



## Strategische Analyse

### Zusammenfassung

### Einleitung

Als Grundlage für das Stadtentwicklungskonzept Friedrichsdorf wurde die vorliegende strategische Analyse erarbeitet. Sie betrachtet die Stadt als räumliches Ganzes, das eine Vielzahl unterschiedlicher Qualitäten und Quantitäten bzgl. Einwohneranzahl, Bebauung, Infrastruktur und Funktionen beherbergt.

Die strategische Analyse ist in folgende Untersuchungsebenen unterteilt:

- Stadt Friedrichsdorf
- Stadtteile sowie „Bereich Mitte“
- Quartiere

Die strategische Analyse ermöglicht einen strukturellen Überblick, indem die Stadt, die Stadtteile und die einzelnen Quartiere anhand folgender Kriterien analysiert werden: Lage, Baustruktur, Besonderheiten, Größe, Einwohner, Altersstruktur, Funktionsschwerpunkte, Alterspyramide, bauliche Dichte, Bevölkerungsdichte, Altersverteilung (Senioren definiert als > 60-jährig).

Es werden auf allen drei Ebenen die jeweiligen Lagequalitäten benannt und zusammengefasst. Es werden die Potentiale in Verbindung mit den Strukturdaten und Funktionsschwerpunkten betrachtet. Die so gewonnenen Erkenntnisse können zukünftig als Arbeitsgrundlage für die weitere Stadtentwicklungsplanung genutzt werden.

### Lage

- leistungsfähige Randlage in der Rhein-Main-Region
- Mittelzentrum am südlichen Rand des Hochtaunuskreis
- sehr gute überregionale verkehrliche Anbindung

Die Stadt Friedrichsdorf ist 1972 aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Burgholzhausen, Friedrichsdorf, Köppern und Seulberg hervorgegangen. Friedrichsdorf liegt in einem Siedlungsband am südlichen Rand des Hochtaunus. Im Regionalplan Südhessen ist Friedrichsdorf nach Bad Homburg und Oberursel als Mittelzentrum ausgewiesen und ist drittgrößte Stadt im Hochtaunuskreis. Die Gemarkungsfläche beträgt 3.013 ha. Die günstige verkehrliche Lage zu Frankfurt ist ausschlaggebend für die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung. Die überregionale Anbindung erfolgt über die vier km entfernte A 5. Die Anbindung der Stadt Friedrichsdorf mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt über die Frankfurt-Königsteiner-Eisenbahn sowie die S-Bahn an die Stadt Frankfurt und den

Hintertaunus.

Betrachtet man die einzelnen Stadtteile, so ist Seulberg der älteste Stadtteil (erste urkundliche Erwähnung in Jahr 767), gefolgt von Burgholzhausen (1222), Köppern (1269) und Friedrichsdorf (1687).

## Baustruktur

- identitätstiftende historische Dorfkerne
- vielfältige Baustrukturen im Bereich Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe
- Flächenreserven sowohl für Wohnungsbau als auch Gewerbe und Einzelhandel

Die Stadt Friedrichsdorf hat vier Stadtteile, die sich wiederum in eine Vielzahl einzelner stadträumlich unterschiedlich gestalteter Quartiere unterteilen. Zwischen Bahntrasse, Autobahn und der Landesstraße 3057 liegt ein Bereich, der sich diesen Stadtteilen räumlich nicht eindeutig zuordnen lässt und dem daher in der strategischen Analyse ein eigenes Kapitel „Bereich Mitte“ gewidmet wird. Die Verkehrsstrassen der Bahn, Autobahn und Umgehungsstraße isolieren ihn stadträumlich.

Die Stadtteile lassen jeweils ihren historischen Kern anhand der spezifischen Baustrukturen erkennen. Diese lassen sich bis heute in Seulberg und Burgholzhausen besonders gut ablesen. In Friedrichsdorf lässt sich in der Hugenottenstraße die Struktur der Hofreiten an der Parzellierung des ehemaligen Straßendorfes erkennen. Das Flächenwachstum ging von diesen Kernen aus. Die Stadtteile Friedrichsdorf und Seulberg sind inzwischen zusammengewachsen. Köppern und Burgholzhausen haben nach wie vor klar ablesbare, eigenständige Siedlungsränder.

Die Stadtteile weisen im Durchschnitt alle eine Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,2 und 0,28 auf, d.h. 20-28 % der Siedlungsfläche sind durch Gebäude überbaut. Der Durchschnitt für die Gesamtstadt liegt bei 0,23. Die Stadtteile Burgholzhausen (0,24), Köppern (0,23) und der Bereich Mitte (0,28) weisen somit eine mittlere Verdichtung auf, während der Stadtteil Friedrichsdorf (0,20) eine geringe Verdichtung aufweist.

## Einwohner

- sehr geringes Einwohnerwachstum

Friedrichsdorf hat derzeit etwa 23.754 Einwohner. Betrachtet man die Entwicklung der Einwohnerzahl in den letzten Jahren (1995: 24238, 1998: 24404, 2000: 24282, 2002: 24572, 2004: 24605), so kann nahezu von einer Stagnation der Einwohnerzahl gesprochen werden. In die innerhalb dieses Zeitraumes geschaffenen Neubaugebiete zogen vorwiegend junge Familien, während sich in den Altbaugemeinden zeitgleich die Bevölkerungsdichte durch Fortzug der Kinder und Sterbefälle verringerte. Der Einwohnerzuwachs betrug zwischen 1994 und 2006 lediglich 1,26% und liegt damit unter dem Einwohnerwachstum des Hochtaunuskreises mit 3,38%. Der Ausländeranteil ist mit 10,9 % geringer als im Durchschnitt des Hochtaunuskreises (12 %).

## Einzelhandel

- überwiegend kleinflächige Betriebsstruktur
- unterdurchschnittliche - durchschnittliche Kaufkraftbindung
- differenzierte Einzelhandelslagen: Zentrale Lage, Nahversorgungslage, Gewerbegebiete

Betrachtet man den Einzelhandel in Friedrichsdorf, so lassen sich folgende Einzelhandelsstandorte erkennen:

Innenstadt, Houiller Platz, Nahversorgungslagen in den Stadtteile (v.a. Köppern), Gewerbegebiete, Sport- und Gewerbegebiet Mitte und in Zukunft das Milupa-Gelände. Die Verkaufsfläche beträgt derzeit 22.570 m<sup>2</sup> verteilt auf 132 Betriebe.

Das kurzfristige Bedarfssegment ist mit 57% stark vertreten, während das mittelfristige Bedarfssegment mit 12% Gesamtverkaufsfläche gering ausgeprägt ist. Der langfristige Bedarfsbereich mit 31% der Gesamtverkaufsfläche ist wiederum von größerer Bedeutung. Allerdings geht der hohe Flächenanteil schwerpunktmäßig auf nur einen Betrieb zurück. Die Kaufkraft liegt 35,2% über dem Bundesdurchschnitt, aber unter der des gesamten Hochtaunuskreises (Dieser liegt 44,5% über dem Bundesdurchschnitt von 18.060 Euro/Einwohner). Die Kaufkraftbindung ist mit 56-57% geringfügig unterdurchschnittlich. Als deutlich unterdurchschnittlich ist die Kaufkraftbindung und damit das Angebot im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport, Möbel, Hausrat zu bewerten.

Der Schwerpunkt zentrenrelevanten Einzelhandels liegt im Bereich der Hugenottenstraße, wobei der Landgrafenplatz den räumlichen Mittelpunkt bildet. Der Stadtteil Friedrichsdorf stellt die umfangreichsten Einkaufsmöglichkeiten (49% Verkaufsflächenanteil) im Stadtgebiet zur Verfügung. Im Zusammenspiel mit einer möglichen Beplanung des Milupageländes könnte sich das Zentrum auch strukturell und räumlich weiterentwickeln. Bisher weist der deutlich höhere Betriebsanteil (55%) im Vergleich zur Verkaufsfläche (49%) auf eine überwiegend kleinflächige Betriebsstruktur hin. Dem entspricht die eher unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung im Nicht-Lebensmittelbereich (45-46%), die u.a. im Fehlen größerer Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Sport) begründet ist.

Der „**Houiller Platz**“ ist ein weiterer wichtiger Einzelhandelsstandort für das kurzfristige und mittelfristige Bedarfssegment. Das Angebot geht somit über eine Nahversorgungslage deutlich hinaus.

**Burgholzhausen** hat keine Nahversorgungslage und fällt als Einzelhandelsstandort nicht ins Gewicht.

**Köppern** hat eine klar erkennbare zentrale Einzelhandelslage im Ortskern, die zum Teil mit dem Angebot an Bekleidung über den kurzfristigen Bedarf hinausgeht.

**Seulberg** hat auf Grund seines Gewerbegebietes eine Nahversorgungslage, die aber dezentral an der Nahtstelle zwischen Friedrichsdorf und Seulberg liegt.

## Gewerbe

- Rückgang des produzierenden Gewerbes
- Verlust von Arbeitsplätzen
- unterdurchschnittlicher Anteil an Dienstleistungsunternehmen
- attraktive Flächen für die Neuansiedlung von Unternehmen vorhanden

Die Wirtschaftsstruktur wird noch durch das produzierende Gewerbe (Beschäftigtenanteil 37%) geprägt. Handel, Gastgewerbe, Verkehr (Beschäftigtenanteil 31%) und Dienstleister (Beschäftigtenanteil 32%) tragen etwa gleich stark zur Beschäftigung bei. Mit einem Anteil von 66% an den Betrieben sind die Dienstleistungsunternehmen im Vergleich zur Region (76,4%) unterdurchschnittlich vertreten. Es ist zwischen 1995 - 2003 ein Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von ca. 10,8% zu beobachten, der dem regionalen Trend im Hochtaunuskreis mit einem Zuwachs von ca. 5-10% entgegensteht. Für den Verlust sind u.a. die Schließung einzelner produzierender Gewerbe von Bedeutung. Der Verlust an Arbeitsplätzen konnte bisher nicht durch die Neuansiedlung von Dienstleistungsunternehmen aufgefangen werden. Die Stadt verfügt über Gewerbeflächenreserven in einer Größenordnung von etwa 17 ha (Verfügbarkeit innerhalb der nächsten zwei Jahre). Es sind durch den Rückgang des produzierenden Gewerbes in zentraler Lage Gewerbebrachen entstanden, die ein erhebliches Flächenpotenzial für die zukünftige Stadtentwicklung darstellen und damit zur entscheidenden Einfluss- und Steuerungsgröße für die Themen Einzelhandel, Gewerbe, Umwelt, Kultur, öffentliche Infrastruktur werden.

Die einzelnen Stadtteile bieten sehr unterschiedliche Möglichkeiten, um in Zukunft Gewerbe anzusiedeln.

In **Burgholzhausen** ist eine Gewerbeentwicklung nur durch Umnutzung im Bestand zu erzielen. Burgholzhausen hat ein deutliches Profil als Wohnstandort und nicht als Gewerbebestandort. Der neue Sport- und Gewerbepark ist im Bereich Mitte beschrieben.

Der Stadtteil **Friedrichsdorf** hat mit 55% den höchsten Betriebsanteil in der Stadt. Durch die Verlagerung von Produktionsstätten werden hier zentral gelegene Flächen für die Neuansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandel frei.

In **Köppern** bietet das neu erschlossene Gewerbegebiet Köppern Nordost mit einer Größe von 7,1 ha Raum für die Neuansiedlung von Betrieben. Die Anbindung an regionale und überregionale Straßen ist sehr gut.

Die Gewerbegebiete in Seulberg (Gewerbegebiet Industriestraße West und Seulberg II). sind durch die Lage im Stadtgebiet und die Nachbarschaft zu Wohnquartieren in der Fläche, Nutzung und Erschließung enge Grenzen gesetzt. Allerdings kann auf Grund von Leerstand und Unternutzung weiteren Unternehmen Raum geboten werden.

Das Gewerbegebiet **Mitte** westlich der Autobahn bietet attraktive Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage. Im gesamtstädtischen Siedlungsgebiet liegt es in zentraler Position und ist überdurchschnittlich gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Es findet eine Erweiterung dieser Gewerbefläche durch den Sport- und Gewerbepark um 26,4 ha statt.

## Wohnen

- deutliches Profil der Stadt als Wohnstandort im Hochtaunuskreis
- große Flächenreserven für Wohnungsbau im RegFNP ausgewiesen
- Mangel an innovativen Siedlungs- und Wohnformen

Friedrichsdorf ist ein hochwertiger Wohnstandort im Rhein-Main-Gebiet und bietet eine große Vielfalt an unterschiedlichen Wohnmöglichkeiten. Entsprechend lässt sich abweichend vom Landesdurchschnitt ein erhöhtes Aufkommen von Auspendlern ablesen (Relation Einpendler - Auspendler Bad Homburg 2,1, Friedrichsdorf 0,71). Der Wohnbauflächenzuwachs hat in den letzten Jahren konzentriert im Bereich „Schäferborn“ und „Römerhof“ stattgefunden. Derzeit gibt es für den Wohnungsbau Flächenreserven in Höhe von ca. 26,3 ha. Eine spezielle Profilierung auf einzelne Zielgruppen des Wohnungsmarktes gibt es nicht. Die Themen

Ökologie, Generationenwohnen wurden bisher nicht systematisch aufgegriffen. Die Stadtteile haben ihren eigenständigen Charakter erhalten und können diesen nun als spezifische Lagequalität weiterentwickeln.

**Burgholzhausen** hat durch seine lange landwirtschaftliche Tradition und der daraus entwickelten Siedlungsstruktur eine eigenständige Lagequalität herausgebildet. Dies spiegelt sich auch im Denkmalschutz für den historischen Ortskern und seiner hochwertigen Restaurierung.

Die engmaschige Grünvernetzung und die Qualität des historischen Dorfkernes stärken den Wohnstandort Burgholzhausen.

**Friedrichsdorf** bietet sehr unterschiedliche Wohnqualitäten von ruhigen Einzelhausquartieren am Taunusrand bis zu kleinstädtisch geprägten Quartieren z.B. nahe der Hugenottenstraße an. Im RegFNP sind am Dillinger Hang vier neue Wohnquartiere ausgewiesen, wovon für das Wohngebiet „Hoher Weg“ schon ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vorliegt. Friedrichsdorf hat damit die größten Flächenreserven für Wohnungsbau in der Gesamtstadt.

Der Stadtteil **Köppern** ist durch die Wohnnutzung geprägt, dabei ist besonders die ruhige, naturnahe und verkehrsgünstige Lage als Qualität hervorzuheben. Die Flächenreserven für eine Erweiterung der Wohnnutzung sind begrenzt (6,2 ha, abzgl. Bestandsgebäude). Die Flächen befinden sich sowohl in Randlagen ( Erlenkunzen, Schwanzwiesen) als auch in zentraler Lage (Backesgärten, Pelzveredlung, Lebeau Mühle).

**Seulberg** hat keine im RegFNP ausgewiesenen Wohnbauflächen mehr. Eine Verdichtung, d.h. Flächenwachstum im Wohnungsbau kann nur noch durch die Schließung von Baulücken und die Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Nebengebäude erfolgen.

Im Bereich **Mitte** findet sich sowohl Geschosswohnungsbau als auch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Neue Wohngebiete sind im RegFNP nicht ausgewiesen.

## Öffentliche Infrastruktur und Kultur

- vielfältiges kulturelles Angebot
- Handlungsbedarf beim Ausbau der Kinderbetreuung insbesondere bei unter 3-Jährigen und Grundschulkindern

Die öffentliche Infrastruktur und sozialen Einrichtungen verteilen sich dezentral über die Stadtteile. Allein im Kernbereich von Friedrichsdorf sammeln sich zentrenrelevante Funktionen wie Bücherei, Rathaus und Musikschule. An kulturellen Veranstaltungen zwischen September und Mai nehmen jährlich ca. 7250 Besucher teil. Veranstaltungsorte sind u.a. Forum Friedrichsdorf, Garniers Keller, Stadtbücherei, Rathaus Friedrichsdorf und die Kirchen. Zusätzlich finden 8 Stadtfeste, mehrere Weihnachtsmärkte und Sommer-Festivals statt. Die Friedrichsdorfer Sommerbrücke mit ca. 3000 Besuchern ist davon die größte Open Air Veranstaltung.

Die einzelnen Stadtteile tragen alle zum kulturellen Vielfalt in Friedrichsdorf bei: Der „Dorfspaß Burgholzhausen“ zieht als Open Air-Veranstaltung ca. 2000 Besucher nach an. In Friedrichsdorf prägt im Bereich Soziales, Bildung und Kultur ein dichtes Netz öffentlicher und privater Infrastruktur den Stadtteil. Zusätzlich ziehen die Feste und Märkte – z.B. Hugenottenmarkt (ca. 3000 Besucher), Dillinger Kerb (800 Besucher), Weihnachtsmarkt - zahlreiche Besucher an. Garniers Keller, die Stadtbücherei, evangelische Kirche und das Rathaus sind weitere kulturelle Veranstaltungsorte.

In Köppern liegt die zentrale städtische Versammlungs- und Kultureinrichtung der Stadt: das

„Forum Friedrichsdorf“. Es bietet für Veranstaltungen bis zu 250 – 400 Personen Raum. Ein Hotel in der Nachbarschaft rundet das Angebot auch für Tagungen ab. Das Angebot an öffentlichen Einrichtungen wird durch den Stadtteiltreff Teichmühle (Jugend, VHS, Vereine) und den Seniorentreff Dreieichstraße ergänzt.

Zwei Stadtfeste (Dippe- und Brunnenfest, Schützenfest) tragen zum kulturelle Leben in Seulberg bei. Zudem finden ein Weihnachts-, Oster-, Aulofen- und Niklausmarkt statt. Mit seiner Lage am Hardtwald und den öffentlichen Sporteinrichtungen bietet Seulberg vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Im Bereich Mitte bietet der neu zu errichtende Sportpark ein Vielfältiges und abwechslungsreiches Sport- und Freizeitangebot für unterschiedliche Altersgruppen. Für die Kinderbetreuung standen im Jahr 2007 676 Kindergartenplätze (3-6-Jährige) zur Verfügung. Zusätzlich betreibt die RIMS 50 Kindergartenplätze, die zur Hälfte von Kindern aus Friedrichsdorf genutzt werden. Insgesamt kann die Nachfrage nach Kindergartenplätzen ausreichend befriedigt werden. Die Versorgungsquote bei den unter 3-Jährigen liegt bei 16,3 % und damit deutlich unter den bundesweit für das Jahr 2013 festgeschriebenen 35%. Für die Schulkinder bis 12 Jahre werden 226 Hortplätze zuzüglich 175 Betreuungsplätze an den Grundschulen vorgehalten, wobei mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen sein wird. Die Betreuungsplätze sind auf Grund steigender Schulkindzahlen bis 2012 nicht ausreichend.

## Grün- und Freiräume

- Streuobstwiesen, Erlenbachauen sind identitätsstiftende Grünräume
- Streuobstwiesen teilweise von Verbrachung bedroht
- Friedrichsdorf ist das nördlich gelegene Tor zum Regional Park Rhein-Main

Die Stadt Friedrichsdorf hat Anteil an vier Landschaftsräumen: Hoher Taunus, Vortaunus, Main-Taunus-Vorland und Friedberger Wetterau. Wichtigstes Fließgewässer ist der Erlenbach. Ein Biotopverbundsystem deckt 13% der Gemeindefläche ab und konzentriert sich auf die verbleibenden Auenbereiche sowie die Streuobstgebiete. Friedrichsdorf liegt an der nördlichen Grenze des Regionalparks Rhein-Main. Eine Regionalparkroute beginnt hier. Um Friedrichsdorfs Bedeutung als Tor zur Region und Ausgangspunkt des Regionalparks Rhein-Main gerecht zu werden, besteht das Ziel, diese gestalterisch aufzuwerten. Handlungsbedarf besteht bei der Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen in den Auenbereichen des Erlenbachs. Zudem sind an vielen Stellen der Stadt die Streuobstwiesen von Verbrachung bedroht. Die Streuobstwiesen sind hochwertige, strukturreiche Grünräume, die zudem identitätsprägend sind für die Stadt sind.

## Sonstiges

- Gewerbebrachen in zentraler Lage ermöglichen Stadtentwicklung mit dem
- Schwerpunkt Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen
- das Thema Energie ist bisher kein zentraler Gegenstand nachhaltiger Stadtentwicklung

Es sind durch den Rückgang des produzierenden Gewerbes in zentraler Lage Gewerbebrachen entstanden, die ein erhebliches Flächenpotenzial für die zukünftige Stadtentwicklung darstellen und damit zur entscheidenden Einfluss- und Steuerungsgröße für die Themen Einzelhandel, Gewerbe, Umwelt, Kultur, öffentliche Infrastruktur werden. Auffallend ist der Mangel eines übergeordneten Energiekonzeptes für Friedrichsdorf sowie innovativer Wohn- und Siedlungsformen, die sich mit dem Thema auseinandersetzen.





## Impressum

Stadt Friedrichsdorf  
Stadtplanungs- und Hochbauamt  
Hugenottenstraße 55

61381 Friedrichsdorf

planquadrat  
Elfers Geskes Krämer Part.G.dwb BDA  
Architekten und Stadtplaner

Platz der Deutschen Einheit 21  
64293 Darmstadt

[www.planquadrat.com](http://www.planquadrat.com)

