktur. Jedoch tragen die geringe Bebauungsdichte und die großzügigen Freiflächen sowie die Nähe zur umgebenden Landschaft zu einer guten Wohnqualität bei. Im Zentrum des Quartiers befinden sich die Gebäude der ehemaligen Philipp-Reis-Schule sowie eine Grundschule, ein Kindergarten und ein Hort. Die dort befindliche Siedlungsstruktur ist geprägt durch großräumige Freiflächen, die zum einen öffentlich (Freibad, Friedhof),

zum anderen landwirtschaftlich (Flur 1 + 3) oder als private Gärten genutzt werden. Auf dem Gelände der ehemaligen Schule sowie den anschließenden Freiflächen soll zukünftig das neue Wohnquartier „Hoher Weg“ entstehen (Flur 1 +3 sind weitere Potentialflächen).

Im Nordosten, an den Homburger Landstraße gelegen, entsteht aktuell die „Öko-Siedlung Friedrichsdorf“. Dort sind bis zu 350 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnformen wie Doppelhäusern, Gartenstadthäusern, Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern und Stadtvillen, die sowohl zum Kauf als auch zur Miete angeboten werden, sowie eine Seniorenwohnanlage vorgesehen. Mit dem Einzug erster Bewohnerinnen und Bewohner wird ab Herbst 2019 gerechnet.²⁸

Östlich der Bahngleise liegen der Houiller Platz sowie die Wohngebiete „Am Schäferborn“ und „Am Römerhof“. Der Houiller Platz bildet einen ergänzenden Nahversorgungsbereich zum Angebot der Hugenottenstraße sowie des Taunus-Carrés und ist

Abb. 17: Hugenottenstraße, Landgrafplatz und Taunus-Carré in Friedrichsdorf



Abb. 18: Ehemalige Philipp-Reis-Schule, Houiller Platz und Bahnhof in Friedrichsdorf



Fotos: Eigene Aufnahmen.

²⁸ Internetauftritt ÖkoSiedlung Friedrichsdorf FRANK und FRIEDA, aufgerufen unter <https://www.frankundfrieda.de/wohnformen/>, letzter Zugriff: 04.12.2018.

von mehrgeschossigen Geschäftsgebäuden umgeben in denen sich im Erdgeschoss sowie teilweise dem ersten Obergeschoss Ladengeschäfte befinden. Die Kundenfrequenz ist dort eher gering, was sich teilweise in Ladenleerstand ausdrückt. Nördlich des Platzes finden sich neu errichtete Gebäude für altersgerechtes Wohnen. Daran schließt sich östlich ein Wohngebiet mit hauptsächlich fünf- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern an. Richtung Osten verlaufend wird die Bebauungsstruktur weniger dicht und hoch. Das Wohngebiet „Am Schäferborn“, das von seiner Nähe zum Sportpark sowie der neuen Philipp-Reis-Schule profitiert, ist hauptsächlich von zweigeschossigen Gebäuden geprägt.

Durch einen Grünzug verbunden, liegt südlich des Houiller Platzes das Quartier „Am Römerhof“. Die ringförmig angeordnete Bebauung entlang des konzentrischen Straßensystems besteht hauptsächlich aus Doppel- sowie Reihenhäusern. Die Wohnstraßen wurden ansprechend gestaltet und begrünt, sodass insgesamt ein kompaktes Quartier mit guter Wohnqualität entstanden ist.²⁹ Jedoch bilden die Bahngleise eine Zäsur und trennen das Quartier klar von der Innenstadt ab.

Am östlichen Rand des Stadtteils liegen entlang der Färberstraße Richtung Burgholzhausen, das Gewerbegebiet Mitte, die neue Philipp-Reis-Schule, sowie der neue Sportpark und der in Bau befindliche Gewerbepark.

Köppern

Der im Norden des Stadtgebiets gelegene Stadtteil Köppern wird durch die von Nord nach Süd verlaufende Köpperner Straße, die Friedberger Straße, sowie den Erlenbach, der den Stadtteil in Ost-West-Richtung durchfließt, geprägt. Ähnlich wie Burgholzhausen besteht das Zentrum Köpperns aus einem historischen Dorfkern. Es wurden jedoch viele der ehemaligen Fachwerkhäuser durch neuere Wohngebäude ersetzt, wodurch ein heterogenes Stadtbild entstanden ist.³⁰ Entlang der Köpperner und der Friedberger Straße finden sich zahlreiche Geschäfte sowie ein Supermarkt, die die Nahversorgung des Stadtteils sichern. Die als Allee angelegte Köpperner Straße beherbergt Ladenlokale sowie gastronomische Angebote und ein Kino. Jedoch wirkt sich das hohe Verkehrsaufkommen der Hauptstraße auch negativ auf die umliegende Bebauung aus. Die sich daran östlich und westlich anschließenden Wohnquartiere sind in ihrem Charakter sehr unterschiedlich. Der westliche Teil, der an die Bahnlinie grenzt und daher ebenfalls einen Bahnhof hat, besteht aus Einzel- und



²⁹ Vgl. Stadt Friedrichsdorf, Stadtplanungs- und Hochbauamt (2010): Stadtentwicklungskonzept Friedrichsdorf. Strategische Analyse, S. 116.

³⁰ Vgl. Stadt Friedrichsdorf, Stadtplanungs- und Hochbauamt (2010): Stadtentwicklungskonzept Friedrichsdorf. Strategische Analyse, S. 74.

Reihenhäusern, die sich zum Bahnhof hin auch zu Mehrfamilienhausbebauung entwickeln. Nördlich dieser Strukturen finden sich öffentliche Infrastrukturen, wie das Forum Friedrichsdorf, welches als Veranstaltungsort genutzt wird sowie verschiedene Sportanlagen. Eine homogenere Struktur weist der östlich der Homburger Straße gelegene Teil auf. Hauptsächlich sind dort Einfamilienhäuser zu finden, die sich nur hinsichtlich ihrer baulichen Dichte und der Größe der angrenzenden Gärten unterscheiden.

Das am nördlichsten gelegene Wohngebiet, wozu auch die Kapersburgsiedlung zählt, ist im Norden und Westen direkt von Wäldern und Streuobstwiesen begrenzt. Die dortige Bebauung ist durch eine gewisse Mischung verschiedener Epochen geprägt, die sich in einer heterogenen Bebauungsstruktur aus einzelnen Mehrfamilien-, Reihen- und Einfamilienhäusern ausdrückt.³¹ Ebenso unterschiedlich sind die Grundstückszuschnitte, die jedoch meist mit großen Gartenflächen einhergehen. Das ganz im Osten gelegene Wohngebiet, das ebenfalls an den Stadtkern angrenzt, wird von Mehrfamilien- aber auch Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Fast mittig in diesem Bereich liegt ein altes Mühlengelände, das von großen Freiflächen umgeben und aktuell ungenutzt ist.

Schließlich liegen mit guter Anbindung an die A5 und am Ortseingang befindlich, die Gewerbegebiete Otto-Hahn-Straße sowie Köppern Nordost, wobei sich letzteres seit 2010 in Entwicklung befindet. Ersteres wird durch relativ niedrige Hallen und Gebäude mit einer geringen Geschossigkeit geprägt, sodass eine weniger dichte Bebauungsstruktur entstanden ist. Eine ähnliche Struktur findet sich in Köppern Nordost.

Abb. 19: Friedberger Straße / Köpperner Straße und Bahnhof in Köppern



Fotos: Eigene Aufnahmen.

³¹ Vgl. ebd., S. 70.

Seulberg

Ebenso wie die anderen Stadtteile entwickelte sich Seulberg aus einem historischen Stadtkern heraus. Das ehemalige Runddorf befindet sich im Osten und grenzt dort an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Umgehungsstraße (Gonzenheimer Landstraße).³² Weitere Besonderheiten sind die ringförmige Erschließung des Stadtkerns über die Bornstraße sowie Alt Seulberg.

Eine Ausdehnung des Siedlungsgebiets fand zunächst nach Nordwesten und Westen statt. Das dadurch entstandene Quartier wird durch die Bahnlinie sowie die Ortsumgebung und den Landschaftsraum im Süden begrenzt. Bei den dort befindlichen Häusern handelt es sich überwiegend um ein bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser, die meist über kleinere oder mittelgroße private Freiflächen verfügen. Aufgrund der Nähe zum Seulberger Bahnhof zeichnet sich dieser Teil durch eine gute Anbindung nach Frankfurt a.M. aus. Das zwischen Bahntrasse und Hardtwald gelegene Quartier weist neben einer Bebauung aus Einzel- und Reihenhäusern auch öffentliche Nutzungen sowie Freizeiteinrichtungen, wie beispielsweise den Kletterwald und verschiedene Sportanlagen, auf. Die



Bebauung erhält durch ihren etwa gleichen Entstehungszeitraum in den 1960er und 1970er Jahren eine homogene Struktur.³³

Das Gebiet zwischen Höhenstraße und Seulbach (Bottigtal) wird durch das Gewerbegebiet sowie die Höhenstraße vom Stadtteil Friedrichsdorf getrennt. Die dem Seulbach zugewandte Bebauung ist hauptsächlich von Ein- und Zweifamilienhäusern der 1960er und 1970er Jahre geprägt, während sich im nordwestlichen Teil größere Mehrfamilienhäuser befinden.³⁴ Wiederum eine andere Baustruktur weist der Bereich zwischen Höhen- und Ostpreußenstraße auf. Dort sind im Nordwesten neben mehreren Wohnhochhäusern eine Tankstelle,

Abb. 20: Ortskern und Bahnhof in Seulberg



Fotos: Eigene Aufnahmen.

³² Vgl. Stadt Friedrichsdorf, Stadtplanungs- und Hochbauamt (2010): Stadtentwicklungskonzept Friedrichsdorf. Strategische Analyse, S. 92.

³³ Vgl. ebd., S.96.

³⁴ Vgl. Stadt Friedrichsdorf, Stadtplanungs- und Hochbauamt (2010): Stadtentwicklungskonzept Friedrichsdorf. Strategische Analyse, S.98.

ein Hotel, ein Vollversorger sowie ein Autohaus zu finden.

Das Gewerbegebiet Seulberg besteht aus zahlreichen Gewerbeflächen sowohl für größere als auch kleinere Gewerbebauten. Trotz der zentralen Lage im Stadtgebiet und der guten Anbindung an das überregionale Straßennetz, weist dieser Bereich Leerstände und brachliegende Flächen auf.

2.4.2 Stadtbild

Das Stadtbild der Stadt Friedrichsdorf setzt sich aus den unterschiedlichen Gegebenheiten der vier Stadtteile zusammen, die für sich gesehen individuell sind (vgl. Analyse-Karte 3 des Anhangs). Allen gemeinsam ist dabei ihr historischer Stadtkern mit der meist noch gut erhaltenen historischen Bebauung, die zum Teil als Ensemble oder einzeln unter Denkmalschutz steht. Diese wird an manchen Stellen von neuerer Bebauung verschiedener Epochen unterbrochen. Dies führt in Teilen zu sehr heterogenen Strukturen, insbesondere in der Hugenottenstraße (bspw. Rathaus oder Salus-Klinik). Stadtbildprägende Gebäude wie Kirchen oder historische Rathäuser sind besonders für die Stadtteile Seulberg und Burgholzhausen prägend und bilden dort das Zentrum des historischen Kerns.

In Erweiterung des historischen Stadtkerns haben sich oftmals die weiteren Quartiere mit unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen herausgebildet (vgl. Kapitel 2.4.1). Besonders stadtbildprägend sind dabei Bereiche wie das Wohngebiet „Am Römerhof“, das aufgrund seiner ringförmigen Anordnung bereits aus der Luft betrachtet besonders auffällig ist.

Raumprägende Wirkungen gehen ebenfalls von unterschiedlichen Straßenzügen Straßen wie der ehemaligen Bundesstraße Homburger Landstraße, der Höhenstraße/ Gonzenheimer Landstraße, der Bundesautobahn 5 oder der Bahntrasse aus.

Eher weniger im Fokus stehen in Friedrichsdorf die Bahnhöfe und deren Ausgestaltung und Präsentation. Auch dem Bahnhof in Friedrichsdorf selbst mangelt es an typischen Strukturen wie einem gestalteten Bahnhofsvorplatz in Verbindung mit einem Busbahnhof oder einer entsprechenden Versorgungsinfrastruktur.

Straßenräume, Stadteingänge und Plätze beeinflussen das Stadtbild ebenfalls. Besonders die Gestaltung von Eingangssituationen ist entscheidend für den ersten Eindruck vor allem bei Ortsunkundigen. Positiv fällt diesbezüglich besonders die neugestaltete Ortsdurchfahrt von Köppern (Köpperner Straße/ Friedberger Straße) auf, deren Straßenquerschnitt grundlegend erneuert wurde. Straßenbeläge wurden vereinheitlicht, klare Bereiche für Fußgängerinnen und Fußgänger und den ruhenden Verkehr geschaffen, sodass ein harmonisches Bild entstanden ist, welches durch eine entsprechende Stadtmöblierung ergänzt wird.

Mängel im Stadtbild sind v.a. in Bereichen innerhalb der Friedrichsdorfer Innenstadt zu finden. Fehlende Raumkanten in der Prof.-Wagner-Straße und der Wilhelmstraße gegenüber dem Taunus-Carré oder unbebaute Flächen wie das „Milupa-Dreieck“ oder das „Goers-Gelände“ tragen zu diesem Gestaltungsdefizit bei. Gleichzeitig fehlt ein erkennbarer städtebaulicher und gestalterischer Zusammenhang dieses Bereichs mit der Innenstadt. Diese Defizite wurden ebenfalls im Rahmen der Planungswerkstatt Innenstadt 2016 erkannt, sodass die Dringlichkeit des Handlungsbedarfes in diesem Bereich zusätzlich betont wird.

Seit Jahresbeginn 2019 wird an den Defiziten gearbeitet, und mit dem Beginn der Umgestaltung des Landgrafenplatzes wird ein erster wichtiger Schritt zur gestalterischen Verbesserung der Innenstadt gegangen. Geplant sind unter anderem die Schaffung von ausreichend Platz für Außengastronomie, Wochenmarkt und Veranstaltungen,

Sitzgelegenheiten beispielsweise in Form einer Stufenanlage auf der Südostseite, das Landgrafendenkmal im Staudenbeet und barrierearme Zugänge zu den anliegenden Geschäften. Für Durchfahrtsverkehr zwischen Bahnstraße und Friedrich-Ludwig-Jahnstraße ist der Verkehr zukünftig gesperrt. Eine Fertigstellung des Platzes erfolgt voraussichtlich im Dezember 2019.³⁵

Ebenfalls bestimmend für das Stadtbild sind die Grünstrukturen innerhalb einer Stadt sowie die umgebende Landschaft. Im Falle Friedrichsdorfs sind es besonders die landwirtschaftlichen Flächen sowie Streuobstwiesen, die oftmals die Siedlungsstruktur begrenzen oder teilweise auch mit ihr verschmelzen. Auenbereiche entlang des Erlenbachs und die Taunushänge, insbesondere in Dillingen, stellen eine Freiraumqualität dar und prägen die Ortsbilder entsprechend. Die innerstädtischen öffentlichen Grünflächen fallen demgegenüber qualitativ ab (bspw. Park an der Bleiche), werden nicht als solche wahrgenommen (Friedhof, Freibad) oder bestehen nur in Form kleinerer Anlagen wie beispielsweise in Burgholzhausen in den Wehrwiesen. Einzelne kleine Grüngürtel wie zwischen Römerhof und Schäferborn bilden weitere

Ausnahmen. Die Begrünung von Straßenzügen ist nur vereinzelt vorzufinden.

Der Anteil privater Gärten ist jedoch relativ hoch. Ein Großteil der Häuser, außer in den dicht bebauten Kernbereichen, besitzt eigene, teilweise großzügige private Grünflächen.

An einigen Stellen ist der Pflegezustand der öffentlichen Grünbereiche beziehungsweise generell die Ortsbildpflege im Zusammenhang mit der Sauberkeit öffentlicher Räume als verbesserungswürdig einzustufen.

Abb. 21: Platz vor dem Taunus-Carré und Houiller Platz



Fotos: Eigene Aufnahmen.

³⁵ Vgl. Internetauftritt Magistrat Stadt Friedrichsdorf – Stadt 25+ - Landgrafplatz, aufgerufen unter <http://stadt25-friedrichsdorf.de/projekte/landgrafplatz/>, letzter Zugriff: 23.04.2019.

2.4.3 Stadtidentität

Enge Beziehungen bestehen zwischen dem Stadtbild und der Identität einer Stadt, die sich gegenseitig bedingen oder teilweise sogar überschneiden. Oftmals wird auch vom Image einer Stadt gesprochen, welches beide Begrifflichkeiten zusammenfasst. Dabei werden die stadtbildprägenden Elemente und weitere positiv mit der Stadt in Verbindung gebrachten Elemente im Rahmen eines Stadtmarketings hervorgehoben und die Identität dadurch gestärkt.

Um dies sowohl nach innen als auch nach außen zu stärken, hat sich die Stadt Friedrichsdorf in den vergangenen Jahren gezielt um den Ausbau ihres Stadtmarketings bemüht.

Im Jahr 2013 wurde im Rahmen der Implementierung des Stadtmarketingprozesses „...mach' mal Friedrichsdorf!“ der Claim des Friedrichsdorfer Logos angepasst. Aus „Kommunikation unsere Verpflichtung“ wurde „lebendig und erfindungsreich“. Dieser ergab sich aus der Zusammenarbeit von Wirtschaftsbeirat, Marketingexpertinnen und -experten, Vertreterinnen und Vertretern der Stadt sowie den eingereichten Vorschlägen und Ideen der Friedrichsdorfer Bürgerinnen und Bürger. Dabei soll der Slogan die Mischung aus Dynamik, Tradition und Ideenreichtum widerspiegeln, die Friedrichsdorf so einzigartig macht.

Ergänzend zum neuen Claim hat sich die Stadt seit 2014 zum Ziel gesetzt, mit Hilfe des Stadtmarketingprozesses „mach-mal-friedrichsdorf“ Friedrichsdorf im Rahmen von vier Säulen in den nächsten Jahren konsequent weiterzuentwickeln:

- Friedrichsdorf als Einkaufsstadt mit kostenlosen Parkmöglichkeiten
- Friedrichsdorf als attraktiver Wohnstandort mit neuen Wohngebieten für junge Familien und Senioren

- Friedrichsdorf als mittelständischer Wirtschaftsstandort mit qualifizierten Arbeitsplätzen
- Friedrichsdorf als Kultur- und Freizeitstandort mit einem individuellen und breiten Angebot

Diese vier Säulen von Friedrichsdorf finden sich auch im Logo der Stadt wieder. Die vier Balken sollen dabei nicht nur auf die vier Stadtteile verweisen, sondern auch auf die vier wichtigsten Aspekte, die die Lebensqualität der Stadt ausmachen. Auch die Sinuskurve im Logo wird beibehalten. Sie drückt unter anderem aus, dass Friedrichsdorf in Bewegung ist und gibt einen Hinweis auf die Telefonerfindung durch Philipp Reis.

Abb. 22: Logo der Stadt Friedrichsdorf



Quelle: Stadt Friedrichsdorf 2018.

Im Hinblick auf das Stadtmarketing hat Friedrichsdorf seit 2014 deutliche Fortschritte erzielt. Trotz anfänglicher Bedenken seitens der Friedrichsdorfer Wirtschaft und einer angespannten Haushaltslage konnten dank einer Vielzahl von Sponsoringbeiträgen aus der Wirtschaft zahlreiche Aktivitäten mit teilweise überregionaler Ausstrahlungskraft stattfinden. Darauf weist auch die vom Marktforschungsinstitut GfK ermittelte, seit 2013 stetig steigende, Einzelhandelszentralität der Stadt hin.³⁶

³⁶ Vgl. Magistrat der Stadt Friedrichsdorf: Der Stadtmarketingprozess in Friedrichsdorf – Aktionen und Projekte. Jan.- Dez. 2017, S.2.

Einen wichtigen Stellenwert für die Identität der Stadt Friedrichsdorf hat auch die hugenottische Tradition. Seitens des Stadtarchives wird diese aufgegriffen und in den sog. „Friedrichsdorfer Schriften“ publiziert, die zur Identitätsbildung beitragen sollen. Auch in den Museen werden lokalhistorische Themen aufgegriffen. Zudem wird versucht durch Aktionen für alle Generationen stadthistorische Themen erfahrbar zu machen.

Ein wichtiger Baustein für das Standortmarketing ist die ca. vierteljährlich erscheinende Ausgabe der Standortzeitschrift „Friedrichsdorfer Wirtschaftsleben“. In dieser wird über den Wirtschaftsstandort und die Friedrichsdorfer Stadtentwicklung berichtet. Mittlerweile erscheint das Magazin in einer Auflage von mindestens 25.000 Exemplaren und wird regelmäßig in allen Haushalten in Friedrichsdorf sowie auch in Wehrheim, Neu-Anspach, Rosbach und Teilen von Karben verteilt. Des Weiteren wird die Zeitschrift an einen ausgewählten Verteiler von 450 Unternehmen, Institutionen und Verbänden mit persönlichem Anschreiben des Bürgermeisters versandt.

In Friedrichsdorf werden mit Hilfe vieler Friedrichsdorfer Bürgerinnen und Bürger, der einheimischen Wirtschaft und dem Gewerbeverein ‚Aktives Friedrichsdorf‘ e.V. zahlreiche jährlich wiederkehrende Veranstaltungen wie das Open-Air-Konzert ‚KulT(o)ur‘, die ‚Sommerbrücke‘ des Kulturamtes mit über 20 Einzelevents, der Ausbildungstag sowie das Friedrichsdorfer Weihnachtsmärchen mit den vielen in der Vorweihnachtszeit stattfindenden Events und dem Weihnachtsmarkt, durchgeführt. Gezielte Unterstützung durch das Stadtmarketing erfuhr auch der Einzelhandel unter anderem 2014 durch den ‚Friedrichsdorfer

Gutscheinblock‘ und seit 2017 durch die Friedrichsdorf-Card. Mit dieser erhalten Kunden in über 60 Friedrichsdorfer Geschäften Rabatte und weitere Vorteile. Eine weitere Unterstützungsaktion dieser Art gibt es seit Oktober 2018 in Form des „Friedrichsdorf bringt's Lieferservice“. Es können Einkäufe nach Hause geliefert oder Bestellungen per Anruf oder Mail abgegeben werden, die dann geliefert werden. Geliefert wird wochentags zu bestimmten Uhrzeiten nach Friedrichsdorf, Bad Homburg, Wehrheim sowie Rosbach. Dieser Service ist für die Kunden kostenlos. Verschiedene Lebensmittelfachgeschäfte sowie Dienstleister wie Optiker oder Apotheken nehmen an dieser Aktion teil.³⁷

Weiterhin erwähnenswert ist die Interessengemeinschaft Hugenottenstraße (IGH), bei der es sich um einen Zusammenschluss der Gewerbetreibenden der Hugenottenstraße handelt. Dort wird sich unter anderem um die Belebung der Innenstadt gekümmert sowie regelmäßige Aktionen durchgeführt. Die Initiative „Mein Houiller Platz“ kümmert sich um die Vermarktung der Geschäfte rund um dem Houiller Platz und führt ebenfalls regelmäßige Aktionen durch. Überregional konnte sich Friedrichsdorf in den vergangenen Jahren zudem auf der Regionalmesse Wetterau sowie der EXPO REAL in München präsentieren.

Neue Wege hinsichtlich Mobilität bestreitet die Stadt außerdem durch das e-mobile Car-Sharing-Projekt KOMAKAN, das seinen Anfang 2017 beim Stadtevent „Künstler & Karossen“ genommen hat. Diese neue Art der Fortbewegung wurde gezielt bei den Friedrichsdorfer Bürgerinnen und Bürgern mit einer Großplakataktion im Stadtgebiet beworben.³⁸

³⁷ Vgl. Internetauftritt Magistrat Stadt Friedrichsdorf – mach-mal-Friedrichsdorf - Friedrichsdorf bringt's Lieferservice, aufgerufen unter <http://www.mach-mal-friedrichsdorf.de/machmalfriedrichsdorf/einkaufen/lieferservicefriedrichsdorf.php>, letzter Zugriff: 23.04.2019

³⁸ Vgl. Magistrat der Stadt Friedrichsdorf: Der Stadtmarketingprozess in Friedrichsdorf – Aktionen und Projekte. Jan.- Dez. 2017, S.3ff.

Neben diesen zahlreichen Aktionen vor Ort wurde die Online-Präsenz der Stadt erweitert. So wurden ein YouTube-Kanal, eine

Internet- sowie eine Facebook-Seite für die Stadt Friedrichsdorf eingerichtet.

Fazit: Siedlungsstruktur, Stadtbild und Stadtidentität

Die Betrachtung der Siedlungsentwicklung in der Vergangenheit zeigt für alle Stadtteile ein starkes Wachstum insbesondere in den 1960er bis 1980er Jahren. In den folgenden Jahren bestand das Wachstum größtenteils aus kleineren Siedlungserweiterungen. Dieses Wachstum erfolgte nicht immer gleichmäßig und über alle Stadtteile verteilt. Ergebnis sind Lücken im Siedlungsgefüge (bspw. Flur 1 und Flur 3), offene Raumkanten oder das Verschmelzen von Stadtteilen.

Gemeinsam ist allen Stadtteilen ihr Entstehen aus einem historischen Stadtkern heraus, der heute mehr oder weniger gut erkennbar und erhalten ist. Ergänzt werden diese Kerne durch die verschiedenen Quartiere mit ihrer jeweils eigenen Charakteristik, abhängig vom Entstehungszeitraum oder auch der Wohntypologie. Straßen, Schienen, Plätze, Grün-, Frei und Waldflächen (inner- und außerhalb) sowie Gewässer wirken sich prägend aus und tragen zu einer Strukturierung bei.

Die sich daraus ergebende Stadtgestalt stellt sich nicht nur positiv dar, manche der vor allem öffentlichen Bereiche weisen Mängel und eine fehlende Ausgestaltung von Aufenthaltsräumen oder Freiflächen auf.

Ein gezieltes Marketing, das seit 2014 erhebliche Fortschritte verzeichnen kann, trägt dazu bei, das Image der Stadt nachhaltig positiv zu beeinflussen. Zahlreiche Veranstaltungen, Aktionen und Angebote unterstützen dies. Zusätzlich wird dieser Prozess über eine Online-Plattform breit gestreut. Unterstützt wird dies nicht nur durch die Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft und die Verwaltung. Auch private Initiativen (Hugenottenstraße, Houiller Platz) tragen hierzu bei.

2.5 ARBEITSMARKT UND GEWERBE, EINZELHANDEL UND GASTRONOMIE

2.5.1 Arbeitsmarkt

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Friedrichsdorf hat sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten stark gewandelt: von der Textilmanufaktur und der Nahrungsmittelindustrie hin zum Technologiestandort, der breit aufgestellt ist und vor allem auf mittelständischen Unternehmen basiert. Außerdem sind ebenso Unternehmen aus dem pharmazeutischen und medizinischen Bereich sowie Logistiker in Friedrichsdorf ansässig. Neben dem produzierenden Gewerbe haben sich auch zahlreiche Dienstleister und Handwerker in Friedrichsdorf angesiedelt. Das sich dadurch ergebende breite Spektrum an Arbeitgebern sichert langfristig Arbeitsplätze für Stadt und Region. Ein solider und hochinnovativer Mittelstand sorgt dafür, dass sich branchenbedingte Konjunkturschwankungen weniger stark auswirken. Daher wurde von der Stadt bewusst auf eine branchenspezifische Schwerpunktsetzung und Standortprofilierung verzichtet, um sich diesen Vorteil beizubehalten.

Dies spiegelt auch die Wirtschaftsstruktur der Stadt wider. Der Großteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten war 2015 mit knapp 70 % im tertiären Sektor beschäftigt (u.a. Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Dienstleistungen), weitere 29 % sind im Bereich des produzierenden Gewerbes angestellt. Die starke Aufstellung Friedrichsdorfs in diesem Bereich zeigt auch der Vergleich mit dem Hochtaunuskreis, in dem lediglich 19,5 % der Erwerbstätigen im sekundären Sektor beschäftigt sind.³⁹

Die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten haben sich sowohl am Arbeitsort als auch am Wohnort in den letzten Jahren nach oben entwickelt. Waren 2005 noch 6.325 Arbeitnehmer am Arbeitsort sozialversichert, so sind es 2015 schon 7.780, was einer Zunahme von über 23 % entspricht. Lediglich 2016 ist ein leichter Rückgang zu beobachten. Dennoch ist dies ein deutliches Zeichen dafür, dass Friedrichsdorf ein zunehmend attraktiver Arbeitsstandort ist, der sich trotz Konkurrenz zu anderen Städten und Kreisen mit seinem Arbeitsangebot behaupten kann.

Die zwischen 2005 und 2016 um 10,4 % gestiegene Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt, dass Friedrichsdorf auch ein attraktiver Standort für Wohnungssuchende im erwerbstätigen Alter ist.⁴⁰

2.5.2 Gewerbeflächen

Die Gewerbebetriebe der Stadt bestehen aus historisch gewachsenen innerörtlichen Betrieben sowie Betrieben auf den ausgewiesenen Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten (vgl. Analyse-Karte 4 des Anhangs). Diese Flächen wurden in der Vergangenheit in unterschiedlicher Größe und Ausrichtung in allen Stadtteilen ausgewiesen und sollen, auf die Bedürfnisse der Unternehmen angepasst, diesen verschiedene Räume und Möglichkeiten bieten. Dabei wurden die Gebiete meist an zentralen überregionalen Achsen und Straßen angesiedelt, sodass eine gute Anbindung und schnelle Erreichbarkeit gewährleistet werden kann. Die Stadt Friedrichsdorf verfügt über gewerbliche Flächen im Umfang von

³⁹ Wegweiser-Kommune.de, aufgerufen unter <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/hochtaunuskreis-lk+beschaeftigung+2014-2016+friedrichsdorf+tabelle>, letzter Zugriff: 07.12.2018.

⁴⁰ Hessische Gemeindestatistik 2006 bis 2017, abgerufen unter <https://statistik.hessen.de/publikationen/kreise-und-gemeinden-hessen>, letzter Zugriff: 07.12.2018.

ca. 74 ha. 2018 gab es gemäß Angaben der Stadt Friedrichsdorf noch Gewerbeflächenreserven von ca. 10 ha (ca. 13,5 %), wobei solche Flächen gemeint sind, die innerhalb von ein bis zwei Jahren verfügbar und baulich nutzbar sind.⁴¹

Die größten gewerblich genutzten Flächen finden sich im Stadtteil Friedrichsdorf selbst, wozu beispielsweise das Gewerbegebiet Mitte zählt. Es ist in den 1980er Jahren entstanden, befindet sich nördlich der Färberstraße und wird durch die Max-Planck-Straße erschlossen. Die Erschließung des neuen Gewerbeparks in Friedrichsdorf, der gegenüber des GE-Mitte liegt und direkt neben dem neuen Sportpark entstehen soll, erfolgte 2019. Dort stehen insgesamt 10,5 ha Fläche für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Im Übergang zum Stadtteil Seulberg befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet, welches an der Höhenstraße und Industriestraße gelegen ist. Teilbereiche sind dort untergenutzt oder liegen brach, gleichzeitig haben dort einige der größten und für die Wirtschaft wichtige Unternehmen dort ihren Sitz.

Im Stadtteil Köppern liegen zwei Gewerbegebiete in direkter Nachbarschaft entlang der Friedberger Straße. Das Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße, welches bereits in den 1970er Jahren entstanden ist, liegt nordwestlich der Friedberger Straße und wird zunehmend modernisiert. Südlich der Friedberger Straße befindet sich seit 2010 das Gewerbegebiet Nordost in Entwicklung. Auf den insgesamt 5,7 ha Gewerbefläche gibt es nur noch wenige freie Flächen zum Kauf beziehungsweise aktuell noch leere Flächen werden nach und nach bebaut. Schließlich gibt es in Burgholzhausen ein kleines Gewerbegebiet südöstlich entlang der Ober-Erlenbacher Straße, das

durch kleinere Gewerbehallen mit vereinzelten Wohnhäusern dazwischen geprägt wird.⁴²

2.5.3 Einzelhandel

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2015 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) wurden die einzelnen Einzelhandelsstandorte in Friedrichsdorf hinsichtlich verschiedener Kriterien wie zentralen Lagen, der Angebots- und Nachfragesituation, fehlenden Segmenten sowie zukünftigen Entwicklungsrichtungen untersucht.

Generell wurde festgestellt, dass Friedrichsdorf und insbesondere die Innenstadt branchen- und betriebstypenbezogen eine einem Mittelzentrum angemessene Ausstattung aufweist. Jedoch zeigt diese Entwicklungspotential bei der Differenzierung von Lebensmitteln und Sportartikeln.

Es gibt zwei wesentliche Einzelhandelslagen sowie weitere dezentrale Einzelhandelsstandorte in Friedrichsdorf (vgl. Analyse-Karte 5 des Anhangs). Zentraler Versorgungsbereich bildet die Hugenottenstraße zusammen mit dem Taunus-Carré und dem Houiller Platz (Hauptzentrum Innenstadt). In den vergangenen Jahren kann in der nördlichen Hugenottenstraße die Ansiedlung von Wettbüros und weiteren Nutzungen mit eher geringwertigem Service-, Präsentations- und Gestaltungsniveau verzeichnet werden. Durch die Neugestaltung des Landgrafenplatzes 2019 gewinnt dieser Bereich der Hugenottenstraße an Attraktivität. Auf dem Landgrafenplatz findet mittwochs und samstags ein Wochenmarkt mit breiter Angebotspalette statt, der die Einzelhandelslandschaft in Friedrichsdorf positiv ergänzt.

In einzelnen B-Lagen sind leicht zunehmend Gewerbeleerstände zu verzeichnen.

⁴¹ Internetauftritt der Stadt Friedrichsdorf – Wirtschaft (Strukturdaten der Stadt Friedrichsdorf), aufgerufen unter <https://www.friedrichsdorf.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/strukturdaten.php>, letzter Zugriff: 07.12.2018.

⁴² Vgl. Sight-Board Stadt Friedrichsdorf, aufgerufen unter <https://www.sight-board.de/friedrichsdorf/>, letzter Zugriff: 10.12.2018.

Auf diese negative Entwicklungstendenz wurde auch mehrfach im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen.

Ergänzt wird das hauptsächlich aus kleinteiligen Fachgeschäften bestehende Sortiment der Hugenotten- und Bahnstraße durch das Einkaufszentrum Taunus-Carré. Das Taunus-Carré, das 2013 auf dem ehemaligen Milupa-Gelände eröffnet wurde, stellt dort 12.000 m² Verkaufsfläche zzgl. Nebenflächen für den Einzelhandel zur Verfügung. Zwischen Taunus-Carré und Hugenottenstraße findet sich das Goers-Gelände, das hauptsächlich als Park- und Stellplatzfläche dient. Perspektivisch könnte hier die sogenannte Landgrafpassage mit einem Biomarkt, Gastronomie, Praxis- und Büroflächen und Wohnungen entstehen. Dies wird in der Politik und der Bevölkerung jedoch kontrovers diskutiert.

Der Ortskern von Köppern ist eine weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandelslage (Nahversorgungszentrum Köppern), die sich ebenfalls durch einen kleinteiligen und meist inhabergeführten Einzelhandel sowie Ladenhandwerk auszeichnet. Ergänzt wird dieses kurz- und mittelfristige Bedarfe abdeckende Sortiment durch den REWE Supermarkt in der Bachstraße.

Die Stadtteile Burgholzhausen und Seulberg weisen dagegen keine Konzentration im Einzelhandelsbereich auf. Die Versorgung wird durch Lebensmittelhandwerk (Metzger, Bäcker) und einen Netto Lebensmitteldiscounter (Burgholzhausen) übernommen.⁴³ In diesen Lagen bestehen daher in den Randgebieten Defizite bei der fußläufigen Nahversorgung, die geringe Einwohnerzahl macht jedoch eine weitere Ansiedlung von Nahversorgern nicht trag-

fähig.⁴⁴ Ergänzend dazu bilden die Industriestraße sowie die Max-Planck-Straße Sonderstandort des Einzelhandels.

Insgesamt hat sich gezeigt, dass der Verkaufsflächenschwerpunkt in der Friedrichsdorfer Kernstadt liegt und dort mehr als 60 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen zu finden sind.

Die Untersuchungen des Einzelhandelskonzeptes haben zum Thema bevorzugte Einkaufsorte in Friedrichsdorf ergeben, dass vor allem in der Kernstadt und insbesondere im Taunus-Carré Einkäufe getätigt werden. Der Houiller Platz hingegen wurde nur von einem Bruchteil der Befragten genannt und weist daher die geringste Relevanz auf.

Ergänzend zu den bereits genannten Aspekten, wurden Entwicklungspotentiale in den Bereichen Spielwaren, Möbel sowie Bau-, Heimwerker- und Gärtnerbedarf identifiziert. Die Abdeckung im Lebensmittelbereich ist quantitativ und räumlich gesehen als gut zu bezeichnen, lediglich qualitativ sind einige Defizite zu erkennen. Dies bezieht sich vor allem auf solche Geschäfte, die einen nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt aufweisen.⁴⁵

2.5.4 Gastronomie

Das gastronomische Angebot konzentriert sich räumlich gesehen vor allem auf die Kernbereiche der jeweiligen Stadtteile (vgl. Analyse-Karte 5). Besonders im Zentrum Friedrichsdorfs in der Hugenottenstraße sowie dem Taunus-Carré liegen die Schwerpunkte. Dennoch haben sich auch einige Angebote – hauptsächlich Restaurants – in Burgholzhausen und Köppern angesiedelt. Kaum ein Angebot findet sich hingegen in Seulberg, wo sich bislang nur

⁴³ Vgl. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2015): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Friedrichsdorf. S.19.

⁴⁴ Vgl. ebd. S.98

⁴⁵ Vgl. ebd., S.97.

ein Restaurant in der Berliner Straße befindet, welches jedoch aufgegeben wird.

Es wird deutlich, dass es neben den zahlreichen Restaurants nur wenige Cafés oder Abendlokale beziehungsweise Bars gibt, die sich hauptsächlich auf der Huguenottenstraße und in Köppern befinden. Trotz des

vielfältigen Angebotes fehlt es an Angebot im Bereich der gehobenen Gastronomie. Auf dieses fehlende Angebot wurde ebenfalls vermehrt von den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen.

Fazit: Arbeitsmarkt und Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie

Die gewerblichen Betriebe in Friedrichsdorf haben sich über die Jahre hinweg ausdifferenziert und bieten aktuell ein breites Spektrum unter anderem an technologischen und auch international agierenden Betrieben. Auffällig dabei ist der hohe Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe im Vergleich zu anderen Städten.

Die Gewerbeflächen der Stadt sind strategisch gelegen, gut erreichbar und mit einer modernen Infrastruktur ausgestattet über alle Stadtteile verteilt. Dabei werden die dort befindlichen Betriebe durch historisch gewachsene innerorts gelegene Betriebe ergänzt. Lediglich Seulberg weist innerhalb seines Gewerbegebietes noch Ergänzungspotentiale auf beziehungsweise könnte mit einer Freizeitnutzung kombiniert werden.

Die Versorgung mit Einzelhandel ist insgesamt in allen Stadtteilen als gut zu bewerten, wobei noch Potentiale in Spezialsegmenten zu finden sind. Die zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt Friedrichsdorf“ und „Nahversorgungszentrum Köppern“ bilden dabei die Schwerpunkte.

Das gastronomische Angebot konzentriert sich vornehmlich auf Friedrichsdorf und Köppern und zeigt sich dort durchaus differenziert. Burgholzhausen sowie Seulberg weisen ein wenig bis kaum (attraktives) Angebot auf. Ergänzungspotential besteht beispielsweise im Bereich der gehobenen Gastronomie.

2.6 SOZIALE INFRASTRUKTUR

2.6.1 Bildung und Erziehung

Kinderbetreuung

Friedrichsdorf verfügt im Jahr 2018 über insgesamt 13 Kinderbetreuungseinrichtungen (vgl. Analyse-Karte 6 des Anhangs).⁴⁶ Neun dieser Einrichtungen befinden sich dabei in Trägerschaft der Stadt, jeweils zwei Einrichtungen befinden sich in freier oder konfessioneller Trägerschaft. Die genannten Einrichtungen können nach Kindertagesstätten, die für Kinder unter drei Jahren zur Verfügung stehen und Kindergärten, die für drei bis sechsjährige Kinder vorgesehen sind, differenziert werden. Hinsichtlich der räumlichen Verteilung von Kindertageseinrichtungen liegt eine dezentrale Konzentration vor. Ein Großteil der Einrichtungen befindet sich in Friedrichsdorf (5), jeweils drei in den Stadtteilen Seulberg und Köppern und zwei Einrichtungen im Stadtteil Burgholzhausen.⁴⁷

Im Frühjahr 2020 ist außerdem die Inbetriebnahme der Kita in der Öko-Siedlung vorgesehen, sodass zukünftig weitere 99 Betreuungsplätze (24 Krippen-, 75 Kindergartenplätze) in Friedrichsdorf entstehen werden.⁴⁸

Zusätzlich wird das Betreuungsangebot der Stadt Friedrichsdorf, insbesondere für Kinder unter drei Jahren durch die Betreuung von Tagesmüttern und das fambinis Familienzentrum ergänzt. Das Angebot beschränkt sich hierbei auf derzeit 17 Tagespflegepersonen, die circa 40 Kinder unter

drei Jahren in Friedrichsdorf und stadtübergreifend betreuen.

Zudem werden an allen Grundschulen in Friedrichsdorf Betreuungsgruppen angeboten, die auch nach Schulschluss eine Betreuung der Kinder mit Mittagstisch und Hausaufgabenbetreuung anbieten. Neben der Betreuung in der Schule selbst, gibt es ein solches Angebot auch in den Kindergärten beziehungsweise Kindertagesstätten.

Der aktuelle Betreuungsbedarf sowie die Betreuungskapazitäten werden jedes Jahr neu ermittelt und im Kindertagesstättenentwicklungsplan dargelegt. Die 10. Fortschreibung 2018-2019 sieht einen weiteren Bedarf an Krippenplätzen. Auch für Kindergartenplätze wird, u.a. durch die Wandlungsgewinne, eine hohe Nachfrage bescheinigt. Diese kann in Teilbereichen zu Engpässen führen.⁴⁹

Schulen und Weiterbildungseinrichtungen

In Friedrichsdorf sind zurzeit vier Grundschulen sowie eine kooperative Gesamtschule vorhanden (vgl. Analyse-Karte 6 des Anhangs). Zu den vier Grundschulen in der Stadt gehört die Peter-Härtling-Schule in Friedrichsdorf, die Grundschule Köppern mit Eingangsstufe, die Grundschule in Burgholzhausen und die Hardtwaldschule Seulberg mit Eingangsstufe. Das schulische Angebot wird von der Philipp-Reis-Schule in Friedrichsdorf, einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, ergänzt.⁵⁰ Diese zog im Jahr 2012 aus dem

⁴⁶ Vgl. Internetauftritt der Stadt Friedrichsdorf – Leben in Friedrichsdorf (Kindertagesstätten), aufgerufen unter [http://www.friedrichsdorf.de/lebeninfriedrichsdorf/unserestadt/oeffentlicheeinrichtungen/childdays.php](http://www.friedrichsdorf.de/lebeninfriedrichsdorf/unserestadt/oeffentlicheeinrichtungen/kindertagesstaetten/childdays.php), letzter Zugriff: 19.12.2018.

⁴⁷ Vgl. Internetauftritt der Stadt Friedrichsdorf – Web KITA, aufgerufen unter Vgl. Internetauftritt der Stadt Friedrichsdorf- Web-KITA <https://webkita.ekom21.de/friedrichsdorf/suchergebnisse?8&search=traeger>, letzter Zugriff: 15.02.2019.

⁴⁸ Vgl. Internetauftritt Himpelchen und Pimpelchen, aufgerufen unter <https://him-pim.de/einrichtung-oekosiedlung-friedrichsdorf/>, letzter Zugriff: 23.04.2019.

⁴⁹ Magistrat der Stadt Friedrichsdorf (Hrsg.): Bedarfsplan Kinderbetreuung in Friedrichsdorf Kindertagesstättenentwicklungsplan 10. Fortschreibung 2018 – 2019, Anlage zu DS-Nr. 50/2018, Friedrichsdorf, März 2018.

⁵⁰ Vgl. Internetauftritt der Stadt Friedrichsdorf – Leben in Friedrichsdorf (Schulen), aufgerufen unter <http://www.friedrichsdorf.de/lebeninfriedrichsdorf/unserestadt/oeffentlicheeinrichtungen/schulen.php>, letzter Zugriff: 19.12.2018.

Schulgebäude am Hohen Weg aus und an den neuen Schulstandort in der Färber Straße, angrenzend an das Gewerbegebiet Mitte.

Im Jahr 2017 wurde die Main Taunus International School in der Hugenottenstraße geschlossen, wodurch zunächst eine größere Anzahl an Schul- und Betreuungsplätzen verloren ging. Das ehemalige Schulgelände der Main Taunus International School ist jedoch seit August 2018 Schulstandort des King's College. Die Privatschule bietet die Möglichkeit britische Schulbildung vom Kindergarten bis zum 13. Schuljahr zu erfahren.⁵¹

Hochschulen und Universitäten befinden sich im Umkreis von Friedrichsdorf in Bad Homburg, in Friedberg und im circa zwanzig Kilometer entfernten Frankfurt a.M. Insbesondere verfügt Frankfurt a.M. mit der Goethe-Universität und weiteren Bildungsstandorten über ein vielfältiges Angebot an akademischen Einrichtungen. Die Stadt Friedrichsdorf verfügt derzeit über keine öffentliche Weiterbildungseinrichtung (Volkshochschule). Die nächsten Volkshochschulen haben ihre Standorte in Bad Homburg und in Oberursel. Alle der genannten Bildungseinrichtungen sind mit öffentlichen Personennahverkehrsmitteln gut erreichbar.

Weitere Bildungs- und Betreuungseinrichtungen

In der Stadt Friedrichsdorf gibt es neben schulischen Betreuungsangeboten auch außerschulische Angebote für Jugendliche. Hier ist beispielsweise die Musikschule Friedrichsdorf e.V. zu nennen. Darüber hinaus werden seitens der Vereine und der Kirchen unterschiedliche Angebote für Ju-

gendliche zur Verfügung gestellt. Insbesondere ist hierbei das sportliche Angebot für Kinder und Jugendliche, welches die einzelnen Sportvereine organisieren, zu erwähnen (vgl. Kapitel 2.6.2). Auch die freiwilligen Feuerwehren der einzelnen Stadtteile bieten regelmäßige Treffen der Jugendfeuerwehr an. Zusätzlich werden Ferienspiele für Kinder und Jugendfreizeiten in den Ferien seitens der Stadt Friedrichsdorf organisiert. Das Online-Portal „jucount.de“ bietet Jugendlichen die Möglichkeit, sich über Angebote, Termine und Veranstaltungen in der Stadt zu informieren. Zudem existiert ein Online-Kalender für Kinder (KiJuKa).

Die Stadtbibliothek Friedrichsdorf bietet eine weitere Möglichkeit der Bildungs- und Informationsversorgung. Im Vergleich mit der Handreichung zu Bau und Ausgestaltung öffentlicher Bibliotheken zeigt sich, dass die aktuelle Nutzfläche der Bücherei mit 240 qm mit ihrer Medienzahl (28.000) im Vergleich deutlich unter den dort empfohlenen Werten liegt. In der Konsequenz müsste die Stadtbücherei etwa dreimal so groß sein wie sie aktuell ist.⁵² Weiterhin sind die Räumlichkeiten nicht barrierefrei erreichbar. Daher ist seit längerem bereits eine Standortverlagerung im Gespräch.

2.6.2 Sport- und Freizeitangebote

Die Analyse der Sport- und Freizeitangebote in Friedrichsdorf ergab ein umfassendes und vielfältiges Angebot (vgl. Analyse-Karte 6 des Anhangs). Beispielsweise ist in jedem Stadtteil ein Sportplatz, der durch die ansässigen Vereine in den Stadtteilen genutzt wird vorzufinden. Die größten Sportanlagen sind das Sportzentrum in Seulberg in der Landwehrstraße, das Sportgelände Köppern in der Dreieichstraße und das

⁵¹ Vgl. Internetauftritt des King's College Frankfurt – Die Schule, aufgerufen unter <https://kcfrankfurt.de/de/the-school/kings-college-frankfurt/>, letzter Zugriff: 19.12.2018.

⁵² Vgl. Fachkonferenz der Bibliotheksfachstellen in Deutschland (2018): Handreichung zu Bau und Ausstattung Öffentlicher Bibliotheken, aufgerufen unter <http://bibliotheksportal.de/content/uploads/2019/01/Handreichung-Bau-und-Ausstattung-%C3%96ffentlicher-Bibliotheken-Komplettversion.pdf>, 17.04.2019.

Sportgelände Burgholzhausen in der Peter-Geibel-Straße.

Neben den bereits erwähnten Sportstätten gibt es seit 2013 den zentral gegenüber des GE Mitte gelegenen Sportpark Friedrichsdorf. Im nördlichen Teil des Sportparks wurden zunächst ein Kunstrasenplatz, eine Leichtathletikanlage sowie ein Naturrasenplatz realisiert. In den letzten Jahren wurde dieser durch eine Beachvolleyballanlage, eine Fun-Box, einen Parkplatz im östlichen Bereich und eine Schießsportanlage ergänzt. 2017 wurde der Vorentwurf zur Weiterentwicklung des südlichen Bauabschnittes beschlossen. Ein Jahr später wurde bereits die geplante Rollsportanlage im nördlichen Teil fertiggestellt. Für 2019 ist der Bau eines Kleinspielfelds, des Fitness- & Street-Workout-Bereichs und der Boule-Spielfelder geplant.⁵³ Neben einer Nutzung des Sportparks durch den FSV Friedrichsdorf sowie die Sportfreunde Friedrichsdorf, sind alle Sportanlagen (bis auf die Schießsportanlage) frei und für alle zugänglich nutzbar.

Das Sport- und Freizeitangebot in der Stadt Friedrichsdorf wird größtenteils durch ehrenamtliche Vereinsarbeit der Bürgerinnen und Bürger geprägt. Von besonderer Bedeutung sind hierbei das durchaus große Angebot sowie die breit gefächerte Ausrichtung der einzelnen Vereine in Friedrichsdorf. Um die Vereinsarbeit in Friedrichsdorf aktiv und nachhaltig zu unterstützen, hat die Stadt Friedrichsdorf ein Vereinsförderungsprogramm aufgelegt.

Friedrichsdorf weist darüber hinaus eine hohe Anzahl von Spielplätzen, verteilt über das gesamte Stadtgebiet, auf. Besonders hervorzuheben sind der Abenteuerspielplatz im Stadtteil Köppern sowie der Spielplatz „Villa Rustica“ zwischen Schäferborn und Römerhof. Die meisten Spielplätze sind im Stadtteil Friedrichsdorf vorzufinden.

Ergänzt wird das städtische Sport-, Spiel- und Freizeitangebot durch ein Freibad, einen Kletterpark, eine Minigolfanlage, eine Boulebahn, Kegelbahnen, Skateboardbahnen, zahlreiche Bolzplätze, Tennisplätze und einen Trimm-Dich-Pfad. Außerdem bieten die angrenzenden Stadtwälder Hardt- und Spießwald weitere Sport- und Naherholungsmöglichkeiten. Friedrichsdorf ist darüber hinaus in ein umfangreiches Rad- und Wanderwegnetz sowie in die Regionalpark-Rundroute (vgl. Kapitel 2.8.2) eingebunden.

2.6.3 Kultureinrichtungen/ Kulturelle Angebote

Friedrichsdorf verfügt über ein vielseitiges kulturelles Angebot (vgl. Analyse-Karte 6 des Anhangs). Von zentraler Bedeutung für die kulturelle Vielfalt ist die Geschichte der Stadt. Auch die Stadtteile Friedrichsdorfs tragen mit ihren unterschiedlichen Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungen zu einem attraktiven kulturellen Angebot bei.

Die Kultureinrichtungen sowie die Veranstaltungsorte verteilen sich in Friedrichsdorf dezentral über das gesamte Stadtgebiet. Im Stadtzentrum von Friedrichsdorf befinden sich Einrichtungen wie zum Beispiel die Kleinkunstabtuhne „Garniers Keller“ und das Philipp-Reis-Haus. Auch das Rathaus und die Stadtbücherei sind Schauplatz für zahlreiche Veranstaltungen.

Im Stadtteil Köppern befindet sich außerdem das Forum Friedrichsdorf Kultur- und Tagungszentrum, welches als zentrale städtische Versammlungs- und Kultureinrichtung der Stadt gilt und Raum für Veranstaltungen mit bis zu 500 Personen bei Reihenbestuhlung bietet. Weitere Veranstaltungsorte wie das Filmtheater im Stadtteil Köppern und die Kirchen in den Stadtteilen ergänzen das Angebot an kulturellen Einrichtungen. Darüber hinaus wird der neue

⁵³ Vgl. Internetauftritt Magistrat Stadt Friedrichsdorf – Stadt 25+ - Sportpark, aufgerufen unter <http://stadt25-friedrichsdorf.de/projekte/sportpark/>, letzter Zugriff: 15.02.2019.

Sportpark in den Sommermonaten als Open Air Veranstaltungsort genutzt.

Die Friedrichsdorfer Kulturzeit bietet ein breit gefächertes Programm an Konzerten, Ausstellungen und Theatervorstellungen an. Den Veranstaltungsreigen der Friedrichsdorfer Kulturzeit ergänzen die Verleihung des Henninger Musikpreises, die Sommerakademie und der Skulpturenpfad der Kulturstiftung Friedrichsdorf. Hinzu kommen weitere Veranstaltungen der Stadt, bei denen teilweise bis zu mehrere tausend Besucher erwartet werden und die für überregionale Bekanntheit sorgen. Hierzu zählen Stadtfeste wie der Hugenottenmarkt, der Weihnachtsmarkt, Festivals und Open-Air-Veranstaltungen. Das vierwöchige Open-Air-Festival der „Friedrichsdorfer Sommerbrücke“ zählt zu einer der größten Veranstaltungsreihen der Stadt.

Zur touristischen Entwicklung einer Stadt liefern sowohl das Kulturangebot als auch die historischen Sehenswürdigkeiten einen entscheidenden Beitrag. Von besonderer Bedeutung für die Darstellung der historischen Entwicklung der Stadt Friedrichsdorf sind das Stadtarchiv, das Heimatmuseum in Seulberg und das Philipp-Reis-Haus. Regelmäßig angebotene Stadtführungen beleuchten zudem die kulturhistorischen und baulichen Besonderheiten.

2.6.4 Medizinische Versorgung und (Pflege-)Einrichtungen

Ärzte und Apotheken

In Friedrichsdorf liegt eine dezentrale Verteilung an medizinischer Infrastruktur vor, dabei verteilen sich die medizinischen Einrichtungen auf alle Stadtteile. Eine räumliche Konzentration an medizinischen Einrichtungen ist vorrangig im Zentrum von Friedrichsdorf vorzufinden (vgl. Analyse-Karte 6 des Anhangs).

Insgesamt gibt es in der Stadt Friedrichsdorf zwei Fachkliniken, das Vitos Waldkrankenhaus in Köppern und die Salus Klinik im

Stadtteil Friedrichsdorf (Stand 2018). Beide sind dabei auf Psychiatrie, Psychotherapie und Suchtbehandlung spezialisiert. Darüber hinaus ist dem Vitos Waldkrankenhaus im Stadtteil Köppern das Tagespflegezentrum Haus Bornberg zugehörig, in der die Betreuung und Pflege von Menschen mit psychischen Erkrankungen des höheren Alters im Vordergrund steht. Die Salus Klinik verfügt insgesamt über 264 Therapieplätze für Patienten mit psychischen, psychosomatischen Störungen oder Suchterkrankungen. Jedoch ist die Schließung der Salus-Klinik in absehbarer Zeit zu erwarten und ein Umzug nach Bad Nauheim aufgrund mangelnder Erweiterungsmöglichkeiten in Friedrichsdorf selbst vorgesehen.

In der Stadt selbst ist kein allgemeines Krankenhaus vorhanden. Die nächst gelegene Klinik befindet sich in Bad Homburg in circa neun Kilometer Entfernung. Der Standort Bad Homburg der Hochtaunus-Kliniken GmbH verfügt über ein umfassendes medizinisches Angebot mit einer Großzahl an Fachabteilungen.

In Friedrichsdorf ist darüber hinaus eine große Anzahl an Ärzten und Fachärzten nahezu aller Fachdisziplinen vorzufinden. Hinsichtlich der räumlichen Verteilung fällt auf, dass eine Großzahl an Praxen im Stadtteil Friedrichsdorf angesiedelt ist. Auch in den Stadtteilen Köppern, Seulberg und Burgholzhausen sind Allgemeinmediziner zu finden, sodass eine wohnortnahe medizinische Grundversorgung gewährleistet werden kann. Hervorzuheben ist der hohe Anteil an Zahnärzten, Psychotherapeuten und Allgemeinmedizinern.

Ergänzt wird das medizinische Angebot in Friedrichsdorf durch sieben Apotheken, davon vier im Stadtteil Friedrichsdorf, zwei in Köppern und eine in Seulberg. Die Apotheke in Burgholzhausen wurde Anfang 2019 geschlossen.

Pflege und Betreuung von Senioren

Im Hinblick auf den demografischen Wandel und die daraus resultierenden steigenden Zahlen an hochbetagten Menschen gerät das Thema Pflege und Betreuungsangebote immer mehr in den Fokus von Städten und Kommunen. Genaue Zahlen zur Anzahl an Pflegebedürftigen existieren derzeit nicht. Dennoch zeigen die demografischen Daten, dass das Durchschnittsalter der Stadt weiter steigen wird und somit auch der Anteil der Hochbetagten in Zukunft größer wird (vgl. Kapitel 2.2). Im Jahr 2030 werden laut Bertelsmann-Stiftung etwa 2.360 Hochbetagte in Friedrichsdorf leben, was einem Plus von fast 120 % im Vergleich zum Jahr 2012 entspricht.⁵⁴ Der Trend der immer älter werdenden Bevölkerung wird auch im Pflegeheim-Atlas Deutschland 2018 deutlich, der für das Land Hessen bis 2030 von einer deutlichen Zunahme der Pflegebedürftigen ausgeht und einen Zusatzbedarf an Pflegeheimplätzen von über 20 % sieht.

Friedrichsdorf verfügt aktuell über zwei Alten- und Pflegeheimenrichtungen mit einer

Kapazität von circa 170 Betreuungsplätzen.⁵⁵ Zudem existieren weitere Betreuungs- und eine Vielzahl an Beratungsangeboten in der Stadt zum Thema Pflege, Gesundheit und Soziales. Hierzu gehören beispielsweise eine Senioren- und Sozialberatung, mehrere ambulante Pflegedienste, Angebote zum Essen auf Rädern, Tagespflegeeinrichtungen, eine Seniorenresidenz sowie weitere Beratungs- und Pflegeangebote.⁵⁶ Gleichzeitig besteht an drei Standorten die Möglichkeit, seniorenge-rechtes Wohnen in Anspruch zu nehmen (vgl. Analyse-Karte 6 des Anhangs). Darüber hinaus gibt es zahlreiche Aktivitätsangebote für Seniorinnen und Senioren, wie z.B. Senioren-Cafés und Kaffeekränzchen, Gesprächs- und Singkreise, Seniorenfahrten und Ausflüge, Sportangebote und vieles mehr. Der Soziale Dienst für ältere Bürgerinnen und Bürger berät Hilfesuchende und Angehörige u.a. über Sozialleistungen, Hilfsangebote, Finanzierung von Hilfe und Pflege, Heimaufnahme/ Heimkosten und vieles mehr.

⁵⁴ Vgl. [wegweiser-kommune.de](https://www.wegweiser-kommune.de), aufgerufen unter <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/friedrichsdorf+bevoelkerungszahl-nach-altersgruppen+2012-2030+tabelle>, letzter Zugriff: 19.02.2019.

⁵⁵ Vgl. Internetauftritt der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Hochtaunus e.V. – Alten- und Pflegeheim „Haus Dammwald“, aufgerufen unter <http://www.awo-hochtaunus.de/dammwald.html>, 15.02.2019; vgl. Internetauftritt des Senioren- und Pflegeheims Kroh – Unser Haus, aufgerufen unter <http://senioren-pflegeheim-kroh.de/unser-haus/>, letzter Zugriff: 15.02.2019.

⁵⁶ Vgl. Internetauftritt der Stadt Friedrichsdorf – Leben in Friedrichsdorf (Beratung & Hilfe im Alter), aufgerufen unter <https://www.friedrichsdorf.de/lebeninfriedrichsdorf/senioren/beratunghilfemalter.php#pflegeheim>, letzter Zugriff: 19.12.2018.

Fazit: Soziale Infrastruktur

Die Analyse zeigt, dass es in Friedrichsdorf eine Vielzahl an Kinderbetreuungsangeboten in unterschiedlicher Trägerschaft gibt. Dabei befindet sich in jedem der Stadtteile mindestens eine Einrichtung. Der Kindertagesstättenentwicklungsplan sieht akut v.a. bei den Krippenplätzen weitere Bedarfe. Ergänzt wird das Betreuungsangebot durch das Familienzentrum. Ein Betreuungsangebot findet sich nicht nur für Kindergartenkinder, auch Grundschüler können von einem solchen Angebot profitieren. Explizite Angebote für Jugendliche bspw. in Form eines oder mehrerer Jugendzentren fehlen in Friedrichsdorf.

Die schulische Bildung vollzieht sich in Friedrichsdorf an unterschiedlichen Grundschulen, einer Gesamtschule sowie dem King's College. Der weitere Bildungsweg muss jedoch außerhalb Friedrichsdorf gegangen werden, da es kein Angebot in Form einer Hochschule oder einer Volkshochschule gibt. Die Stadtbibliothek bleibt u.a. auf Grund der räumlichen Enge in ihren Angeboten hinter den empfohlenen Werten zurück.

Die Stadt Friedrichsdorf verfügt insgesamt über ein attraktives Sport- und Freizeitangebot für alle Altersklassen. Einen großen Beitrag hierzu liefert die aktive Vereinsarbeit, die maßgeblich zu diesem breit gefächerten Angebot beiträgt. Hervorzuheben ist auch der Sportpark, der in seiner bisherigen Ausprägung mit dem Sport- und Freizeitangebot und der freien Zugänglichkeit ein Alleinstellungsmerkmal darstellt.

Zusätzlich weist die Stadt ein sehr vielfältiges und attraktives Kulturangebot auf, welches für alle Altersgruppen attraktiv gestaltet ist. Die Stadtteilfeste, Open Air Veranstaltungen sowie weitere Feste und zahlreiche Märkte ergänzen das kulturelle Freizeitangebot in Friedrichsdorf und sorgen für einen überregionalen Bekanntheitsgrad.

Im Bereich der medizinischen Versorgung konnte ein umfangreiches Angebot identifiziert werden. Von zentraler Bedeutung ist die Spezialisierung der ansässigen Kliniken auf die Fachrichtungen Psychiatrie, Psychotherapie und Suchtberatung. In diesem Bereich kann von einer guten klinischen Gesundheitsversorgung gesprochen werden.

Das derzeit breite Angebot an Ärzten mit den unterschiedlichsten Fachrichtungen sowie an Apotheken in fast allen Stadtteilen bildet einen Standortvorteil und ist von zentraler Bedeutung, insbesondere für die Gewährleistung der medizinischen Versorgung in Friedrichsdorf.

Auch für Seniorinnen und Senioren ist ein vielfältiges Angebot vorhanden, welches aufgrund der zu erwartenden Zunahme der Bevölkerung über 60 Jahren quantitativ zu ergänzen ist.

2.7 MOBILITÄT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

2.7.1 Mobilität

Friedrichsdorf ist in nordöstlicher Richtung über die A5 (Basel-Frankfurt-Kassel-Hannover) an das großräumige überörtliche Straßennetz angebunden. Der Autobahnanschluss Friedberg befindet sich in einer Entfernung von 4 km zum Stadtkern. Außerdem liegt in 9 km Entfernung der Anschluss Homburger Kreuz, der vor allem für den Stadtteil Seulberg von Bedeutung ist. Die Autobahn durchquert das Stadtgebiet von Süd nach Nord und trennt den Stadtteil Burgholzhausen von den restlichen Stadtteilen. Regionale Straßenverbindungen zu benachbarten Gemeinden und Städten bestehen über die L3057 (Richtung Bad Homburg/ Friedberg) und die L3415. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 25 Autominuten erreichbar.

Die Hauptverkehrsachsen innerhalb des Stadtgebietes bilden die Homburger Landstraße/ Köpperner Straße/ Friedberger Straße, die Gonzenheimer Landstraße/ Höhenstraße sowie die Färberstraße. Diese verbinden die einzelnen Stadtteile untereinander und stellen gleichzeitig die überörtliche Verbindung in die anderen Kommunen dar. Davon gehen die weiteren Haupt- und Nebenstraßen in die angrenzenden Quartiere ab.

Öffentlicher Personennahverkehr (Bus)

Friedrichsdorf verfügt über eine gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Zu den Hauptverkehrsmitteln im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gehören Stadtbuslinien sowie Bahnen (vgl. Analyse-Karte 7 des Anhangs). Insgesamt fünf Stadtbuslinien, darunter eine Nachtbuslinie (N35), verbinden die Stadtteile von Friedrichsdorf untereinander. Eine weitere

Linie (FB-33 Spätbus) besteht für die Verbindung Friedrichsdorf, Rosbach, Friedberg.

Werktags verkehren die Busse überwiegend im Halbstundentakt, später teilweise nur im Stundentakt beziehungsweise in noch längeren zeitlichen Abständen. Jedoch verkehren nur die Linien 53 und 54 regelmäßig, während die Linien 55 und 56 nur morgens beziehungsweise zu bestimmten Tagen eingesetzt werden. An Sonntagen fahren nur die Busse 54 und FB-33 im 1,5- bis 2-Stundentakt und nur zwischen 9 Uhr beziehungsweise 12 und 19 Uhr.⁵⁷

Teilweise sind in den Stadtteilen Defizite bezüglich der Erreichbarkeit von Bushaltestellen beziehungsweise dem generellen Anschluss an das Busnetz zu erkennen. Laut der Arbeitsgruppe Fußverkehr von SRL und FUSS e.V. sollten Wege länger als 300 Meter zur nächsten Haltestelle vermieden werden.⁵⁸ Bei einer Anwendung dieses Kriteriums mittels Radien um die verschiedenen Bushaltestellen, ergeben sich einige Bereiche, die nicht von einem solchen Radius erfasst werden (vgl. Analyse-Karte 8). Dies betrifft vor allem große Teile Köpperns, insbesondere die östlich und südwestlich der Köpperner Straße gelegenen Wohngebiete. Teilweise nicht abgedeckt von diesem Einzugsbereich sind außerdem die Teilbereiche von Dillingen sowie das Gewerbegebiet in Burgholzhausen. Dies ist besonders hinsichtlich der Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen als kritisch zu beurteilen. Größere Teile des Quartiers Am Schäferborn sowie die Wohngebiete Am Römerhof sind ebenfalls nicht im 300

⁵⁷ Vgl. Internetauftritt der Stadt Friedrichsdorf – Verkehrsverbindung, aufgerufen unter <https://www.friedrichsdorf.de/lebeninfriedrichsdorf/unserestadt/verkehrsverbindung/verkehrsverbindung.php>, letzter Zugriff: 11.12.2018.

⁵⁸ Vgl. Arbeitsgruppe Fußverkehr von SRL und FUSS e.V. (2000): Zur Fuß zur Haltestelle, aufgerufen unter <https://www.srl.de/dateien/dokumente/de/FNOTE02.pdf>, 07.02.2019.

Meter Einzugsbereich einer Bushaltestelle. Die größten Defizite können jedoch in Seulberg beobachtet werden, da sich hier zum einen große Teile der Siedlungsstruktur weiter entfernt als 300 Meter von einer Bushaltestelle befinden und der dort fahrende Bus (Linie 56) nur an zwei Tagen die Woche, fünfmal am Tag fährt. Dadurch ist der Stadtteil Seulberg größtenteils nur über den Bahnanschluss zu erreichen. Dieser liegt zwar relativ zentral im Ort, ist aber nicht immer wohnortnah gelegen und barrierefrei zu erreichen. Dieses Defizit betrifft daher hauptsächlich Schülerinnen, Schüler, ältere Menschen sowie Bewohnerinnen und Bewohner, die kein Kraftfahrzeug haben oder führen dürfen. Dennoch muss ein solches Defizit immer unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und des Bedarfs gesehen werden. Außerdem zeigt eine Zunahme der Erreichbarkeit der Bahnhaltedpunkt (500 m Radius; vgl. hierzu Analyse-Karte 8 des Anhangs), dass damit der Abdeckungsgrad wesentlich erhöht werden kann und somit ein Großteil der Bürger in zumutbarer Entfernung zu einer Bus- oder einem Bahnhaltedpunkt leben.

Hinsichtlich des Stadtbusverkehrs findet derzeit eine Überplanung des Stadtbuslinienetzes statt. Eine Umsetzung wird frühestens 2021 erwartet.

Abb. 23: Bushaltestelle Cheshamer Straße



Fotos: Eigene Aufnahmen

Die barrierefreie Ausgestaltung der Bushaltestellen ist bislang noch nicht für das gesamte Stadtgebiet erfolgt. Diese werden derzeit sukzessive behindertengerecht ausgebaut. Bereits barrierefrei umgebaut wurden beispielsweise die Haltestellen Linde in Köppern oder in der Cheshamer Straße. Diese sind mit Hochborden für einen barrierefreien Zugang sowie mit einem taktilen Leitsystem ausgestattet. Zusätzlich bieten sie Sitzmöglichkeiten und sind überdacht.

Öffentlicher Personennahverkehr (Bahn)

Das ÖPNV-Angebot wird ergänzt durch Verbindungen der Deutschen Bahn (S5) sowie die Bahnen des RMV (RB 15 und 16). Die Stadt verfügt über vier Bahnhöfe, die sich jeweils in den Stadtteilen befinden. Am Bahnhof Friedrichsdorf halten insgesamt drei Linien, zwei von ihnen enden an diesem Punkt (RB16 & S5). Vor dem Bahnhofsgebäude befinden sich Bushaltestellen, von denen aus die Stadtbuslinien 53 und 54 in die Stadtteile fahren. Züge ab Friedrichsdorf erreichen in durchschnittlich 30 Minuten den Frankfurter Hauptbahnhof, der als wichtiger deutscher Verkehrsknotenpunkt im Schienenverkehr Anschluss an Fernverkehrs- und Nahverkehrszüge sowie S-Bahnen bietet.

Abb. 24: Bushaltestelle Friedrichsdorf Wachthaus (Hugenottenstraße)



Der Stadtteil Köppern ist an die RB15 („Taunusbahn“) angeschlossen, die von Frankfurt a.M. bis nach Waldsolms-Brandobendorf verkehrt. An Werktagen fährt die Taunusbahn im Halbstundentakt, in den Hauptverkehrszeiten werden zusätzliche Züge eingesetzt, die von und nach Frankfurt a.M. Hauptbahnhof fahren. Auf der Fläche des früheren Empfangsgebäudes befindet sich heute ein Park & Ride-Parkplatz. Ein Halt auf der Schienenstrecke Friedrichsdorf nach Friedberg (RB16) besteht im Stadtteil Burgholzhausen. In der Hauptverkehrszeit halten die Züge in beiden Richtungen alle halbe Stunde, außerhalb dieser Zeiten im Stundentakt. Darüber hinaus existiert in Seulberg ein Halt für die S5 und die Taunusbahn.

Aufgrund des Anschlusses an die S-Bahn sind vor allem Seulberg sowie Friedrichsdorf sehr gut an das überregionale Schienennetz angebunden. Entscheidender Faktor ist hier sicherlich die durchgehende Taktung auch nachts von und nach Frankfurt a.M. In den Stadtteilen Köppern und Burgholzhausen hingegen verkehrt die Regionalbahn nur bis Mitternacht und wieder ab 5 Uhr morgens. So wurde auch im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung des Öfteren der Wunsch geäußert, die S-Bahn zumindest bis nach Köppern fortzuführen. Entsprechende Planungen einer Fortführung bis in den Taunus bestehen bereits

Abb. 25: Bahnhof Friedrichsdorf



Fotos: Eigene Aufnahme.

seitens des Verkehrsverbands Hochtaunus (VHT).

Die Bahnhöfe in Friedrichsdorf und Seulberg weisen hinsichtlich ihrer Barrierefreiheit zahlreiche Defizite auf. In Friedrichsdorf ist die barrierefreie Erreichbarkeit des Mittelsteigs aktuell nicht gegeben, worauf auch in der Öffentlichkeitsbeteiligung oftmals hingewiesen wurde. Ebenfalls sind die Gestaltung, generelle Ausstattungsmerkmale sowie die Zugangssituationen verbesserungswürdig. Auch das Sicherheitsgefühl, vor allem am Friedrichsdorfer Bahnhof, wurde im Rahme der Bürgerbeteiligung als gering beschrieben, daher wird sich eine bessere Überwachung insbesondere nachts gewünscht.

Der umfangreiche Umbau sowie eine barrierefreie Anpassung des Friedrichsdorfer Bahnhofs sind ab dem Jahr 2020 geplant. Dabei sehen die Pläne der DB Station&Service AG vor, dass unter anderem die barrierefreie Erreichbarkeit aller Bahnsteige durch den Bau einer Aufzuanlage sowie Rampe hergestellt werden wird. Auch die Bahnsteigausstattung und Überdachung sind Teil der Planungen. (vgl. Kapitel 3.4).

Rad- und Fußgängerverkehr

Im August 2018 erfolgte der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über das

Abb. 26: Bahnhof Seulberg



Radverkehrskonzept. Das Konzept legt unter anderem ein Zielnetz Radverkehr 2030 fest, das sich insgesamt auf eine Strecke von 73 Kilometer erstreckt. Dies setzt sich zusammen aus 15,5 Kilometern Radschnellverbindung, 23,5 Kilometern Radhauptverbindung und 32 Kilometern Radverkehrs- sowie zwei Kilometer reine Freizeitverbindungen.⁵⁹

Hauptbestandteil dieser Untersuchung bildet die Analyse der aktuellen Situation vor Ort sowie einer daraus abgeleiteten Aufstellung von 60 unterschiedlichen Maßnahmen, verteilt auf alle Stadtteile. Die Umsetzung dieser dargelegten Maßnahmen wird durch das Konzept grundsätzlich empfohlen und durch weitere Maßnahmenvorschläge ergänzt. Für 46 dieser Maßnahmen erfolgt außerdem eine weitere Priorisierung mittels vier unterschiedlicher Kategorien. Alle weiteren Maßnahmen können aufgrund des geringen finanziellen Aufwandes als kurzfristig umsetzbar angesehen werden. Dargestellt werden alle Maßnahmen in einem gesamtheitlichen Planwerk, welcher außerdem das oben dargestellte Zielnetz mit den unterschiedlichen Kategorien enthält. Beispielsweise werden die Freigabe von Einbahnstraßen (bspw. Hugenottenstraße), das Aufbringen einer Piktogrammspur (bspw. Bahnstraße), das Asphaltieren oder Verbreitern von Wegabschnitten (bspw. Sandelmühlweg) oder der Neubau von Fahrradwegen (bspw. zwischen Hugenottenstraße und Walter-Ziess-Ring) empfohlen.

Weitere Maßnahmenvorschläge bezogen sich unter anderem auf sichere Fahrradabstellanlagen sowie eine eindeutige Beschilderung. Hinsichtlich der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder wurden besonders öffentliche Bereiche sowie Einrichtungen betrachtet. Große Verbesserungspotentiale werden vor allem am Friedrichsdorfer sowie Seulberger Bahnhof gesehen, da hier

ein sicheres Abstellen meist nicht gewährleistet werden kann.

Da verschiedene administrative Einheiten unterschiedliche Beschilderungen angebracht haben, ist an einigen Stellen keine eindeutige Wegweisung vorhanden oder wird diese nicht fortgeführt.

Ein weiterer Vorschlag aus der Öffentlichkeitsbeteiligung bezieht sich auf die Anbindung Friedrichsdorfs an den Radschnellweg zwischen Bad Homburg und Frankfurt a.M. Dies wird zum einen im Zuge einer Machbarkeitsstudie durch den Regionalverband überprüft. Zum anderen wurde vorgeschlagen, eine weitere Variante zwischen Karben – Bad Vilbel - Frankfurt a.M., die einen geringeren Umweg bedeuten würde, zu überprüfen. Die Ergebnisse sind zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht bekannt.

Im Bereich des Fußgängerverkehrs sind es insbesondere Anregungen, die in der Öffentlichkeitsbeteiligung genannt wurden und die Handlungsbedarfe aufzeigen. Defizite werden bei der Anzahl der Fußgängerüberquerungen und Zebrastreifen gesehen (z.B. Haingrabenstraße Burgholzhausen Dreieichstraße und Pfingstweidstraße Köppern). Genannt wurde zudem die Behinderung durch parkende Fahrzeuge oder zu wenige Kontrollen bei der Einhaltung von Geschwindigkeitslimits.

Ruhender Verkehr

Sämtliche öffentliche Parkplätze stehen in Friedrichsdorf kostenlos zur Verfügung. Ihre Nutzung wird lediglich im Innenstadtbereich durch die Pflicht der Nutzung einer Parkscheibe zeitlich eingeschränkt. In der Hugenottenstraße darf beispielsweise nur eine und auf dem Goers-Gelände bis zu zwei Stunden geparkt werden. Prinzipiell stehen mit über 1.000 Parkplätzen in der Innenstadt ausreichend Parkplätze zur Verfü-

⁵⁹ Vgl. Magistrat der Stadt Friedrichsdorf (2018): Radverkehrskonzept Friedrichsdorf 2018. Abschlussbericht. S. 9.

gung, dennoch wurde bei den Öffentlichkeitsveranstaltungen ein fehlendes Stellplatzangebot im Bereich des Bahnhofs bemängelt.

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurde außerdem angemerkt, dass in den Kernbereichen der Stadtteile nicht immer regelkonform geparkt wird und dadurch Rettungswege blockiert werden.

Multimodalität und alternative Mobilitätsformen

Ein zunehmend wichtiger werdender Aspekt in der Verkehrsplanung ist die Multimodalität der unterschiedlichen Verkehre. Dies spielt insbesondere hinsichtlich des zunehmenden Verkehrsaufkommens und der abnehmenden Bedeutung des eigenen Kraftfahrzeuges eine Rolle. Darunter verstanden wird die Wahl von geeigneten Verkehrsmitteln für jeden Weg nach unterschiedlichen Kriterien. Die Busse und Bahnen sind in Friedrichsdorf grundsätzlich aufeinander abgestimmt, wurden aber beispielsweise bei der Öffentlichkeitsbeteiligung von den Bürgerinnen und Bürgern nicht als abgestimmt empfunden.

Ein weiterer Aspekt von Multimodalität und alternativen Mobilitätsformen stellt die Möglichkeit des Car-Sharings dar. Insgesamt gibt es mit dem Ford Car-Sharing (Autohaus Kreissl) und dem Mobileeee eCar-Sharing zwei Anbieter, die an sechs unterschiedlichen Orten die Möglichkeit zum Ausleihen eines Fahrzeuges anbieten. Die Fahrzeuge des Autohauses Kreissl stehen am Rathaus in der Hugenottenstraße sowie in der Cheshamer Straße gegenüber dem Geschäftsgebäude Am Houiller Platz 4. Insgesamt sechs elektrische Fahrzeuge stehen seit Mitte Oktober 2017 am Rathaus sowie auf den Parkplätzen Am Sauerborn in Burgholzhausen, in der Hardtwaldallee in Seulberg, in der Austraße in Köppern und

im Lilienweg (Schäferborn). Somit geht die Stadt einen ersten wichtigen Schritt zur Sicherung der nachhaltigen Mobilität und zur Schaffung von alternativen Mobilitätskonzepten, die außerdem mit dem Konzept der Multimodalität beziehungsweise dem intermodalen Verkehr einhergehen.

2.7.2 Ver- und Entsorgung

Neben der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur ist zudem auch die technische Infrastruktur von Relevanz für die Standortfaktoren einer Stadt. Das Angebot an technischer Infrastruktur umfasst insbesondere die Ver- und Entsorgung eines Gebiets. Dazu gehören die verschiedenen Teilbereiche, wie zum Beispiel die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung, die Abfallentsorgung als auch Infrastrukturen für die Energieversorgung. Auch die Breitbandversorgung zählt zur technischen Ausstattung. Um weiterhin zukunftsfähig zu bleiben, bedarf es in der Stadt Friedrichsdorf eines ständigen Anpassungsprozesses an neue Rahmenbedingungen und Standards. Aufgrund unterschiedlicher Versorgungsträger liegen aktuell keine gesammelten Daten bezüglich der einzelnen Themenbereiche vor.

Wasser

Die Stadtwerke Friedrichsdorf sind verantwortlich für die Wasserversorgung der Stadt. Als Eigenbetrieb übernehmen sie die zentralen Aufgaben hinsichtlich der Trinkwasserbeschaffung in Friedrichsdorf. Das Trinkwasser stammt zum überwiegenden Teil aus Schürfungen, Stollen und Tiefbrunnen, die sich entlang des Taunuskamms, im Bottigtal und im Köpperner Tal befinden. Da diese Entnahmen nicht ausreichend sind, ist eine zusätzliche Trinkwassergewinnung aus Anlagen des Vogelsbergs essentiell.⁶⁰ Das Trockenjahr 2018 hat die

⁶⁰ Vgl. Internetauftritt der Stadt Friedrichsdorf – Stadtwerke Friedrichsdorf Eigenbetrieb der Stadt Friedrichsdorf (2018): Herkunft und Beschaffenheit des Trinkwassers in Friedrichsdorf, aufgerufen unter: https://www.friedrichsdorf.de/download/wasseranalysen_komplett_15.06.2018.pdf, letzter Zugriff: 19.03.2019.

Grenzen der Wasserversorgung im Rhein – Main – Gebiet aufgezeigt. Derzeit wird an einer Optimierung des Verbundsystems innerhalb der Metropolregion gearbeitet.

Die Abwassersammlung erfolgt im Stadtgebiet in weiten Teilen in einer Mischkanalisation (Sammelleitung) und wird von dort in die Kläranlage des Abwasserverbandes Oberes Erlenbachtal zur Reinigung überführt.

Abfall

Die kommunale Abfallentsorgung wird seitens der Stadt Friedrichsdorf nicht selbst organisiert, sondern an Fremdfirmen vergeben. Die Aufgabe ist dem Verkehrs- und Ordnungsamt zugewiesen (Amt 5).⁶¹

Die Stadt verfügt zusätzlich über einen Wertstoffhof im Gewerbepark. Hier können Grünabfälle, Sperrmüll, Elektrogeräte und weitere Abfälle abgegeben werden.

Darüber hinaus besteht für Bürgerinnen und Bürgern aus Friedrichsdorf die Möglichkeit, Baum- und Strauchschnitte an gewissen Terminen im Jahr auf dem eigenen Grundstück klein häckseln zu lassen. Depotcontainer für Altpapier und Glas sind in allen Stadtteilen aufgestellt. Die Standorte der Depotcontainer verteilen sich gleichmäßig auf die einzelnen Stadtteile. Ein Abfallkalender wird auf der Homepage der Stadt Friedrichsdorf sowie über eine App online veröffentlicht, sodass alle Abholtermine jederzeit von den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt aufgerufen werden können.⁶²

Erneuerbare Energien

Der Regionalverband Rhein-Main hat zu den Themenbereichen Energieerzeugung und -verbrauch für jede Kommune einen Energiesteckbrief erstellt, anhand dessen die energetische Situation von Gemeinden analysiert und verglichen werden kann. Der Energiesteckbrief von Friedrichsdorf zeigt, dass im Bereich der Energieerzeugung auch ein Teil aus Erneuerbaren Energien erzeugt wird, dieser allerdings nur einen geringen Anteil am Endenergieverbrauch ausmacht. Vorrangige Energiegewinnung aus Erneuerbaren Energien erfolgt derzeit in Friedrichsdorf aus Solarthermie, Photovoltaik und Biomasse. Insgesamt resultiert daraus für die Stadt Friedrichsdorf ein erhöhtes Potential für den Ausbau von Erneuerbaren Energien, das in Zukunft weiter zu prüfen ist.⁶³

Mit der Realisierung des Projektes „Öko-Siedlung“ in der Stadt Friedrichsdorf wird auf die aktuellen Herausforderungen in der Energieversorgung eingegangen und mittels einer intelligenten Kombination aus Eisspeicher, einer Großwärmepumpe, einem Blockheizkraftwerk, eines modernen Gasbrennwertkessels sowie eines Solarabsorbers und PVT-Systemen (Photovoltaik und Solarthermie) ein bedarfsgerechtes Nahwärmenetz geschaffen.⁶⁴ Das energetische Konzept der ÖkoSiedlung kann hinsichtlich der Energieversorgung als vorbildlich bezeichnet werden (vgl. hierzu auch 2.8.3).

⁶¹ Vgl. Internetauftritt der Stadt Friedrichsdorf (2019): Rathaus Online. Was erledige ich wo? Aufgabengliederungsplan der Stadtverwaltung und der Stadtwerke Friedrichsdorf, aufgerufen unter: http://www.friedrichsdorf.de/download/loads/a_aufgabengliederungsplan_zusammengefasst.pdf, letzter Zugriff: 19.03.2019.

⁶² Vgl. Internetauftritt der Stadt Friedrichsdorf (2019): Leben in Friedrichsdorf. Müllentsorgung, aufgerufen unter: <http://www.friedrichsdorf.de/lebeninfriedrichsdorf/muellentsorgung/muellentsorgung.php>, letzter Zugriff: 19.03.2019.

⁶³ Vgl. Internetauftritt des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (2018): Kommunaler Energiesteckbrief Friedrichsdorf, aufgerufen unter: https://mapview.region-frankfurt.de/transfer/Dateidownload/Energiesteckbriefe/Energiesteckbrief_Friedrichsdorf.pdf, letzter Zugriff: 19.03.2019.

⁶⁴ Vgl. Internetauftritt der FRANK Beteiligungsgesellschaft mbH (2019): Frank und Frieda ÖkoSiedlung Friedrichsdorf. Eine schonende Wärme- und Energiegewinnung. Energetisches Konzept, aufgerufen unter: <https://www.frankundfrieda.de/energetisches-konzept/>, letzter Zugriff: 19.03.2019.

Breitband

Hinsichtlich der Breitbandverfügbarkeit liegt die Stadt Friedrichsdorf bei 95 %. Lediglich an vereinzelt Randbereichen, wie zum Beispiel im nördlichsten Teil Dillingens oder im südlichen Teil von Burgholzhausen

sowie im Osten von Köppern liegt die Breitbandverfügbarkeit bei 75 bis 95 %. Die schlechteste Breitbandverfügbarkeit mit 0 bis 50 % ist lediglich im Stadtteil Köppern in der Kapersburgsiedlung und im Bereich des Waldkrankenhauses vorzufinden. Alle anderen Bereiche der Stadt verfügen über einen guten Netzanschluss.⁶⁵

Fazit: Mobilität und technische Infrastruktur

Friedrichsdorf zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Anbindung innerhalb der Region FrankfurtRheinMain aus. Dies betrifft sowohl den Individualverkehr als auch den schienengebundenen Personennahverkehr. Im Bereich des Busverkehrs bestehen in Teilen Angebots- und Erreichbarkeitslücken. Die Ausgestaltung der Haltestelleninfrastruktur ist in Bezug auf Gestaltung und Barrierefreiheit an verschiedenen Stellen verbesserungsbedürftig. In hohem Maße gilt dies auch für den Bahnhof Friedrichsdorf, der große Gestaltungs- und Ausstattungsdefizite aufweist. Hier liegt bereits eine Planung vor, die zeitnah umgesetzt werden soll.

Ein erster wichtiger Schritt bezüglich der Nahmobilität wurde durch die Aufstellung des Radverkehrskonzeptes getätigt, das zahlreiche Maßnahmen mit unterschiedlichen Umsetzungshorizonten beinhaltet. Es ist ein wichtiger Schritt für die Mobilität der Zukunft, auch in Verbindung mit multimodalen Ansätzen.

Im Bereich des ruhenden Verkehrs liegt ein angemessen großes Angebot an Stellplätzen vor.

In Friedrichsdorf bestehen bereits einige Ansätze bezüglich der Multimodalität der unterschiedlichen Verkehrsmittel der Stadt (abgestimmte Bus- und Bahntaktung, Car-Sharing), dennoch konnte auch Defizite (Fahrradabstellanlagen, -ausleihe) identifiziert werden.

Die technische Infrastruktur ist als solide und in weiten Teilen tragfähig zu beurteilen. Im Bereich der Abwasserentsorgung muss mit Blick auf zunehmende Starkregenereignisse zukünftig vermehrt mit Engpässen gerechnet werden. Darüber hinaus ist der Bereich der Erneuerbaren Energien noch ausbaufähig. Ein Breitbandanschluss ist in großen Teilen des Siedlungsgebietes bereits vorhanden.

⁶⁵ Vgl. Internetauftritt des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (2018): Der Breitbandatlas, aufgerufen unter: <https://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte/start.html>, letzter Zugriff: 19.03.2019.

2.8 GRÜN UND FREIRAUM, KLIMA UND UMWELT

2.8.1 Wälder und landwirtschaftliche Flächen, Gewässer

Auf dem Stadtgebiet befinden sich zwei Wälder, die aufgrund ihrer Naturraumpotentiale von großer Bedeutung für die Stadt sind (vgl. Analyse-Karte 8 des Anhangs). Südlich der Stadt, zwischen Seulberg und Bad Homburg, grenzt der Hardtwald an. Zwischen Friedrichsdorf und Köppern liegt der Spießwald. Zusätzlich grenzen westlich an Friedrichsdorf bewaldete Taunushänge. Die Wälder verfügen über eine Vielzahl an Wander- und Spazierwegen, die seitens der Friedrichsdorfer Bevölkerung als Naherholungsmöglichkeit gut angenommen werden.⁶⁶

Die Flächen südlich von Seulberg, entlang der A5 und um Burgholzhausen gelegen, sind durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Äcker und Wiesenlandschaften geprägt. Die Flächen entlang der A5 sind als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgesetzt und weisen hochwertige und ertragreiche Parabraunerden auf.⁶⁷ Darüber hinaus sind für das Landschaftsbild Streuobstwiesen charakteristisch. Diese sind vorrangig an den Siedlungsändern vorzufinden und sind prägend für die Erholungslandschaften rund um Friedrichsdorf.

Ein weiteres Vorranggebiet ist der Regionalparkkorridor (vgl. Kap. 2.8.2) sowie das Vorranggebiet für einen Regionalen Grünzug. Der Regionale Grünzug erstreckt sich um den gesamten Siedlungskörper der Stadt Friedrichsdorf. Regionale Grünzüge sind „regionalplanerische Ordnungsinstru-

mente zur Freiraumsicherung“⁶⁸ und dienen als siedlungsnahe Erholungsbereiche. Im Regionalen Flächennutzungsplan sind darüber hinaus nördlich des Stadtteils Köppern, westlich des Stadtteils Friedrichsdorf und südlich des Stadtteils Seulberg Vorranggebiete für Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Flächen werden im Regionalen Flächennutzungsplan zum Schutz von Natur und Landschaft definiert und entsprechend für diese Funktionen gesichert (vgl. Abb. 27).

Der Erlenbach fließt durch die Stadtteile Köppern und Burgholzhausen und ist ein zentrales Fließgewässer der Stadt. Beide Stadtteile, inklusive der Umgebung, werden durch die Auenbereiche des Erlenbachs geprägt.⁶⁹ Zusätzlich fließt der Seulbach durch das Bottigtal und Seulberg. Der Bach mündet nordwestlich von Ober-Erlenbach in das größere Fließgewässer, den Erlenbach. Ein weiteres Fließgewässer ist der Rehlingsbach, der im Stadtgebiet Friedrichsdorf überwiegend verrohrt geführt wird und in den Seulbach mündet. In diesem Zusammenhang sind die zahlreichen Mühlen, vor allem entlang des Erlenbachs, zu nennen, die prägend für die dortige Siedlungsentwicklung waren.

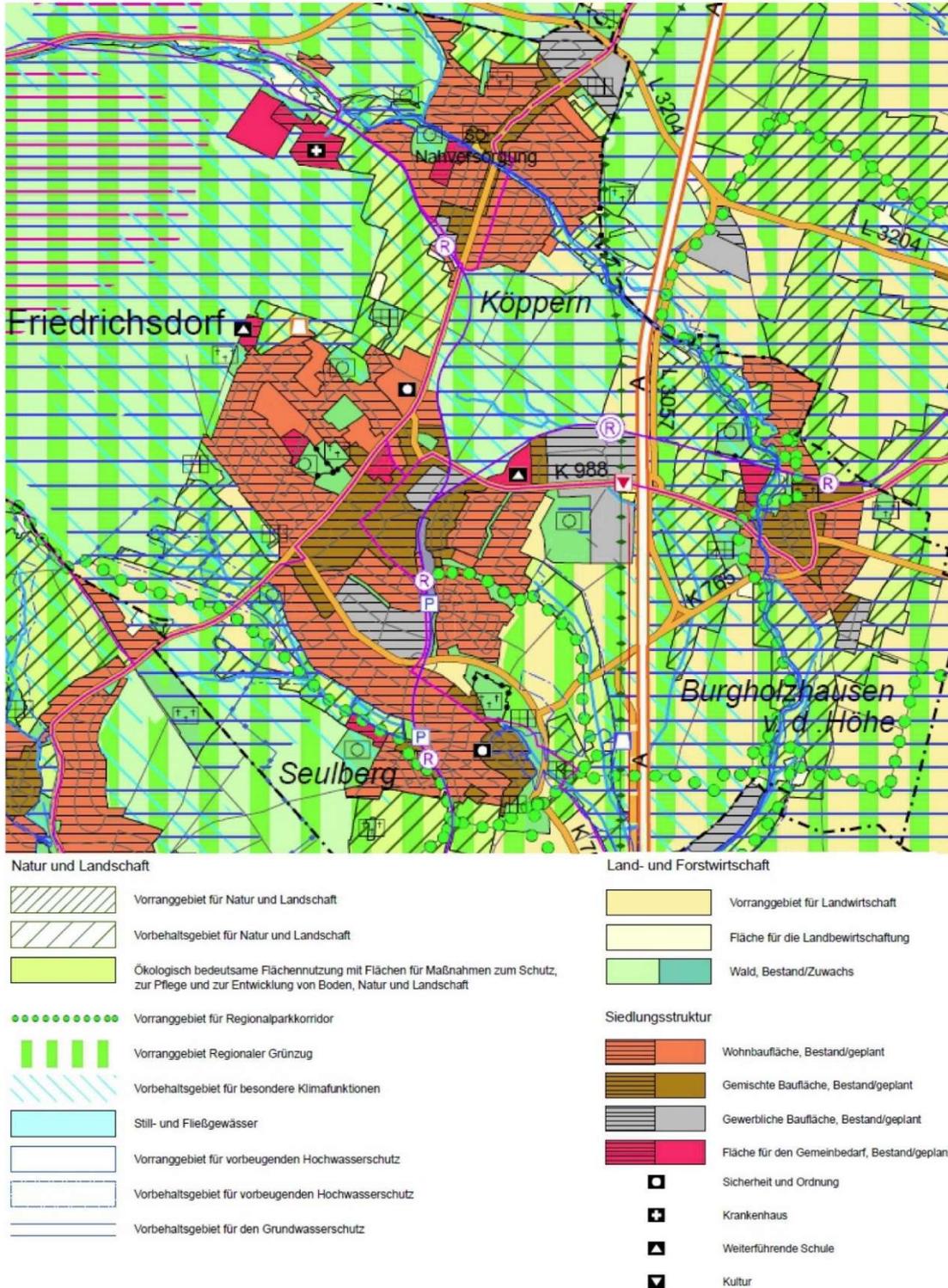
⁶⁶ Vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Gemeindeteil, aufgerufen unter https://www.region-frankfurt.de/media/custom/2005_756_1.PDF?1318578503, letzter Zugriff: 19.12.2018.

⁶⁷ Vgl. Hochtaunuskreis – der Landrat (2011): Landwirtschaft im Hochtaunuskreis. Entwicklung. Aufgabe. Bedeutung, abgerufen unter <http://www.land-partie.de/upload/public/0/222/ALR%20Landwirtschaft%20HTK.pdf>, letzter Zugriff: 29.12.2018.

⁶⁸ Internetauftritt der Akademie für Raumforschung und Landesplanung – Grünzüge/ Grünzäsur, aufgerufen unter <https://www.arl-net.de/de/lexica/de/gr%C3%BCnz%C3%BCge-gr%C3%BCnz%C3%A4sur>, letzter Zugriff: 19.12.2018.

⁶⁹ Vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain – Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Gemeindeteil), aufgerufen unter https://www.region-frankfurt.de/media/custom/2005_756_1.PDF?1318578503, letzter Zugriff: 08.08.2018

Abb. 27: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain: Hauptkarte, Planstand: 31.12.2017, Blatt 3.

2.8.2 Park- und Grünanlagen, Naherholung

Innerstädtisch sind neben privaten Gärten nur vereinzelt Grünflächen und Parkanlagen in Friedrichsdorf vorzufinden. Die größte innerstädtische zusammenhängende Grünfläche inklusive eines Spielplatzes befindet sich in Friedrichsdorf an der sogenannten Bleiche (Park an der Bleiche). Zu den Freiflächen zählen dort außerdem das angrenzende Freibad sowie der Friedhof.

Zwischen Römerhof und Schäferborn verläuft ein Vorranggebiet für einen Regionalparkkorridor. Diese innerstädtische Grünfläche stellt für die angrenzenden Siedlungsflächen einen Erholungsraum dar und sorgt mit einem Spielplatzangebot „Villa Rustica“ für eine attraktiv gestaltete Freifläche im Friedrichsdorfer Siedlungsgebiet.

Der Regionalparkkorridor verläuft entlang des Seulbachs, des Rehlingsbachs und des Erlenbachs. In Burgholzhausen ist aufgrund der Erlenbachaue auch am Rand des Ortsmittelpunktes ein erhöhter Anteil an Pflanzen und Bäumen vorzufinden. Im Stadtteil Köppern sind wie in Friedrichsdorf bis auf den Abenteuerspielplatz im westlichen Bereich des Stadtteils wenig zusammenhängende öffentliche Grünflächen vorzufinden. Sonstige kleinere Grünflächen befinden sich in den jeweiligen Stadtteilen vorrangig in Verbindung mit Sportanlagen und Spielplätzen sowie in Form der Friedhöfe.

Ein weiteres attraktives Freizeitangebot der Region besteht durch die Regionalpark-Rundroute, die bislang jedoch nur auf einem kurzen Stück entlang des Stadtteils Seulberg verlief. Bereits in der Vergangenheit wurde daher das Potential erkannt, einen Ausgangspunkt und die damit verbundene Anbindung an die Stadt Friedrichsdorf

herzustellen. Die neue Ringanbindung ermöglicht den direkten Anschluss Friedrichsdorfs an die Regionalpark-Rundroute und verbindet den Bahnhof mit den Regionalparkstationen „Villa Rustica“. „Sonnendeck“ sowie mit den Gestaltungspunkten „Die 7 Esskastanien“ sowie dem „Sitzplatz am Rehlingsbach“. Informationstafeln am Sonnendeck informieren u.a. über die Renaturierung und die Historie des Ortes. Von Bedeutung sind außerdem die Ausblicke in Richtung der Frankfurter Skyline und in Richtung Taunus.⁷⁰

Im Bereich der Wander-, Erlebnis- und Radwege tragen der Limeserlebnispfad sowie der Hugenotten- und Waldenserpfad zur Erlebarmachung der umgebenden Friedrichsdorfer Landschaft bei. Der Limeserlebnispfad, der seit 2008 von der Limeserlebnispfad gGmbH betreut wird, ist eine 30 Kilometer lange Wanderstrecke, die von Glashütten über Friedrichsdorf bis nach Obermörlen führt. Der Pfad verläuft entlang des obergermanisch-raetischer Grenzwalls und seiner Bodendenkmäler und erfüllt vor allem einen konservatorischen Zweck. Kinder erfahren die römische Geschichte zusätzlich durch den in Friedrichsdorf gelegenen Abenteuerspielplatz „Villa Rustica“. Der Bau eines Aussichtsturms auf Friedrichsdorfer Gemarkung ist in Planung und soll den Erlebnischarakter des Limeserlebnispfads weiter stärken.

Der Hugenotten- und Waldenserpfad ist knapp 1.800 Kilometer lang und führt von Frankreich über die Schweiz bis nach Bad Karlshafen an der Weser. Zum Erhalt dieses kulturhistorisch bedeutsamen Fernwanderweges wurde 2009 ein Verein gegründet, zu dessen Gründungsmitgliedern auch die Stadt Friedrichsdorf gehört. Im Jahr 2010 wurde die Beschilderung fertiggestellt und 2013 erhielt der Weg die auf

⁷⁰ Vgl. Internetauftritt des Regionalpark Rhein Main – Sonnendeck Rehlingsbach, aufgerufen unter <https://www.regionalpark-rheinmain.de/portfolio-item/sonnendeck-rehlingsbach-friedrichsdorf-seulberg/>, letzter Zugriff: 19.12.2018.

europäischer Ebene anerkannte Auszeichnung „Europäische Kulturroute“.

2.8.3 Klima und Umwelt

Für die Stadt Friedrichsdorf wurde im Jahr 2008 ein kommunales Energiekonzept erstellt. Das Konzept beinhaltet zukünftige Handlungsempfehlungen zu Klimaschutzmaßnahmen. Das Konzept erfuhr 2013 eine Überarbeitung und die dort genannten Handlungsempfehlungen wurden hinsichtlich ihres Umsetzungsstandes überprüft und ergänzt beziehungsweise es werden Perspektiven für die Zukunft dargestellt. Ein Teil der aufgelisteten Maßnahmen wurde bereits umgesetzt und eine erneute Fortschreibung ist vorgesehen.

Um die Energieeffizienz von Bestandsgebäuden zu fördern, werden seit 2009 Maßnahmen zur Dämmung der obersten Geschoss- oder Kellerdecke durch die Stadt Friedrichsdorf gefördert.⁷¹ Darüber hinaus werden Energiechecks der Verbraucherzentrale gefördert. Ziel der Fördermaßnahmen ist es, insbesondere ältere Gebäude durch weitere Dämmmaßnahmen auf einen neuen energetischen Standard zu bringen sowie Wärme- und Energieverluste zukünftig zu vermindern.⁷² Das Konzept wurde Zusätzlich sind auf der Homepage der Stadt Friedrichsdorf unter dem Kapitel „Umwelt“ weitere Klimaschutz- und Energiesparmaßnahmen im Detail beschrieben, sodass sich die Bewohnerinnen und Bewohner auch hier über Förderprogramme vom Bund, des Landes und von anderen Institutionen und Unternehmen informieren können. Neben den Informationen, die im Internet aufgerufen werden können, bietet

die Stadt Friedrichsdorf in regelmäßigen Abständen im Rathaus eine Energieberatung durch die Verbraucherzentrale gegen Gebühr an.

Es ist unumstritten, dass das Thema Klimaschutz insbesondere in Zukunft einen immer höheren Stellenwert in der Stadtentwicklung einnehmen wird. Die Stadt Friedrichsdorf ist bezüglich dieser Thematik bereits seit 2010 Mitglied im Bündnis „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“.⁷³ Dieses Netzwerk befasst sich mit dem Klimaschutz und mit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Die Mitgliedskommunen verpflichten sich dazu, ihren Energieverbrauch und ihre Treibhausgasemissionen zu reduzieren, und das Netzwerk dient als Plattform zum interkommunalen Austausch. Gleichzeitig erhalten die Kommunen zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung eine umfassende Beratung und weitere Unterstützungsleistungen. Im Jahr 2016 wurde die Charta des Bündnisses neu definiert, und jede Kommune verpflichtet sich durch ihre Unterschrift zu einer freiwilligen CO₂-Neutralität bis 2050.⁷⁴

Darüber hinaus ist die Stadt seit 1998 Mitglied im Netzwerk Klima-Bündnis⁷⁵, das sich mit über 1.700 Mitgliedern selbst als größtes europäisches Städtenetzwerk zum Thema Klimaschutz versteht. Jedes Mitglied des Bündnisses verpflichtet sich beim Beitritt dazu, die CO₂-Emissionen alle fünf

⁷¹ Vgl. Internetauftritt der Stadt Friedrichsdorf – Rathaus Online, aufgerufen unter <http://www.friedrichsdorf.de/rathausonline/aktuelles/presse.php#news3287>, letzter Zugriff: 19.12.2018.

⁷² Vgl. Internetauftritt der Stadt Friedrichsdorf – Leben in Friedrichsdorf (Förderprogramme), aufgerufen unter, <http://www.friedrichsdorf.de/lebeninfriedrichsdorf/umwelt/umweltenergiefoerder.php#frdrfoerder>, letzter Zugriff: 19.12.2018.

⁷³ Klima-Energie-Atlas der Region FrankfurtRheinMain, ArcGIS Server Map Service (dynamisch); aufgerufen unter <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/klimaenergie/index.html?lang=de>, 15.07.2019

⁷⁴ Vgl. Internetauftritt Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen, Bündnis/ Netzwerk, aufgerufen unter <https://klima-kommunen.hessen-nachhaltig.de/de/kommunen-fuer-den-klimaschutz.html>, 15.07.2019.

⁷⁵ Klima-Energie-Atlas der Region FrankfurtRheinMain, ArcGIS Server Map Service (dynamisch); aufgerufen unter <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/klimaenergie/index.html?lang=de>, 15.07.2019.

Jahre um 19 % zu senken, was mittels eines kommunalen Beschlusses festgelegt wird.⁷⁶

In Zukunft werden innerstädtische Grünflächen und Baumbestände aufgrund des Klimawandels und der damit verbundenen Klimaerwärmung immer mehr an Bedeutung gewinnen. Im Bereich des öffentlichen Raums (Straßen, Wege, Plätze) ist in Friedrichsdorf zum Teil ein hoher Versiegelungsgrad festzustellen. Gerade in den dicht bebauten Kernbereichen der Siedlungskörper ist wenig Begrünung vorzufinden und es ist davon auszugehen, dass sich diese Bereiche in den Sommermonaten stark aufheizen.

Im Regionalen Flächennutzungsplan werden angrenzend an die bisherigen Siedlungskörper Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen dargestellt, aufgenommen ist dabei der Bereich südöstlich von Seulberg und Friedrichsdorf sowie östlich von Burgholzhausen. Bei diesen Bereichen handelt es sich um Kalt- und Frischluftentstehungs- beziehungsweise -abflussgebiete, denen eine besondere Bedeutung bei der Vermeidung von sogenannten städtischen Wärmeinseln zukommt. Auf diesen Flächen sammelt sich Frisch- und Kaltluft, die dann in die städtischen Räume gelangen kann.

Bei der Betrachtung umweltrelevanter Aspekte sind außerdem die Lärmimmissionen von Bedeutung, die insbesondere durch Verkehrswege verursacht werden. Bereits im Kapitel 2.7.1 Mobilität wurde angemerkt, dass die Bundesautobahn 5 das Stadtgebiet von Friedrichsdorf durchschneidet. Dadurch ist insbesondere Burgholzhausen von entsprechenden Lärmimmissionen betroffen ist.

Gemäß Lärmaktionsplan Regierungsbezirk Darmstadt aus dem Jahr 2016 (maßgebliche Lärmkartierung aus dem Jahr 2012) befindet sich in Friedrichsdorf ein Lärmkonfliktpunkt (L3415 Burgholzhausen), jedoch wird die maßgebliche Lärmkennziffer nicht überschritten, sodass keine Maßnahmen im Rahmen der Lärmaktionsplanung vorgesehen werden. Im Rahmen eines Ausbaus der A 5 wird jedoch Lärmvorsorge in Aussicht gestellt.⁷⁷ Zwischenzeitlich besteht eine neue Lärmkartierung aus dem Jahr 2017, die neben der A 5 auch die Homburger Landstraße, die Gonzenheimer Landstraße sowie die L 3041 beziehungsweise L 3042 nördlich von Köppern als Immissionsquellen zeigt.⁷⁸ Der dazugehörige Lärmaktionsplan befindet sich zurzeit in Aufstellung und liegt noch nicht vor.

⁷⁶ Vgl. Internetauftritt „Das Netzwerk – Klima-Bündnis“, aufgerufen unter <http://www.klimabuendnis.org/kommunen/das-netzwerk.html>, 15.07.2019.

⁷⁷ Vgl. Regierungspräsidium Darmstadt: Lärmaktionsplan Hessen, Teilplan Straßenverkehr(2. Stufe), Regierungsbezirk Darmstadt, März 2016, S. 357, aufgerufen unter: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/LAP_Strasse%202.%20Stufe%20gesamt%20%28Leseversion%29.pdf, letzter Zugriff: 15.07.2019.

⁷⁸ Vgl. Lärmviewer Hessen, aufgerufen unter: <http://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>, letzter Zugriff: 28.03.2019.

Fazit: Grün- und Freiräume, Klima und Umwelt

Friedrichsdorf verfügt über eine attraktive naturräumliche Lage in einem abwechslungsreichen Landschaftsraum. Eingebettet in Stadtwälder und kulturlandschaftsprägende Elemente stellt der umgebende Landschaftsraum einen attraktiven Ort für Naherholung und Freizeitnutzung dar. Besonders Wander- und Erlebnispfade sowie die Regionalparkroute tragen maßgeblich zur Erholungsfunktion der umgebenden Landschaft bei.

Bereits bei der Betrachtung des Stadtbildes wurde jedoch der Aufwertungsbedarf der bestehenden öffentlichen innerstädtischen Grün- und Freiflächen in qualitativer Hinsicht deutlich. Dies steht vor allem im Kontrast zu der sonst vielfältigen und qualitativ hochwertigen Landschaftsstruktur.

Die Wichtigkeit von Klimaschutzmaßnahmen sowie einer nachhaltigen Energieversorgung wurde bereits durch das Aufstellen eines Energiekonzeptes sowie die Mitgliedschaft in verschiedenen Bündnissen erkannt. Eine tiefergehende Untersuchung der stadtklimatischen Situation inklusive einer Ableitung entsprechender Maßnahmen fehlt bislang jedoch.

3 Evaluierung



3 Evaluierung

3.1 ÜBERPRÜFUNG DER 2010 AUFGESTELLTEN ZIELE UND THESEN

Das Stadtentwicklungskonzept 2010 enthält folgende Thesen, die als wesentliche Leitlinien der zukünftigen Stadtentwicklung

formuliert wurden. Diese werden vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen und Veränderungen betrachtet und überprüft. Die „Überprüfung 2019“ entspricht der Quintessenz aus der Analyse und stellt die Hinführung zu den Handlungsempfehlungen dar.

2010 aufgestellte Ziele und Thesen	Überprüfung 2019
„Die Zukunft von Friedrichsdorf liegt im vielfältigen bürgerschaftlichen Engagement.“	<p>Die These hat nach wie vor Bestand.</p> <p>Die Bereitschaft Ehrenämter langfristig und dauerhaft auszuführen geht stetig zurück und in vielen Vereinen bestehen Probleme Ehrenämter zu besetzen. Das Vereinswesen ist jedoch ein wichtiger Bestandteil des Gemeinwesens, weshalb die Förderung eines vielfältigen bürgerschaftlichen Engagements von großer Wichtigkeit für die Stadt ist.</p>
„Die Zukunft Friedrichsdorfs liegt in einer nachhaltigen Stadtentwicklung.“	<p>Die Maxime einer nachhaltigen Stadtentwicklung hat nach wie vor Bestand.</p> <p>Gerade vor dem Hintergrund einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum ist diese These von großer Bedeutung. Es muss sich um ein maßvolles Wachstum handeln, welches soziale, ökologische, wirtschaftliche und gestalterische Aspekte miteinbezieht.</p>
„Die Zukunft Friedrichsdorfs liegt in der Entfaltungsfreiheit für alle gesellschaftlichen Gruppierungen, Altersgruppen und Lebensentwürfe.“	<p>Die These hat nach wie vor Bestand.</p> <p>Vor dem Hintergrund aktueller Rahmenbedingungen kommt insbesondere der Berücksichtigung sozial schwächerer Gruppen sowie Menschen ausländischer Herkunft eine gesteigerte Bedeutung zu. Hierzu ist insbesondere eine Durchmischung anzustreben.</p>
„Die Zukunft Friedrichsdorfs liegt sowohl in der Entwicklung eines Stadtzentrums als auch in der Weiterentwicklung der Stadtteilidentitäten.“	<p>In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Anstrengungen unternommen, um zu dieser These beizutragen. Dies gilt es weiter fortzuführen.</p> <p>Gerade in Anbetracht des erhöhten Siedlungsdrucks sind die Berücksichtigung der Stadtteilidentitäten und die Erhaltung der Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale der Stadtteile zu beachten.</p>

2010 aufgestellte Ziele und Thesen	Überprüfung 2019
„Die Zukunft Friedrichsdorfs liegt in einem Ausbau als Wohn- und Gewerbestandort.“	<p>Die These wurde vor acht Jahren unter etwas anderen Maßgaben getroffen, als dies heute der Fall ist.</p> <p>Friedrichsdorf sieht sich einer hohen Nachfrage nach Wohnraum ausgesetzt. Seitens der Bevölkerung wird der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum geäußert, der allerdings nicht zu einem größeren Siedlungswachstum führen soll.</p>
„Die Zukunft Friedrichsdorfs liegt in der Stärkung und Weiterentwicklung als Bildungsstandort.“	<p>Bildung ist nach wie vor als ein wichtiges Schlüssel-Thema zu verstehen.</p> <p>Mit dem Neubau der Philipp-Reis-Schule konnte bereits ein wichtiger Beitrag zu dieser These beschrritten werden. Weiterhin ist gerade der frühkindlichen Bildung und Betreuung eine wichtige Bedeutung beizumessen, die in den nächsten Jahren zu berücksichtigen ist.</p>

Die sechs Thesen und die darin genannten Themen sind für die zukünftige Stadtentwicklung nach wie vor von Relevanz. Jedoch wurde im Rahmen der vorangegangenen Analyse und Rückkopplung mit der Bürgerschaft zusätzlich die Bedeutung weiterer Themen wie eine **klimagerechte und ressourcenschonende Stadtentwicklung** deutlich. Gleiches gilt für das Thema **Verkehr und Mobilität**.

Darüber hinaus haben sich zudem Handlungserfordernisse und Felder der Stadtentwicklung herausbildet, die sich mit den oben stehenden Thesen nicht gänzlich abbilden lassen. Daher wurden die Thesen

grundsätzlich neu strukturiert und umformuliert und sind nun Kapitel 4 „Thesen der Stadtentwicklung“ zu entnehmen. Gleichzeitig wird nun nicht mehr davon gesprochen, worin die Zukunft Friedrichsdorf liegen soll, sondern konkret benannt, durch was sich die Stadt Friedrichsdorf in Zukunft auszeichnet und mit welchen Mitteln und Wegen Friedrichsdorf diese Ziele und Zustände erreicht hat (vgl. hierzu Kapitel 5 „Zukünftige Handlungserfordernisse“).

3.2 ÜBERPRÜFUNG DES LEITBILDES

Ebenso wie die Thesen wird auch das für Friedrichsdorf entwickelte Leitbild analysiert. Hierzu wird eine Überprüfung der jeweiligen Formulierungen vorgenommen und ihr aktueller Umsetzungsstand beschrieben. Diese Überprüfung entspricht

wie in 3.1 auch der Quintessenz aus der Analyse und stellt die Hinführung zu den Handlungserfordernissen dar.

Leitbildformulierung STEK 2010	Überprüfung & Stand 2019
<p>Identität</p> <p><i>Eine der Stärken Friedrichsdorfs war schon 2008 – und ist heute immer noch – seine Vielseitigkeit. Dies galt in Bezug auf die unterschiedliche Anmutung der Stadtteile, auf deren infrastrukturelle Ausstattung und Anbindung. Diese Vielseitigkeit wurde erhalten und als Basis für eine gesunde Weiterentwicklung genutzt. Sie stellte den facettenreichen Raum für die individuelle Lebensgestaltung in einer toleranten und von Gemeinsinn geprägten Bürgerschaft bereit.</i></p> <p><i>Die ausgeprägten Stadtteilidentitäten, die ihren Ausdruck in vielfältigen und kulturellen Vereinsaktivitäten fanden, werden auch heute, im Jahre 2033, als attraktive und liebenswerte Eigenschaft empfunden.</i></p> <p><i>Der Bereich Friedrichsdorf-Mitte entwickelte sich zum städtischen Zentrum für Handel, Dienstleistung, Verwaltung und Kultur. Attraktiv gestaltete Quartiere in naturnaher Lage der Stadt am Taunusrand bieten eine gute Wohnqualität.</i></p> <p><i>Lebendige Stadtteile und ein gestärktes gesamtstädtisches Bewusstsein ergaben eine gesunde kleinstädtische Prägung, die gleichwohl in den Ballungsraum Frankfurt-Rhein-Main eingebunden ist.</i></p> <p><i>Trotzdem hebt unser Friedrichsdorf sich wohltuend durch das hohe Niveau von Sicherheit und Sauberkeit ab.</i></p>	<p>Friedrichsdorf ist nach wie vor vielseitig; insbesondere im Bereich Kultur und Freizeit wurde dies seit 2008 nochmals deutlich weiterentwickelt.</p> <p>Die Stadtteilidentitäten sind nach wie vor ausgeprägt, die Kultur- und Vereinsaktivitäten sind weiterhin als Stärke der Stadtteile zu sehen.</p> <p>Die Entwicklung der Innenstadt wurde in den vergangenen Jahren durch verschiedene Maßnahmen und Planungen (z.B. Taunus-Carré, Planungswerkstatt Innenstadt, Umbau Landgrafensplatz) positiv beeinflusst. Dennoch bestehen hier nach wie vor Handlungsbedarfe (u.a. Hugenottenstraße, Goers-Gelände) die zur Realisierung des Leitbildes noch anzugehen sind.</p> <p>Das gesamtstädtische Bewusstsein muss in den nächsten Jahren noch weiter gestärkt werden. Die Einbindung in die Region FrankfurtRhein-Main ist sehr eng; Friedrichsdorf profitiert sehr stark von der Nähe zu Frankfurt a.M.</p> <p>Im Rahmen der Öffentlichkeitbeteiligung wurde für Bereiche mit schlechter Beleuchtung oder in den Bahnhofsbereichen ein verringertes Sicherheitsempfinden geäußert. An mehreren Stellen wurde die Sauberkeit im öffentlichen Raum bemängelt, bspw. hinsichtlich Pflege, Erscheinungsbild oder mangelnde Anzahl von Mülleimern.</p>

Leitbildformulierung STEK 2010	Überprüfung & Stand 2019
<p>Siedlungsentwicklung</p> <p><i>Das Wachstum in Friedrichsdorf wurde vorrangig durch Innenentwicklung unter Ausnutzung von Flächenreserven bewältigt. Der gestiegene Wohnflächenbedarf pro Person führte trotz baulicher Nachverdichtung zu einer abnehmenden Einwohnerdichte (d.h. Personen je Hektar).</i></p> <p><i>Die notwendige städtebauliche Aufwertung der Innenstadt wurde unter Bewahrung des städtebaulichen Erbes in charmanter und attraktiver Weise vorgenommen.</i></p> <p><i>Alte und neue Quartiere weisen inzwischen auch altengerechte Strukturen auf. Wegen der besonderen Bedeutung der jüngeren Generationen für die Entwicklung der Stadt wurden die Quartiere vorrangig auf das Miteinander von Jung und Alt ausgelegt.</i></p> <p><i>Die Zusammensetzung des Stadtgebiets aus besiedelten Bereichen, Wald und landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Friedrichsdorfer Charakteristikum geblieben. Dieses Bewusstsein führte zu einem sensiblen Umgang mit der Fläche; das Wachstum war und ist vor allem ein qualitatives.</i></p>	<p>Friedrichsdorf ist in den vergangenen Jahren deutlich stärker gewachsen als ursprünglich angenommen. Wenngleich der Schwerpunkt auf Innenentwicklung lag, erfolgte auch in Teilen ein Wachstum nach außen (z.B. ÖkoSiedlung). Derzeit ist eine anhaltend starke Nachfrage festzustellen, welche sich auch auf Bauland- und Immobilienpreise auswirkt.</p> <p>Die städtebauliche Aufwertung der Innenstadt hat begonnen, es bestehen jedoch noch weitere Bedarfe, insbesondere ist hierbei die Hugentottenstraße zu nennen.</p> <p>Der Ausbau altengerechter Strukturen in den bestehenden Quartieren ist eine laufende Aufgabe. Als positives Beispiel für die Erstellung altengerechter Strukturen kann die ÖkoSiedlung genannt werden.</p> <p>Die naturnahe Lage mit Wald und landwirtschaftlichen Flächen wird von den Bürgerinnen und Bürgern sehr geschätzt und als ein Alleinstellungsmerkmal gesehen, welches erhalten werden soll. Vor diesem Hintergrund kommt einem sensiblen Umgang mit der Fläche eine bleibende, wichtige Bedeutung zu.</p>
<p>Bevölkerung und Demografie</p> <p><i>Bis 2020 konnte die Rhein-Main-Region Zuwanderung verzeichnen, dann begann die Entwicklung zu stagnieren. Friedrichsdorf hat an diesem Bevölkerungswachstum proportional teilgenommen. Dies bedeutete letztlich ein maßvolles Wachstum, welches das Ergebnis von Zuzügen Erwerbstätiger, Jugendlicher und Kinder war. Überproportional daran beteiligt waren Menschen aus EU-Staaten, die in die europäische Metropolregion Rhein-Main gezogen sind.</i></p> <p><i>Die Wohn- und Lebensqualität in unserer Stadt war und ist überdurchschnittlich gut und dadurch attraktiv für Neubürgerinnen und Neubürger, die vor allem im Dienstleistungsbereich der Region Rhein-Main tätig sind, allerdings manchmal nur wenige Jahre hier bleiben. Die gestiegene Lebenserwartung führte trotz des Zuzugs Erwerbstätiger und ihrer Familien zu einem höheren Anteil älterer Einwohnerin-</i></p>	<p>Es wird prognostiziert, dass die Zuwanderung in die Region FrankfurtRheinMain auch über das Jahr 2020 hinaus weiter anhält. Bereits in den vergangenen Jahren hat Friedrichsdorf hiervon profitiert.</p> <p>Die Bevölkerungsvorausberechnungen gehen von einem überdurchschnittlichen Anstieg des Durchschnittsalters aus. Damit kommt der Ansiedlung von jungen Menschen und Familien mit Kindern eine große Bedeutung zu. Gleichzeitig müssen Angebote für verschiedene Altersklassen geschaffen werden und das Wohnen in der Stadt attraktiv gestaltet werden.</p>

Leitbildformulierung STEK 2010	Überprüfung & Stand 2019
<p><i>nen und Einwohner. Sowohl deren als auch die spezifischen Bedürfnisse aller anderen Altersklassen wurden verstärkt berücksichtigt, wodurch neue Entfaltungsmöglichkeiten entstanden sind.</i></p>	
<p>Leben in der Stadt</p> <p><i>Strukturen und Abläufe, mit denen die wichtigen Dienstleistungen erbracht werden, verzahnen zentrale und dezentrale Elemente so geschickt, dass Steuermittel geschont werden. Diese Mischung aus „so dezentral wie möglich und so zentral wie erforderlich“ kennzeichnet in den Bereichen Soziales, Bildung, Kultur und Sport die Stärken unserer städtischen Organisation.</i></p> <p><i>Friedrichsdorf bietet heute seiner Bevölkerung über alle Altersgruppen und Lebensentwürfe hinweg eine erstklassige Infrastruktur in all diesen Bereichen.</i></p> <p><i>Angesichts der sich verändernden Bevölkerungsstruktur und der immer knapper werdenden Ressourcen waren und sind alle Aktivitäten ohne engagierte Friedrichsdorfer als entscheidende Leistungsträger nicht möglich. Von der Stadt werden zentral die erforderlichen Plattformen und Koordinierungsprozesse bereitgestellt, die die Leistungserbringung aus Bürgerschaft ermöglichen.</i></p>	<p>Die infrastrukturelle Ausstattung in Friedrichsdorf ist gut. Für verschiedene Altersgruppen und Lebensentwürfe (z.B. Jugendliche, Senioren) bestehen jedoch noch Ausbau- und Ergänzungsbedarfe.</p> <p>Das ehrenamtliche Engagement der Bürgerinnen und Bürger wird durch die „Koordinationsstelle Ehrenamt“ der Stadtverwaltung Friedrichsdorf unterstützt. Dies gilt es auch in Zukunft beizubehalten.</p>
<p>Soziales</p> <p><i>Die Entwicklung einer sozialen, generationenübergreifenden Gemeinschaft und der spezifischen altersgerechten Strukturen stand im Mittelpunkt.</i></p> <p><i>Familien können für ihre Kinder ein breites Angebot von Betreuung in privater wie in öffentlicher Hand auch ganztags in Anspruch nehmen. Unterschiedliche pädagogische Konzepte unter vorgegebenen Qualitätsstandards stellen eine Betreuung auf hohem Niveau sicher. Beratung zur Pflege und Erziehung von Kindern wird überwiegend durch private Einrichtungen in Zusammenarbeit mit staatlichen Stellen geleistet.</i></p> <p><i>Die spezifischen Bedürfnisse der noch immer wachsenden Zahl Älterer und Hochaltriger wurden verstärkt durch entsprechenden Wohnungsbau und ausreichender Pflegekapazitäten berücksichtigt. Ihre Teilhabe an der Gesellschaft und ihre soziale Einbindung werden auch zusammen mit jüngeren</i></p>	<p>Die Entwicklung altersgerechter Strukturen wurde durch die starke Zuwanderung und einen damit deutlich höheren Nachfragedruck im „normalen“ Wohnungssegment überlagert. Der Anpassungsbedarf bleibt bestehen.</p> <p>Das Kinderbetreuungsangebot steht einer hohen Nachfrage gegenüber und ist ein wichtiger Standortfaktor für junge Familien.</p> <p>Im Wohnungsneubau wird Barrierefreiheit berücksichtigt. Eine ausreichende Kapazität an Pflege- und Betreuungseinrichtungen ist nach wie vor von Belang. Deren quantitativer Ausbau sollte in Abhängigkeit des Bedarfs und der Nachfrage weiter vorangetrieben werden und ist als wichtige Zukunftsaufgabe zu verstehen.</p>

Leitbildformulierung STEK 2010	Überprüfung & Stand 2019
<p><i>Teilen der Bevölkerung, ohne dadurch deren Entfaltungsfreiheit einzuschränken, sichergestellt.</i></p>	<p>Die Bedarfe im Bereich des Wohnungsbaus für Ältere und Hochaltrige bleibt aufgrund der aufgezeigten Prognosen weiterhin bestehen. Entsprechende Angebote sollten geschaffen werden.</p>
<p>Bildung</p> <p><i>Die Investitionen in die Infrastruktur der vorschulischen und schulischen Bildung, die kontinuierlich erfolgten, haben eine deutliche Verbesserung des Angebots für Kinder und Jugendliche ermöglicht.</i></p> <p><i>Der Ausbau der allgemeinen und beruflichen Erwachsenenbildung hat ein regional anerkanntes Niveau erreicht. Staatliche, öffentlich-rechtliche und private Betreibermodelle ergänzen sich in der Vielfalt der Angebote. Der Zugang zu diesen Einrichtungen ist so offen wie möglich organisiert.</i></p>	<p>Mit dem Neubau der Philipp-Reis-Schule wurde das schulische Angebot deutlich verbessert. Im vorschulischen Bereich bestehen weitere Bedarfe.</p> <p>Der Ausbau der allgemeinen und Erwachsenenbildung konnte bislang nicht vorangetrieben werden.</p>
<p>Freizeit und Sport</p> <p><i>Eine Unterscheidung zwischen Freizeit und Sport ist kaum mehr möglich. Das Friedrichsdorfer Angebot trägt den unterschiedlichen Aktivitäten unserer Bürgerinnen und Bürger Rechnung. Die Flächen und Einrichtungen, die wir für Sport und Bewegung bereitstellen, bieten geeignete Räume.</i></p> <p><i>Darüber hinaus werden Landschaft, Wege und Plätze so präsentiert, dass sie ein natürlicher Teil der Friedrichsdorfer Freizeitinfrastruktur sind. Sie ergänzen die baulichen Gegebenheiten. Die Anbindung von Landschaft und Wegen an regionale Zusammenhänge nutzen wir für ergänzende Angebotsmöglichkeiten.</i></p> <p><i>Die Vereine sind weiterhin in den Stadtteilen verankert. Ihr starker Beitrag auf der Stadtebene wurde sinnvoll gebündelt und zu beiderseitigem Vorteil verstärkt. Auf diese Weise konnten Infrastrukturen mit überregionalem Standard finanziert und nach wie vor betrieben werden. Insbesondere diese Konzentration ermöglichte das heute sehr hohe Niveau an Qualität und Vielfalt.</i></p>	<p>Der Sportpark hat das Angebot im Bereich Freizeit und Sport bereichert und kann als ein Alleinstellungsmerkmal gesehen werden. Zusammen mit zahlreichen weiteren Sportstätten verfügt die Stadt über ein gutes Angebot, welches es für die Zukunft zu sichern gilt.</p> <p>Die Anbindung an die freie Landschaft ist an vielen Stellen gegeben, insbesondere durch die in den vergangenen Jahren neue Ringanbindung der Regionalparkroute sowie die Regionalparkstationen.</p> <p>Ein Vereinsförderprogramm unterstützt die sporttreibenden und nichtsporttreibenden Vereine, Verbände und Gruppen, was zu einer Sicherung und Verankerung beiträgt.</p> <p>Eine Infrastruktur mit überregionalem Standard konnte mit dem Bau des Sportparks geschaffen werden.</p>
<p>Kultur</p> <p><i>Die Vielfalt der kulturellen Einrichtungen und Veranstaltungen kann nur durch das Zusammenwirken städtischer und bürgerschaftlicher Kräfte entstehen und durchgeführt werden. Die kulturellen Einrichtungen, die zentral und dezentral bestehen, aber koordiniert betrieben werden, ermöglichen die breite und gleichzeitig spezifische Ansprache der gesamten</i></p>	<p>Das Themenfeld Kultur sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Gleichzeitig ist es wichtig das bestehende Angebot in diesem Maße zu erhalten und zu sichern. Aussagen der Bürger im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit unterstreichen dies zusätzlich.</p>

Leitbildformulierung STEK 2010	Überprüfung & Stand 2019
<p><i>Bevölkerung. Das Angebot hält überregionalen Ansprüchen stand. Es ist eines der wichtigsten Merkmale zu Gunsten unserer Stadt bei Zugezogenen und Einpendlern.</i></p>	
<p>Gewerbe und Arbeit</p> <p><i>Die Intensivierung des Standortwettbewerbs und die sich daraus ergebende Mobilität der Bürgerinnen, Bürger und Organisationen hat Friedrichsdorf zur Verstärkung und Verbreiterung seiner gewerblichen Basis genutzt. Die ansässigen Unternehmen werden kommunal und ehrenamtlich gefördert. Hierdurch erlangte der Wirtschaftsstandort Friedrichsdorf einen deutlichen Qualitätsvorsprung gegenüber vergleichbaren Zentren.</i></p> <p><i>Das Friedrichsdorfer Stadtmarketing beherrscht das gesamte Instrumentarium optimaler Vermarktung. Es positioniert die Identität der Stadt als Marke, die auf alle Standortfaktoren abstrahlt und diese verstärkt.</i></p> <p><i>Unsere Unternehmen, die organisch oder durch Akquisition wuchsen, erhielten eine maßgeschneiderte Unterstützung auf ihrem Wachstumspfad hinsichtlich Flächen und Verkehrsanbindung. Unter dem Stichwort Kundenbindung werden weiterhin alle Instrumente eingesetzt, die diesem Ziel dienen. Die Entwicklung unternehmerischen Talents in Friedrichsdorf wurde durch Unterstützung der Bürgerschaft und Dienstleistungen der Stadt massiv gefördert.</i></p> <p><i>Durch eine prosperierende Entwicklung unserer vorhandenen Unternehmen, sowie Neugründungen und Neuakquisitionen hat die Stadt eine attraktive Branchen- und Arbeitsplatzstruktur erhalten. Damit wurde ein für Bevölkerung, Unternehmen und Handel spürbarer Standortvorteil erreicht.</i></p> <p><i>Unsere Stadtflächen wurden effektiv organisiert. Friedrichsdorf schaffte deshalb die Verknüpfung eines deutlichen Bruttoflächenwachstums für Gewerbe und Handel bei einem lediglich leicht gestiegenen Flächenverbrauch.</i></p>	<p>Bereits in der Vergangenheit aber auch in jüngster Zeit haben sich namhafte, teilweise international tätige Unternehmen in Friedrichsdorf angesiedelt.</p> <p>Ansässige Unternehmen werden insbesondere durch die Wirtschaftsförderung sowie Existenzgründer und Selbstständige durch die ehrenamtlich arbeitenden Wirtschaftspaten betreut.</p> <p>Das Stadtmarketing Friedrichsdorf war in den vergangenen Jahren sehr aktiv und hat Friedrichsdorf im Standortwettbewerb sehr gut positioniert.</p> <p>Die Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgte an unterschiedlichen strategisch ausgewählten Standorten im Stadtgebiet. Diese entsprechen in ihrem Zuschnitt und ihrer Ausstattung unterschiedlichen Anforderungen verschiedenster Unternehmen.</p> <p>Mit dem Gewerbepark wurden moderne Gewerbeflächen geschaffen, die wichtig für den Standortwettbewerb mit anderen Kommunen sind.</p> <p>Die „Entwicklung unternehmerischen Talents“ erfolgte über den Aufbau unterschiedlicher Angebote, wie beispielsweise über das Patenprogramm der Wirtschaftsförderung.</p> <p>Das breite Arbeitsplatzspektrum macht sich nicht nur aufgrund steigender Zahlen der versicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort bemerkbar, sondern drückt sich auch in einem weniger stark negativ ausfallenden Pendlersaldo aus.</p> <p>In bestehenden Gewerbegebieten bestehen weiterhin Flächenpotentiale sowie Potentiale zur Nachverdichtung.</p>

Leitbildformulierung STEK 2010	Überprüfung & Stand 2019
<p>Verkehr</p> <p><i>Der ruhende und bewegte individuelle Fuß-, Rad- und motorisierte Verkehr sowie der öffentliche Personennahverkehr wurde vernetzt organisiert.</i></p> <p><i>Unsere Verkehrsnetzübergänge zu den regionalen Achsen der Rhein-Main-Region sind hervorragend ausgebildet, um ein einfaches Einpendeln aus dem Umfeld zu ermöglichen. Auf diese Weise kann die Kundschaft auch aus der näheren und weiteren Umgebung die Friedrichsdorfer Dienstleistungen bei Bildung, Kultur, Sport, Freizeit und Handel nutzen. Unser Verkehrsnetz unterstützt den innerstädtischen Erlebnisraum von Hugenottenstraße und Milupa-Gelände und bindet den Houiller Platz und unseren Bahnhof in die Wegeführung ein. Mit der gleichen Qualität wurden Stadtteile, Plätze und Parks verkehrsmäßig strukturiert und erlebbar. Verkehr wurde in unserer Stadt so organisiert, dass er nicht als Belastung, sondern als Dienstleistung zur Nutzung unserer Stadt in ihrer Vielfältigkeit empfunden wird. Dazu gehört auch der systematische Abbau von Barrieren.</i></p>	<p>Mit der Umsetzung des 2018 erstellten Radverkehrskonzepts wird zukünftig die Verknüpfung mit dem Rad sowohl zwischen den Stadtteilen als auch überregional entscheidend verbessert.</p> <p>Die Bahnhöfe in den Stadtteilen mit Anschluss an das überregionale Bahnnetz tragen bereits heute zu einer guten regionalen Vernetzung bei. Dennoch werden Anpassungsbedarfe bei der barrierefreien Erreichbarkeit sowie der Taktung und Anbindung gesehen.</p> <p>Jedoch liegt kein gesamtstädtisches Mobilitätskonzept vor, das die unterschiedlichen Verkehre vernetzt.</p> <p>Zukünftig werden außerdem weitere Anforderungen wie Mobilitätsstationen, E-Mobilität, u.ä. zu beachten sein.</p>
<p>Grün- und Freiraum</p> <p><i>Die charmante Landschaft, in der unsere Stadtteile und die Gesamtstadt eingebettet sind, trägt erlebbar zur Attraktivität Friedrichsdorfs bei. Die Grün- und Freiflächen sind hochwertig, werden sorgfältig gepflegt und genießen Bestandsschutz. Der Flächenverbrauch der prosperierenden Stadt war und bleibt beispielhaft niedrig.</i></p> <p><i>In Friedrichsdorf findet man eine klare landschafts- und stadtgestalterische Handschrift. Diese ermöglicht Einwohnerinnen, Einwohnern und Gästen, die Stadt in ihrem Innen- und Außenraum Sinn stiftend zu erfahren. Das gesamte Stadtbild mit seinen Grün- und Freiräumen sowie den baulich genutzten Gebieten besitzt eine wiedererkennbare Charakteristik, ein „Friedrichsdorfer Gesicht“.</i></p> <p><i>Die „Vermarktung“ der naturräumlichen Gegebenheiten durch naturbezogene Veranstaltungen unterstützte die Fähigkeiten unserer Einwohnerinnen, Einwohner und Gäste, unser Friedrichsdorf zu lesen und zu schätzen. Die Vernetzung unserer Kulturlandschaft mit weiträumigeren Zusammenhängen wie etwa dem Limes, dem Taunus und der Wetterau</i></p>	<p>Grün- und Freiflächen haben in Friedrichsdorf einen hohen Stellwert, eine behutsame Wohn- und Siedlungsflächenentwicklung ist daher von großer Relevanz.</p> <p>Viele der innerstädtischen öffentlichen Freiflächen weisen Potential für die Verbesserung der Gestaltung und der Aufenthaltsqualität auf. Es muss hinterfragt werden inwiefern die Herstellung einer wiedererkennbaren Charakteristik für das gesamte Stadtbild umsetzbar und sinnvoll ist.</p> <p>Die Vermarktung der naturräumlichen Gegebenheiten erfolgt bislang über den Limeserlebnispfad, den Hugenotten- und Waldenserpfad sowie die Regionalparkroute, wobei weiteres Ausbaupotential vorhanden ist.</p>

Leitbildformulierung STEK 2010	Überprüfung & Stand 2019
<i>schaffte Identität für unsere Bürgerinnen und Bürger und erhöht unser Freizeitangebot.</i>	

Die für das Stadtentwicklungskonzept 2010 gewählte Methodik eines gesonderten Leitbilds, ergänzend zu den aufgestellten Zielen und Thesen, hat sich für die Fortschreibung als nicht zielführend erwiesen. Vielmehr soll der Fokus insbesondere auf den themen- und stadtteilbezogenen Handlungsempfehlungen (Kapitel 5) liegen. Da-

her wurde auf eine Übernahme des Leitbildes verzichtet. Die „Thesen der Stadtentwicklung“ (Kapitel 4) spiegeln die unterschiedlichen Themenfelder und Dimensionen des Leitbildes wieder und stellen die übergeordneten Zielsetzungen für Friedrichsdorf in 2035 und die dafür entwickelten Handlungsempfehlungen dar.

3.3 HANDLUNGSBEDARF: ZUSAMMENFASSUNG DER BESTEHENDEN KONZEPTE

Im Rahmen der Aufstellung des Stadtentwicklungskonzeptes 2010 wurden die zu diesem Zeitpunkt bestehenden oder geplanten Konzepte der Stadt Friedrichsdorf analysiert respektive die weitere Aufstellung von entsprechenden Konzepten ange-regt.

Im Jahr **2010** lagen insgesamt **39 Konzepte** aus den unterschiedlichen Themenbereichen Identität, Siedlungsentwicklung, Bevölkerung und Demografie, Soziales/ Bildung/ Kultur/ Freizeit und Sport, Gewerbe und Arbeit, Verkehr und Energie sowie Grün- und Freiraum vor, von denen zu diesem Zeitpunkt **11 Konzepte fertig** vorlagen beziehungsweise sich in Umsetzung befanden.

Diese Zahl konnte für das Jahr **2018** bereits auf **24** erhöht werden. Dies ergibt sich zum einen daraus, dass von zehn Konzepten, die zum damaligen Zeitpunkt noch in Arbeit waren, zwischenzeitlich acht fertiggestellt werden konnten. Außerdem wurde für weitere Themen ein Bedarf zur Aufstellung beziehungsweise zur Umsetzung erkannt, so-dass diese ebenfalls bereits teilweise um-gesetzt werden konnten.

Es sind Themen entfallen, da keine Umset-zungserfordernisse mehr gesehen wurden oder die Themenbereiche bereits bearbei-tet wurden:

- „Anpassung des Spielplatzangebotes an den demografischen Wandel“
- „Aktionsgemeinschaft Houiller Platz“,
- „Entwicklungskonzept Kernbereich Friedrichsdorf (Workshop I)“,
- „Bahn.Ville Nahmobilitätskonzept“,
- „Verkehrskonzept Innenstadt“.

Gleichzeitig wurde die geplante „Fort-schreibung Straßen- und Wegenetz (für den ÖPNV, MIV, Rad- und Fußverkehr)“ durch die geplante Erarbeitung eine Ver-kehrs- und Mobilitätskonzeptes ersetzt. Das Konzept zum Thema „Radwegenetz: Verzahnung mit den Nachbargemeinden“ ist im 2018 erstellten Radverkehrskonzept enthalten.

Ein Anpassungs-, Fortschreibungs- bzw. Umsetzungsbedarf wurde für die folgenden Konzepte und Planungen identifiziert:

Konzept/ Planung	Anpassung/ Fortschreibung/ Umsetzungsbe-darf
<p>Lärminderungsplanung</p>	<p>Diese unterlag bislang der Überprüfung eines Umsetzungsbedarfes. Im Jahr 2001 wurden dies-bezüglich unterschiedliche Schallimmissions- so-wie Konfliktpläne erstellt. Aufgrund der bereits länger zurückliegenden Untersuchungen zusam-men mit den stark zunehmenden Verkehrsströ-men der letzten Jahre kann davon ausgegangen werden, dass die dort erhobenen Ergebnisse ei-ner Überprüfung bedürfen. Jedoch wird die Lärm-minderungsplanung von Regierungspräsidium Darmstadt in Form des Lärmaktionsplan Hessen (Regierungsbezirk Darmstadt) erstellt, sodass ein direkter Einfluss der Stadt nicht gegeben ist. Auch dort wurde ein Überprüfungsbedarf er-kannt, sodass sich die Lärminderungsplanung für Friedrichsdorf aktuell in der Fortschreibung</p>

Konzept/ Planung	Anpassung/ Fortschreibung/ Umsetzungsbedarf
	<p>befindet. Im Zuge dessen werden vom Präsidium für die Kommune Maßnahmen empfohlen.</p> <p>Weiterhin wurde die Thematik der Lärmbelastung durch die Autobahn sowie die Bahn auch durch die Bürgerinnen und Bürger angesprochen, so dass in diesem Bereich ebenfalls Anpassungsbedarfe gesehen werden.</p>
Energiekonzept	<p>Dieses bedarf nach 2013 einer weiteren Überarbeitung. Der starke Wandel, dem diese Thematik unterliegt, und die Veränderungen, die sich in diesem Bereich in den letzten Jahren ergeben haben, sowie die Tatsache, dass bereits zahlreiche Maßnahmenvorschläge umgesetzt werden konnten, machen eine Überarbeitung unumgänglich. Zugleich ist die Überführung des Energiekonzeptes in ein thematisch umfassenderes Klimaschutzkonzept anzudenken.</p>
Spielplatzleitplan	<p>Dieser kann einen Beitrag zur Familienfreundlichkeit Friedrichsdorfs leisten, um unter anderem die zukünftig immer wichtiger werdende Zielgruppe junger Familien besser anzusprechen und die Umfeldqualitäten hierfür so positiv wie möglich zu gestalten. Dazu gehört auch ein bedarfsgerechtes und gut ausgestattetes Umfeld für Kinder. Bei einer derartigen Planung sind auch die im jeweiligen Gebiet vorhandenen Altersgruppen bei der Ausstattung zu berücksichtigen.</p>

Alle Konzepte und Planungen, welche nicht regelmäßig fortgeschrieben werden, sollten immer wieder auf ihre Gültigkeit und Aktualität hin überprüft werden. Gleichzeitig sollten aktuelle Trends und Entwicklungen beobachtet werden, die gegebenenfalls das Aufstellen neuer Konzepte erforderlich machen.

3.4 UMSETZUNGSSTAND DER STADT25+ KONZEPTE

Das Stadtentwicklungskonzept 2010 beinhaltet (neben der Erarbeitung eines Leitbildes sowie der Ziele und Thesen) ebenfalls die Aufstellung von vier Konzepten zu den Themen Kernbereich Friedrichsdorf, Stadteingang Bahnhof Friedrichsdorf, Stadtbild sowie Wohnbauflächen. Diese sollten sich zu Leuchtturmprojekten der Stadtentwicklung mit Leitcharakter entwickeln. Deren Umsetzungsstand und Aktualität soll daher überprüft und Anpassungsbedarfe identifiziert werden.

Kernbereich Friedrichsdorf

Umsetzung

- 2008: Überprüfung und Aktualisierung des Entwicklungskonzepts aus dem Jahr 2005 zum Kernbereich der Stadt mit Fokus auf das Milupa-Gelände
- Erarbeitung des Leitbilds „Belebte Innenstadt“ und Festlegung von Zielen und Maßnahmen, die bei der weiteren detaillierten Planung der Innenstadtentwicklung zu berücksichtigen sind⁷⁹
- Mitte 2011: Baubeginn auf dem Milupa-Areal
 - das neue Einkaufszentrum wurde mit einem vorgelagerten Platz versehen, der an seiner westlichen Kante von Wohnbebauung begrenzt wird
 - die darüber verlaufende Wegeverbindung dient als direkte Verbindung zwischen Hugentottenstraße und dem Friedrichsdorfer Bahnhof
 - neben der Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes war es Ziel, zahlreiche Straßen und Knotenpunkte im

Kernbereich umzubauen und zu verbessern

- nach 2-jähriger Bauzeit wurde das Taunus-Carré im Juli 2013 eröffnet
- April 2013 bis Anfang 2015: Fertigstellung der angrenzenden Wohnbebauung → Mehrfamilienhäuser mit 75 Wohnungen unterschiedlicher Größe⁸⁰

Ausstehend: Umnutzung des Milupa-Dreiecks sowie des Goers-Geländes (Landgrafenpassage)

- Milupa-Dreieck: bislang zur Hälfte als Parkplatzfläche genutzt und noch im Besitz von Danone; Überlegungen zur Bebauung des Geländes mit einem Nahversorger oder Spezialmarkt
- Goers-Gelände: Umnutzungskonzept bislang politisch sowie in der Bürgerschaft kontrovers diskutiert
 - Schwerpunktbereich der Planungsworkstatt Innenstadt 2016/ 2017 → Vorzugsvariante beinhaltet eine Bebauung an der Wilhelmstraße und ein reduziertes innenliegendes Stellplatzangebot
 - auf der Fläche sind drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss, 4.000 bis 6.000 m² Bruttogeschossfläche sowie Gastronomie, Praxis- und Büroflächen sowie Wohnungen vorstellbar⁸¹

⁷⁹ Vgl. Stadt Friedrichsdorf, Stadtplanungs- und Hochbauamt (2010): Stadtentwicklungskonzept Friedrichsdorf. Kernbereich Friedrichsdorf, S. 1f.

⁸⁰ Vgl. Internetauftritt Magistrat Stadt Friedrichsdorf – Stadt 25+ - Milupa, aufgerufen unter <http://stadt25-friedrichsdorf.de/projekte/milupa/>, letzter Zugriff: 25.04.2019.

⁸¹ Vgl. Internetauftritt Magistrat Stadt Friedrichsdorf – Stadt 25+ - Landgrafenpassage, aufgerufen unter <http://stadt25-friedrichsdorf.de/projekte/landgrafenpassage/>, letzter Zugriff: 25.04.2019.

Stadteingang Bahnhof Friedrichsdorf

Umsetzung

- Workshop 2008: Erarbeitung dreier Konzepte für den Bahnhof sowie dessen Umfeld
- Seit 2008: Erarbeitung eines Konzeptes mit allen Beteiligten (DB Station & Service, DB Netz, RMV, HLB, Hessen Mobil und IVM)
- 2012: Aufnahme in die „Rahmenvereinbarung zur Modernisierung von Bahnhöfen in Hessen“
- 2018: Durchführung einer frühen Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung im Vorfeld der planungsrechtlichen Entscheidung durch das Eisenbahn-Bundesamt
- Ende 2019: Planfeststellungsverfahren mit öffentlicher Auslage von Planunterlagen⁸²

Planungen

- Modernisierung und barrierefreier Ausbau der Bahnsteige mittels Aufzugsanlagen und angepassten Treppenzugängen
- Bau einer Rampe im Osten zur Ergänzung der Unterführung
- Erneuerung der Bahnsteigausstattung
- Errichtung eines Wegeleitsystems
- Anpassung der Beleuchtung
- Ergänzung der beiden Bahnsteige mit Überdachungen
- Erneuerung und Neuordnung der Fahrradabstellplätze
- Voraussichtlicher Baubeginn ist Ende 2020

Stadtbild Friedrichsdorf

Dieses Konzept hat Bestand und sollte weitergehend verfolgt werden, da ein Großteil der nachfolgend genannten Aspekte bislang nicht oder nur in Ansätzen umgesetzt werden konnte:

- Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für das Stadtbild Friedrichsdorfs
- Entwicklung eines Friedrichsdorfer Gesichtes, das vor allem eine Ausgestaltung des Stadtraumes und teilweise eine Umgestaltung vorsieht

Städtebau

- Sicherung der **privaten und öffentlichen Gebäude** mit verschiedensten Bautypologien, die ein vielfältiges Bild erzeugen (insbesondere in den historischen Kernbereichen)
- in neu entstehenden Quartieren Herausarbeitung eines eindeutigen **Quartierscharakters**
- Erzeugung räumlicher **Zusammenhänge im Stadtbild** durch gestaltete, städtebauliche Achsen; Umgestaltung von Raumfolgen oder die Attraktivierung von Straßenzügen

Verkehr und Mobilität

- Einbindung der unterschiedlichen Mobilitätsarten und Erstellung eines stadtverträglichen **Mobilitätskonzeptes** in Verbindung mit Beleuchtungskonzepten und Konzepten zur Stadtmöblierung
- Gestaltung des **Bahnhofs** vor allem in seiner Funktion als Bindeglied zwischen Stadt und Region (Stadteingang)
- Entwicklung eines übergeordneten **Fuß- und Radwegenetzes**

⁸² Vgl. Internetauftritt Magistrat Stadt Friedrichsdorf – Stadt 25+ - Bahnhof, aufgerufen unter <http://stadt25-friedrichsdorf.de/projekte/bahnhof/>, letzter Zugriff: 25.04.2019.

Grün- und Freiräume, Landschaft

- Ansprechende Gestaltung von **Plätzen und Freiflächen** als relevante Freiräume und wichtige Standorte für Einzelhandel und Gewerbe sowie Vernetzung
- Ausgestaltung aller **Stadteingangsbereiche**, denn in ihrer Funktion als „Tor zur Stadt“ und Schnittstelle zwischen Stadt und Landschaft, tragen sie für den Außenstehenden wesentlich zum ersten Eindruck bei; gleichzeitig soll die zukünftige Entwicklung und Gestaltung der Eingangsbereiche alle Stadtteile zusammenbringen und ein Gesamtbild erzeugen
- weiteres Zusammenwachsen verhindern beziehungsweise intakte **Siedlungsränder** sichern
- Ausgestaltung **räumlicher Verbindungen** sowohl innerhalb als auch zwischen den Stadtteilen und dem Umland zur Verbesserung der Vernetzung (bspw. durch Grünelemente)
- Erhaltung und Sicherung der hochwertigen **Kulturlandschaft** mit u.a. Streuobstwiesen, Auen/ Bachläufen und Wäldern, die prägend für Friedrichsdorf sind; diese sind wichtiger Bestandteil des Ökosystems und dienen vielen Friedrichsdorfern als Naherholungsraum und für die Freizeitnutzung
- direkte Lage am Taunus in Verbindung mit dem **Regionalpark** als weitere Besonderheit hervorheben

Wohnbauflächen in Friedrichsdorf

- 2010: Erstellung einer Wohnbauflächenprognose basierend auf unterschiedlichen Vorhersagen zur Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2033
- Ziel war es, auf unterschiedliche Entwicklungen in der Bevölkerungsstruktur

und beim Wohnbauflächenbedarf bestmöglich zu reagieren⁸³

Berechnungen 2010

- Annahme einer positiven Bevölkerungsentwicklung von 1,5 % und 3,0 % beziehungsweise einer negativen Entwicklung von -1,5 %
 - unterschiedliche Ergebnisse beim Wohnbauflächenbedarf
- Grundlage aller Prognosen: Berechnung des Wohnbauflächenangebots sowie der Quadratmeter Wohnfläche pro Person
- Erstellung einer Prognose für das Zieljahr 2033 sowie für die Jahre 2020 und 2013
- die angenommenen Bevölkerungsentwicklungen für 2013 zeigen in allen drei Fällen Abweichungen nach unten im Vergleich zur tatsächlich eingetretenen Situation auf
 - 2013 lebten 24.837 Personen in Friedrichsdorf, sodass nur die Prognose mit dem angenommenen Wert von +3 % (24.792 EW) annähernd der eingetretenen Bevölkerungsentwicklung entspricht
 - die Prognosen für das Jahr 2033 liegen für allen angenommen Entwicklungswerte deutlich unter den aktuellen Prognosen (vgl. Kapitel 2.2.5)
 - die Wohnbauflächendefizite, welche Ergebnis aller Prognosen von 2010 sind, müssten daher deutlich höher liegen

⁸³ Vgl. Stadt Friedrichsdorf, Stadtplanungs- und Hochbauamt (2010): Stadtentwicklungskonzept Friedrichsdorf. Wohnbauflächen Friedrichsdorf, S. 1f.

Neuberechnung 2019

- vergleichende Rechnung unter Annahme der Werte von 2010 zum Wohnbauflächenangebot sowie den Quadratmeterzahlen Wohnfläche pro Einwohner; die prognostizierten Bevölkerungszahlen entstammen den Prognosen der Bertelsmann-Stiftung (vgl. Kapitel 2.2.5)
- Berechnung der Bedarfe für 2030, da lediglich bis zu diesem Jahr Prognosen vorliegen
- Annahme für das Jahr 2030: 26.140 Einwohnerinnen und Einwohner, ein Wohnbauflächenbedarf von 1.289.000 Quadratmetern, Wohnbauflächenangebot von 1.177.000 Quadratmetern⁸⁴
 - ➔ **Wohnbauflächendefizit von 110.000 Quadratmetern**
 - ➔ bis 2030 Schaffung von circa 500 neuen Wohneinheiten (unter Annahme des Dichtewertes laut LEP von 45 Wohnungen pro Hektar, der für Friedrichsdorf vorgegeben wird)⁸⁵
- Vergleich mit den Berechnungen von 2010 für 2030:

➔ größte prognostizierte Bevölkerungszunahme: Defizit von 65.000 Quadratmetern Wohnfläche

➔ Handlungsbedarf im Bereich der Schaffung von Wohnbaufläche ist noch größer als in der Vergangenheit angenommen

Mit Blick auf die in Kapitel 2.3 erläuterten Aspekte zum Wohnungsmarkt sowie den Potentialflächen lässt sich Folgendes feststellen: Einerseits stehen in Friedrichsdorf mit über 24 Hektar mehr als das doppelte an potentiellen Wohnbauflächen (Entwicklungspotential: 1.080 WE)⁸⁶, die laut dargestellter Berechnung benötigt werden, zur Verfügung. Deren Umsetzung unterliegt, wie in Kapitel 2.3.2 ausgeführt, jedoch einigen zu berücksichtigenden Faktoren. Andererseits bleibt es mit Blick auf die tatsächlich entwickelten Wohnbauflächen in den vergangenen Jahren fraglich, ob die benötigte Zahl an Wohneinheiten überhaupt bis 2030 realisiert werden kann. Gleichzeitig sollten die Bestandsgebiete und der dort freiwerdende Wohnraum nicht außer Acht gelassen werden.

Tab. 4: Neuberechnung des Wohnbauflächenbedarfs im Vergleich zu 2008

Jahr	Siedlungsflächenentwicklung		Varianten der Bevölkerungsentwicklung					
	Wohnfläche Angebot (in m ²)	m ² Wohnfläche/ Einwohnerinnen und Einwohner	+3% verteilt (Leitbild 2008)			+ 7% (Bertelsmann-Stiftung 2018)		
			Einwohner	Wohnfläche Bedarf (in m ²)	Delta	Einwohner	Wohnfläche Bedarf	Delta
2011	1.098.168	45,14	24.326	1.098.076	+92	24.429	1.102.725	-4.557
2030	1.176.603	49,31	24.996	1.232.553	-64.921	26.140	1.288.963	-112.360
Wohnflächendefizit (2030)			6,5 ha			11,2 ha		

Eigene Darstellung FIRU mbH 2019, basierend auf Stadt Friedrichsdorf, Stadtplanungs- und Hochbauamt (2010): Stadtentwicklungskonzept Friedrichsdorf, Wohnbauflächenkonzept.

⁸⁴ Vgl. Stadt Friedrichsdorf, Stadtplanungs- und Hochbauamt (2010): Stadtentwicklungskonzept Friedrichsdorf. Wohnbauflächen in Friedrichsdorf, S. 2.

⁸⁵ Vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain (2016): Rechnerische Potentiale für den Wohnungsbau im Gebiet des Regionalverbandes bis 2030, aufgerufen unter http://www.region-frankfurt.de/media/custom/2629_218_1.PDF?1461661266, letzter Zugriff: 15.08.2019.

⁸⁶ Vgl. ebd.



4 Thesen der Stadtentwicklung

4 Thesen der Stadtentwicklung

Das Leitbild „Friedrichsdorf – Bürgersinn und Toleranz“ des Stadtentwicklungskonzepts 2010 und die unterschiedlichen darin enthaltenen Dimensionen wurden im Rahmen der Fortschreibung grundlegend überarbeitet und stellen sich deutlich verschlankt dar. Im Rahmen des umfangreichen Stadtmarketingprozesses mach-mal-friedrichsdorf, wurde der Claim der Stadt angepasst und lautet nun „**Friedrichsdorf – lebendig und erfindungsreich**“. Dieser soll zukünftig den neuen Leitsatz darstellen, nicht nur im Rahmen des Stadtmarketings, sondern auch als Leitbild für die Stadtentwicklung. Konkretisiert wird dieser Claim durch neun Thesen zur zukünftigen Stadtentwicklung Friedrichsdorfs. Diese stehen stellvertretend für die unterschiedlichen Themenschwerpunkte, die sich auch in den Handlungserfordernissen wiederfinden. Sie zeigen die zukünftige Entwicklung der Stadt dahingehend auf.

Einfluss auf die Thesen haben dabei zum einen die Ergebnisse der strategischen Analyse sowie die Anregungen und Erkenntnisse aus den Öffentlichkeitsveranstaltungen genommen. Umsetzung und Realisierung für das Jahr 2035 erfahren die Thesen durch die in Kapitel 5 beschriebenen Handlungserfordernisse innerhalb der einzelnen Handlungsebenen. Im Jahr 2035 sollen die folgenden dreizehn Thesen verwirklicht sein:

- *DIE STADT IM DIALOG – PARTIZIPATIV GEMEINSAM ENTWICKELN*
- *DIE STADT FÜR ALLE GENERATIONEN – ATTRAKTIV FÜR JEDES ALTER*
- *DIE ATTRAKTIVE STADT MIT IDENTITÄT UND HISTORIE – LEBENSWERTE STADTTEILE UND WAHRUNG DER ORTSKERNE*
- *DIE GRÜNE STADT AM RANDE DES TAUNUS – FREIFLÄCHEN- UND UMWELTQUALITÄTEN NUTZEN UND SCHÜTZEN*
- *DIE KLIMAFREUNDLICHE STADT – KLIMASCHUTZZIELE DEFINIEREN UND ZIELSTREBIG UMSETZEN*
- *DIE STADT MIT BEHUTSAMER WOHN- UND SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG – INDIVIDUELL, ZUKUNFTSWEISEND, NACHFRAGEGERECHT*
- *DIE STADT ALS STARKER WIRTSCHAFTS- UND ARBEITSORT – RAUM FÜR INNOVATION, KREATIVITÄT UND HANDEL*
- *DIE STADT MIT ZUKUNFTSWEISENDER MOBILITÄT UND EINER ZUKUNFTSFÄHIGEN INFRASTRUKTUR – VERNETZEN UND UMFASSEND VERSORGEN*
- *DIE STADT MIT QUALITÄTSVOLLEM BILDUNGSANGEBOT – IN BREITE UND SPITZE FÖRDERN*
- *DIE VITALE STADT – UMFANGREICHES GESUNDHEITSANGEBOT SICHERN UND STÄRKEN*
- *DIE FÜRSORGLICHE STADT – VERSORGUNG UND BETREUUNG FÜR JUNG UND ALT*
- *DIE STADT ZUM ERLEBEN – VIELFALT BEI SPORT, KULTUR UND NAHERHOLUNG*
- *DIE TOLERANTE UND ENGAGIERTE STADT – ZUSAMMENHALT UND GEMEINSCHAFT ALLER BÜRGERINNEN UND BÜRGER*

The background of the page is a faded, light-colored aerial photograph of a city, showing a dense grid of streets and building footprints. The city appears to be a large urban area with various street patterns and some larger, more prominent structures. The title '5 Zukünftige Handlungserfordernisse' is overlaid in a bold, blue, sans-serif font, centered horizontally across the middle of the page.

5 Zukünftige Handlungserfordernisse

5 Zukünftige Handlungserfordernisse

Aufbauend auf den Thesen der Stadtentwicklung werden nachfolgend Handlungserfordernisse für die zukünftige Entwicklung abgeleitet. Dies erfolgt sowohl themenbezogen als auch stadtteilbezogen. Die thematischen Handlungserfordernisse sind hierbei nicht losgelöst voneinander, sondern sie greifen ineinander über und sind im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung gesamthaft zu sehen. Die Handlungserfordernisse werden in fünf thematischen Karten grafisch veranschaulicht (siehe Anhang).

Zusätzlich zu den thematischen Handlungserfordernissen erfolgt eine Einzelbetrachtung der Stadtteile, bei der diese kurz charakterisiert werden und eine Zusammenstellung der wichtigsten Herausforderungen, denen sich die Stadtteile in den nächsten Jahren stellen sollten, erfolgt.

Sowohl den thematischen als auch den stadtteilbezogenen Handlungserfordernissen wird die dazugehörige These vorangestellt. Die These „Die attraktive Stadt mit Identität und Historie – Lebenswerte Stadtteile und Wahrung der Ortskerne“ ist hierbei sowohl vor dem Hintergrund eines gesamtstädtischen Gedankens als auch in Bezug auf die Entwicklung der einzelnen Stadtteile zu sehen.

5.1 THEMENBEZOGENE HANDLUNGSERFORDERNISSE

5.1.1 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

DIE STADT IM DIALOG – PARTIZIPATIV GEMEINSAM ENTWICKELN

Fortführung der Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

Die Stadt Friedrichsdorf pflegt eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung, bei der die Be-

völkerung über alle Prozesse der Stadtentwicklung informiert und nach Möglichkeit in diese einbezogen wird. Dies gilt es auch in Zukunft fortzuführen, um Akzeptanz für die städtischen Planungen zu schaffen und das in der Bevölkerung vorhandene Wissen und Potential zu nutzen.

- ➔ Information der Bürgerinnen und Bürger über städtische Planungen
- ➔ Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger sowie ggf. Ermöglichung von Mitbestimmung in Planungsprozesse

Berücksichtigung/Abbau der in der Bevölkerung bestehenden Skepsis bezüglich eines weiteren Wachstums

In der Bevölkerung bestehen Vorbehalte gegen ein weiteres Wachstum der Stadt Friedrichsdorf. Zum Teil wird eine Gefahr für den dörflichen Charakter der Ortskerne, aber auch für die Grün- und Freiflächen gesehen. Gleichwohl fordern die Bürgerinnen und Bürger bezahlbaren Wohnraum. Wie bereits in Kapitel 2.3 ausgeführt, ist die Schaffung weiteren Wohnraums unumgänglich. Neben dem vorhandenen Bedarf besteht auch regionalplanerisch die Vorgabe neuen Wohnraums zu schaffen. Eine Aufgabe der Stadtentwicklung besteht vor diesem Hintergrund zukünftig darin, zu sensibilisieren, um Verständnis zu werben und Akzeptanz bei der ansässigen Bevölkerung für diese Problematik zu schaffen. Hierzu bieten sich zum einen erprobte Beteiligungsformate wie die „Stadtgespräche“ oder der „Kiosk on Tour“, zum anderen eine klassische Öffentlichkeitsarbeit (Printmedien, Social Media) an, in deren Zuge über den vorhandenen Bedarf und die geplanten Entwicklungen informiert wird. Zum anderen kann auch die Durchführung von öffentlichkeitswirksamen Aktionen und Ausstellungen (z.B. Wanderausstellung

„Platz da“ des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain⁸⁷) zu mehr Verständnis bei der alteingesessenen Bevölkerung führen. Um den Widerstand zu verringern, sollten neue Planungen zudem frühzeitig kommuniziert werden. Weiterhin sollte eine besondere Berücksichtigung von prägenden öffentlichen Grün- und Freiflächen erfolgen. Neben einer reinen Information ist die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger und deren Anregungen in den Planungsprozess ein wichtiger Bestandteil um die Akzeptanz zu steigern und Konflikte zu entschärfen (Planungswerkstatt o.ä.).

- ➔ Sensibilisierung der Bevölkerung für die Notwendigkeit Wohnraum zu schaffen (Öffentlichkeitsarbeit, Werbekampagne)
- ➔ Besondere Berücksichtigung der prägenden sowie klimawirksamen Grün- und Freiflächen
- ➔ Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bei Planungsvorhaben

5.1.2 Bevölkerung

DIE STADT FÜR ALLE GENERATIONEN – ATTRAKTIV FÜR JEDES ALTER

Kontinuierliche Beobachtung der Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Friedrichsdorf verfügt derzeit über keine wiederkehrende Beobachtung der Bevölkerungsentwicklung. Eine solche ist jedoch dringend notwendig, da so beispielsweise Abweichungen zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung früher wahrgenommen werden können. Auch um Bedarfe abzuschätzen und diese in vorhandene Konzepte, wie den Kindertagesstättenentwicklungsplan und den Altenplan, zu integrieren, ist eine derartige Beobachtung sinnvoll.

Betrachtet werden sollten die absolute Bevölkerungsentwicklung, die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungen sowie die Altersstruktur. Zudem ist es denkbar, die Bevölkerungsentwicklung auch in Kombination mit der Wohnraumentwicklung (Anzahl der Bauplätze, Baufertigstellungen, Wohneinheiten im Innen-/Außenbereich etc.) oder weiteren Aspekten der Stadtentwicklung zu betrachten.

- ➔ Aufstellung einer Systematik für die Beobachtung der Bevölkerungsentwicklung

Anpassung der Stadtentwicklung an die alternde Bevölkerung

Die Alterung der Bevölkerung wird zukünftig einen großen Einfluss auf die Stadtentwicklung haben. In den nächsten Jahrzehnten werden die Altersgruppen der sogenannten Best-Ager (50+) und der Senioren (70+) weiter wachsen, während die Anteile der Kinder und Jugendlichen weiter sinken.

Die zunehmende Alterung bringt hierbei diverse Folgen mit sich. Zum einen nimmt der Anteil von Ein- und Zwei-Personenhaushalten durch den Auszug erwachsener Kinder und dem Tod der Lebenspartner zu. In der Folge sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße, während die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf steigt. Ein Teil der Bevölkerung zieht es dabei vor, in der angestammten Wohnsituation zu verbleiben, wengleich die Instandhaltung der Immobilie eine zunehmende Last darstellen und die Ausstattung und bauliche Gestaltung der Wohnung zu einem Problem werden kann. Der andere Teil steht einer Veränderung eher offen gegenüber und es besteht der Wunsch, in eine kleinere Wohneinheit, bestenfalls in zentraler Lage und mit barrierefreier Ausstattung zu ziehen. Entsprechend der Pluralisierung der Lebensstile sind alternative Wohnformen zunehmend

⁸⁷ Vgl. Homepage Servicestelle Vitale Orte, aufgerufen unter: https://vitale-orte.hessen-nachhaltig.de/de/Praxisforum_Innenentwicklung.html, letzter Zugriff: 11.03.2019.

gefragt, sodass ein entsprechend breites Angebot an Wohnformen im Alter vorhanden sein sollte.

Grundsätzlich ist ein steigender Bedarf an Einrichtungen und Angeboten zur Unterstützung und Pflege zu erwarten. Gerade für die zunehmende Zahl an Hoch- und Höchstbetagten (über 75-jährige), deren Anteil in den nächsten Jahren überproportional zunehmen wird, ist eine steigende Pflegebedürftigkeit anzunehmen. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, insbesondere aus dem Bereich Gesundheit, müssen hierfür ausgebaut werden (vgl. Kapitel 5.1.6). Auch hier sollten verschiedene Angebote (u.a. vermehrt Kurzzeit- und Tagespflege, Physio- und Ergotherapeuten, besondere Angebote für Demenzkranke) berücksichtigt werden.

Ein weiterer Aspekt ist die mit zunehmendem Alter abnehmende Mobilität. Das Zurücklegen von weiten Strecken, gerade zu Fuß, wird hierbei zunehmend schwieriger, weshalb das unmittelbare Wohnumfeld beziehungsweise das Quartier und die dort vorhandene Ausstattung (Nahversorgung, Dienstleistungsangebote, soziale Infrastruktur) an Bedeutung gewinnen. Neben der Barrierefreiheit im eigenen Zuhause steigt zudem nochmals die Wichtigkeit der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, um so auch die Teilhabe am öffentlichen Leben weiterhin zu ermöglichen. In Bezug auf die Mobilität wird es wichtig sein, soweit möglich und tragbar, einen attraktiven und leistungsstarken öffentlichen Personennahverkehr oder alternative Bedienformen (Rufbusse/-taxen, Bürgerbusse, Mitfahrssysteme) anzubieten (vgl. Kapitel 5.1.7).

- ➔ Schaffung von innerstädtischem Wohnraum für Senioren (z.B. Salus-Klinik)
- ➔ Erarbeitung eines Anforderungsprofils inkl. eines räumlichen Konzeptes zum Seniorenwohnen in Friedrichsdorf

- ➔ Barrierefreie Ausgestaltung des öffentlichen Raums
- ➔ Ausbau der sozialen Infrastruktur für Senioren

Sicherung und Hinzugewinn von jungen Menschen und Familien

Aufgrund der Alterung der Bevölkerung wird die Gruppe der unter 40-Jährigen zu einer immer wichtiger werdenden Zielgruppe, um den Altersaufbau der Bevölkerung zu stabilisieren. Das Vorhandensein eines attraktiven Wohnangebotes und die sogenannten weichen Standortfaktoren werden dann einen maßgeblichen Einfluss auf die Wohnstandortwahl haben. Friedrichsdorf ist bei den weichen Standortfaktoren derzeit sehr gut aufgestellt. Dies gilt es aufrechtzuerhalten und auszubauen, um attraktiv zu bleiben. Die vorhandenen Alleinstellungsmerkmale (naturräumliche Lage, Wohnqualität, Freizeitangebote, ...) sollen genutzt und noch stärker herausgestellt werden.

- ➔ Angebot von Wohnraum für junge Familien
- ➔ Erhalt beziehungsweise Ausbau der sozialen Infrastruktur für Familien
- ➔ Berücksichtigung der „jungen Zielgruppe“ im Rahmen des Stadtmarketings

5.1.3 Wohnen

DIE STADT MIT BEHUTSAMER WOHN- UND SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG – INDIVIDUELL, ZUKUNFTSWEISEND, NACHFRAGEGERECHT

Deckung des Wohnraumbedarfes in verschiedenen Segmenten und für verschiedene Zielgruppen

Der bestehende Wohnraumbedarf betrifft verschiedene Zielgruppen. Neben den altersbezogenen Zielgruppen sind auch monetäre Aspekte zu berücksichtigen. Der Immobilienmarkt zeigt sich zunehmend angespannt, was deutliche Auswirkungen auf die Wohn- und Immobilienpreise hat. Neben der Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum ist auch die grundsätzliche Sicherung und Gewährleistung eines ausreichenden Angebotes an bezahlbarem Wohnraum für mittlere Einkommen eine Aufgabe, welche in den kommenden Jahren bewältigt werden muss. Nicht zuletzt ist auch die zunehmende Ausdifferenzierung von Lebensstilen zu berücksichtigen. Diese gilt es mit einer großen Vielfalt an Bauformen, Eigentumsformen und Wohnungsgrößen abzudecken. Das zu schaffende Wohnraumangebot sollte folgende **Segmente** umfassen:

- Einfamilienhäuser (insbesondere Nachfrage junger Familien beziehungsweise kinderloser Paare mit mittleren bis hohen Einkommen)
- Eigentumswohnungen/ Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit
 - größeren Wohneinheiten (4 und mehr Zimmer; insbesondere Nachfrage junger Familien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen)
 - kleineren Wohneinheiten (1-3 Zimmer; insbesondere Nachfrage von Singles verschiedener Einkommensklassen und Alleinerziehende

mit geringem bis mittlerem Einkommen)

- kleineren, barrierefreien Wohneinheiten in zentraler Lage zum Teil mit Service-Angeboten insb. für Senioren (1-3 Zimmer; verschiedene Einkommensklassen)
- sozial geförderten Wohnungen mit Mietbindung (versch. Wohnungsgrößen)
- Alternative Wohnformen (z.B. Wohnen für Mithilfe, Wohnhöfe, Senioren-WGs) und (genossenschaftliche) Baugruppen

➔ Aufrechterhaltung der vielfältigen Wohnstrukturen

➔ Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Bereitstellung eines breiten Mix an Bauformen, Eigentumsformen und Wohnungsgrößen

Gezielte Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung

Um den Wohnraumbedarf in den genannten Segmenten zu decken, ist eine möglichst stringente Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung notwendig. Zusätzlich zu den bereits im Regionalen Flächennutzungsplan enthaltenen Flächenpotentialen (vgl. Abb. 14) wird eine weitere Fläche in Burgholzhausen als Potenzialfläche für die Wohnbauflächenentwicklung mit aufgenommen (siehe Karte 1 Handlungserfordernisse). Damit wird sowohl den Anforderungen des Regionalverbandes als auch dem Eigenbedarf des Stadtteils Burgholzhausen Rechnung getragen wird.

Grundsätzlich soll der Fokus der Wohnbauflächenentwicklung auf der Innenentwicklung liegen. Eine über die genannten Potenzialflächen hinausgehende Außenentwicklung ist im Zeithorizont des Stadtentwicklungskonzeptes nicht vorgesehen. Mit der Entwicklung der Potenzialflächen kann die Bedarfsprognose des Regionalverbandes abgedeckt werden. Gleichzeitig wird dem Wunsch der Bevölkerung nach Schutz

der Außenflächen und den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

Folgende Plangebiete und Wohnbauflächenpotentiale sind in Karte 1 Handlungserfordernisse „Wohnen“ aufgeführt:

- Elenkunzen
- Backesgärten
- Ehemalige Lebeau-Mühle
- Gärtnerweg
- Flur 3 Dillingen
- Flur 1 Friedrichsdorf
- Hoher Weg-Nord
- Hoher Weg-Süd
- Lindenstraße
- Ehemaliger Güterbahnhof Friedrichsdorf
- Alt Seulberg und
- Petterweiler Straße (neu)

Diese sollen gezielt, auch unter Berücksichtigung ihrer Eignung für bestimmte Segmente, entwickelt werden.

Neben den o.g. Flächen sind in der Innenstadt weitere Potenzialflächen zu finden, bei deren Nachnutzung auch das Thema Wohnen, ggf. im Rahmen einer Mischnutzung, zu betrachten ist:

- Goers-Gelände
- Salus-Klinik
- Milupa-Dreieck
- Rühl-Gelände.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung einfacher möglich ist, wenn sich die Flächen im Eigentum der Stadt befinden. Die Betrachtung der Potentialflächen zeigt, dass dies überwiegend nicht der Fall ist und die Stadt somit nur begrenzte Handlungsspielräume hat.

Bei Grundstücken im Eigentum der Stadt Friedrichsdorf, wie beispielsweise dem Goers-Gelände, ist eine Konzeptvergabe, wie dies beispielsweise auch bei der ÖkoSiedlung erfolgt ist, ein zielführendes Instrument. Hierbei ist es möglich die genauen

Vorstellungen zur Entwicklung einer Fläche in die Vergabe mit einfließen zu lassen. Der Preis ist dann eines von mehreren Kriterien, die erfüllt werden müssen. Da hierdurch nicht allein der Höchstpreis über die Vergabe entscheidet, wird zudem weniger potenten Investoren oder Gruppen (z.B. Baugemeinschaften) eine ggf. erfolgreiche Teilnahme am Vergabeverfahren ermöglicht.

Bei Grundstücken, die sich nicht im Eigentum der Stadt Friedrichsdorf befinden und die durch einen Bauträger oder Investor entwickelt werden (z.B. Salus-Klinik), sollte nach Möglichkeit versucht werden, mit diesem zu kooperieren und im Rahmen von städtebaulichen Verträgen die Entwicklung dieser Flächen zu beeinflussen und mitzugestalten. Gerade auch zur Erzielung einer höheren städtebaulichen Qualität ist die gemeinsame Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens denkbar.

Ein weiteres Instrument zu Flächenentwicklung von Grundstücken, die sich aufgrund ihrer Form, Lage und Größe nicht für eine Entwicklung eignen beziehungsweise eine heterogene Eigentümerstruktur aufweisen, ist ein (freiwilliges) Umlegungsverfahren zur Neuordnung und Neugestaltung von bebauten und unbebauten Grundstücken, wie es beispielsweise aktuell in der Lindestraße angewandt wird.

In Bereichen, bei denen mehrere Eigentümer vorhanden sind, ist eine Bodenbevorzugung sinnvoll. Im Rahmen einer solchen werden strategisch relevante Flächen erworben, um die langfristige Handlungsfähigkeit zu verbessern und eine sozial gerechte Bodenentwicklung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang kann die Anwendung von Vorkaufsrechtssatzungen hilfreich sein.

In Bezug auf eine stadtweite Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung und dem Ziel zur Schaffung verschiedener Eigentums-

und Wohnformen ist nicht zuletzt das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung zu nennen.

- ➔ Entwicklung der Wohnbauflächen im Rahmen der Potenzialflächen als oberstes Ziel, anschließend behutsame Weiterentwicklung
- ➔ Durchführung von Konzeptvergaben zur kleinteiligen Steuerung des Wohnungsangebotes (Wohnungsgrößen, Miethöhe, ergänzende Infrastruktur etc.) bei Flächen im Eigentum der Stadt (z.B. Goers-Gelände)
- ➔ Bauleitplanung, die einen Mix aus unterschiedlichen Wohnformen im Stadtgebiet gezielt regelt
- ➔ Sicherung einer adäquaten Umsetzung der Bauleitpläne mittels städtebaulicher Verträge
- ➔ Etablierung einer Bodenvorratspolitik und Erlass von Vorkaufsrechtssatzungen für prioritäre Entwicklungsflächen (z.B. Lindenstraße und Flur 3)
- ➔ Kooperation mit Bauträgern und Investoren (z.B. Salus-Klinik)

Überprüfung und Beobachtung der Bestandsgebiete

In Bezug auf die Wohnbauentwicklung sind auch die Bestandsgebiete von Relevanz. In Teilen bestehen hier noch ungenutzte Baulücken, die es zunächst zu erfassen gilt. Gleiches gilt für etwaige Gebäudeleerstände. Sowohl für Baulücken als auch Gebäudeleerstände ist festzustellen, dass seitens der Eigentümer zum Teil kein Interesse daran besteht, leerstehende Wohnsubstanz zu vermieten oder zu veräußern. Hier ist zu prüfen, ob Anreize geschaffen werden können, um Bewegung in den Markt zu bringen.

Der Generationenwechsel findet in Teilbereichen schon statt, sodass bereits heute

ein Teil der Nachfrage (quasi unbemerkt) im Bestand abgedeckt wird. Die Betrachtung der Siedlungsentwicklung hat gezeigt, dass eine große Zahl des Wohngebäudebestandes in den 1970er und 1980er Jahren entstanden ist. Setzt man voraus, dass die Erbauer-Generation nach wie vor Eigentümer dieser Gebäude ist, ist mit einer zunehmenden Zahl von freiwerdenden Immobilien in diesen Gebieten zu rechnen (vgl. hierzu auch Karte 1 Handlungserfordernisse).

Daneben ist davon auszugehen, dass einer großen Anzahl von Senioren, die über eine überproportionale Wohnfläche pro Person verfügen, eine große Anzahl an nach größeren Wohneinheiten suchenden jungen Familien gegenübersteht. Die bedarfs- und generationengerechte Nutzung von Wohnraum kann beispielsweise über die bauliche Teilung einer großen Wohneinheit und die damit verbundene Schaffung einer Einliegerwohnung erreicht werden.

Alternativ kann ein Wohnungswechsel von älteren, alleinlebenden Bewohnerinnen und Bewohnern eines Einfamilienhauses in eine kleinere, barrierefreie Einheit ggf. mit angebundener Pflege dazu führen, dass Bestandsobjekte in Verbindung mit einem beispielhaften Modernisierungskonzept an junge Familien übermittelt werden können. Hierzu bedarf es eines entsprechenden Beratungsangebotes. Der 7. Altenbericht der Bundesregierung konstatiert: „Wenn ein größeres Angebot von für das Leben im Alter geeigneten und bezahlbaren Wohnformen zur Verfügung stünde, den Menschen die verschiedenen Wohnformen bekannt wären und ein Wohnungswechsel innerhalb des gewohnten Sozialraumes möglich wäre, wäre ein Umzug im höheren Lebensalter für viele Menschen sinnvoll und realistisch.“⁸⁸ Neben der Herstellung eines geeigneten Portfolios an verschiedenen

⁸⁸ Deutscher Bundestag 18. Walperiode: Siebter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland Sorge und Mitverantwortung in der Kommune – Aufbau und Sicherung zukunftsfähiger Gemeinschaften und Stellungnahme

Wohnformen ist demzufolge auch eine Beratung, Information und Vermittlung notwendig.

Ein wesentliches Element der Innenentwicklung besteht darüber hinaus in der Erhaltung, Aufwertung und Qualifizierung des bestehenden Wohnungsangebotes und der Wohnumfelder. Maßgeblich sind hierbei Investitionen in der Gebäudesubstanz (Renovierung, Sanierung, Aufstockung, Umbau) sowie im öffentlichen Wohnumfeld. Hierbei ist die Nutzung vorhandener finanzieller Fördermöglichkeiten von besonderem Belang, wobei eine Information und Beratung private Immobilieneigentümer unterstützen kann. Die Städtebauförderung ist hierbei eines der wichtigsten Instrumente, daneben bestehen weitere Fördermöglichkeiten beispielsweise über Modellvorhaben, Landes- und KfW-Programme. In Summe soll mit diesen Aktivitäten eine städtebauliche, wirtschaftliche sowie soziale Stabilisierung und Aufwertung der Bestandsgebiete verfolgt werden.

Insgesamt kann die Einrichtung eines „Innenentwicklungsmanagements“ sinnvoll sein, um die verschiedenen Aktivitäten im Bereich der Innenentwicklung zu bündeln und diese aktiv zu steuern.⁸⁹ Aufgaben sind hierbei u.a. die Kommunikation mit den Eigentümern zur Aktivierung, Sensibilisierung und Beratung, die Pflege der Kataster, die Schaffung konzeptioneller Grundlagen sowie die rechtliche Umsetzung.

- ➔ Aufbau eines Baulücken- und eines Leerstandskatasters
- ➔ Information und Sensibilisierung der Eigentümer in Bezug auf den vorhandenen Wohndruck
- ➔ Anreize um die Nutzung von Bestandsimmobilien zu intensivieren

- ➔ Einrichtung einer Beratungs- und Vermittlungsstelle zur Förderung von Wohnungswechseln und zur Aktivierung von nicht vermieteten Objekten
- ➔ Förderung von Renovierungen/Sanierungen/Aufstockungen/Umbauten des privaten Bestandes über Information/Sensibilisierung/Beratung und ggf. finanzielle Anreize
- ➔ Beratung von Seniorinnen und Senioren zu oben genannten Themen
- ➔ Nutzung von Fördermöglichkeiten zur Aufwertung des Wohnumfeldes
- ➔ Einrichtung eines sogenannten Innenentwicklungsmanagements

5.1.4 Stadtbild und Identität

DIE ATTRAKTIVE STADT MIT IDENTITÄT UND HISTORIE – LEBENSWERTE STADTEILE UND WAHRUNG DER ORTSKERNE

Langfristige und ganzheitliche Aufwertung der Innenstadt

Der Kernbereich Friedrichsdorfs war bereits 2010 eines der wesentlichen Handlungsfelder der Stadtentwicklung. Wenngleich seither eine Vielzahl von Entwicklungen erfolgt ist beziehungsweise angestoßen wurde, besteht weiterer Handlungsbedarf. Bisher handelte es sich zumeist um punktuelle Veränderungen. Um eine langfristige und ganzheitliche Aufwertung der Innenstadt zu erreichen, ist jedoch eine gesamthafte Betrachtung, bei der die verschiedenen Maßnahmen aufeinander abgestimmt sind, von Notwendigkeit. Eine wichtige Grundlage mit ersten Überlegungen zur Flächennutzung, Aufwertung und

der Bundesregierung. Unterrichtung durch die Bundesregierung. Drucksache 18/10210, 02.11.2016, S. 221, aufgerufen unter: <https://www.siebter-altenbericht.de/>, letzter Zugriff: 05.02.2019.

⁸⁹ Vgl. hierzu bspw. aktuelle Modellvorhaben zur Erprobung von Innenentwicklungsmanagern (<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2017/innenentwicklungspotenziale/01-start.html?nn=430172¬First=true&docId=1605378>), Kommunale Flächenmanager in Baden-Württemberg (<http://inv-bw.de/kommunale-flaechenmanager-als-wichtiges-instrument-der-innenentwicklung/>) oder auch Homepage Aktion Fläche (<https://aktion-flaeche.de/wohnungsbau-im-innenbereich-beschleunigen>), letzter Zugriff: 05.02.2019.

Gestaltung der Innenstadt stellen die Ergebnisse der Planungswerkstatt Innenstadt dar. Diese wurden in einem gemeinsamen Prozess mit zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet. Das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ kann eine wichtige Hilfestellung bieten, um die Vielzahl der Handlungsbedarfe (auch finanziell) ganzheitlich und integriert angehen zu können. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung soll ein mögliches Fördergebiet die Hugenottenstraße, das Salus-Areal, das Goers-Gelände, das Rathaus, den Bahnhof, das Milupa-Dreieck sowie den Houiller Platz umfassen. Als Ziele, die innerhalb des Programms verfolgt werden sollten, sind zu nennen:

- Aufwertung der Hugenottenstraße inkl. verkehrlicher Neuordnung (öffentlicher Raum aber auch private Bausubstanz)
- Barrierefreier Umbau des Bahnhofs und Aufwertung des Bahnhofsumfeldes
- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums und von innerstädtischen Freibereichen (z.B. Rathaus-Umfeld, Straßenräume etc.)
- Aufwertung der Baustrukturen (z.B. Modernisierungsförderung)
- Entwicklung der Brach- und untergenutzten Flächen (z.B. Goers-Gelände und Milupa-Dreieck)
- Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt

Sollte die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ nicht gelingen, sollte dennoch eine schrittweise Umsetzung beziehungsweise Weiterentwicklung der im Rahmen der Planungswerkstatt erarbeiteten Lösungen angestrebt werden, wie bereits mit der Neugestaltung des Landgrafenplatzes 2019 begonnen. Die Interessengemeinschaft Hugenottenstraße stellt für die Aufwertung der Hugenottenstraße einen wichtigen Partner

da, der im weiteren Prozess eingebunden werden sollte.

- ➔ Erneute Bewerbung zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“; alternativ schrittweise Umsetzung einzelner Maßnahmen
- ➔ Umsetzung/Weiterentwicklung der Ergebnisse der Planungswerkstatt Innenstadt unter Einbeziehung der Gewerbetreibenden und der Bürgerinnen und Bürger

Sicherung/Revitalisierung Houiller Platz

Der Houiller Platz befindet sich östlich der Bahngleise. Insbesondere für die östlich angrenzenden Quartiere Am Römerhof und Am Schäferborn übernimmt der Houiller Platz und die daran angrenzenden Nutzungen eine Aufenthalts- und Versorgungsfunktion. In Teilen sind hier gewerbliche Leerstände vorhanden. Vor diesem Hintergrund ist eine Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in Verbindung mit einer bestimmten Ausrichtung/ Schwerpunktbildung anzustreben. Die Ansiedlung eines Frequenzbringers wie beispielsweise eines Biomarkts oder der Stadtbücherei könnte hierfür hilfreich sein. Die Ausrichtung auf das Thema Gesundheit zeichnet bereits heute ab und könnte sich ebenfalls zum Standbein entwickeln.

Das Erscheinungsbild wird durch die Begrünung positiv beeinflusst, jedoch wirken die Gestaltungs- und Möblierungselemente nicht mehr zeitgemäß. Zur Sicherung und Revitalisierung dieses Quartierstreffpunktes ist eine Aufwertung und Neugestaltung des öffentlichen Raums anzustreben.

Wichtiger Partner bei der Sicherung und Revitalisierung des Houiller Platzes und gerade auch bei der Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen ist die aus ansässigen Gewerbetreibenden bestehende Initiative „Mein Houiller Platz“. Diese engagiert sich bereits mit diversen Aktivitäten für eine

Aufwertung und Belebung dieses Bereiches. Diese positiven Aktivitäten sollten fortgeführt und von städtischer Seite unterstützt/bestärkt werden.

- ➔ Weiterentwicklung der Angebotsstruktur von Einzelhandel und Dienstleistungen in eine bestimmte, dem Standort entsprechende Richtung (bspw. verstärkte Ansiedlung von Angeboten im Gesundheitssektor); im Vorfeld ggf. Marktanalyse
- ➔ Entwicklung von Gestaltungsideen gemeinsam mit Gewerbetreibenden und Bürgerinnen und Bürgern ggf. in Verbindung mit freiraumplanerischem Wettbewerb
- ➔ Ausführungsplanung zur Neugestaltung und bauliche Umsetzung

Entwicklung Baugebiet Hoher Weg

Die ehemalige Philipp-Reis-Schule steht seit dem Umzug in den Neubau im Jahr 2012 leer. Es handelt sich hierbei um eine große Potentialfläche im Innenbereich, die es zu nutzen gilt. Für das gesamte Areal, welches in zwei Teilbereiche (Nord und Süd) unterteilt wurde, liegt eine städtebauliche Planung vor. Für den südlichen Teilbereich besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, während sich der Bebauungsplan für den nördlichen Teil noch im Verfahren befindet. Nun gilt es diese Planungen zu realisieren, um hierdurch auch dem vorhandenen Druck auf den Wohnungsmarkt zu begegnen. Den ersten Realisierungsschritt stellt der im Herbst 2019 begonnene Abriss der ehemaligen Schulgebäude dar.

- ➔ Umsetzung der bestehenden Planung mit Abriss, Erschließung und Neubebauung

Konzept für eine städtebauliche Entwicklung des Goers-Geländes

Die städtebauliche Entwicklung des Goers-Geländes, welches sich im Herzen der In-

nenstadt befindet, wird bereits seit mehreren Jahren kontrovers diskutiert. Viele Bürgerinnen und Bürger fordern hier den Erhalt des öffentlichen Parkplatzes. Gleichzeitig muss diese Fläche als eine der wenigen großen Potentialflächen im Kernbereich Friedrichsdorf gesehen werden, die zu einer maßgeblichen Weiterentwicklung der Innenstadt beitragen könnte. Zum Umgang mit der untergenutzten Fläche konnte im Rahmen der Planungswerkstatt Innenstadt zwar keine abschließende Lösung gefunden werden, jedoch wurde ein Konzept mit mehrheitlicher Zustimmung erarbeitet. Die sogenannte „Vorzugsvariante“ sieht den Erhalt einer Teilfläche als Parkplatz sowie eine Bebauung im südwestlichen Teilbereich des Areals (Bildung von Raumkanten in Richtung Wilhelmstraße und Prof.-Wagner-Straße) mit den Nutzungsbausteinen Wohnen, Bildung/Kultur (z.B. Bibliothek) und ergänzenden sozialen oder kommerziellen Dienstleistungen vor. Für die zukünftige Entwicklung sollte z.B. im Rahmen einer Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“, das vorliegende Konzept weiter konkretisiert werden.

- ➔ Konkretisierung der Planung, ggf. Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes beziehungsweise einer Konzeptvergabe unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger

Stadtbildpflege

Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Attraktivität Friedrichsdorfs ist die Stadtbildpflege ein wichtiger Faktor. Das Erscheinungsbild beeinflusst maßgeblich den ersten Eindruck, den man von einem Ort erhält. Das Stadtbild war auch eines der vier zentralen Themenfelder im Stadtentwicklungskonzept 2010. Die darin enthaltenen Aussagen besitzen in weiten Teilen nach wie vor ihre Gültigkeit. Die zentralen Bereiche innerhalb der Stadtteile sind identitäts-

stiftend und das „Aushängeschild“ für Bewohnerinnen und Bewohner, Besucherinnen und Besucher sowie potenzielle Neubürgerinnen und -bürger. Die Erhaltung der Funktionalität und Attraktivität stellt hierbei eine Daueraufgabe dar. Ein wesentlicher Bestandteil ist die Stärkung der Ortstypik sowie die Erhaltung und Sanierung der historischen Gebäude. Grundsätzliches Ziel sollte die Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität sein (vgl. hierzu auch Karte 2 Handlungserfordernisse).

Insbesondere in den historischen Kernen von Burgholzhausen und Seulberg kann der Erlass von Erhaltungssatzungen dazu beitragen, die ursprüngliche Struktur stärker zu schützen. Damit in Verbindung steht auch, das für die Entwicklung des Kernbereiches von Burgholzhausen zugrundeliegende Dorferneuerungskonzept von 1983 in Bezug auf seine Gültigkeit und neue Handlungserfordernisse und Rahmenbedingungen (ruhender Verkehr, klimatische Situation, zeitgemäße Gestaltung) zu überprüfen und ggf. fortzuschreiben. Ebenfalls prägend für das Stadtbild können Wohngebiete (z.B. „Am Schäferborn“, „Am Römerhof“), einzelne Bebauungsstrukturen (z.B. Terrassenhäuser in Burgholzhausen, Landgraf-Friedrich-Straße) oder Gebäude (z.B. Salus Klinik, neue Philipp-Reis-Schule, Gebäude Meyer Logistik in Köppern, Taunus-Carré) sein. Diese gilt es in der bestehenden Form zu erhalten und zu sichern.

Während die Gestaltung und der Zustand der (bestehenden) privaten Bausubstanz nur bedingt durch die Stadt beeinflusst werden kann – finanzielle Anreize können hierbei jedoch motivierend für eine Modernisierung und Instandsetzung wirken – ist die Gestaltung und Pflege des öffentlichen Raums eine originäre öffentliche Aufgabe. Hierbei spielen auch die Pflege von Grünflächen und die Sauberkeit eine wichtige Rolle für das Erscheinungsbild und letztlich

auch die Aufenthaltsqualität. Vielfach bewirken die Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum einen Anstoßeffekt, der ein Mehrfaches an privaten Investitionen bewirkt. In diesem Zuge können auch eine ökologische Aufwertung der Flächen sowie eine Verbesserung der Biodiversität erreicht werden. Hierfür sind finanzielle und personelle Mittel bereit zu stellen. Zur Pflege und Gestaltung von kleineren Grünflächen kann auch eine Kooperation mit privaten Anwohnern oder interessierten Bürgerinnen und Bürgern sinnvoll sein. Die Übernahme solcher Pflege-Patenschaften wurde im Rahmen der Beteiligung als Idee eingebracht und kann beispielsweise durch die Zurverfügungstellung von Blumensamen/-zwiebeln durch die Stadt (z.B. im Rahmen der Bewerbung von Patenschaften) unterstützt werden.

Die Verkehrsberuhigung und die Verminderung der Belastungen und Einschränkungen durch den motorisierten Individualverkehr (insbesondere auch Einschränkungen durch ruhenden Verkehr) stellen weitere Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität dar. Nicht zuletzt ist die barrierefreie Ausgestaltung des öffentlichen Raums ein wesentlicher Bestandteil, um diesen nutzen zu können.

- ➔ Fortschreibung/Überprüfung des Stadtbildkonzeptes
- ➔ Umsetzung der darin enthaltenen Maßnahmen
- ➔ Besonderes Augenmerk auf Pflege und Gestaltung von Grünflächen sowie Sauberkeit des öffentlichen Raums; Mittelbereitstellung im Haushalt; ggf. Kooperation mit Privaten (Pflegepatenschaften)
- ➔ Erhalt der attraktiven Ortskerne und Sicherung der städtebaulichen Qualität sowie der historischen Strukturen, beispielsweise durch Erhaltungssatzungen

- ➔ Gewährung finanzieller Anreize bei privater Modernisierung und Instandsetzung im Rahmen von Förderprogrammen

Fortführung der Aktivitäten im Bereich der Stadtidentität

In Bezug auf die Stadtidentität wurden vielfältige Aktivitäten angestoßen, die es auch in den kommenden Jahren weiterzuführen gilt. Die Wahrnehmbarkeit als „eine Stadt“ sollte hierbei in Zukunft nach Möglichkeit auch baulich-räumlich verstärkt werden. Dies kann beispielsweise die Nutzung einer einheitlichen Beschilderung, wiederkehrenden, einheitlichen Möblierungselementen und die Herstellung verbindender Grünelemente umfassen.

Die Empfehlung des Stadtentwicklungskonzeptes von 2010 zur Akzentuierung der Haupt-Stadteingänge wird beibehalten. Eine Akzentuierung und optische Aufwertung (vgl. hierzu auch Karte 2 Handlungserfordernisse) kann hierbei durch eine bauliche Umgestaltung des Straßenraums (gesamter Querschnitt samt Fuß- und Radwegeverbindungen) oder Straßenraumbegrünungen (z.B. mit Hochgrün oder Staudenbepflanzung, die an jedem Stadteingang einheitlich ist) erfolgen.

- ➔ Weiterführung des Stadtmarketingprozesses
- ➔ Akzentuierung der Haupt-Stadteingänge
- ➔ Gestalterische Verdeutlichung der Zusammengehörigkeit der einzelnen Stadtteile

5.1.5 Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie

DIE STADT ALS STARKER WIRTSCHAFTS- UND ARBEITSORT – RAUM FÜR INNOVATION, KREATIVITÄT UND HANDEL

Sicherung der Arbeitsplätze und weitere Attraktivitätssteigerung für neue Unternehmen

Die Entwicklung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes Friedrichsdorf kann in den vergangenen Jahren als positiv beurteilt werden. Für die Zukunft gilt es, die vorhandenen Arbeitsplätze in Friedrichsdorf zu sichern. Ein Baustein ist hierbei die sogenannte Bestandspflege, welche die Sicherung und Erhaltung vorhandener Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie die Unterstützung und Beratung zu Möglichkeiten der Erweiterung/ Vergrößerung, des Umbaus oder auch der Kompaktierung umfasst. Hierbei kommt der Sicherung vorhandener gewerblicher Bauflächen (z.B. GE Seulberg) eine Bedeutung zu.

Neben der Sicherung der bestehenden Unternehmen ist aber auch die Ansiedlung neuer Unternehmen fortzuführen. Mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit sollte es sich um Unternehmen mit guten Zukunftsaussichten (u.a. aus den Branchen (Bio-)Technologie, Gesundheitswesen, Umwelt/Energie...) handeln. Zudem werden angesichts der demografischen Entwicklungen Unternehmen mit Produkten und Dienstleistungen für Senioren (wie neue Betriebs- und Vertriebsformen in der Versorgung, Essens-, Reinigungs- und Betreuungsdienste, ambulante Dienste sowie altersmedizinische Angebote) benötigt. Hierzu ist die Bereitstellung attraktiver Flächen sowohl in Gewerbegebieten als auch in der Innenstadt (z.B. für Dienstleistungsunternehmen) notwendig. Im innerstädtischen Be-

reich sollten daher die bestehenden Ansätze am Houiller Platz weiterverfolgt und -entwickelt werden. Die Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen ist zu prüfen, wobei die Flächenpotentiale sehr begrenzt sind. Das Gebiet Steinmühle wurde als interkommunales Gewerbegebiet zusammen mit Bad Homburg im Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplan angegeben.

Neben zukunftsweisenden Branchen ist auch die Ansiedlung junger, innovativer Unternehmen als ein wichtiger Impuls für die Unternehmenslandschaft zu sehen. Der Aufbau eines Gründerzentrums sowie die Unterstützung und Förderung von Start-Ups können hierbei Ansatzpunkte sein, wie es mit dem Taunus-Lab im Gewerbepark geplant ist. Ebenfalls positiv wirken sich u.a. die Verfügbarkeit einer guten digitalen Infrastruktur (insbesondere Highspeed-Internet), Möglichkeiten zum Austausch und zur Vernetzung und – als ein Lagevorteil Friedrichsdorfs – die Nähe zu Frankfurt a.M. aus.

Die Standortwahl von Unternehmen sowie die Arbeitsplatzwahl werden nicht zuletzt auch von der Attraktivität des Arbeitsstandortes beeinflusst. Zu berücksichtigen sind hierbei sowohl harte (Verkehrsanbindung, Immobilien-/Mietpreise, Infrastruktur) als auch weiche (Bildungs- und Betreuungsangebot, Kulturangebot, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, ...) Standortfaktoren. Friedrichsdorf ist hierbei in weiten Teilen gut aufgestellt. Verbesserungsbedarfe bestehen insbesondere in Bezug auf das Wohnraumangebot und die Kinderbetreuungseinrichtungen.

- ➔ Prüfung: Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen (z.B. Potentialfläche Steinmühle), Nachnutzung bestehender Gewerbeflächen
- ➔ Ermöglichung von Erweiterungen oder anderweitiger Veränderungen (Umbau/ Kompaktierung) am Standort
- ➔ Bereitstellung attraktiver Gewerbeflächen mit entsprechender Infrastruktur

- ➔ Gezieltes Anwerben von Unternehmen aus zukunftsweisenden Branchen
- ➔ Unterstützung und Förderung (ggf. finanziell) von Start-Ups/ Aufbau eines Gründerzentrums
- ➔ Schaffung einer „gründerfreundlichen“ Atmosphäre
- ➔ Erhalt beziehungsweise Verbesserung der harten und weichen Standortfaktoren in Bezug auf die Standortwahl von Unternehmen und Arbeitskräften (Arbeitsplatz- beziehungsweise Wohnstandortwahl)

Aufwertung und Nutzungsintensivierung Gewerbegebiet Seulberg

Das Gewerbegebiet Seulberg ist in Teilen untergenutzt, was sich in Baulücken und leerstehenden Gebäuden zeigt. Grundsätzlich besteht hier Potential für gewerbliche Ansiedlungen. Allerdings ist zum Teil nur ein geringes Interesse zur (Nach-)Nutzung seitens der Eigentümer vorhanden. In Teilen wird über eine wohnbauliche Nutzung dieses Bereiches spekuliert. Für die zukünftige Stadtentwicklung wird im Gewerbegebiet Seulberg jedoch nach wie vor ein gewerblicher Schwerpunkt gesehen, der erhalten werden soll. Dies schließt sowohl die Bestandssicherung bestehender Betriebe, als auch die Lösung von Nachfolgeproblematiken im Zuge der Überalterung inhabergeführter Betriebe, ein.

Die vorhandenen Gebäude bieten darüber hinaus Raum für verschiedenste Nach- oder Zwischennutzungen, die den gewerblichen Charakter des Gebietes erhalten. So ist es denkbar, hier ein Gründerzentrum oder einen sogenannten Co-Working-Space einzurichten. An anderen Orten hat sich zudem die Ansiedlung von verschiedensten Freizeitnutzungen als gangbare Nachnutzung von Gewerbe- und Büroimmobilien gezeigt. Das mögliche Spektrum ist hierbei sehr breit. Zu nennen sind

beispielsweise Klettern/Bouldern, Lasertag, Schwarzlichtminigolf, Exit Games und vieles mehr. Nutzungen aus dem Freizeitbereich können hierbei gleichzeitig zu einer Verbreiterung des bereits jetzt guten Freizeitangebotes führen. Eine weitere mögliche Freizeitnutzung, die jedoch einen stärkeren Bildungsaspekt beinhaltet und vor allem auch männliche Jugendliche anspricht, ist die Gründung eines sogenannten Fab Lab (auch offene Werkstatt oder Maker Space genannt). Hierbei handelt es sich um eine offene Werkstatt, bei der Gerätschaften und Maschinen (bspw. 3D-Drucker, Fräsen, Laser-Cutter, Stickmaschinen) zur Verfügung stehen um diese auszuprobieren, Produkte zu kreieren und handwerklich/produktiv tätig zu sein. Gegründet werden solche Werkstätten beispielsweise durch die Wirtschaftsförderung oder durch private Initiativen in Form eines Vereins.

- ➔ Sensibilisierung und Information der Eigentümer in Bezug auf die beabsichtigte Entwicklung des Gebietes
- ➔ Ansprache von Interessenten für mögliche Nach-/Zwischennutzungen und Herstellung von Kontakt mit den Eigentümern
- ➔ Ggf. Zwischenerwerb von Grundstücken als Gewerbeflächenpotential beziehungsweise zur Realisierung der o.g. Nutzungen

Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur der Einzelhandelsstandorte Hugenottenstraße und Houiller Platz

Die Einzelhandelsstandorte Hugenottenstraße und Houiller Platz zeigen in den vergangenen Jahren negative Entwicklungstendenzen, denen begegnet werden muss, um eine weitere Abwärtsspirale zu verhindern (vgl. hierzu auch Karte 3 Handlungserfordernisse). Die Einflussmöglichkeiten der Stadt Friedrichsdorf auf die Einzelhandelsstruktur sind grundsätzlich nur indirekt,

durch die Schaffung bestmöglicher Rahmenbedingungen möglich. Das bestehende Einzelhandelskonzept ist als wesentliche Grundlage zu sehen, welche die gewünschte Entwicklung (Einzelhandelsstruktur, Branchenschwerpunkt, Zielgruppen etc.) in den genannten Einzelhandelsbereichen vorgibt. Ausgehend von diesem sollten alle weiteren Aktivitäten koordiniert werden. In regelmäßigen Abständen sollte eine Evaluierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes weiterhin stattfinden.

Gerade im Bereich der Hugenottenstraße ist die stringente Steuerung der Nutzungen zum Ausschluss der Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten sowie weiterer ungewünschter Nutzungen (wie z.B. Sexshops, Wettbüros u.ä.) im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten fortzuführen. Darüber hinaus ist auch der Kontakt zu den Eigentümern der Gewerbeimmobilien zu suchen, um diese zum Beispiel über tragfähige Nutzungskonzepte zu informieren beziehungsweise über Veränderungsmöglichkeiten (Erscheinungsbild der Gewerbeeinheit, Umbau auch in Bezug auf Barrierefreiheit, Zusammenlegung von Geschäften u.ä.) zu beraten. Zudem sollte auch der bestehende Kontakt zu den Gewerbetreibenden aufrechterhalten werden. Hier haben sich sowohl im Bereich der Hugenottenstraße als auch dem Houiller Platz bereits Initiativen gegründet, die sich mit einer Aufwertung und Attraktivierung der Einzelhandelsstruktur beschäftigen. Die Wirtschaftsförderung bindet diese bereits in die Aktivitäten zur Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur ein. Dies ist weiter fortzuführen. Neben dem Dialog mit den Gewerbetreibenden sollte auch eine Unterstützung dieser, beispielsweise bei der Nachfolge-Problematik weitergeführt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Unterstützung von Existenzgründern (mit

tragfähigem Konzept, das in die gewünschte Einzelhandelsstruktur passt) denkbar.

Ein weiterer Ansatzpunkt ist die Gestaltung des öffentlichen Raums. Dieser kann anziehend oder abweisend auf Gewerbeinteressenten und deren Kunden wirken. Die Gestaltung hat oftmals Einfluss auf die angrenzende private Bausubstanz und kann Investitionen auf privater Seite zur Folge haben. Ein möglicher Baustein zur Stärkung der Einzelhandelsstruktur ist demzufolge die Aufwertung und Neugestaltung des öffentlichen Raums, um eine attraktive und zeitgemäße Erscheinung zu erreichen.

Nicht zuletzt ist das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ zu nennen, welches sich explizit auf Gebiete mit diesen Handlungserfordernissen bezieht und die vorgenannten Aktivitäten finanziell und institutionell (z.B. durch Kernbereichsmanagement) unterstützen kann.

- ➔ Regelmäßige Evaluierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
- ➔ Fortführung des Stadtmarketings
- ➔ Prüfung einer stärkeren bauleitplanerischen Steuerung der zulässigen Nutzungen in der Hugenottenstraße durch die Stadt/ externen Fachexperten
- ➔ Kommunikation mit den Immobilieneigentümern und Unterstützung/Beratung
- ➔ Fortführung der Zusammenarbeit mit den bestehenden Initiativen „IG Hugenottenstraße“ und „Mein Houiller Platz“
- ➔ Beratung der Gewerbetreibenden
- ➔ Unterstützung (ggf. auch finanziell) von Existenzgründern
- ➔ Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums in der Hugenottenstraße und dem Houiller Platz

Sicherung der Nahversorgungseinrichtungen in den Stadtteilen

Um die Lebensqualität und die Funktion der zentralen Bereiche in den Stadtteilen zu sichern, ist der Erhalt der dort vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen von Bedeutung. Wenngleich es sich nicht immer um ein Vollsortiment handelt, so ist doch auch das Angebot eines Metzgers oder eines Bäckers als wichtiges tägliches Versorgungselement von Bedeutung. Dies auch vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung, die weniger mobil ist, aber in der angestammten Wohnsituation verbleibt. Nicht zuletzt stellen sie auch Treffpunkte und Begegnungsorte im Stadtteil dar, die maßgeblich zur Belebung beitragen (vgl. hierzu auch Karte 3 Handlungserfordernisse). Oftmals ist hierbei das Thema der Nachfolge von Relevanz. Die Stadt kann hierbei lediglich beratend und unterstützend zur Seite stehen. Um eine Nachfolge zu erleichtern, kann zudem eine finanzielle Unterstützung „um Fuß zu fassen“ als Anreiz dienen. Eine weitere Möglichkeit ist eine alternative Betriebsform, die beispielsweise ehrenamtlich organisiert und getragen wird (i.S. eines „Dorfladens“).

- ➔ Unterstützung und Beratung der Gewerbetreibenden in Bezug auf Nachfolgeproblematiken
- ➔ Unterstützung (ggf. auch finanziell) von Existenzgründern

Sicherung und ggf. qualitätsvolle Ergänzung des gastronomischen Angebotes

Das gastronomische Angebot in Friedrichsdorf sollte gesichert und strukturell ergänzt werden (vgl. hierzu auch Karte 3 Handlungserfordernisse). Gerade für die Innenstadt Friedrichsdorfs und die Ortskerne von Köppern, Burgholzhausen und Seulberg stellen gastronomische Einrichtungen ein Belegungselement und wichtige Treff-

punkte für das Zusammenleben dar. Zur Sicherung des gastronomischen Angebotes wird eine stärkere Bewerbung desselben als zielführend erachtet, wobei dies vorrangig eine Aufgabe für die Betreiber darstellt, welche durch das Stadtmarketing unterstützend begleitet werden können. Denkbar sind hierbei verschiedene Formate, die dazu beitragen, das vorhandene Angebot vorzustellen und die Lust wecken, etwas Neues auszuprobieren. Beispielhaft zu nennen sind die Durchführung eines „Food-Festivals“ mit lokalen Gastronomen, internationale Gastro-Wochen (pro Woche eine andere Nationalität im Fokus, ggf. mit speziellen Angeboten), die monatliche Vorstellung eines Betriebes in den lokalen Printmedien („Kennst du schon ...?“), das Angebot von kulinarischen Stadtführungen oder eines „Dinner-Jumping“ (in Anlehnung an das sogenannte Monkey Jump).

Eine Ergänzung des gastronomischen Angebotes ist insbesondere im Bereich der gehobenen Restaurantkategorie, aber auch bei Abendlokalen/Kneipen gewünscht. Ein mögliches Instrument kann die gezielte Unterstützung von Existenzgründungen aus diesem Bereich (Beratung, günstige Bedingungen in Absprache mit dem Immobilieneigentümer, Hilfestellung, günstige Rahmenbedingungen z.B. für Außenbestuhlung o.ä.) sein. Gleiches gilt für die Auflage eines Förderprogramms als finanziellen Anreiz (ggf. auch in Verbindung mit Einzelhandel in der Hugenottenstraße und Houiller Platz vgl. oben). Ähnlich eines Investoren-Suchverfahrens ist auch die Durchführung eines „Gastronomiebetreiber-Suchverfahrens“, zur gezielten Vermarktung einer bestimmten Immobilie oder zur Sicherung des Fortbestehens einer gastronomischen Einrichtung denkbar.

- ➔ Stärkere Bewerbung des vorhandenen Angebotes durch die Gastronomie in Unterstützung durch das Stadtmarketing

- ➔ Gezielte Unterstützung von Existenzgründungen in diesem Bereich (Beratung, günstige Bedingungen, Hilfestellung)
- ➔ Auflage eines Förderprogramms
- ➔ Durchführung eines „Gastronomiebetreiber-Suchverfahrens“ in Kooperation mit Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer

5.1.6 Soziale Infrastruktur

DIE STADT MIT QUALITÄTSMITTELLEM BILDUNGSANGEBOT – IN BREITE UND SPITZE FÖRDERN

Sicherung und Beibehaltung des Bestandes

In der Stadt Friedrichsdorf gibt es ein angemessenes Bildungsangebot verschiedener Träger, insbesondere für Kinder und Jugendliche. Dieses Bildungsangebot soll erhalten werden, was insbesondere für die Ausstattung an Grundschulen in den Stadtteilen als auch die weiterführenden Schulen in Friedrichsdorf gilt. Die Philipp-Reis-Schule ist für die Zukunft gut aufgestellt und bietet als moderner Schulstandort ein gutes Bildungsangebot. Die Bestandssicherung der Grundschulen schließt nachhaltige Investitionen in die bauliche Infrastruktur sowie Investitionen in eine zeitgemäße Ausstattung (z.B. Digitalisierung) mit ein. Die öffentlichen Schulen werden durch die zweisprachige Privatschule Kings College ergänzt, die Angebote vom Kindergarten bis zur Oberstufe bietet. Weitere Bildungsangebote vor Ort bieten die VHS Hochtaunus und die Musikschule Friedrichsdorf.

- ➔ Engagement für Investitionen in die bauliche Infrastruktur der Schulstandorte beim Schulträger Hochtaunuskreis

Modernisierung der Stadtbücherei

Die Stadtbücherei ist als ein wichtiger Bestandteil der Bildungslandschaft Friedrichsdorfs zu sehen. Zurzeit kann sie ihren wichtigen Bildungsauftrag jedoch nicht in bestmöglicher Weise erfüllen, eine räumliche Vergrößerung mit barrierefreiem Zugang ist notwendig. Eine modernere Gestaltung sowie eine Kopplung mit digitalen Angeboten kann das Angebot ergänzen. Zudem wäre eine multifunktionale Ausgestaltung, beispielsweise mit Begegnungsangeboten oder Räumlichkeiten für Jugendliche denkbar. Der Standort sollte zentral und gut erreichbar sein.

- ➔ Räumliche Vergrößerung und Modernisierung der Stadtbücherei

DIE VITALE STADT – UMFANGREICHES GESUNDHEITSANGEBOT SICHERN UND STÄRKEN

Sicherung und Verbesserung der Gesundheitsversorgung in den Stadtteilen

Noch verfügen alle Stadtteile in Friedrichsdorf über eine ärztliche Versorgung. Gerade für eine älter werdende Bevölkerung ist eine gute medizinische Versorgung ein wichtiger Aspekt. Dementsprechend ist die gesundheitliche Versorgung in den Stadtteilen nach Möglichkeit zu erhalten und zu sichern, soweit dies beeinflussbar ist. Ergänzend zu den dezentralen Angeboten kann die Einrichtung von medizinischen Zentren (mit Fachpraxen und ggf. angestellten Ärzten) eine Möglichkeit darstellen, die umfassende medizinische Versorgung sicherzustellen. Hierbei ist insbesondere auch die Kombination mit weiteren ergänzenden Gesundheitseinrichtungen (z.B. Physio-, Ergo- und Logopädie, Sanitätshaus u.ä.) denkbar.

- ➔ Erhalt der medizinischen Einrichtungen in den Stadtteilen und ggf. zentralisierte Ergänzung

Entwicklung eines Gesundheitszentrums im Bereich des Houiller Platz

Im Hinblick auf die zunehmende Anzahl an Betagten und Hochbetagten wird der Bedarf an Gesundheitseinrichtungen verschiedenster Art steigen. Zur Stärkung des bestehenden Gesundheitsangebotes in Friedrichsdorf wird der Aufbau eines Gesundheitszentrums angedacht, in dem sich mehrere Gesundheitseinrichtungen und -angebote befinden. Ein solches sollte an zentraler Stelle in der Innenstadt realisiert werden. Hierfür bietet sich der Houiller Platz, für den eine Revitalisierung und Belebung angestrebt wird (vgl. Kap. 5.1.4), an. Durch die Schaffung eines neuen Nutzungsschwerpunktes rund um verschiedene Gesundheitseinrichtungen und -angebote kann die Frequenz des Houiller Platzes erhöht werden und gleichzeitig ein attraktives, neues Angebot für die Bürgerinnen und Bürger geschaffen werden. Die Einflussmöglichkeiten der Stadt Friedrichsdorf sind hierbei jedoch nur indirekt vorhanden. Im Rahmen der Wirtschaftsförderung sollte eine Bewerbung des Standortes für die angedachten Nutzungen bzw. eine gezielte Ansprache von Ärzten und Unternehmen erfolgen. Die Einbindung der Initiative „Mein Houiller Platz“ ist hierbei zielführend.

➔ [Bewerbung von Friedrichsdorf als Standort bei Ärzten und Unternehmen aus der Gesundheitsbranche](#)

Sicherung und Ausbau des öffentlich zugänglichen Gesundheitsangebots

Die Förderung von Sport und Bewegung ist ein weiterer Baustein im Gesundheitswesen. Neben einem breiten bestehenden Angebot in Sportvereinen und auf kommerzieller Basis hat die Stadt Friedrichsdorf in den vergangenen Jahren mehrere kostenlos für jedermann zugängliche Angebote geschaffen. Dazu zu zählen sind der Trimm-Dich-Pfad am Bornberg und der Sportpark

Friedrichsdorf. Der Sportpark wird abschnittsweise ausgebaut. Nach der großen Kampfbahn, den Fußball- und Beachvolleyballfeldern sowie den Fun-Boxen wurden die Rollsportanlage, Street-Workout-Geräte, Senioren-Fitnessgeräte und eine Bouleanlage fertiggestellt. Damit bietet der Sportpark Friedrichsdorf bereits vor seiner Fertigstellung ein generationsübergreifendes öffentlich zugängliches Sport- und Freizeitangebot. Der südliche Abschnitt mit Schwerpunkt Freizeitsport soll in den kommenden Jahren umgesetzt werden.

➔ [weiterer Ausbau des Sportparks als öffentliches Sport- und Freizeitangebot](#)

DIE FÜRSORGLICHE STADT – VERSORGUNG UND BETREUUNG FÜR JUNG UND ALT

Weiterer Ausbau der Kinderbetreuungseinrichtungen

Die Ausstattung mit Kinderbetreuungseinrichtungen ist bereits derzeit nicht ausreichend und auch kurzfristig ist weiterer Bedarf vorhanden. Adäquate Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind als wichtiger weicher Standortfaktor zu werten. Deren Verfügbarkeit kann die Wohnortwahl junger Familien maßgeblich beeinflussen und diese Zielgruppe gilt es zukünftig verstärkt anzusiedeln. Vielfach ist hierbei nicht nur die zahlenmäßige Verfügbarkeit von Relevanz, sondern gerade auch die organisatorische Flexibilität im Hinblick auf Betreuungszeiten und Betreuungsmodelle, wodurch die Vereinbarkeit von Familie und Beruf verbessert werden kann. Bei der Schaffung von neuen Einrichtungen ist eine nachhaltige und multifunktionale Ausrichtung zielführend, da die Bevölkerungsentwicklung nur schwer abschätzbar ist und langfristig ggf. die Gefahr eines Überangebotes besteht. Gleichsam besteht ein großer Bedarf an Pflege- und Betreuungs-

einrichtungen für die anteilig zunehmenden Senioren. Eine multifunktionale Ausgestaltung der Betreuungseinrichtungen kann hierbei beispielsweise auch in Bezug auf eine Kopplung von Kinderbetreuung und Tagespflege für Senioren erfolgen.

- ➔ Flexible Betreuungszeiten/-modelle
- ➔ Multifunktionale bauliche Ausgestaltung in Bezug auf langfristige Perspektive (bspw. Tagesbetreuung Kinder und Senioren)

Ergänzung von Angeboten für Jugendliche

Mit der Schließung des Jugendzentrums in Burgholzhausen fehlt ein solches Angebot in der Stadt Friedrichsdorf gänzlich. Es ist jedoch ein Bedarf an kostenfreien Aufenthalts- und Freiräumen mit Rückzugs-, Nutzungs- und Entfaltungsmöglichkeiten, wobei diese vor allem für Jugendliche ab einem Alter von 10 Jahren nutzbar sein sollten, festzustellen. Zudem ist die „Bespiegelung“ der Räumlichkeiten mit entsprechenden Angeboten aus den Bereichen Beschäftigungsmöglichkeiten, Sportaktionen und Freizeit sinnvoll. Die Angebote sollten barrierefrei zugänglich sein. Grundsätzlich ist hierbei die Nutzung von leerstehenden Gebäuden (z.B. gut erreichbare Gewerbeeinheiten) oder von ungenutzten Freiflächen in Zusammenarbeit mit Vereinen oder sozialen Einrichtungen sowie sonstigen Akteurinnen und Akteuren vorstellbar. Darüber hinaus geht mit dem Ausbau des Sportparks auch eine Erweiterung des Freizeitangebotes für Jugendliche einher. Gleiches gilt für weitere Freizeitnutzungen, die ggf. im Gewerbegebiet Seulberg als Nach- / Zwischennutzungen entstehen könnten (siehe oben).

- ➔ Schaffung von Jugendräumen, Beschäftigungsmöglichkeiten, Sportaktio-

nen und Freizeitangeboten in Zusammenarbeit mit Vereinen oder sozialen Trägern

- ➔ Ausbau des Sportparks

Ausbau der Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie weiterer ergänzender Infrastrukturen für Senioren

Die Bereiche Alterssicherung sowie Gesundheit und Pflege gewinnen vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung an Bedeutung und sind mitzudenken. Zukünftig wird eine Ausdifferenzierung verschiedener Formen und Modelle zur Pflege und Betreuung älterer Menschen wichtiger werden, um sowohl die individuellen Bedürfnisse der Menschen selbst, als auch die der Angehörigen, bestmöglich zu berücksichtigen. Neben Angeboten zur Vollzeitpflege sollten daher auch Einrichtungen der Tages- und Kurzzeitpflege vorhanden sein. Zudem besteht bei älteren Menschen häufig der Wunsch, so lange wie möglich selbstbestimmt zu wohnen, solange kein umfänglicher Pflegebedarf besteht. Dabei werden die Bedarfe nach Hilfen im Haushalt und bei der Versorgung steigen, womit die Nachfrage nach ambulanten Unterstützungs- und Serviceleistungen zunimmt. Seitens der Stadt gilt es gute Rahmenbedingungen für die Ansiedlung der vorgeannten Einrichtungen zu schaffen. Neben gewerblichen Angeboten kommen hierbei der Nachbarschaftshilfe und dem ehrenamtlichen Engagement eine wichtige Bedeutung zu. Der Verein „Wir Friedrichsdorfer“ bündelt solche Angebote bereits sehr gut und bildet eine Basis, die es weiterhin zu unterstützen gilt. Geprüft werden sollte eine stärkere Einbindung von Jugendlichen (bspw. Aufbau einer „Taschengeldbörse“, bei der Jugendliche gegen einen finanziellen Gegenwert Tätigkeiten im Haushalt von Senioren übernehmen). In Bezug auf das Leben im Alter sollte die Beratung und Information über die verschiedenen Möglich-

keiten (Unterstützungs-, Service- und Pflegeleistungen, Wohn-/ Pflegeangebote etc.) ausgebaut werden.

- ➔ Unterstützung und Förderung von Angeboten, Serviceleistungen und Einrichtungen für Senioren
- ➔ Erhalt und Unterstützung der Arbeit des Bürgerselbsthilfe-Vereins „Wir Friedrichsdorfer“
- ➔ Fortführung und Ausbau des Informations- und Beratungsangebotes für Senioren

DIE TOLERANTE UND ENGAGIERTE STADT – ZUSAMMENHALT UND GEMEINSCHAFT ALLER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Weitere Unterstützung und Sicherung der Vereine und des ehrenamtlichen Engagements

Das Vereinsförderprogramm bietet eine gute Unterstützung der Friedrichsdorfer Vereine. Dies sollte auch in den kommenden Jahren aufrechterhalten werden, da die Vereine stark zum Zusammenhalt und zur Lebendigkeit der Stadtteile beitragen. Zur Sicherung der Vereine ist ehrenamtliches Engagement notwendig. Die Unterstützung und Vernetzung von lokalen Akteurinnen und Akteuren sowie die Nutzung von Kommunikations- und Kooperationsformen sind wichtige Bestandteile, um das Engagement zu fördern und zu steuern. Als wichtige Zielgruppe für ehrenamtliches Engagement wird die zunehmende Zahl der „jungen Alten“ gesehen. Darüber hinaus ist auch die Einbeziehung von Neubürgerinnen und -bürgern eine wichtige Aufgabe, um diese in das örtliche Zusammenleben zu integrieren. Im Fokus steht hierbei auch, die Bürgerinnen und Bürger für ein zivilgesellschaftliches Engagement am und für den neuen Wohnort zu sensibilisieren. Dies

kann beispielsweise mittels einer Broschüre erfolgen, in der sich die Vereine vorstellen und die jeder Bürgerin und jedem Bürger bei Neuanmeldung ausgehändigt wird. Darüber hinaus ist auch das Angebot von „Schnupper-Mitgliedschaften“ zu vergünstigten Konditionen von Seiten der Vereine eine Möglichkeit Interesse zu wecken.

- ➔ Aufrechterhaltung des Vereinsförderprogramms
- ➔ Unterstützung und Vernetzung der lokalen Akteurinnen und Akteure
- ➔ Einbeziehung/Aktivierung von Neubürgerinnen und -bürgern

DIE STADT ZUM ERLEBEN – VIELFALT BEI SPORT, KULTUR UND NAHERHOLUNG

Erhalt, Sicherung und Erweiterung des attraktiven Freizeit-, Sport- und Kulturangebotes als wichtiger weicher Standortfaktor

Friedrichsdorf verfügt über ein breites Freizeit-, Sport- und Kulturangebot, die als weiche Standortfaktoren zur guten Wohn- und Lebensqualität beitragen. Diese gilt es vorrangig zu erhalten, zu sichern sowie ggf. zu erweitern.

Der Erhalt und die Sicherung sind insbesondere im Hinblick auf das hervorragende Kulturprogrammen der Stadt Friedrichsdorf sowie auf Nutzungen, die als Alleinstellungsmerkmal oder Besonderheit (wie beispielsweise das Kino in Köppern) zu sehen sind, von hoher Bedeutung. Hier sollte eine gute Kommunikationskultur mit den Eigentümerinnen und Eigentümern/ Betreiberinnen und Betreibern aufgebaut werden, um frühzeitig über Veränderungen oder Probleme informiert zu sein.

Die Bedeutung und Entwicklungspotentiale des Sportparks und der Stadtbücherei wurden bereits erläutert – auch diese zählen zu den wichtigen weichen Standortfaktoren.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist eine Fortschreibung des Spielplatzleitplanes anzuraten. Hierbei sollte ein Augenmerk auf die multifunktionale Ausgestaltung gelegt werden. So kann in Quartieren mit sehr hohem Altersdurchschnitt eine Ergänzung beziehungsweise ein Ersatz der herkömmlichen Spielgeräte um Senioren-Sportgeräte eine Alternative sein. Zudem sollte eine Überprüfung in Hinblick auf den im Umfeld bestehenden Bedarf (Anteil Kinder und Altersgruppen), ggf. veränderte Bedürfnisse und Anforderungen und Erneuerungsbedarf erfolgen.

- ➔ Sicherung des Kulturangebots
- ➔ Ausbau des Sportparks mit generationsübergreifenden Sport- und Freizeitangeboten
- ➔ Kommunikations- und Unterstützungskultur mit Eigentümern/ Betreibern wichtiger Einrichtungen
- ➔ Modernisierung Stadtbücherei
- ➔ Überprüfung und Fortschreibung Spielplatzleitplan

5.1.7 Mobilität und technische Infrastruktur

DIE STADT MIT ZUKUNFTSWEISENDER MOBILITÄT UND EINER ZUKUNFTSFÄHIGEN INFRASTRUKTUR – VERNETZEN UND UMFASSEND VERSORGEN

Sicherung und Ausbau eines tragfähigen ÖPNV-Netzes und alternativer Mobilitätsformen

Vor dem Hintergrund eines weiteren Bevölkerungswachstums und einer damit einhergehenden Zunahme des Verkehrsaufkommens (insbesondere Berufspendler), einer älter werdenden Bevölkerung, die verstärkt auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen ist, sowie nicht zuletzt einer stärkeren Berücksichtigung klimatischer Belange kommt

den öffentlichen Verkehrsmitteln eine wachsende Bedeutung zu.

Friedrichsdorf verfügt diesbezüglich über eine weitestgehend gute Anbindung. Insbesondere der schienengebundene Nahverkehr ist hierbei hervorzuheben, wobei auch hier Verbesserungspotential vorhanden ist. Zu nennen ist insbesondere die Fortführung der S-Bahn über Köppern nach Usingen. Hier bestehen bereits entsprechende Planungen seitens des Verkehrsverbands Hochtaunus. Ein weiterer wesentlicher Punkt zur Verbesserung des schienengebundenen Nahverkehrs ist der barrierefreie Umbau der Bahnhöfe. Für den Bahnhof Friedrichsdorf bestehen konkrete Planungen zur Modernisierung und zum barrierefreien Ausbau. Die Bauarbeiten sollen voraussichtlich Ende 2020 beginnen.

Im Rahmen der strategischen Analyse wurde deutlich, dass es im Bereich des Busverkehrs noch Verbesserungspotential gibt. Angesichts einer alternden Bevölkerung ist eine gute Anbindung der Stadtteile an die Innenstadt sicherzustellen. Sofern eine Verbesserung/Verdichtung des bestehenden Angebotes nicht möglich ist (bspw. aufgrund einer fehlenden Auslastung und damit einhergehender finanzieller Deckung) sollten alternative Bedienformen aufgebaut werden. Hierbei gibt es verschiedene Möglichkeiten wie zum Beispiel Anrufbusse oder -taxen, ehrenamtlich unterstützte Bürgerbusse oder auch Mitfahrssysteme (z.B. Mitfahrbänke).

Neben den öffentlichen Verkehrsmitteln sind alternative Mobilitätsformen, wie zum Beispiel Car-Sharing, Mitfahrzentralen oder Fahrradverleihsysteme wichtige Bausteine, um das motorisierte Verkehrsaufkommen zu reduzieren. Friedrichsdorf verfügt bereits über ein Car-Sharing-System, welches weiter ausgebaut werden sollte. Gleiches gilt für Elektromobilität, für die der Ausbau einer entsprechenden Ladeinfrastruktur notwendig ist. Hierfür sollten wei-

tere Betrachtungen bezüglich einer sinnvollen Verteilung erfolgen und potenzielle Flächen und Bereiche (bspw. Öffentliche Stellplatzflächen, Gewerbegebiete) identifiziert werden.

- ➔ Förderung alternativer Mobilitätsformen, u.a. weiterer Ausbau des Car-Sharing-Angebotes, Aufbau Bike-Sharing
- ➔ Modernisierung und barrierefreier Ausbau Bahnhof Friedrichsdorf; perspektivisch auch für die weiteren Bahnhöfe im Stadtgebiet anzustreben
- ➔ Unterstützung des S-Bahn-Ausbaus in Richtung Köppern
- ➔ Prüfung Machbarkeit zur Verbesserung/Verdichtung des Buslinienetzes
- ➔ Prüfung von alternativen Bedienformen zur Sicherung der Anbindung der Stadtteile

Vernetzung der Mobilitätsformen durch Mobilitätsstationen

Die Attraktivität des ÖPNV wird durch eine einfache und unkomplizierte Nutzbarkeit desselben erhöht. Dies kann durch eine starke Vernetzung und Verknüpfung der verschiedenen Mobilitätsformen erreicht werden. Zum einen ist dies standortbezogen zu sehen. So ist es für Nutzer wesentlich einfacher, komfortabler und zeitsparender, wenn Umsteigemöglichkeiten zwischen unterschiedlichen Mobilitätsformen und Verkehrsmitteln an einem Ort gebündelt werden. Derartige Mobilitätsstationen befinden sich idealerweise an Bahnhöfen, an denen auch die zentrale Busabfahrt sowie Fahrradparkhäuser und -leihstationen, Parkplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge und ein attraktiver, überdachter Wartebereich

vorgehalten werden (vgl. hierzu auch Karte 4 Handlungserfordernisse).⁹⁰ Zum anderen betrifft dies auch eine zeitliche Vernetzung der verschiedenen Angebote. Die Fahrpläne der Busse und Bahnen sollten so aufeinander abgestimmt sein, dass ein Umstieg gut möglich ist, also weder lange Wartezeiten noch zu kurze Umsteigezeiten eingeplant werden.

- ➔ Aufbau von Mobilitätsstationen im Bereich der Bahnhöfe
- ➔ Abstimmung der Fahrpläne von Bussen und Bahnen

Stärkung und Qualifizierung des Rad- und Fußwegenetzes

Im Sinne der Verringerung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ist neben dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) die Stärkung der sogenannten Nahmobilität von Bedeutung. „Die Stärkung des Rad- und Fußverkehrs [stellt] ein zentrales Element der Mobilitätspolitik in Hessen dar.“⁹¹

Eine wichtige Grundlage hierfür ist die Umsetzung des 2018 beschlossenen Radverkehrskonzepts. Unter den Maßnahmen sind nicht nur Wegeplanungen inklusiv der Schaffung von Radschnellverbindungen zur Anbindung an die Nachbarkommunen und Verbesserungsmaßnahmen im Bestand enthalten, sondern auch der Ausbau der Abstellanlagen und Fahrradwegweiser. Die Zunahme von E-Bikes und Pedelecs erhöht die Nachfrage nach einem Angebot von Service- und Ladestationen.

Zudem beteiligt sich die Stadt Friedrichsdorf inhaltlich und finanziell an den Planungen des Radschnellwegs Vordertaunus-Frankfurt unter der Regie des Planungsverbands. Dabei setzt sie sich für einen guten

⁹⁰ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Stadtverkehr für übermorgen, Bonn, August 2018, S. 13; aufgerufen unter: https://www.bbsr.bund.de/BBR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2018/stadtverkehr-uebermorgen-dl.pdf;jsessionid=8E9C05AA36791F4A0EF7E7A155203799.live21303?__blob=publicationFile&v=2, letzter Zugriff: 26.03.2019.

⁹¹ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (Hrsg.): Nahmobilitätsstrategie für Hessen, Mai 2017, S. 7, aufgerufen unter: https://www.mobiles Hessen 2020.de/mm/Nahmobilitaetsstrategie_fur_Hessen.pdf, letzter Zugriff: 26.03.2019.

Anschluss des Radschnellwegs an das örtliche Radwegenetz ein (vgl. hierzu auch Karte 4 Handlungserfordernisse).

Für die Fußwege ist die barrierefreie Ausgestaltung ein immanenter Bestandteil, so dass diese auch für Menschen mit Beeinträchtigungen (sowohl Geh- als auch Sehbehinderungen) sowie für Passanten mit Kinderwagen und Gehhilfen nutzbar sind. Gerade in Bestandsquartieren mit vorwiegend älterer Wohnbevölkerung wird dies immer wichtiger werden. Zudem sind insbesondere für das Fußwegesystem ansprechend gestaltete Verweilflächen mit Sitzmöglichkeiten und eine adäquate Beleuchtung zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sollte zunächst eine Analyse der bestehenden Fußwegesituation stattfinden, aus der dann eine Konzeption und Einzelmaßnahmen mit entsprechender Priorisierung abgeleitet werden (Fußwegekonzept).

- ➔ **Prioritäre Behandlung der Rad- und Fußwegeverbindungen bei allen städtebaulichen Planungen**
- ➔ **Umsetzung der Einzelmaßnahmen des Radverkehrskonzeptes entsprechend ihrer Priorisierung**
- ➔ **Mitarbeit beim Radschnellweg Vorder-Taunus-Frankfurt**
- ➔ **Bestandsanalyse des Fußwegesystems sowie Konzeption und Maßnahmenkatalog (barrierefreier Ausbau, Lückenschließung, Verbesserung von Querungsmöglichkeiten etc.)**
- ➔ **Einheitliche und zweckmäßige infrastrukturelle Ausstattung von Fuß- und Radwegen (Beleuchtung, Möblierungselemente, Beschilderung...)**

Verbesserung der Verkehrssicherheit

Im Zusammenhang mit der Förderung der Nahmobilität ist die Verbesserung der Verkehrssicherheit zu sehen, da diese einen maßgeblichen Einfluss darauf hat, ob man Fahrrad fährt oder zu Fuß geht. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde immer wieder die Nicht-Einhaltung von Geschwindigkeitsvorgaben bemängelt. Hier bedarf es einer größeren ordnungsrechtlichen Kontrolle.

Auch bauliche Veränderungen oder gestalterische Maßnahmen können dazu führen, dass ein anderer Raumeindruck entsteht und die Geschwindigkeit angepasst wird. Hiermit in Zusammenhang ist auch der ruhende Verkehr mit zu betrachten. In verschiedenen Bereichen der Stadt ist ein hoher Parkdruck festzustellen. Diesen gilt es mit den Ansprüchen anderer Nutzergruppen (Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer, Rettungskräfte, ...) in Einklang zu bringen und mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen. Dies kann im Zusammenhang mit ohnehin anstehenden Erneuerungsmaßnahmen beim Straßen- und Gehwegbelag beziehungsweise der Versorgungsinfrastruktur durchgeführt werden. Hierbei sollte eine gesamthafte Betrachtung des Straßenquerschnitts erfolgen. Soweit möglich sind Aspekte einer Anpassung und Neuordnung, wie eine Verbreiterung von Gehwegen oder die Integration eines Fahrradstreifens, Begrünung zur Verbesserung des Stadtklimas oder auch infrastruktureller Anpassungen, zu berücksichtigen.

Ein weiterer Aspekt der Verkehrssicherheit ist die Gestaltung von Knotenpunkten und Querungsmöglichkeiten. Im Bereich der Hauptfuß- und -radwegeachsen sollten diese überprüft und bei Bedarf angepasst werden (Querungshilfen, Fußgängerüberwege etc.). Vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung sind hierbei geringere Gehgeschwindigkeiten zu berücksichtigen.

- ➔ Stärkere ordnungsrechtliche Kontrolle
- ➔ Gesamthafte Betrachtung des Straßenquerschnitts und ggf. bauliche/gestalterische Anpassungen im Zuge von Erneuerungsmaßnahmen
- ➔ Überprüfung und ggf. Anpassung von Knotenpunkten

Ausbau und bauliche Anpassung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Die bereits begonnene Optimierung des Verbundsystems für die Trinkwassergewinnung ist angesichts zunehmender Trockenperioden fortzuführen.

Eine Anpassung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist zudem auch in Bezug auf energetische Aspekte anzustreben. In den Bestandsgebieten bestehen hierbei nur geringe Spielräume. Die energetische Erneuerung der privaten Bausubstanz ist Eigentümerinnen- beziehungsweise Eigentümergetragen und kann nur in geringem Maße beeinflusst werden (vgl. Kapitel 5.1.3). Umso wichtiger ist es, Quartiersentwicklungen mit einem Energiekonzept zu verknüpfen, wie dies auch bei der Öko-Siedlung erfolgt ist.

- ➔ Optimierung des Trinkwasser-Verbundsystems innerhalb der Metropolregion
- ➔ Berücksichtigung von Energiekonzepten bei neuen Baugebieten

Lückenschließung Breitbandausbau und Fortführung der Digitalisierung

Der größte Teil des Siedlungsgebietes verfügt bereits über einen Breitbandanschluss. In den kommenden Jahren sollen die verbliebenen Lücken durch die Anbieter geschlossen werden.

Ein wichtiges Zukunftsthema ist darüber hinaus die Digitalisierung, die auch in der Stadtentwicklung an Bedeutung zunimmt und in verschiedenen Themenbereichen zum Tragen kommt. Zu nennen sind u.a. Stadtmarketing und Social Media, autonomes Fahren oder auch „Smart City“. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, muss sich mit

Fragen der Digitalisierung auseinandergesetzt werden. Zielführend ist es, eine „Digitalstrategie“ für Friedrichsdorf aufzubauen, welche sich damit auseinandersetzt, in welchen Bereichen eine Digitalisierung in den kommenden Jahren bevorzugt stattfinden soll und mit welchen Maßnahmen dies erreicht werden kann.

- ➔ Lückenschließung im Bereich des Breitbandanschlusses
- ➔ Aufstellung einer „Digitalstrategie“ für Friedrichsdorf

5.1.8 Grün-, Freiflächen und Stadtklima

DIE KLIMAFREUNDLICHE STADT – KLIMASCHUTZZIELE DEFINIEREN UND ZIELSTREBIG UMSETZEN

Erfassung und Sicherung der klimatisch bedeutsamen Bereiche und Aufstellung eines Klimaschutzkonzeptes

Eine abschließende Erfassung der klimatisch bedeutsamen Bereiche fehlt bislang in Friedrichsdorf. Zwar wurden im Rahmen des Regionalen Flächennutzungsplanes u.a. Kaltluftentstehungsgebiete dargestellt. Eine Betrachtung der stadtklimatischen Situation im Innenbereich des Siedlungskörpers fehlt jedoch. Eine solche sollte in Kombination mit der Aufstellung eines Klimaschutzkonzeptes erfolgen. Die Aufstellung eines solchen wurde bereits durch die Stadtverordnetenversammlung initiiert. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Erfassung von Frischluftbahnen sowie weiterer Begrünung und unversiegelten Flächen. Diese gilt es im Zuge der zukünftigen Siedlungsentwicklung zu sichern (also von Bebauung freizuhalten) oder zu erweitern. Auch sogenannte Wärmeinseln, die sich durch eine starke Aufwärmung tagsüber und eine geringe Abkühlung in der Nacht auszeichnen sind hierbei von Bedeutung. Eine weitere Verschlechterung an diesen

Stellen ist unbedingt zu verhindern. Zudem sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich Maßnahmen ergriffen werden, die ein Aufheizen vermindern (z.B. Begrünung mit Hochgrün oder auch Dach-/Fassadenbegrünung im privaten und öffentlichen Bereich).

Weitere Inhalte eines Klimaschutzkonzeptes sind die Betrachtung der energetischen Ausgangslage (Energiebedarf und -versorgung), zukünftige Bedarfe, Potentiale sowie Handlungsfelder und Maßnahmen für die Bereiche private Haushalte, Gewerbe, Handel, Dienstleistung und Industrie sowie Mobilität. Die Nationale Klimaschutzinitiative kann hierbei Fördermöglichkeiten bieten.

- ➔ **Aufstellung eines Klimaschutzkonzeptes mit**
 - **Kartierung der klimatisch bedeutsamen Bereiche**
 - **Sicherung von Kaltluftbahnen und kühlenden Faktoren**
 - **Verringerung von Wärmeinseln**
 - **Umsetzung der darin enthaltenen Maßnahmen**

Verstärkte Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes bei der Planung neuer Vorhaben und im Bestand sowie Klimaanpassung der bestehenden Strukturen

Die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbeflächen muss den Grundsätzen einer klimagerechten, nachhaltigen Stadtentwicklung entsprechen. Im Rahmen von innovativen Konzepten sind insbesondere Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen, die sparsame Flächeninanspruchnahme in Kombination mit einer möglichst geringen Versiegelung beziehungsweise von Kompensationsmöglichkeiten (Dach-/Fassadenbegrünung), die Berücksichtigung von Nahwärmeversorgung, der Ausbau Erneuerbarer Energien oder auch die Berücksichtigung der Elektromobilität (z.B.

Stellplätze mit Ladestationen) zu beachtende Themen. In der Öko-Siedlung sind diese Aspekte immanenter Bestandteil der Konzeption und imageprägend. Darüber hinaus sind auch innerhalb des städtebaulichen Entwurfs diverse Komponenten mitzudenken, die zu einer klimagerechten Stadtentwicklung beitragen, wie Bauweise und Gebäudetypen, Geschossigkeit, Dachformen und Gebäudestellung/ -ausrichtung oder auch das Thema der Verschattung. Zu einer klimagerechten Planung zählt darüber hinaus die Anbindung neuer Wohngebiete an den ÖPNV.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil in Bezug auf den Klimaschutz ist die klima- und energiegerechte Anpassung von Bestandsquartieren. Dies betrifft die energiesparsame und energieeffiziente Um- beziehungsweise Nachrüstung von Wohngebäuden (energetische Optimierung der Gebäude). Ein wichtiger Aspekt ist hierbei die Information, Sensibilisierung und Beratung der privaten Gebäudeeigentümerinnen sowie -eigentümer und Bauherrinnen sowie -herren, auch in Bezug auf finanzielle Fördermöglichkeiten. Zudem betrifft dies die Bereiche der technischen Infrastruktur (v.a. Energieversorgung, Beleuchtung und Mobilität) sowie Fragen einer stärkeren Begrünung sowohl von Freiflächen (Stichwort: Entsiegelung) als auch von Dächern und Fassaden zur Beeinflussung des Mikroklimas.

Nicht zuletzt sind auch die öffentlichen Gebäude zu nennen, die unter Nutzung vorhandener finanzieller Fördermöglichkeiten klimatisch und energetisch weiter nachgerüstet werden sollten (Dach-/ Fassadenbegrünung, Solarenergie, Heizung...).

- ➔ **Aspekte des Klimaschutzes fließen in alle städtebauliche Konzeptionen und die verbindliche Bauleitplanung ein; sie sind bei Bedarf durch städtebauliche Verträge oder Durchführung von Konzeptvergaben zu sichern**
- ➔ **Weiterführung der energetischen und klimatischen Optimierung der Gebäude**

und der Infrastruktur für städtische Gebäude sowie der Beratung Privater diesbezüglich (sowohl Bestand als auch Planung)

- ➔ Weiterführung und Ausbau der Beratung und Information von Bauherren und Privaten (Gebäudebestand)
- ➔ Nutzung der vorhandenen finanziellen Fördermöglichkeiten für städtische Gebäude

DIE GRÜNE STADT AM RANDE DES TAUNUS – FREIFLÄCHEN- UND UMWELTQUALITÄTEN NUTZEN UND SCHÜTZEN

Erhalt und Aufwertung von öffentlichen Grün- und Freiflächen im Innenbereich

Entsprechend der Maxime „Innen- vor Außenentwicklung“ findet und fand die Wohnbauflächenentwicklung vorrangig im Innenbereich statt. Die Anzahl unbebauter Freiflächen im Innenbereich verringert sich hierdurch. Umso wichtiger sind die im Innenbereich vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen in Form von Parkanlagen und Platzbereichen (vgl. hierzu auch Karte 5 Handlungserfordernisse). In Teilen sind die Grün- und Freiflächen nur mäßig attraktiv, weisen eine nicht mehr zeitgemäße Gestaltung auf oder können die ihnen angedachten Funktionen nicht in adäquater Art und Weise erfüllen. Beispielhaft zu nennen sind hierbei u.a. der „Park an der Bleiche“, der Houiller Platz oder auch die Freibereiche um das Rathaus. Die Aufwertung dieser Flächen führt zu einer Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität im Umfeld und hebt ihre Bedeutung hervor. Positiv hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die Neugestaltung des Tempelbereichs in der Talstraße, der zwar in privater Hand befindlich aber für die Öffentlichkeit nutzbar ist. Qualitätsvolle Stadtteil-

und Quartiersplätze ergänzen das Freiraumangebot im umgebenden Landschaftsraum und übernehmen eine wichtige Treffpunkt- und Kommunikationsfunktion mit Nutzungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

Im Rahmen eines Grün- und Freiflächenkonzeptes sollte eine Analyse der vorhandenen Flächen hinsichtlich ihrer Funktion, Ausstattung und Qualität sowie eine Bewertung der Flächen, der weitere Umgang mit diesen und ggf. eine Ableitung von Maßnahmen erfolgen. Insgesamt gilt es, die bestehenden Qualitäten zu erhalten sowie durch Aufwertung und Umgestaltung neue Qualitäten zu schaffen, wobei die veränderten Ansprüche der unterschiedlichen Nutzergruppe (insbesondere Alterung) zu berücksichtigen sind. Eine Aufwertung sollte hierbei auch unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte vorgenommen werden.

Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass in den Stadtteilen Friedrichsdorfs verschiedene Grün- und Freiflächen vorhanden sind und die Stadt selbst von attraktiven Naherholungsräumen umgeben ist. Die Zugänglichkeit sowie Anbindung und Verknüpfung der einzelnen Flächen miteinander und zueinander weist jedoch noch große Lücken auf und ist verbesserungswürdig. Ein Beispiel für ein verbindendes Element zwischen den Stadtteilen Köppern und Burgholzhausen ist hierbei der Erlenbach. Dessen Erlebbarkeit als auch die des Seulbach und des Rehlingsbach gilt es zu verbessern.

- ➔ Erstellung eines Grün- und Freiflächenkonzeptes
- ➔ Aufwertung/ Gestaltung von öffentlichen Freiflächen, Plätzen und Grünanlagen; Behebung von Funktionsmängeln
- ➔ Verbesserte Anbindung und Vernetzung von Erholungsflächen, Plätzen und Grünanlagen

Sicherstellung einer Anbindung der Stadtteile an den umgebenden Landschaftsraum

Eine wesentliche Stärke der Stadt Friedrichsdorf ist die Lage innerhalb eines attraktiven Landschaftsraums mit verschiedenen Landschaftselementen (Wald, Streuobstwiesen, Kulturlandschaft/ Feldflur, vgl. hierzu auch Karte 5 Handlungserfordernisse). Dies ist als weicher Standortfaktor und Standortvorteil zu sehen. Das Alleinstellungsmerkmal als „Stadt im Grünen“ gilt es zukünftig weiter herauszustellen und zu bewerben. Die Lage im Landschaftsraum macht es erforderlich, bei einer baulichen Entwicklung das Landschaftsbild besonders zu beachten sowie Übergänge und Verknüpfungen vom Siedlungsbereich in die Landschaft zu gewährleisten und zu diesem „hinzuleiten“. Letzteres kann mittels Grünverbindungen (Baumreihen, straßen-/wegebegleitende Grünachsen) gewährleistet werden. Hierbei ist auf eine hohe Biodiversität Wert zu legen.

Die umgebende Landschaft ist ein Naherholungsbereich für die Bevölkerung, der für die Freizeitgestaltung verstärkt erlebbar gemacht werden sollte. Einen wichtigen Beitrag hierzu leistet die Regionalpark-Route und ihre Stationen („Attraktionspunkte“), in der auch ein wichtiges touristisches Potential liegt.

- ➔ **Herausstellung und Bewerbung des Landschaftsraums, insbesondere in Verbindung mit der Regionalpark-Route**
- ➔ **Berücksichtigung von Grünverbindungen und Grünzäsuren bei der Planung von Baugebieten**
- ➔ **Erhaltung bestehender und Herstellung fehlender Grünverbindungen mit hoher Biodiversität**

5.2 STADTTEILBEZOGENE HANDLUNGS- ERFORDERNISSE

Ergänzend zur Beschreibung der themenbezogenen Handlungserfordernisse wird auf die räumliche Ebene, speziell auf die einzelnen Stadtteile, eingegangen. Teilweise wurden diese bereits im themenbezogenen Kontext beleuchtet, dennoch sollen die wichtigsten und drängendsten Handlungserfordernisse jedes Stadtteils noch einmal beleuchtet und in Kürze beschrieben werden.

5.2.1 Friedrichsdorf

Friedrichsdorf ist der größte der Stadtteile und Namensgeber der Stadt Friedrichsdorf. Hier befindet sich das Zentrum der Gesamtstadt. Geprägt wird es durch die teilweise noch sichtbare historische Bebauung des ehemaligen Straßendorfs in der Hugenottenstraße. Teilbereiche sind als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt. Darüber hinaus gibt es weitere Einzelkulturdenkmäler. Dazwischen finden sich z.T. auch Baukörper neuerer Epochen, die zu einem heterogenen Erscheinungsbild führen und den Gesamteindruck schmälern.

Die Hugenottenstraße in Verbindung mit dem Taunus-Carré und dem Houiller Platz bilden den zentralen Versorgungsbereich und sind somit Hauptbezugspunkt für die Friedrichsdorfer zur Erledigung von Einkäufen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs. Dennoch weist insbesondere der Houiller Platz Defizite in der Varianz des Angebots auf, die dortige Frequentierung ist entsprechend gering. Teilweise kann dies auch in der Hugenottenstraße beobachtet werden, wo besonders inhaberinnen- und inhabergeführte Läden in Konkurrenz zu großen Filialen oder dem Online-Handel stehen. Vermehrt im nördlichen Bereich der Hugenottenstraße auftretende Lokale/Bars mit Spielautomaten tragen zu einer sich verschlechternden Lage dieser bei.

Gleichzeitig vermissen einige Friedrichsdorfer Bewohnerinnen und Bewohner eine hochwertige und ansprechende Gastronomie in Kombination mit einer Außenbestuhlung.

Charakteristisch für den Stadtteil ist außerdem die Dreiteilung, die sich südöstlich durch die Bahntrasse und nordwestlich durch die Homburger Landstraße ergibt. Dies führt zu einer Aufteilung in den bereits beschriebenen Teil rund um die Hugenottenstraße und das Taunus-Carré, die zwischen den beschriebenen Zäsuren liegen. Dort gliedert sich entlang der Bahnlinie auch ein relativ großer gewerblich genutzter Bereich an. Der nördliche Teilbereich besteht überwiegend aus dem ehemaligen Ortsteil Dillingen, dessen Ursprungssiedlung ebenfalls denkmalgeschützt ist. Auffallend in diesem Bereich sind zudem die großen, dazwischenliegenden Wohnpotentialflächen wie beispielsweise „Hoher Weg“, „Flur 1“ und „Flur 3“. Ein weiteres zukünftiges Potential stellt zudem die Nachnutzung der Salus-Klinik in der Hugenottenstraße dar. Der östlich gelegene Teil Friedrichsdorfs setzt sich aus den Quartieren Am Schäferborn und Am Römerhof zusammen. Außerdem liegt dort der Gewerbepark Mitte mit dem neuen Sportpark sowie der 2012 umgesiedelten Philipp-Reis-Schule.

Besonderheiten des gesamten Stadtteils liegen in seiner guten Anbindung mit dem Auto und insbesondere mit der Bahn nach Frankfurt a.M. Auch die ÖkoSiedlung mit dem innovativen und nachhaltigen Konzept, das ortsansässige Schwimmbad und viele weitere Kultur- und Freizeitmöglichkeiten sind Besonderheiten. Auffallend ist jedoch, dass Friedrichsdorf trotz seiner attraktiven Lage am Rande des Taunus und mit einer reizvollen umgebenden Landschaft im Ortsinneren selbst nur wenig qualitätsvolle öffentliche Grün- und Freiflächen aufzuweisen hat.

Für den Stadtteil Friedrichsdorf bedeutet dies hinsichtlich der dort notwendigen Handlungserfordernisse, dass ...

- ➔ ... das Zentrum des Stadtteils Friedrichsdorf als „starke Mitte“ für Handel, Dienstleistung, Kultur und Gastronomie und Zentrum der Versorgung für alle Stadtteile und Bewohnerinnen und Bewohner gesichert und gestärkt werden muss. Dafür notwendige Maßnahmen wurden bereits auf themenbezogener Ebene beschrieben und sollten im Zusammenhang mit der Bewerbung zur Aufnahme in das Programm „Aktive Kernbereiche Hessen“ gesehen werden (vgl. Kapitel 5.1.5). Auch die bauliche Aufwertung von Gebäuden sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums (vgl. Kapitel 5.1.4) oder auch die Ergänzung eines attraktiven, gastronomischen Angebotes (vgl. Kapitel 5.1.5) können hierzu einen Beitrag leisten.
- ➔ ... die historische Bebauung in der Hugenottenstraße besonders geschützt wird. Dies ist größtenteils bereits durch den Denkmalschutz sichergestellt. Dennoch sollte in diesem Zusammenhang bei der Planung von Vorhaben darauf geachtet werden, dass sich beispielsweise Neu- oder Umbauten in den historischen Kontext einfügen. Im Rahmen der Planungswerkstatt Innenstadt wurden Handlungsempfehlungen, wie u.a. das Erstellen einer Gestaltungsleitlinie oder Gestaltfibel oder auch das Angebot von Bau- und Gestaltungsberatungen für private Bauherrinnen und Bauherren, abgeleitet, die im weiteren Prozess zur Aufwertung der Innenstadt herangezogen werden sollten (vgl. Kapitel 5.1.4).
- ➔ ... mit Blick auf die Bevölkerungsvorausberechnung zeitnah und nachfragegerecht Wohnraum geschaffen wird. Hierfür sind die im nördlichen Bereich des Stadtteils vorhandenen Flächenpotentiale zu nutzen. Auch die Nachnutzung der Salusklinik stellt ein wichtiges innerstädtisches Potential dar, das möglicherweise für eine Wohnentwicklung genutzt werden kann und sich besonders für altersgerechtes Wohnen eignen würde (vgl. Kapitel 5.1.3).
- ➔ ... die Erreichbarkeit der Innenstadt sowohl von den Stadtteilen aus als auch von umliegenden Gemeinden sichergestellt wird. Notwendig dafür ist ein breitgefächertes Mobilitätsangebot mit getaktetem Bus- und Schienenverkehr, barrierefreiem Bahnhof, Mobilitätsstationen, Car-Sharing, Fahrradverleih und der Ausbau der dafür notwendigen Infrastrukturen. Zudem ist die Verbindung der einzelnen Teilbereiche innerhalb Friedrichsdorfs (vgl. oben) für Fußgänger- und Radfahrer zu verbessern (vgl. Kapitel 5.1.7).
- ➔ ...die vorhandenen Grün- und Freiflächen im Innenbereich qualitativ aufgewertet werden. Die bereits angegangene Umgestaltung des Landgrafenplatzes ist hierbei als positives Beispiel zu sehen. Der drängendste Aufwertungsbedarf ist darüber hinaus für den Park an der Bleiche sowie den Houiller Platz zu sehen (vgl. Kapitel 5.1.8).

5.2.2 Köppern

Der zweitgrößte Stadtteil Köppern ist durch eine gewisse Selbstständigkeit bezüglich seiner Versorgungssituation und weiterer Infrastrukturen (auch medizinisch) geprägt. Geschäfte und Händler finden sich vor allem entlang der Köpperner Straße sowie der Friedberger Straße. Die Lage an der Hauptverkehrsstraße birgt jedoch auch eine gewisse Problematik und führt zu störenden Lärm- und Abgasimmissionen. Zum Teil finden sich im Ortskern Grün- und Freiflächen, die einer Aufwertung bedürfen (z.B. Platz hinter der Kirche).

Im Gegensatz dazu profitieren die nördlich im Stadtteil gelegenen Gewerbegebiete von der Nähe zur Autobahn.

Bezüglich der ÖPNV-Anbindung findet sich in Köppern ein Bahnhofpunkt der Taunusbahn. Zum Teil ist hiermit jedoch nur eine

Verbindung bis nach Bad Homburg gewährleistet. Köppern ist gut an den örtlichen Busverkehr angeschlossen.

Ähnlich wie in Friedrichsdorf wurden in Köppern mehrere Wohnbaupotentialflächen identifiziert, unter anderem die relativ zentral liegende, ehemalige Lebeau-Mühle, die Backesgärten und Erlenkunzen (vgl. Abb. 14). Da die demografische Analyse einen besonders hohen Anteil an älterer Bevölkerung identifiziert hat, sollte die Zielgruppe verstärkt berücksichtigt werden.

Als Besonderheiten hervorzuheben sind das in Köppern befindliche Kino und der Abenteuerspielplatz, der besonders von den jüngeren Friedrichsdorfern geschätzt wird sowie der Erlenbach, der den Stadtteil in Ost-West-Richtung durchfließt und als besondere naturräumliche Qualität gezählt werden kann.

Aus dieser zusammenfassenden Charakterisierung ergibt sich in besonderem Maße das Handlungserfordernis, dass ...

- ➔ ...die öffentlichen Grün- und Freiflächen (z.B. Platz hinter der Kirche) aufgewertet und entsprechend ihrer Funktionen als Treffpunkte und Begegnungsorte im Stadtteil gestärkt werden (vgl. Kapitel 5.1.8).
- ➔ ... die S-Bahnstrecke der S5 bis nach Köppern weitergeführt wird und dadurch auch der zweitgrößte Stadtteil von einer verbesserten Direktverbindung nach Frankfurt a.M. profitieren kann. Die Umsetzung dieser Maßnahme liegt jedoch außerhalb kommunaler Entscheidungsbefugnisse. Vor dem Hintergrund einer zukunftsgerichteten Mobilität sollten weitere Carsharing-Standorte ergänzt und die Radverkehrsanbindung nach Friedrichsdorf verbessert werden. (vgl. Kapitel 5.1.7).
- ➔ ... aufgrund der potenziellen Überalterung des Stadtteiles eine altersgerechte Wohn- und Infrastruktur geschaffen werden sollte (vgl. Kapitel 5.1.3).
- ➔ ... Freizeitangebote wie das Kino und der Abenteuerspielplatz (im Rahmen der städtischen Möglichkeiten) weiterhin als Besonderheiten des Ortes erhalten bleiben können. Gleichzeitig sollte auch die Versorgungsinfrastruktur, insbesondere mit Blick auf die demografische Entwicklung weiterhin gesichert und das Vereinsleben erhalten werden (vgl. Kapitel 5.1.5 und 5.1.6).

5.2.3 Burgholzhausen vor der Höhe

Besonderes Charakteristikum des kleinsten der vier Stadtteile ist der sehr gut erhaltene historische Kern Burgholzhausens. Gesamt-„Alt Burgholzhausen“ rund um die Kirche und das historische Rathaus ist denkmalgeschützt. Entsprechend seiner Größe ist der Stadtteil insbesondere von Ein- und Zweifamilienhausbebauung, vereinzelt auch durch Mehrfamilienhäuser, geprägt. Im Süden schließt sich ein kleines Gewerbegebiet an.

Burgholzhausen ist als eigenständiger Stadtteil erkennbar. Die Autobahn bildet eine Zäsur, jedoch bestehen an verschiedenen Stellen Verbindungen, die eine gute Anbindung an die restlichen Stadtteile gewährleisten.

Genau wie Köppern wird Burgholzhausen vom Erlenbach durchflossen, wodurch auch innerhalb des Stadtteils geschützte Auenbereiche (Erlenbachau) zu finden sind. Diese naturräumlichen Besonderheiten sind besonders schützenswert.

Um ein moderates Wachstum zu ermöglichen und insbesondere den „Eigenbedarf“ zu decken, werden derzeit Flächenpotentiale für eine Wohnnutzung geprüft.

Burgholzhausen ist relativ gut mit Gütern des täglichen Bedarfs, einigen sozialen Infrastrukturen sowie einer medizinischen Grundversorgung ausgestattet. Auch die Regionalbahn Friedrichsdorf - Friedberg hält in Burgholzhausen.

Darauf basierend zeigt sich für Burgholzhausen, dass ...

- ➔ ... dem Erhalt der Altstadt besondere Aufmerksamkeit geschenkt und das historische Erbe bewahrt werden muss. Zusätzlich zum Denkmalschutz ist die Aufstellung einer Erhaltungssatzung zu prüfen. Zudem kann die Aufstellung einer Gestaltungsfibel oder auch eine Beratung von privaten Bauherrinnen und Bauherren zur Erhaltung der besonderen Gestaltqualität beitragen (vgl. Kapitel 5.1.4).
- ➔ ... der Erlenbach als besonderes naturräumliches Merkmal gestärkt werden sollte. Besonders im Bereich der Bornmühle und Wehrwiesen kann der Erlenbach bereits heute als Besonderheit wahrgenommen werden und sollte dort als attraktive naturräumliche Struktur weiter als besondere Qualität ausgebaut werden (vgl. Kapitel 5.1.8).
- ➔ ... die Verbindung und die Zusammengehörigkeit Burgholzhausens mit Friedrichsdorf stärker herausgearbeitet werden sollte (vgl. Kapitel 5.1.4).
- ➔ ... eine moderate Wohnbauentwicklung geprüft werden sollte. Gerade auch altersgerechtes Wohnen fehlt bisher in Burgholzhausen und die Ansiedlung eines entsprechenden Angebotes sollte unterstützt werden (vgl. Kapitel 5.1.3).
- ➔ ... das rege Vereinsleben und die Grundversorgung erhalten werden muss (vgl. Kapitel 5.1.6).

5.2.4 Seulberg

Der Stadtteil Seulberg ist über die Jahre an den Stadtteil Friedrichsdorf herangewachsen und kaum mehr als eigenständiger Stadtteil erkennbar. Lediglich das Gewerbegebiet Seulberg und die Höhenstraße trennen die Wohnbebauungen voneinander.

Ursprünglich hat sich Seulberg aus einem Runddorf heraus entwickelt, dessen historische Struktur bis heute erkennbar ist. Denkmalgeschützt sind dabei hauptsächlich Gebäude entlang der Straße Alt Seulberg. Seulberg ist von einem attraktiven Landschaftsraum umgeben, der ein weiteres Siedlungswachstum begrenzt. Im Rahmen des bestehenden Regionalen Flächennutzungsplanes sind dementsprechend nur geringfügige Wohnbauflächenpotentiale vorhanden.

Neben einem Hofladen findet sich in der Hardtwaldallee eine kleine Versorgungsinfrastruktur, die mit Bäckerei, Metzgerei und Apotheke den täglichen Bedarf deckt, jedoch nicht von allen Bereichen des Stadtteils gut erreichbar ist. Zudem befindet sich in der Höhenstraße ein Einkaufsmarkt mit überörtlichem Einzugsgebiet. Das Gewerbegebiet Seulberg, in dem zum Teil ebenfalls Nahversorger angesiedelt sind, ist untergenutzt und weist Nachverdichtungspotentiale auf.

Wie auch Friedrichsdorf verfügt Seulberg über einen Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss und damit eine direkte Verbindung nach Frankfurt a.M., was als wichtiger Standortfaktor des Stadtteils gewertet werden kann. Die Busanbindung ist demgegenüber als verbesserungsbedürftig anzusehen.

Besonderer Anziehungspunkt in Seulberg ist der Kletterwald, der im westlichen Teil Seulbergs gelegen ist.

In der Konsequenz bedeutet dies für den Stadtteil Seulberg, dass ...

- ➔ ... das Gewerbegebiet Seulberg weiter qualifiziert werden soll. Die vorhandenen Betriebe müssen erhalten und soweit möglich neue Unternehmen angesiedelt werden. Zudem bietet das Gewerbegebiet Raum für verschiedenste Nach- oder Zwischennutzungen, die den gewerblichen Charakter des Gebietes erhalten. Denkbar sind hierbei auch diverse Freizeitnutzungen (vgl. Kapitel 5.1.5).
- ➔ ... es ähnlich wie in den anderen Stadtteilen gilt, den historischen Kern des Stadtteiles zu bewahren und mit entsprechenden Maßnahme zu schützen (vgl. Kapitel 5.1.4).
- ➔ ... es besonders wichtig ist, die Versorgung aller Bevölkerungsgruppen sicherzustellen. Die Etablierung eines zusätzlichen Einkaufsmarkts ist aufgrund der Größe Seulbergs nicht rentabel. Deshalb sollte sichergestellt werden, dass alle Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit der Nahversorgung haben. Hierfür ist insbesondere die ÖPNV-Anbindung zu überprüfen und ggf. zu verbessern und der Bahnhof barrierefrei auszubauen (vgl. Kapitel 5.1.7).
- ➔ ... zur Deckung des Eigenbedarfes geprüft werden sollte, wo ggf. Potentiale für moderate Wohnbauflächen vorhanden sind. Zusätzlich zu dem vorhandenen altersgerechten Wohnen ist eine weitere Ergänzung anzustreben (vgl. Kapitel 5.1.3).
- ➔ ... das rege Vereinsleben erhalten werden muss (vgl. Kapitel 5.1.6).

Ausblick



6 Ausblick

Stadtentwicklung ist als **dynamischer Prozess** zu verstehen, der nicht mit einer einmaligen Planung bzw. Aufstellung von Thesen sowie dazugehörigen Handlungsfeldern und Maßnahmen abgeschlossen ist. Durch die sich ständig ändernden äußeren Rahmenbedingungen, die Einbindung und Aktivierung verschiedener Akteurinnen und Akteure sowie der Umsetzung von Maßnahmen und Projekten bieten sich immer wieder andere veränderte Ausgangssituationen. Aus diesem Grund muss sich der Entwicklungsprozess mit all seinen Bausteinen und Abfolgeschritten flexibel an die Veränderungen anpassen.

Stadtentwicklung kann nur unter **Einbeziehung aller relevanten Akteurinnen und Akteure** gelingen. Entsprechend der integrierten Herangehens- und Betrachtungsweise des Konzeptes und vor dem Hintergrund einer gesamthaften Stadtentwicklung ist die fach- und ämterübergreifende Zusammenarbeit fortzuführen. Zudem bedarf es auch der Mitarbeit, Unterstützung und Kooperation mit diversen anderen zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteuren, die die Stadtentwicklung beeinflussen und prägen, wie zum Beispiel Gewerbetreibenden, Eigentümerinnen und Eigentümern von Gebäuden und Grundstücken, Kulturschaffenden, Ehrenamtlichen und vielen anderen mehr.

Gerade vor dem Hintergrund, dass die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes bislang ausschließlich auf städtischen Mitteln beruht, ist die Zusammenarbeit mit Privaten und Ehrenamtlichen von großer Bedeutung. Um mehr Handlungsspielräume zu haben, ist darüber hinaus die Akquise von **Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten** von besonderer Wichtigkeit. Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ wäre hierbei wünschenswert, um eine zeitlich überschaubare, gesamthafte Erneuerung und Aufwertung der Innenstadt zu erreichen. Darüber hinaus sollte nach Möglichkeit die Nutzung weiterer Fördermittel (z.B. Länderprogramme, Mittel zur Förderung von Energieeinsparungen, Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau, EU-Mittel etc.) geprüft werden.

In Bezug auf eine **Prioritätensetzung** wird neben der Innenstadtentwicklung aus fachlicher Sicht auch der Wohnbauflächenentwicklung eine hohe Priorität beigemessen, wobei diese immer in Zusammenhang mit Anforderungen der technischen und sozialen Infrastruktur, des Klimaschutzes und unter ökologischen Aspekten gesehen werden müssen.

Die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes trägt den vorgenannten Aspekten Rechnung. Auch für die Zukunft sollten eine kontinuierliche Prozessbegleitung und eine systematische Beobachtung und Bewertung der durchgeführten Maßnahmen im Sinne eines **Monitorings** erfolgen, um bei Bedarf eine Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen und Gegebenheiten vorzunehmen. Das Stadtentwicklungskonzept wurde mit einem Zielhorizont von 15 Jahren fortgeschrieben. Eine erste Überprüfung sollte in ca. fünf Jahren erfolgen, um ggf. möglichst frühzeitig auf neuere Entwicklungen (z.B. technische Fortschritte im Bereich der Mobilität und des Klimaschutzes, Verfügbarkeit von Wohnbauflächenpotentialen etc.) reagieren zu können.

Anhang

Anhang

ANALYSE – KARTE 1 | STADTGEBIET

ANALYSE – KARTE 2 | SIEDLUNGSENTWICKLUNG - BAUALTERSKLASSEN

ANALYSE – KARTE 3 | STADTBILD

ANALYSE – KARTE 4 | GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

ANALYSE – KARTE 5 | EINZELHANDEL UND GASTRONOMISCHES ANGEBOT

ANALYSE – KARTE 6 | SOZIALE INFRASTRUKTUR

ANALYSE – KARTE 7 | MOBILITÄT

ANALYSE – KARTE 8 | ÖPNV & ERREICHBARKEIT DER BUSHALTESTELLEN

ANALYSE – KARTE 9.1 | GRÜN- UND FREIFLÄCHENBESTAND

ANALYSE – KARTE 9.2 | GRÜN- UND FREIFLÄCHENBESTAND KERNSTADT

HANDLUNGSERFORDERNISSE – KARTE 1 | WOHNEN

HANDLUNGSERFORDERNISSE – KARTE 2 | STADTBILD

HANDLUNGSERFORDERNISSE – KARTE 3 | GEWERBE, EINZELHANDEL UND GASTRONOMIE

HANDLUNGSERFORDERNISSE – KARTE 4 | MOBILITÄT

HANDLUNGSERFORDERNISSE – KARTE 5 | GRÜN-, FREIFLÄCHEN UND STADTKLIMA