

## Teil 2: Bestandsanalyse des Untersuchungsgebietes

### 2.1 Lage und Funktion des Untersuchungsgebietes in der Stadt

Das Untersuchungsgebiet liegt westlich der historischen Altstadt an der Schnittstelle unterschiedlich strukturierter Stadtbereiche und stark belasteter, innerörtlicher Hauptverkehrsstraßen.

Östlich schließt sich die historische, mit Wohn- und Einzelhandelsnutzungen besetzte Alt- und Neustadt mit ihrer kleinteiligen Baustruktur auf mittelalterlichem Grundriss an. In deren Zentrum - mit direkter Blickbeziehung zum Untersuchungsgebiet - befindet sich der bewaldete Burg- und Kirchberg.

Südlich, im Anschluss an den bewaldeten Hang des Hünsterz, erstreckt sich ein ausgedehntes Wohngebiet aus den 50er und 60er Jahren, das durch verschiedene öffentliche Nutzungen ergänzt wird.

Der westliche Teil des Untersuchungsgebietes, der gewerbliche Bereich an der Röddenauer und der Siegener Straße, ist Bestandteil der ausgedehnten Gewerbe- und Industriegebiete „In der Ringau“ und „Auf den Weiden“, die sich weiter in westlicher Richtung bis an die Ederau erstrecken.

Im Norden bildet die Eder die Grenze des Untersuchungsgebietes. Im Nordwesten wird das Gebiet durch die Jahnstraße und die an ihr liegende gewerbliche Bebauung begrenzt, nördlich derer sich Grün- und Freiflächen in der Ederau erstrecken.

Neben der Großen und Kleinen Wehrweide als Teil der Flussniederung der Eder liegt jenseits des Flusses ein ausgedehntes Wohngebiet mit überwiegend kleinteiliger Bebauung, das sich in verschiedenen Bauabschnitten seit dem frühen 19. Jh. bis heute entwickelt hat. Stadtbildprägend fallen auf dem jenseitigen Ederufer die bewaldeten Hänge des Großberges zur Eder hin ab.

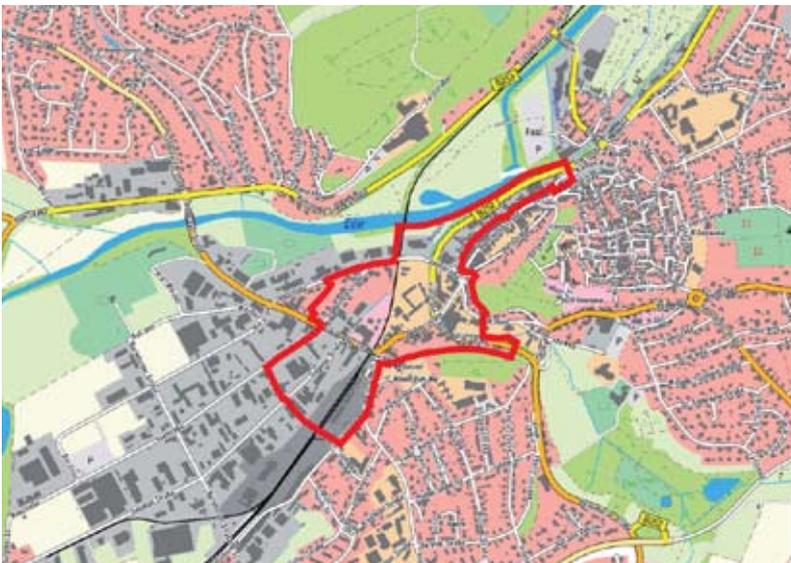


Abbildung 5: Lage des Untersuchungsgebietes in der Stadt

Das Untersuchungsgebiet weist eine stark heterogene Funktionsstruktur auf, die durch die differenzierte Nutzungsstruktur in den einzelnen Teilbereichen geprägt wird.

#### Gebiet um Bahnhofstraße und Kloster

Die aus dem 13. Jh. stammende ehemalige Klosteranlage beherbergt heute eine Außenstelle des Landratsamtes, die Kraftfahrzeugzulassungsstelle, Teile des Gesundheitsamtes und ein Heimatmuseum. Sie bildet damit einen zentralen öffentlichen Dienstleistungsbereich mit überörtlicher Bedeutung. Gleichzeitig stellt die Klosteranlage ein Besuchsziel für Touristen dar. Das damit auch verbundene wirtschaftliche Potenzial der Anlage kann derzeit durch die eingeschränkte fußläufige

Erreichbarkeit und die optische Beeinträchtigung durch den Anbau aus den 1960er Jahren nicht voll ausgeschöpft werden.

Der östliche Abschnitt der Bahnhofstraße bildet den Ausläufer des zentralen, innerstädtischen Einkaufsbereiches. Die Nutzungsstruktur ist geprägt durch Einzelhandelsflächen, gastronomische Einrichtungen, Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie vereinzelte Wohnungen. Im westlichen Teil der Bahnhofstraße nimmt die Nutzungsintensität deutlich ab. Hier finden sich nur noch einzelne Geschäfte und Dienstleistungsnutzungen. Stattdessen ist die Wohnnutzung stärker präsent.

Das Gebiet um die Bahnhofstraße und das ehemalige Kloster St. Georgenberg bildet aufgrund seiner Lage den Hauptansatzpunkt zur angestrebten Lösung der innerstädtischen Verkehrssituation sowie zur Verknüpfung der innerstädtischen Einkaufszone mit der geplanten Eder-Galerie.

### **Eder, Uferstraße und untere Neustadt**

Dieses Gebiet bildet den gemischt genutzten, kleinteilig strukturierten Randbereich der historischen Altstadt und zugleich deren Abgrenzung gegenüber den anschließenden Stadtbereichen und der Flusslandschaft. Aus nordöstlicher Richtung in die Stadt einführende Besucher nehmen diesen Teilbereich als erstes von der Altstadt wahr. In der Vergangenheit hat sich hier ein Konglomerat aus kleinteiligem Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie gewerblichen Nutzungen angesiedelt. Eine klare Funktionszuordnung ist nicht erkennbar.

### **Gewerbegebiet „In der Ringau“ und gewerbliche Bebauung entlang der Röddenauer Straße**

Das Quartier bildete ehemals einen ausgedehnten, innenstadtnahen Gewerbe- und Arbeitsplatzstandort. Aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels hat dieser Teil des Untersuchungsgebietes in den vergangenen Jahren seine Bedeutung als Gewerbestandort zunehmend eingebüßt. In Folge dessen haben sich verstärkt Nachfolgenutzungen angesiedelt. Das Gebiet ist heute geprägt durch eine Agglomeration von Einzelhandelsflächen und gewerblichen Brachflächen. Einige Flächen stehen bereits leer bzw. kurz vor der Aufgabe. Bei anderen ist aufgrund ihrer Größe von teilweise unter 400 m<sup>2</sup> ein trading-down-Effekt in Form von Schnäppchenmärkten festzustellen, der einen baldigen Leerstand erwarten lässt. Die gewerblichen Brachflächen und Leerstände (Fa. Iller, Fa. Balzer) tragen zu einer weiteren funktionalen Beeinträchtigung der Gemengelage an diesem Eingangsbereich der Stadt bei.

### **Bahnhof und Bahnhofsumfeld**

Der Bahnhof hat an Bedeutung verloren. Durch seine Lage, das hohe Verkehrsaufkommen auf der Kreuzung Röddenauer Straße/ Marburger Straße/ Bahnhofstraße und die überdimensionierten Verkehrsanlagen ist er städtebaulich von der Alt- und Neustadt abgehängt. Das Gelände ist von Brachflächen und dem Leerstand bahntechnischer Gebäude (z.B. Güterschuppen, Bahnmeisterei, Lokschuppen) geprägt. Freiwerdende Gleiskörper bieten Entwicklungsoptionen für benachbarte Betriebe des Gewerbegebietes „In der Ringau“ oder neue Ansiedlungen.

### **Gewerbefläche an der Nemphe**

Der nördlich des Klosters zwischen Jahnstraße und Eder liegende Bereich stellt sich als eine Mischung aus gewerblicher Nutzung, Wohnnutzung in den Obergeschossen der Gewerbebebauung, Kleingärten und Restgrünflächen dar. Das Areal bildet einen allein autoorientierten, funktional nicht eingebundenen Standort.

## Stapenhorststraße

In der Stapenhorststraße befinden sich Wohngebäude vom Beginn des 20. Jh., die zum Teil Sanierungsstau aufweisen.

## Bottendorfer Straße

Die Bottendorfer Straße bildet die Ausfallstraße aus der Stadt in Richtung der B 252 nach Marburg. Dementsprechend weist sie eine vergleichsweise hohe Verkehrsbelastung und verkehrsorientierte Gestaltung auf. Die auf der südlichen Straßenseite gelegene zwei- bis dreigeschossige gründerzeitliche Wohnbebauung weist überwiegend Sanierungsstau auf.

- > Aus der Lage an der Schnittstelle unterschiedlich strukturierter Stadtbereiche ergeben sich für das Untersuchungsgebiet besondere Anforderungen an die verkehrliche und baulich-räumliche Verknüpfung der einzelnen Bereiche.
- > Die stark heterogene und diffuse Funktions- und Nutzungsstruktur des Untersuchungsgebietes bedarf zur Entwicklung der einzelnen Teilbereiche einer Entflechtung. Der umfangreiche Bestand an restgenutzten oder brachgefallenen Flächen bietet gleichzeitig Entwicklungspotenziale, die es im Rahmen der Sanierung zu aktivieren gilt.

## 2.2 Städtebau

### 2.2.1 Eigentümer- und Grundstücksstruktur

Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 140 Grundstücke auf einer Fläche von 259 000 m<sup>2</sup>. Die Eigentümer- und Grundstücksstruktur stellt sich wie folgt dar:

Eigentümer- und Grundstücksstruktur				
Eigentümer	Anzahl Grundstücke	Anteil an Gesamtzahl der Grundstücke	Fläche	Anteil an Gesamtfläche
Einzelpersonen (inkl. Ehepaare)	76	55 %	54 800 m <sup>2</sup>	21 %
Eigentümergeinschaften	34	24 %	46 900 m <sup>2</sup>	18 %
Stadt	11	8 %	74 800m <sup>2</sup>	29 %
davon Bauflächen	8	6 %	10 000 m <sup>2</sup>	4 %
davon Straßenflächen	1	1 %	63 400 m <sup>2</sup>	24,5 %
davon Wasserflächen	2	1 %	1 400 m <sup>2</sup>	0,5 %
juristische Personen	17	12 %	57 800 m <sup>2</sup>	22 %
Bahn	1 (Bahnfläche)	1 %	24 700 m <sup>2</sup>	10 %
<b>SUMME</b>	<b>139</b>	<b>100 %</b>	<b>259 000 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

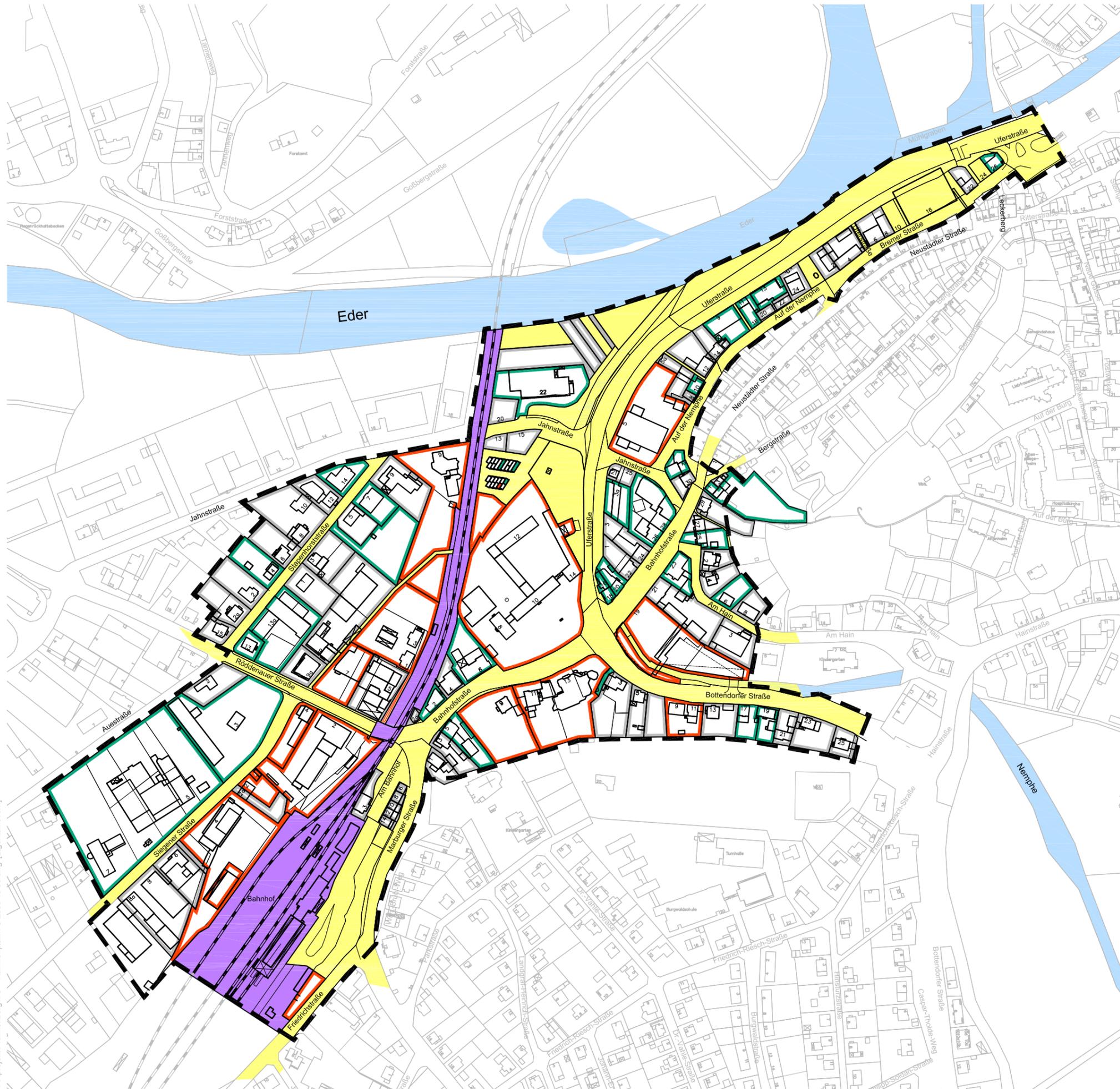
Tabelle 1: Eigentümer und Grundstücksstruktur im Untersuchungsgebiet (Quelle: eigene Berechnung auf der Grundlage der Automatischen Liegenschaftskarte und Angaben des Eigentümerverzeichnisses der Stadt)

Die zahlenmäßig größte Eigentümergruppe bilden private Einzelpersonen (incl. Eheleuten), gefolgt von Eigentümergeinschaften. Mit 18 % Anteil an der Gesamtgrundstückszahl stellen Eigentümergeinschaften einen verhältnismäßig großen Teil der Eigentümer. Darüber hinaus befinden sich Schlüsselbereiche zur Aufwertung des Untersuchungsgebietes wie der Baublock zwischen Jahnstraße, Bahnhofstraße und Uferstraße teilweise in gemeinschaftlichem Privateigentum. Insgesamt befinden sich 78 % der Grundstücke in privatem Eigentum.

In öffentlichem Eigentum der Stadt befinden sich 8 % der Grundstücke. Den flächenmäßig größten Teil davon nehmen Verkehrsflächen ein.

# STADTSANIERUNG FRANKENBERG Sanierungsgebiet III "Bahnhofstraße"

## Karte 2 Eigentumsverhältnisse



-  Grundstücksgrenze
-  Einzeleigentümer (incl. Eheleute)
-  Eigentumsrechte bei juristischer Person
-  Eigentum Stadt Frankenberg
-  Eigentum Deutsche Bahn AG
-  Eigentumsgemeinschaft

-  Grenze des Untersuchungsgebietes
-  Bahntrasse
-  Gewässer

Bearbeitung: Dipl. Ing. U. Türk, Dipl. Ing. I. Linke, A. Hellwig, A. Schachenmayr,  
A. Reichhold  
Stand: Oktober 2008



**NH** ProjektStadt

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH  
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

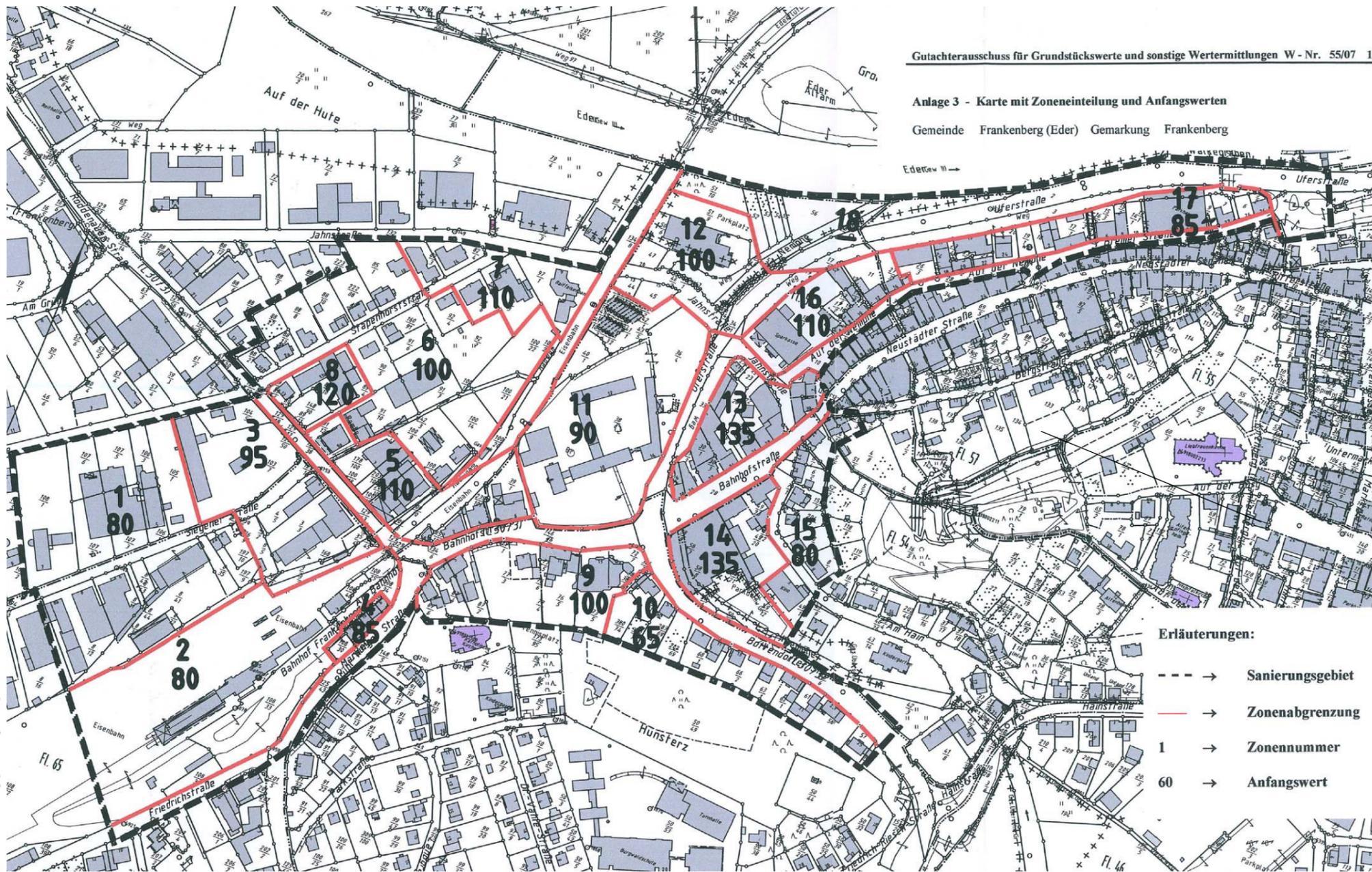
# STADTSANIERUNG FRANKENBERG Sanierungsgebiet III "Bahnhofstraße"

## Karte 3 Bodenwerte Zoneneinteilung und Anfangswerte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen W - Nr. 55/07 13

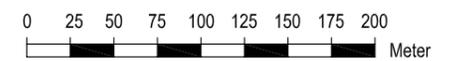
Anlage 3 - Karte mit Zoneneinteilung und Anfangswerten

Gemeinde Frankenberg (Eder) Gemarkung Frankenberg



Bearbeitung: Dipl. Ing. U. Türk, Dipl. Ing. I. Linke, A. Hellwig, A. Schachenmayr,  
A. Reichhold

Stand: Oktober 2008

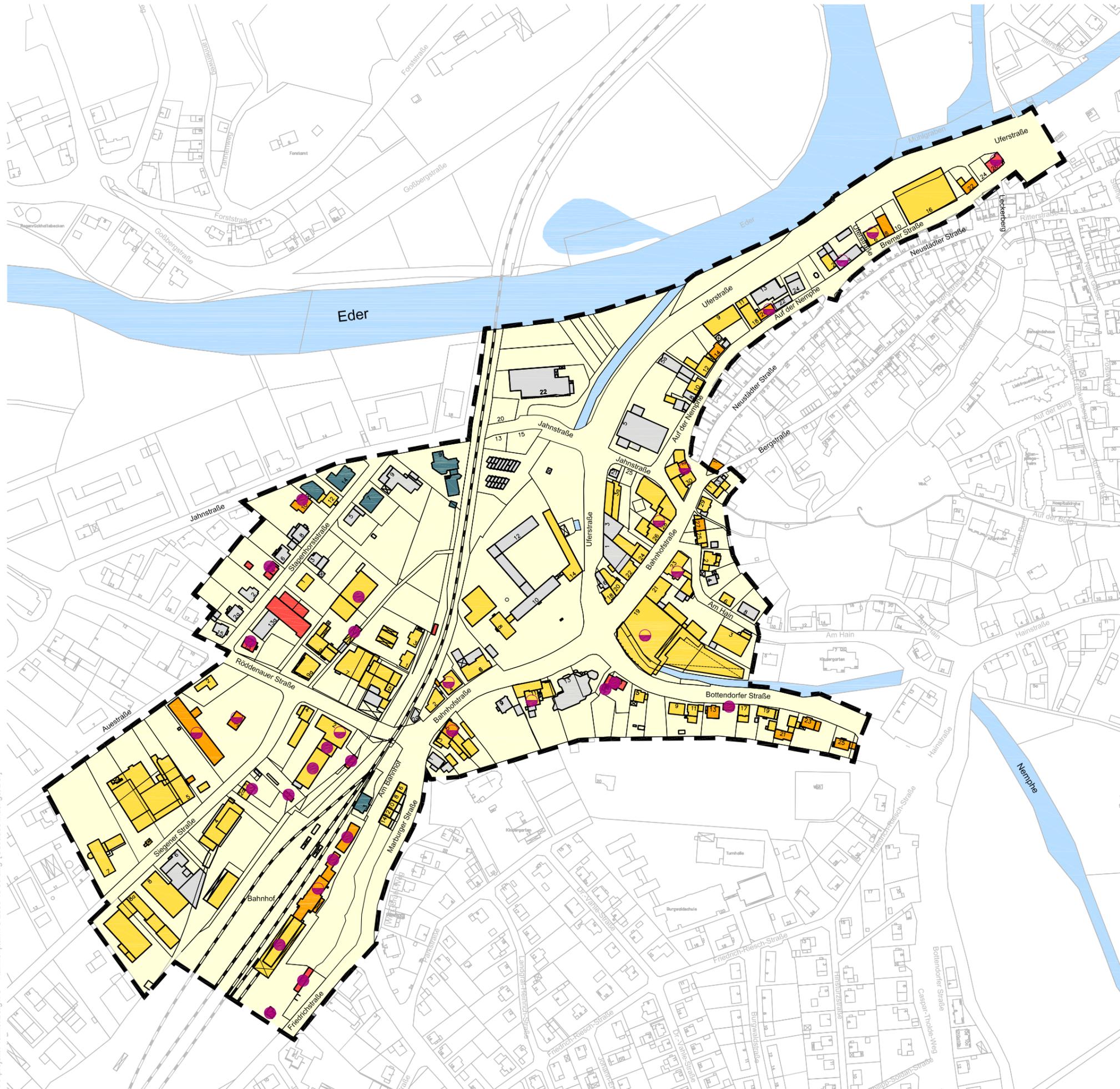


**NH ProjektStadt** EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH  
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

# STADTSANIERUNG FRANKENBERG Sanierungsgebiet III "Bahnhofstraße"

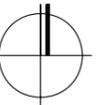
## Karte 4 Gebäude - Mängel und Defizite -



- Neubau
- leichte bauliche/funktionale Mängel
- mittlere bauliche/funktionale Mängel
- schwere bauliche/funktionale Mängel
- ohne erkennbare Mängel
- Leerstand / Teilleerstand

- Grenze des Untersuchungsgebietes
- Bahntrasse
- Gewässer

Bearbeitung: Dipl. Ing. U. Türk, Dipl. Ing. I. Linke, A. Hellwig, A. Schachenmayr,  
A. Reichhold  
Stand: Oktober 2008



**NH ProjektStadt** EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH  
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

Im Bereich der Uferstraße sowie im Baublock zwischen Uferstraße, Jahnstraße und Bahnhofstraße ist die Grundstücksstruktur gekennzeichnet durch unregelmäßig geschnittene und kleinteilige Flächen. Die Grundstücksstruktur um die Röddenauer und die Siegener Straße ist teilweise durch schlecht erschließbare Hinterliegergrundstücke und ebenfalls durch unzweckmäßige Grundstückszuschnitte gekennzeichnet.

- > Der hohe Anteil an Eigentümergemeinschaften kann ggf. erforderliche Grundstücksneuordnungen und die bauliche Entwicklung des Gebietes erschweren.
- > In den genannten Bereichen wird eine wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung durch die derzeitige Grundstücksstruktur erschwert. Es besteht daher Bedarf zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse.

Absehbare Veränderungen in der Grundstückstruktur ergeben sich durch die Errichtung der geplanten Eder-Galerie im Bereich der Einmündung Siegener Straße / Röddenauer Straße. Der Investor strebt den Zukauf von Flächen der Bahn und angrenzender Eigentümer an. Dazu wird von der Bahn bis Ende 2007 die Rücknahme von Dienstbarkeiten auf den an die Bahnfläche angrenzenden Grundstücken geprüft.

Im Zuge der Einleitung der Sanierung hat der Magistrat der Stadt Frankenberg mit Schreiben vom 14.08.2007 den für den Landkreis Waldeck-Frankenberg zuständigen Gutacherausschuss mit der Feststellung der sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte beauftragt.

Das Gutachten hat das Gebiet nach rechtlich zulässigen und tatsächlichen Nutzungen in 18 Wertzonen unterteilt. Nicht in Wertzonen integriert sind dem öffentlichen Bedarf gewidmete Flächen wie Straßen und Parkplätze.

Die festgestellten Anfangswerte reichen von 65 EUR / m<sup>2</sup> für die Wertzone 10 (Wohnbebauung entlang der Bottendorfer Straße) bis 135 EUR / m<sup>2</sup> für die Wertzonen 13 und 14 (Geschäftsbebauung beidseitig der östlichen Bahnhofstraße).

Eine Übersicht über die festgelegten Wertzonen und die festgestellten Anfangswerte liefert Karte 3.

### 2.2.2 Gebäudezustand

Der Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet weist leichte bauliche oder funktionale Mängel auf. Diese Einschätzung beruht vor allem auf dem Umstand, dass sie trotz solider baulicher Substanz nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an Ausstattung oder Wärmedämmung entsprechen. Die Gebäude bedürfen neben einer baulichen vor allem einer energetischen Sanierung. Das betrifft insbesondere Geschäfts- und Bürohäuser der 60er und 70er Jahre, aber auch Bauten neueren Datums. Diese Mängel beeinträchtigen ihre weitere Nutzung und Marktgängigkeit und sind deshalb als potenzielles Leerstandsrisiko zu betrachten.

Ein geringerer Teil der Gebäude weist mittlere bauliche und / oder funktionale Mängel auf.

Neun Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Neben nicht erhaltenswerten Neben- oder Wirtschaftsgebäuden gehören dazu auch vier Wohngebäude (Stapenhorststraße 4, Röddenauer Straße 13, Bottendorfer Straße 3 und Bremer Straße 26). Für die stark sanierungsbedürftigen Gebäude Bottendorfer Straße 3 und Stapenhorststraße 4 ist der Abriss vorgesehen.

Die sonstigen Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen keine erkennbaren Mängel auf oder sind Neubauten.

Einen Überblick über den Gebäudezustand liefert Karte 4.

- > Neben der baulichen Sanierung der Gebäude kommt ihrer energetischen Sanierung eine besondere Bedeutung bei.
- > Die festgestellten Mängel sind als potenzielles Leerstandsrisiko zu betrachten.

## 2.2.3 Stadtbild und Stadtgestaltung

### Allgemein:

Das Untersuchungsgebiet stellt sich als Gemengelage in verschiedenen Zeiten errichteter Baubereiche dar. Es weist dadurch eine heterogene bauliche und räumliche Gestalt auf.

Entsprechend den städtebaulichen Prämissen der vergangenen Jahrzehnte wird der Stadtraum durch allein autogerecht gestaltete Verkehrsflächen dominiert. Das Stadtbild wird dadurch nachhaltig beeinträchtigt.

In städtebaulich wichtigen Bereichen sind prägende Raumkanten nicht oder nur unzureichend entwickelt. Die historisch eindeutig definierte Abgrenzung der Neustadt ist teilweise aufgebrochen und damit verwischt. Das Kloster ist in seiner besonderen historischen und baulichen Struktur als vor den Toren der Stadt gelegene Exklave nicht mehr erfahrbar.

Aus der historischen Entwicklung heraus weist die Frankenger Innenstadt eine aus mehreren parallelen Straßen gebildete lineare Struktur auf. Querverbindungen zwischen den parallelen Straßenzügen und damit Vernetzungen der Innenstadtbereiche sind nur unzureichend ausgebildet.

Die uneinheitliche Gestaltung der Außenwerbungen beeinträchtigt das Stadtbild nachhaltig.

Im Folgenden werden die einzelnen Teilbereiche genauer betrachtet.

### Gebiet um Bahnhofstraße und Kloster

Das ehemalige Kloster ist in seiner stadtbildprägenden Wirkung beeinträchtigt. Der durch das Gesundheitsamt und die Zulassungsstelle genutzte, denkmalgeschützte Anbau aus den 60er Jahren bildet einerseits zusammen mit den historischen Klostergebäuden einen ruhigen, geschützten Innenbereich. Andererseits hat dieser so historisch nicht bestanden. Trotz seiner prinzipiell halböffentlichen Funktion ist er für die Öffentlichkeit praktisch nicht nutzbar. Der Anbau verstellt außerdem den Blick auf die historischen Klostergebäude und beeinträchtigt damit dessen stadträumliche Wahrnehmung.



Durch den Anbau verdeckter Blick auf das Kloster.

Die als Parkplatz genutzte Fläche nördlich des Klosters, die unzugängliche Grünfläche an der Bahnhofstraße sowie die umliegenden Straßen schränken die Zugänglichkeit des Klosters weiter ein. Es kann dadurch seine potenziell identitätsstiftende Wirkung in der Wahrnehmung von Besuchern und Einheimischen nicht entfalten.



Parkfläche nördlich des Klosters

Der dem Kloster östlich gegenüberliegende Baublock zwischen Uferstraße, Jahnstraße und östlicher Bahnhofstraße stellt in seiner baulichen Erscheinung eine ungeordnete und damit unbefriedigende Situation dar. Die an Ufer- und Jahnstraße gelegenen Flachbauten können keine prägende Raumkante entwickeln. Die Erscheinung des Baublocks wird durch teilweise nicht abgeputzte Außenwände sowie den – trotz angrenzender Wohnnutzung vollständig versiegelten – als Anlieferungsbereich ausgeprägten Innenbereich weiter beeinträchtigt.



Uferstraße 1

Der Bereich entlang der Uferstraße stellt historisch gesehen einen Teil der äußeren Abgrenzung der Neustadt dar. Dieser baulich-räumlichen Bedeutung ist die vorhandene Bebauung durch ihre Gestaltung teilweise unangemessen. Das betrifft insbesondere das Gebäude Uferstraße 1. Seine monotone und unproportionierte Fassadengestaltung erweckt den Eindruck einer Gebäuderückseite.

Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße entspricht in ihrer Gestaltung ebenfalls teilweise nicht der – angestrebten – funktionalen Bedeutung der östlichen Bahnhofstraße als Fortsetzung der Fußgängerzone. Insbesondere die Gebäude Bahnhofstraße 19 (Kaufhaus Eitzenhöfer) und 23 weisen gestalterische Defizite auf. Die Bahnhofstraße 23 erscheint in ihrer äußeren Gestaltung als vernachlässigt. Das Kaufhaus Eitzenhöfer ist in seiner Kubatur und seiner baulichen Gestaltung nicht in das Umfeld eingepasst. Sein Fassadenbehang fügt sich nicht in die umgebende Bebauung ein. Der Straßenraum wird von Kfz-Verkehr dominiert und weist nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Die Fußwege sind zu schmal für einen Einkaufsbereich (siehe auch Kap. Freiraum und Umwelt). Die bauliche Aufweitung im Bereich des Abzweiges der Straße „Am Hain“ weist keine ihrer potenziellen Nutzbarkeit als Stadtplatz entsprechende Gestaltung auf.



Sicht auf den Baublock zwischen Uferstraße, Jahnstraße und Bahnhofstraße von der Uferstraße, im Vordergrund die Flachbauten



Kaufhaus Eitzenhöfer



Bahnhofstraße 23

Der Straßenraum der westlichen Bahnhofstraße wird durch die überdimensionierte Fahrbahn und die allein nach verkehrstechnischen Grundsätzen gestalteten Knotenpunkte dominiert. Das im Zusammenhang mit dem Bahnhof entstandene Gebäude der alten Post (Bahnhofstraße 6) ist in seiner Erscheinung durch Umbauten beeinträchtigt. Das Gebäude Bahnhofstraße 4 weist ebenfalls Gestaltungsmängel wie unpassende Fenster und Verblendungen auf. Die als Geschäftsräume genutzten Erdgeschosszonen beider Gebäude sind unattraktiv gestaltet und stören so das Erscheinungsbild der Gebäude. Die uneinheitlichen und geringwertigen Werbeanlagen verstärken diesen Eindruck.

Diese Einschätzung trifft ebenfalls für die Gebäude an der südlichen Straßenseite zu. Insbesondere der am Kreuzungsbereich Röddenauer Straße / Uferstraße gelegene Gebäudekomplex Nr. 3 und 5 weist eine der prominenten Lage unangemessene Fassadengestaltung (Fenster) und eine unattraktive Erdgeschosszone (Schaufenster) auf.



Bahnhofstraße 6 (Alte Post)



Bahnhofstraße 3 und 5



Bahnhofstraße 11



Bahnhofstraße 13

Die im weiteren Straßenverlauf befindlichen Gebäude Nr.11 und 13 beeinträchtigen das Stadtbild durch ihre eingeschossigen, teils leer stehenden Anbauten zur Straße hin. Diese sind nicht raumbildend und lassen in ihrer Gestaltung den Eindruck einer Strip-Bebauung entstehen.

Die westliche Bahnhofstraße war nicht Bestandteil des früheren Sanierungsgebietes Altstadt.



Fehlende Torwirkung am Abzweig der Bahnhofstraße von der Röddenauer Straße

An mehreren Stellen des Teilbereiches fehlt eine Stadteingangsgestaltung mit Torwirkung. Dazu gehören der Abzweig der Bahnhofstraße von der Röddenauer Straße, der Eingang der östlichen Bahnhofstraße, der Stadteingangsbe- reich an der Bottendorfer Straße und der Abzweig des westlichen Teils der Jahnstraße von der Uferstraße. Das Fehlen solcher Torwirkungen führt dazu, dass wichtige Stadträume (z. B. die historische Neustadt) nicht als solche wahrnehmbar sind. Die Übergänge verwischen in der Abfolge der Bebauung.

### **Eder, Uferstraße und untere Neustadt**



Überdimensionierter Straßenraum der Uferstraße mit zusätzlicher Parallelfahrbahn

Die Uferstraße ist als verkehrsgerechter Straßenraum ausgebildet. Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 7,50m überdimensioniert. Auf der der Stadt zugewandten Straßenseite verläuft, von der Fahrbahn durch eine Leit- planke getrennt, eine zusätzliche Fahrspur mit beidseitigen Parkstreifen. Diese Fahrbahn dient teilweise der verkehrlichen Erschließung der Grundstücke.

Die Bebauung der Uferstraße bildet den Stadt- rand der Neustadt zur Eder hin. Sie wird durch mehrere Baulücken unterbrochen. Eine für die bauliche Bedeutung als Stadtkante wichtige geschlossene Raumkante ist nicht vorhanden.

Dazu trägt auch die Tatsache bei, dass die Straßenflucht der Uferstraße teilweise durch rückwärtige Gebäudeseiten und Nebengebäude von Gebäuden bestimmt wird, die zur Straße Auf der Nemphe und zur Bremer Straße ausgerichtet sind. Andere Gebäude wiederum sind zur Uferstraße orientiert und richten ihre Rückseiten zum Straßenzug Auf der Nemphe / Bremer Straße. Diese uneinheitliche bauliche Orientierung führt dazu, dass beide Straßenräume teilweise den Eindruck von Rückseiten vermitteln.

Die Gebäudestruktur besteht aus einer heterogenen Ansammlung von Wohnhäusern, Geschäfts- häusern und Nebengebäuden mit zum Teil deutlichen baulichen Mängeln. Eine Reihe der Gebäude wirkt durch ihre Gestaltung (Fassade, Kubatur) oder durch ihre Lage stadtbildstörend.

Die zwischen den Gebäuden befindlichen Freiflächen sind fast vollständig versiegelt und weisen auch für die angrenzende Wohnnutzung keinerlei Freiraumqualität auf.

Der Einmündungsbereich Uferstraße / Kanton-Brou-Straße verfügt über keine bauliche Gestaltung, die seiner Bedeutung als der historischen Neustadt entspricht. Eine Stadteingangssituation ist nicht ausgebildet.

## Gewerbegebiet „In der Ringau“ und gewerbliche Bebauung entlang der Röddenauer Straße



Städtebaulich ungeordnete Situation entlang der Röddenauer Straße

Der Bereich des Gewerbegebietes „In der Ringau“ und insbesondere die gewerbliche Bebauung entlang der Röddenauer Straße stellen sowohl in ihrer Bebauung als auch in ihrer Nutzungsstruktur eine städtebaulich ungeordnete Situation dar.

Der Straßenzug der Röddenauer Straße wird von Verkehrseinrichtungen dominiert. Die teilweise von der Straßenflucht abgerückte Bebauung lässt keinen Straßenraum entstehen. Viele der Gebäude machen einen vernachlässigten Eindruck, einige stehen leer. Sie sind somit als ortsbildstörend einzustufen.

Der Bereich des Gewerbegebietes stellt sich

als eine ungeordnete Mischung aus gewerblicher Nutzung, Frei- und Brachflächen und einzelnen Wohnnutzungen dar.

Der Zustand des Gebietes ist augenfälliges Zeichen für seine seit längerem verlaufende Abwärtsentwicklung (siehe auch Kap. Nutzung).

Die Ansiedlung der Eder-Galerie könnte zu einer städtebaulichen und wirtschaftlichen Aufwertung des Gebietes führen.

## Bahnhof und Bahnhofsumfeld

Der Bahnhof und sein Umfeld stellen sich in weiten Teilen als Brachfläche dar. Die Bahnhofsanlagen im engeren Sinne stehen, bis auf die Nutzung der Bahnhofshalle, leer und befinden sich in einem deutlich sanierungsbedürftigen oder gar abbruchreifen Zustand. Lediglich die Gebäude in Richtung der Kreuzung Röddenauer Straße / Bahnhofstraße / Marburger Straße sind noch in Nutzung. Diese haben jedoch eher geringwertigen Charakter (Spielhalle und kleinere Läden). Insbesondere die Werbeanlagen der Geschäftshäuser erscheinen in ihrer verwirrenden Vielfalt und in ihrer Gestaltung unattraktiv.

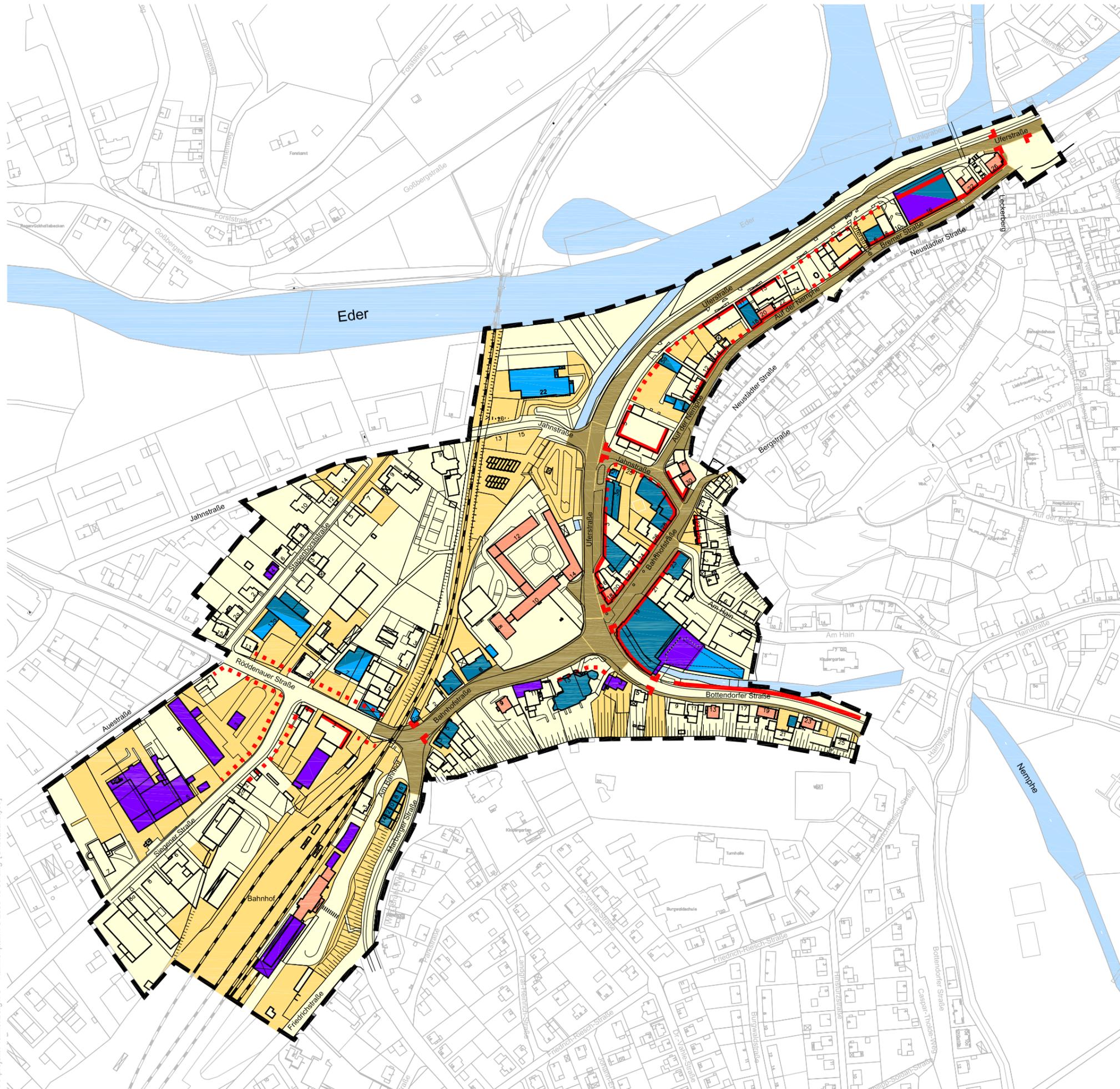


Unattraktive Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes

Der Bahnhofsvorplatz wird als Parkplatz und Omnibusbahnhof genutzt. Seine Gestaltung ist aufgrund unzureichender Gliederung mangelhaft und unattraktiv.

# STADTSANIERUNG FRANKENBERG Sanierungsgebiet III "Bahnhofstraße"

## Karte 5 Ortsbild - Analyse -

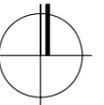


ortsbildstörendes Objekt durch

- Zustand
- Gestaltung
- Lage
- Kulturdenkmal
- wichtige Raumkante
- fehlende Raumkante
- fehlende Eingangssituation / Torwirkung
- Defizite im Wohnumfeld / privaten Raum
- Defizite im Straßenraum

- Grenze des Untersuchungsgebietes
- Bahntrasse
- Gewässer

Bearbeitung: Dipl. Ing. U. Türk, Dipl. Ing. I. Linke, A. Hellwig, A. Schachenmayr,  
A. Reichhold  
Stand: Oktober 2008



**NH ProjektStadt** EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH  
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

## Gewerbefläche an der Nemphe



Dominanz des Fahrzeugverkehrs im Bereich der Jahnstraße

Die Gewerbefläche an der Nemphe ist aufgrund der umgebenden verkehrlichen Situation und ihrer Lage als isolierter Einzelstandort zu betrachten.

Die Bebauung gliedert sich in den Flachbau eines Fachmarktes und einen dreigeschossigen Anbau eines Wohn- und Geschäftshauses. Die Stellplätze des Fachmarktes sind teilweise vor dem Baukörper in Richtung Jahnstraße angeordnet. In Verbindung mit der gegenüberliegenden, ungeordneten Parkfläche des Klosters und dem überdimensionierten Kreuzungsbereich Jahnstraße / Uferstraße ergibt sich insgesamt eine sehr stark verkehrstechnisch

orientierte und damit städtebaulich unbefriedigende Gestaltungssituation.

Der Baukörper riegelt sowohl den Zugang zur Eder als auch zur Nemphe ab. Die vorhandenen innenstadtnahen Freiraumpotenziale sind auf diese Weise nicht zugänglich und nicht erfahrbar.

## Stapenhorststraße

Die Stapenhorststraße ist in ihrer Erscheinung und in ihrer überwiegenden Nutzung eine innenstadtnahe Wohnstraße, die von gewerblichen Nutzungen umgeben ist.

Die privaten Wohnhäuser befinden sich – mit Ausnahme der Häuser Nr. 4 und 10 – in einem guten baulichen Zustand. Der Straßenraum ist bis auf beidseitige Gehwege und die Fahrbahn nicht weiter gegliedert und wird von parkenden Autos dominiert. Die Stapenhorststraße ist überwiegend als Einbahnstraße markiert.

## Bottendorfer Straße



Die Bottendorfer Straße ist lediglich auf ihrer südlichen Straßenseite bebaut. Dabei handelt es sich überwiegend um zweigeschossige Wohnhäuser aus der Zeit um 1900. Bei der Mehrzahl der Gebäude sind leichte bauliche Mängel feststellbar. Das Gebäude Nr. 3 ist in seiner Substanz abgängig und soll abgerissen werden.

Die nördliche Straßenseite ist bis auf den Kreuzungsbereich mit der Bahnhofstraße (Kaufhaus Eitzenhöfer) nicht bebaut. Unterhalb des Straßenniveaus fließt die in diesem Bereich offen liegende Nemphe. Der Bach-

lauf ist mit Bäumen bestanden, die auf der nördlichen Straßenseite eine geschlossene Raumkante bilden. Dadurch wird teilweise das städtebaulich unattraktive Parkdeck des Kaufhauses Eitzenhöfer verdeckt. Dessen Zufahrten jedoch stören den gestalterischen Eindruck der Straße nachhaltig.

Der gesamte Straßenraum ist unzureichend beleuchtet, was seine Nutzungsqualität für Fußgänger und Radfahrer in den Abend- und Nachtstunden deutlich einschränkt.

Die bis hier beschriebene Situation wird in der Karte 5 „Ortsbild - Analyse“ dargestellt.

### 2.2.4 Denkmalschutz

Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchung ist die Denkmaltopographie der Stadt Frankenberg erst in Erarbeitung. Die nachfolgend aufgeführte Liste an Einzeldenkmalen im Untersuchungsgebiet stellt daher lediglich einen – wenn auch weit gediehenen – Zwischenstand dar. In Einzelfällen können sich noch Änderungen ergeben. Die Liste der Einzeldenkmale umfasst derzeit folgende Objekte:

Auf der Nemphe 2	Bahnhofstraße 9	Bottendorfer Straße 13	Bremer Straße 22
Auf der Nemphe 20	Bahnhofstraße 8-14	Bottendorfer Straße 19	Bremer Straße 26
	Bahnhofstraße 18	Bottendorfer Straße 23	
	Bahnhofstraße 30		

In einem kleinen Teilbereich um den Georg-Thonet-Platz und das nördliche Ende der Bremer Straße überschneidet sich das Untersuchungsgebiet mit der denkmalgeschützten Gesamtanlage 002-Neustadt. Diese umfasst den Bereich Auf der Nemphe 2, Bergstr. 1-35 und 2-22, Bremer Str. 1, Leckerberg 1 und Neustädter Str. 1-55 und 2-58.

Die Darstellung der Einzeldenkmale ist Karte 5 „Ortsbild - Analyse“ zu entnehmen.

### 2.2.5 Bisheriger Einsatz von Städtebauförderungsmitteln im Untersuchungsgebiet

Im Bereich zwischen Ederufer und dem Straßenzug Auf der Nemphe / Bremer Straße überlagert das neue Sanierungsgebiet III Bahnhofstraße Teile der mit Wirkung vom 12.07.1991 förmlich aufgehobenen Sanierungsbereiche I und II. Die Überlagerung ist Abbildung 6 zu entnehmen.

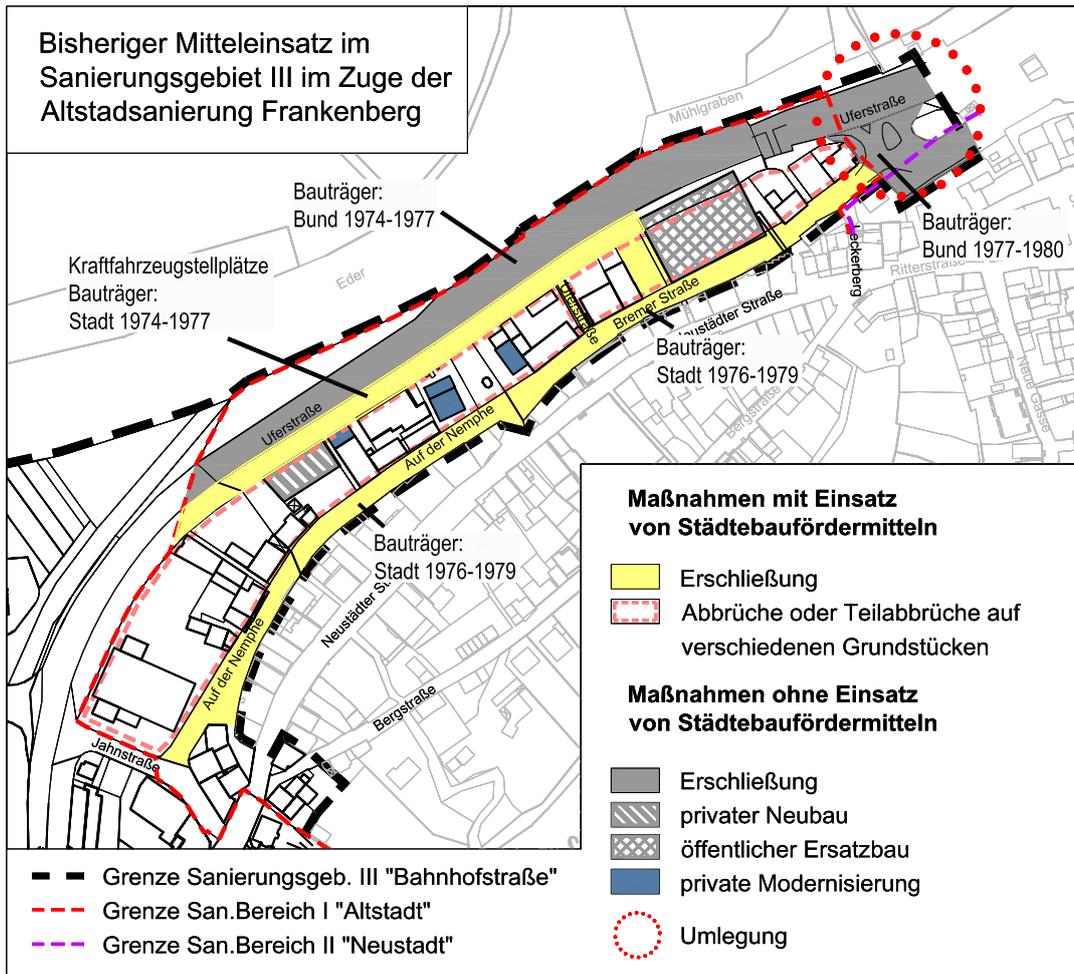


Abbildung 6: Bisheriger Mitteleinsatz im Sanierungsgebiet III im Zuge der Altstadtsanierung Frankenberg

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln im Überlagerungsbereich beschränkte sich auf Abbrüche von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden (Aufstellung siehe im Anhang) sowie - mit Ausnahme der Ortsumgehung B 252/Uferstraße - auf Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau). Die Uferstraße als Ortsumgehungsstraße B 252 sowie die Kanton-Brou-Straße lagen in der Baulast des Bundes und wurden mit Mitteln des Bundes und des Landes ohne Sanierungsfördermittel finanziert. Weitere Maßnahmen unter Einsatz von Sanierungsmitteln fanden nicht statt.

Die Erschließungsmaßnahmen auf der Nemphe / Bremer Straße fanden zwischen 1976 und 1979 statt. Die eingesetzten Mittel sind demzufolge heute, nach über 25 Jahren, aus der Bindungsfrist entlassen.

Darüber hinaus wurden im Überlagerungsbereich verschiedene Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ohne den Einsatz von Städtebaufördermitteln durchgeführt.

Abbildung 6 stellt die im Zuge der Sanierungsbereiche I und II durchgeführten Maßnahmen dar.

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln im Zuge des Sanierungsgebietes III ist somit - mit Ausnahme der Straßenflächen - im Überlagerungsbereich möglich.

Inwiefern eine erneute Förderung der vorgesehenen Erschließungs- und Umgestaltungsmaßnahmen der Straßenräume mit Blick auf das Verbot der Doppelförderung möglich ist, bedarf im Zuge der Umsetzung konkreter Projekte der Klärung im Einzelfall mit den zuständigen Stellen.

## 2.3 Nutzung

### Allgemein

Das Untersuchungsgebiet stellt sich als gemischt genutztes Quartier dar. Es dominieren Einzelhandels- und Gewerbenutzungen, die von Wohnbereichen durchsetzt sind. Die Qualität des Wohnumfeldes wird durch diese Mischung stellenweise beeinträchtigt.

Zunehmend ist eine Ansiedlung geringwertiger Betriebe, insbesondere Spielhallen, vor allem in den Bereichen Bahnhofstraße, Bahnhof und im gewerblichen Bereich an der Röddenauer Straße / Siegener Straße feststellbar.

Im Folgenden werden die einzelnen Teilbereiche hinsichtlich ihrer Struktur detaillierter dargestellt.

### Gebiet um Bahnhofstraße und Kloster

Der östliche Teil der Bahnhofstraße bildet die Fortsetzung der Neustädter Straße als innerstädtische Einkaufsstraße. Die ansässigen Geschäfte fallen jedoch in ihrer Wertigkeit hinter denen der Neustädter Straße zurück. In den Obergeschossen befinden sich Wohn- und Dienstleistungsnutzungen. Das an der Einmündung Bahnhofstraße / Bottendorfer Straße befindliche Kaufhaus Eitzenhöfer übernimmt die Funktion einer Magnetnutzung. Zusammen mit den Kaufhäusern im oberen Bereich der Neustädter Straße bildet es die Pole, zwischen denen sich der Fußgängerstrom in der Innenstadt spannt.

Der westliche Teil der Bahnhofstraße ist neben geringwertigeren Einzelhandelsnutzungen vor allem mit Dienstleistungsnutzungen besetzt. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen. Die qualitative und räumliche Nutzungsintensität nimmt im Vergleich zum östlichen Teil der Straße nochmals ab. Eine funktionale Verknüpfung der Innenstadt mit dem geplanten Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet „In der Ringaue“ wird dadurch erschwert.

Das ehemalige Kloster St. Georgenberg beherbergt heute die Außenstelle der Kreisverwaltung / des Landratsamtes, die Kraftfahrzeugzulassungsstelle, Teile des Gesundheitsamtes und das Kreisheimatmuseum. Durch diese öffentliche Nutzung leistet das Kloster einen Beitrag zur Fußgängerfrequenz in der Frankenger Innenstadt. Der nördlich des Klosters gelegene Bereich wird – seiner stadträumlichen Lage unangemessen – als Parkplatz und Garagenfläche genutzt.

Der Baublock zwischen Uferstraße, Jahnstraße und dem östlichen Teil der Bahnhofstraße beherbergt neben den Geschäften an der Bahnhofstraße zusätzlich entlang der Uferstraße vereinzelte

Geschäfte und Dienstleistungsangebote. Das Angebot ist von gastronomischen Einrichtungen und geringwertigen Freizeitnutzungen durchsetzt. In den Obergeschossen der Gebäude befinden sich teilweise Wohnungen. Von der Bahnhofstraße aus erschlossen befindet sich zwischen den Gebäuden Nr. 22 und 14 eine Tiefgarage. An der Uferstraße wird derzeit durch den Grundstückseigentümer die Dachfläche eines Flachbaus zu Stellplätzen umgebaut. Der Blockinnenbereich wird als Anlieferzone genutzt.

Das durch Lage und Größe bestimmte Potenzial des Baublocks als attraktiver innerstädtischer Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort wird durch die vorhandenen Nutzungen nicht ausgeschöpft.

Im Bereich der Bahnhofstraße ist eine Konzentration an Leer- oder Teilleerständen festzustellen.

### **Eder, Uferstraße und untere Neustadt**

Der Bereich der Uferstraße stellt sich als diffuses Konglomerat aus geringwertigeren Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsangeboten, Wohnungen, gastronomischen Einrichtungen und Nebengebäuden dar. Es ist kein eindeutig definiertes Nutzungsbild erkennbar.

Die an der Kreuzung Jahnstraße / Uferstraße befindliche Bank kann aufgrund der erzeugten Fußgängerfrequenz in begrenztem Umfang als Magnetnutzung angesehen werden.

Mehrere Gebäude weisen Leer- oder Teilleerstände an Wohnungen und/oder gewerblichen Flächen auf.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind bis auf vereinzelte kleine Restflächen vollständig versiegelt und dienen als Stellflächen und Anlieferbereiche. Das Umfeld der vorhandenen Wohngebäude wird durch die Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen und die Freiraumdefizite beeinträchtigt.

### **Gewerbegebiet „In der Ringau“ und gewerbliche Bebauung entlang der Röddenauer Straße**

Das Gewerbegebiet „In der Ringau“ stellt den größten stadträumlich integrierten, gewerblich-industriellen Nutzungsbereich der Stadt Frankenberg dar. Es wird derzeit jedoch geprägt durch einen diffusen Mix aus Einzelhandels-, Freizeit-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen.

Die anzutreffenden leer- oder teilleerstehenden Gewerbegebäude sowie die vorhandenen Brachflächen oder nur in geringer Dichte überbauten Flächen stellen aber ein erhebliches Entwicklungspotenzial dar. Es bietet sich die Möglichkeit, über das Stadtgebiet verteilte Gewerbeflächen hierher zu verlagern und damit eine Intensivierung der Nutzung zu erreichen. Eine dementsprechende Entwicklung muss jedoch in Abstimmung mit der weiteren Erschließung des ausgewiesenen interkommunalen Gewerbegebietes Frankenberg/Burgwald erfolgen.

Der gesamte Bereich befindet sich in einem Strukturwandel. Geringwertigere Nutzungen und entstandene Brachflächen haben das Gebiet in eine sich zunehmend verstärkende Abwärtsentwicklung geführt. Attraktive Magnetnutzungen, die das Image, die Frequentierung und damit auch die Attraktivität des Standortes für weitere solide Nutzungen erhöhen könnten, fehlen derzeit.

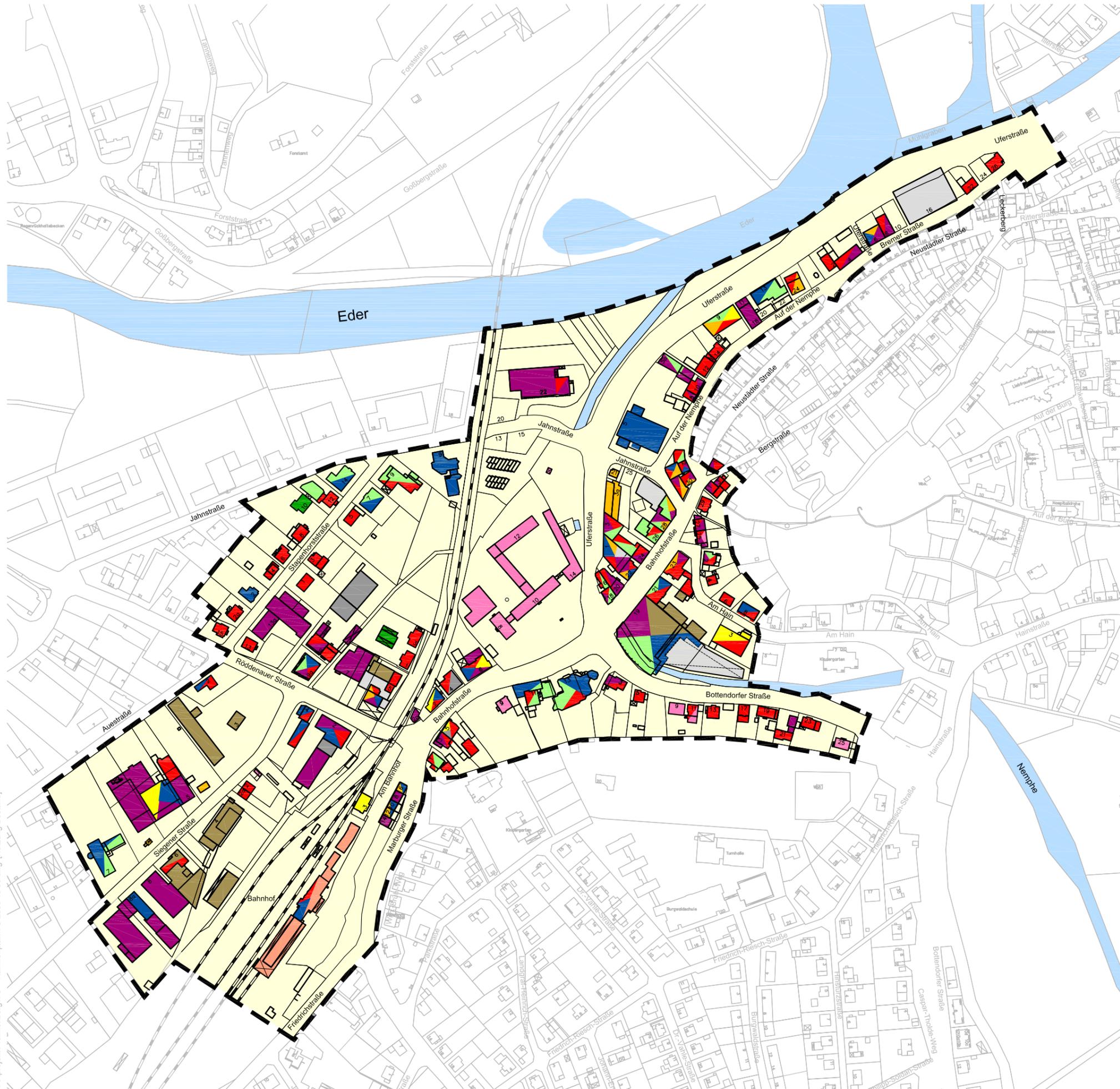
Die geplante Eder-Galerie könnte dementsprechend einen positiven Entwicklungsimpuls setzen.

Der auf der stadtauswärts gerichteten Straßenseite der Röddenauer Straße gelegene gewerbliche Bereich stellt sich als eine Mischung aus autoorientierten Einzelhandelsmärkten, Dienstleistungsangeboten und Wohnungen dar. Das Gebiet erscheint in der räumlichen Verteilung seiner Nutzungen unstrukturiert. Es bietet daher im Fall der Neuordnung ebenfalls das Potenzial für Nutzungsergänzungen.

Auch wenn die Gebiete beidseitig der Röddenauer Straße in ihrer Struktur nicht identisch sind, stehen sie doch als autoorientierte, gewerbliche Standorte in einem funktionalen Zusammenhang und bedürfen daher einer aufeinander abgestimmten Entwicklung.

# STADTSANIERUNG FRANKENBERG Sanierungsgebiet III "Bahnhofstraße"

## Karte 6 Nutzung - Bestand -



- Soziales / Kultur / Verwaltung
- Wohnen
- Einzelhandel / Handwerkshandel
- Arzt / Gesundheit / Pflege / Schönheit
- Vergnügung
- Gastronomie / Hotellerie
- Landwirtschaft
- Handwerk / Gewerbe
- Dienstleistung / Büro
- Leer
- Parkhäuser ö / p
- Bahnnutzung

--- Grenze des Untersuchungsgebietes

— Bahntasse

— Gewässer

Bearbeitung: Dipl. Ing. U. Türk, Dipl. Ing. I. Linke, A. Hellwig, A. Schachenmayr,  
A. Reichhold

Stand: Oktober 2008

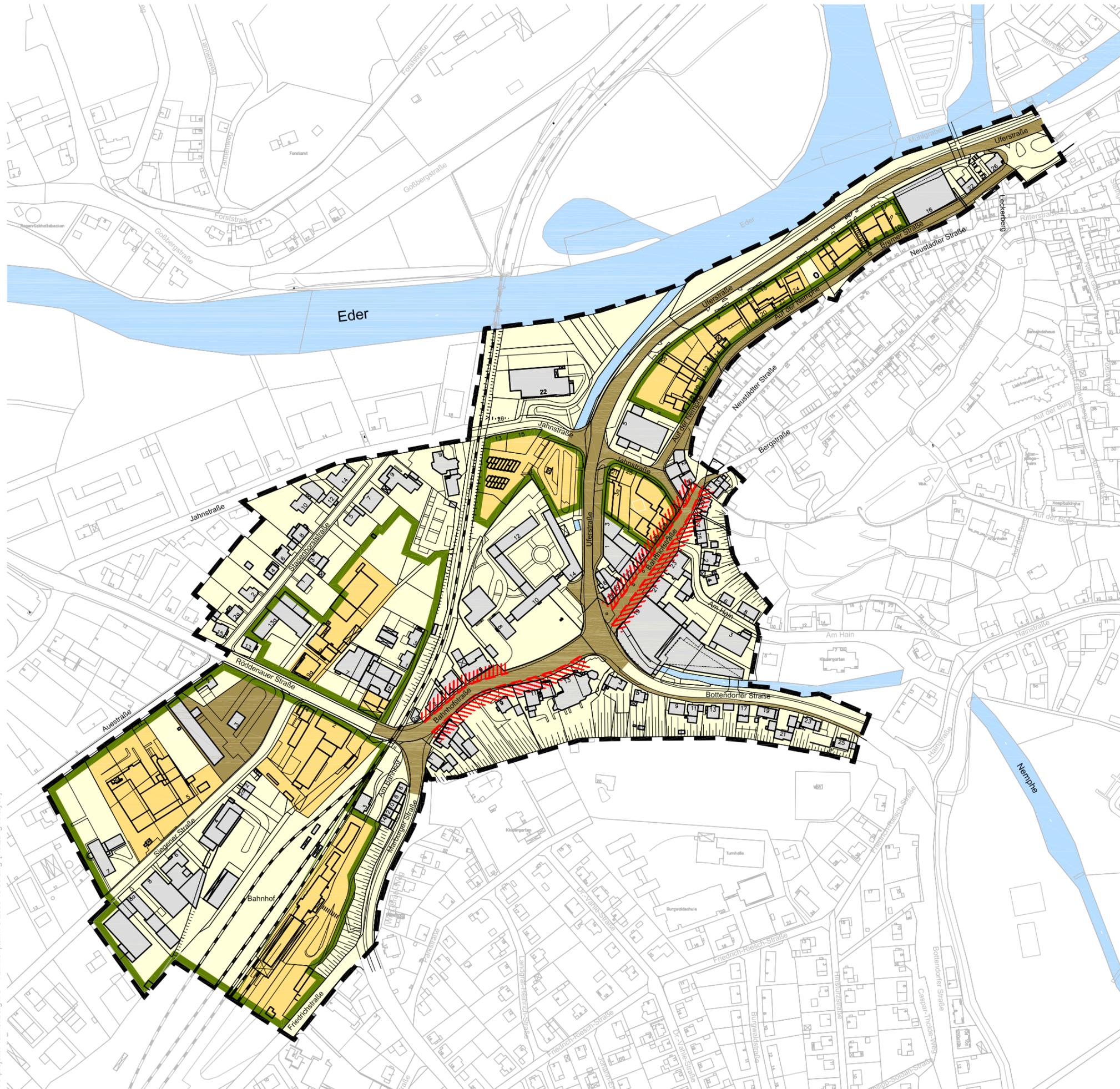


**NH ProjektStadt** EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH  
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

# STADTSANIERUNG FRANKENBERG Sanierungsgebiet III "Bahnhofstraße"

## Karte 7 Nutzung - Analyse -



- Nachverdichtungs- / Umnutzungspotenzial
- Brachflächen mit Entwicklungspotenzial
- Restnutzung / unangemessene Nutzung
- abnehmende Nutzungsintensität

- Grenze des Untersuchungsgebietes
- Bahntrasse
- Gewässer

Bearbeitung: Dipl. Ing. U. Türk, Dipl. Ing. I. Linke, A. Hellwig, A. Schachenmayr,  
A. Reichhold  
Stand: Oktober 2008



**NH ProjektStadt** EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH  
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0