

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Wöllstadt + 7 Höfe in Nieder-Wöllstadt“

Gesamtkommunales Konzept Öffentliche Präsentation der Ergebnisse

26. Juni 2019 | Römerhalle Ober-Wöllstadt



PROJEKTSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Agenda „Ergebnispräsentation Wöllstadt“

	Themen
1.	Begrüßung durch Vertreter der Gemeinde Wöllstadt
2.	Begrüßung durch die ProjektStadt
3.	ISEK 1. ISEK gesamtkommunal 2. ISEK im Programm Aktive Kernbereiche, Nieder-Wöllstadt
4.	Ergebnisse 1. Bestandsanalyse gesamtkommunal 2. Weiterentwicklung Leitbild: „Weltoffen am Handelsweg“ 2015 + 2019 3. RegFNP 2010 und RegFNP 2020, Siedlungserweiterungsflächen für Ober-Wöllstadt und Nieder-Wöllstadt (Wohnen + Gewerbe)
5.	Ausblick und Verabschiedung

3. ISEK

Integrierte Stadtentwicklung



3. ISEK

Aufbau/ Gliederung

**1. Bestands-Analyse, Bewertung,
SWOT-Analyse**

2. Zielfindung

3. Umsetzungskonzept

- ➔ Handlungsfelder
- ➔ Strategien
- ➔ Maßnahmen
- ➔ Kosten- und Finanzierungsmöglichkeiten

**gesamtkommunal
und Fördergebiet**

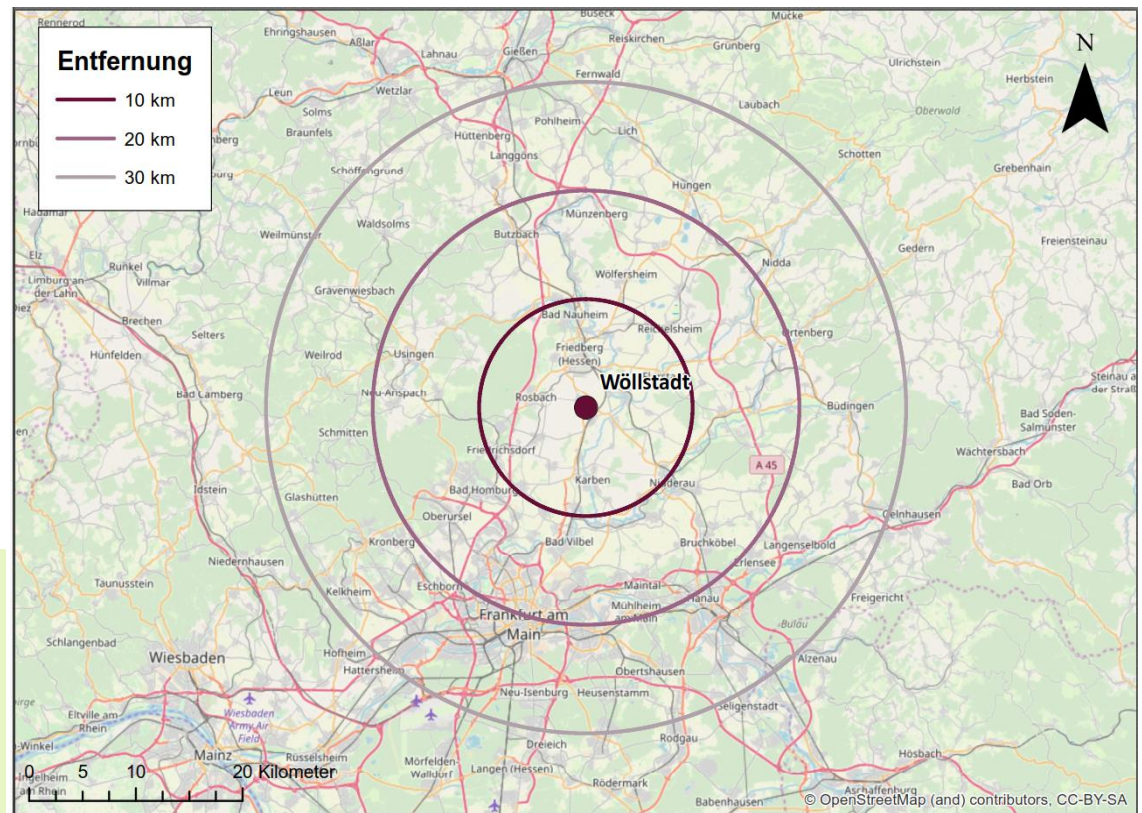
Fördergebiet

4. Ergebnisse

4.1 Bestandsanalyse gesamtkommunal

➤ Lage und verkehrliche Anbindung

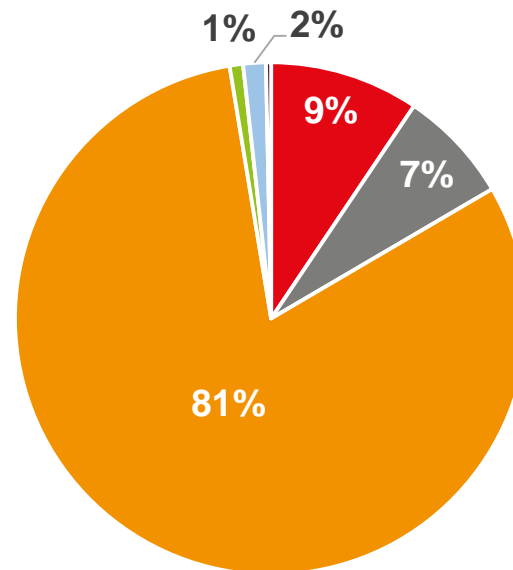
- B 3 und Autobahnanschluss
- ÖPNV – S-Bahn-Anschluss NW, lokale/regionale Buslinien NW / OW



4. Dialogphase, Diskussion und Ergänzung

4.1 Bestandsanalyse gesamtkommunal

➤ Flächennutzung (2016)

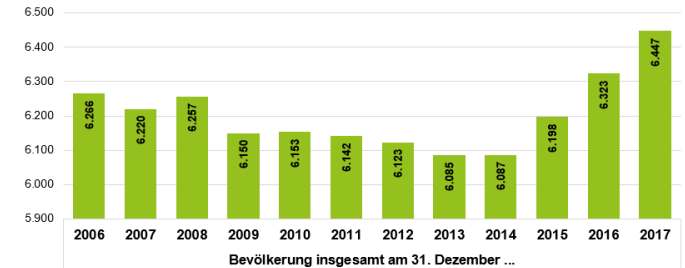


■ Siedlungsfläche ■ Verkehr ■ Landwirtschaftsfläche ■ Waldfläche ■ Wasserfläche

- Landwirtschaftsflächen dominieren – geringer Waldanteil

4. Ergebnisse

4.1 Bestandsanalyse gesamtkommunal



➤ Demografie

- kontinuierlich wachsende Bevölkerung seit 2014
- demografischer Wandel = **älter werdende Gemeinde**
- Prognose: **Bevölkerungswachstum für Wöllstadt von 5,3 % (bis 2030)**

4. Ergebnisse

4.1 Bestandsanalyse gesamtkommunal

➤ Wohnen

- Wöllstadt = Wohnort + Auspendlerüberschuss
- **Bedarfsprognose** (2015) für Wöllstadt: **bis 2030 rd. 357 WE** (Regionalverband)
- **aktuelles Defizit** von 69 Wohnungen (-2,4 %) in Wöllstadt (IWU 2017)

➤ Denkmalschutz

- Ober-Wöllstadt mittelalterliche Ortsstruktur
- Nieder-Wöllstadt u.a. „7 Höfe“

4. Ergebnisse

4.2 Weiterentwicklung Leitbild: „Weltoffen am Handelsweg“ 2015 + 2019

Stärken in den Bereichen Kommunale Positionierung, Soziales Netz, Demografie, Soziale Infrastruktur + Gewerbe

- gute Verkehrsanbindung
- Erholungsfunktion z.B. Niddaweg
- Umgehungsstraße bringt **Verkehrsberuhigung**
- **Neubau Radweg** zwischen Friedberg-Süd und Ober-Wöllstadt
- **Neubauplanungen von Radwegen**
- Vereinskultur
- keine sozialen Brennpunkte
- ländliche Struktur
- historische Bauten
- **Café „Liftis“ sozialer Treffpunkt**
- **Etablierung Wochenmarkt in NW**
- **E-Carsharing-Angebot**
- **schnelles Internet**

- **Bewegungsparcours NW mit Rundlauf/Trimm-Dich-Parcours** (geplanter Parcours OW)
- ausgeglichene demografische Struktur,
- hohe Kaufkraft, Vielfalt
- bürgernahe Verwaltung, Kitas+Grundschulen
- Gesundheitsversorgung
- **Neubau Senioren-Wohn- und Pflegeheim in NW**
- **Kita-Neubau in OW** (fertig Ende 2019)
- **Neuansiedlung Rewe**
- geplanter **Ausbau Schule in OW**
- geplante **Siedlungserweiterungen erhöhen Arbeitsplatzangebot**



4. Ergebnisse

4.2 Weiterentwicklung Leitbild: „Weltoffen am Handelsweg“ 2015 + 2019

Schwächen in den Bereichen

Verkehrssituation, Stadtbild + Gewerbe, Allgemein, Soziale Infrastruktur

- Situation für alle Verkehrsteilnehmer in den OT
 - erhöhte Geschwindigkeiten in den Ortsdurchfahrte
 - Verkehr an Kreuzung Frankfurter Str./ Friedberger Str./ Ilbenstädter Str. effizienter regeln
- Bahnhof und Bahnhofsumfeld
- fehlende Radwege, z.B. nach Westen
- kein „richtiger“ Ortskern, wenig Einzelhandel + Gastronomie

- wenige Arbeitsplätze
- belastende Zufahrt zum Gewerbegebiet über die Ortslage durch Wohngebiet
- Facharztmangel
- fehlende Sporthalle in Nieder-Wöllstadt, Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche



4. Ergebnisse

4.2 Weiterentwicklung Leitbild: „Weltoffen am Handelsweg“ 2015 + 2019

➤ Leitbilder/ Maßnahmvorschläge/ Projekte zu den Themen

- a) Wohnen und Arbeiten im Ortskern, Verdichtung im Quartier
- b) Stadtbild
- c) Nahversorgung und Gewerbe

zentrales Thema: Gestaltung + Nutzung Straßenraum nach Rückbau B 3



4.2 Weiterentwicklung Leitbild: „Weltoffen am Handelsweg“ 2015 + 2019

➤ Wohnen und Arbeiten im Ortskern, OW + NW

Leitziele

Umwidmung von Grundstücken, Gebäuden und Höfen

Notwendig

- konzeptionelle Herangehensweise
- gesicherte Finanzplanung
- Architekt mit Erfahrung für verdichtete Bebauung.
- Grobkonzepte für nicht agrarisch genutzte Höfe
- Konzept für Parkplätze
- Stiftung zur Wahrung & Nutzung der Höfe
- mögliche Altlasten
- Denkmalschutzauflagen
- ausreichend Parkraum bei Umnutzung!

Maßnahmen

- Verdichtete Bebauung für Wohnzwecke, Umbau wenig genutzter Scheunen für Wohnzwecke
- Mögliche Umnutzungen - Ansiedlung von Fachärzten, Steuerberater, Rechtsanwälte, Gaststätte, Einzelhandel, Straßenwirtschaft



4.2 Weiterentwicklung Leitbild: „Weltoffen am Handelsweg“ 2015 + 2019

➤ Stadtbild OW + NW

Leitziele

- Reduzierung Durchgangsverkehr
- Besucher-Leitsystem (Lenkung zu Geschäften & Ortskernen)
- Optimierung des ÖPNV
- Aufwertung der Ortsmitten von Ober- und Nieder-Wöllstadt
- Aufwertung Bahnhofsbereich in NW
- Kaufkraft im Ort
- Wochenmarkt zum „Erlebnismarkt“

Maßnahmen

- Verkehrskonzept
 - Bahnhofsvorplatz
 - Verkehrl. Situation Ortskerne
 - Bushaltestellen
- Werbung & Aktionen für den Wochenmarkt
- Nutzungskonzept für die „Sieben Herbergen,“

**Leitgedanke:
„Wöllstädter kaufen bei Wöllstädtern“**



4.2 Weiterentwicklung Leitbild: „Weltoffen am Handelsweg“ 2015 + 2019

➤ Visionen im Programm Aktive Kerne

Vision für „Sieben Herbergen“

- Hotel (S-Bahn-Anschluss!)
- Gaststätte, Eisdielen, Cafe, Birstro, Straußenwirtschaft
- Kleingewerbe
- betreutes Wohnen und (generationsübergreifendes Wohnen)
- Nutzung für kulturelle Zwecke
- medizinisches Versorgungszentrum
- Kindertagesstätte

**Leitgedanke:
„jede Herberge ein Schwerpunkt“**



4.3 RegFNP 2010 und RegFNP 2020 - Siedlungserweiterungsflächen

Fortschreibung RegFNP 2010 → neuer RegFNP 2020

- **Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung, ca. 7,7 ha, max. 10 % kurzfristig aktivierbar**
- **Dichtevorgaben** für Wohn-Baugebiete aus Landesentwicklungsplan, RegFNP
- **Wohnungsbedarf** bis 2030 für Wöllstadt bei ca. **360 Wohnungen**
- **Wöllstadt wächst weiter**
- → Flächenbedarf von ca. **6 ha bis 14,4 ha** (ie nach Dichte)

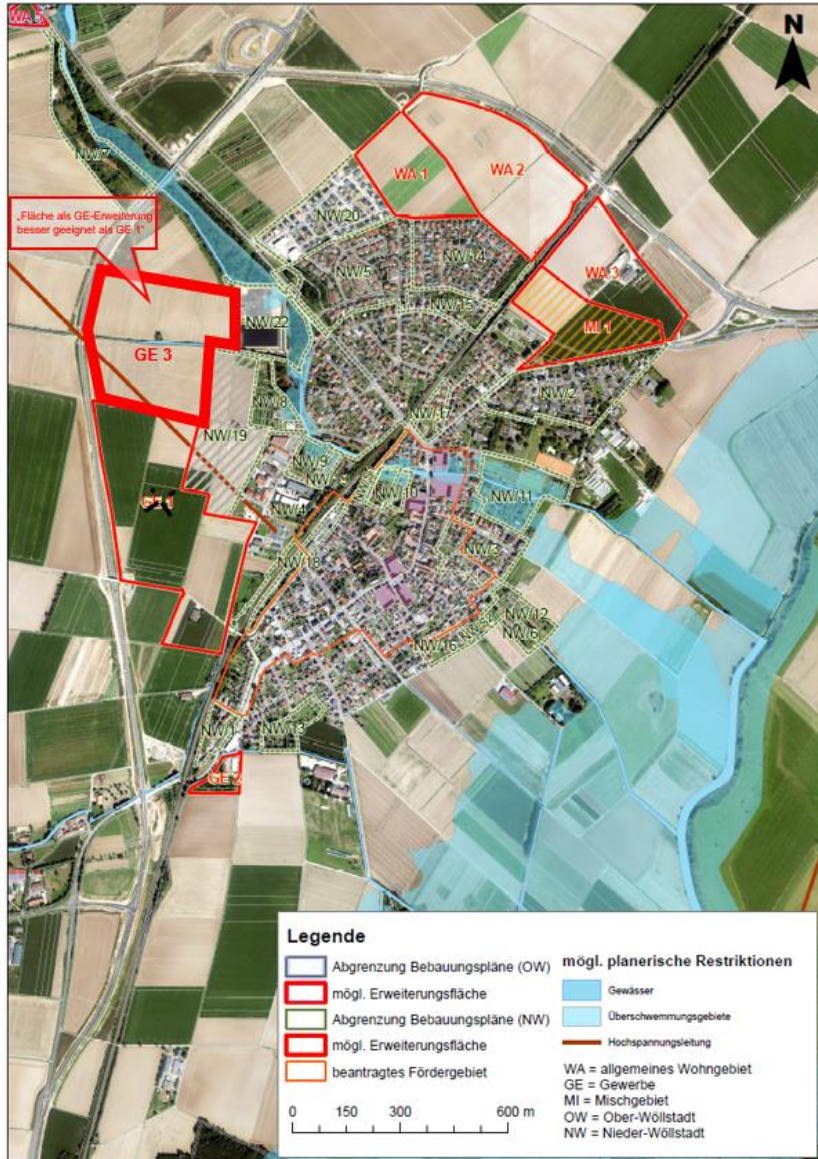
Flächenbedarf nach Dichtevorgaben

LEP Hessen 2000, 3. Änderung; RegFNP 2010; RegFNP 2020 (?)

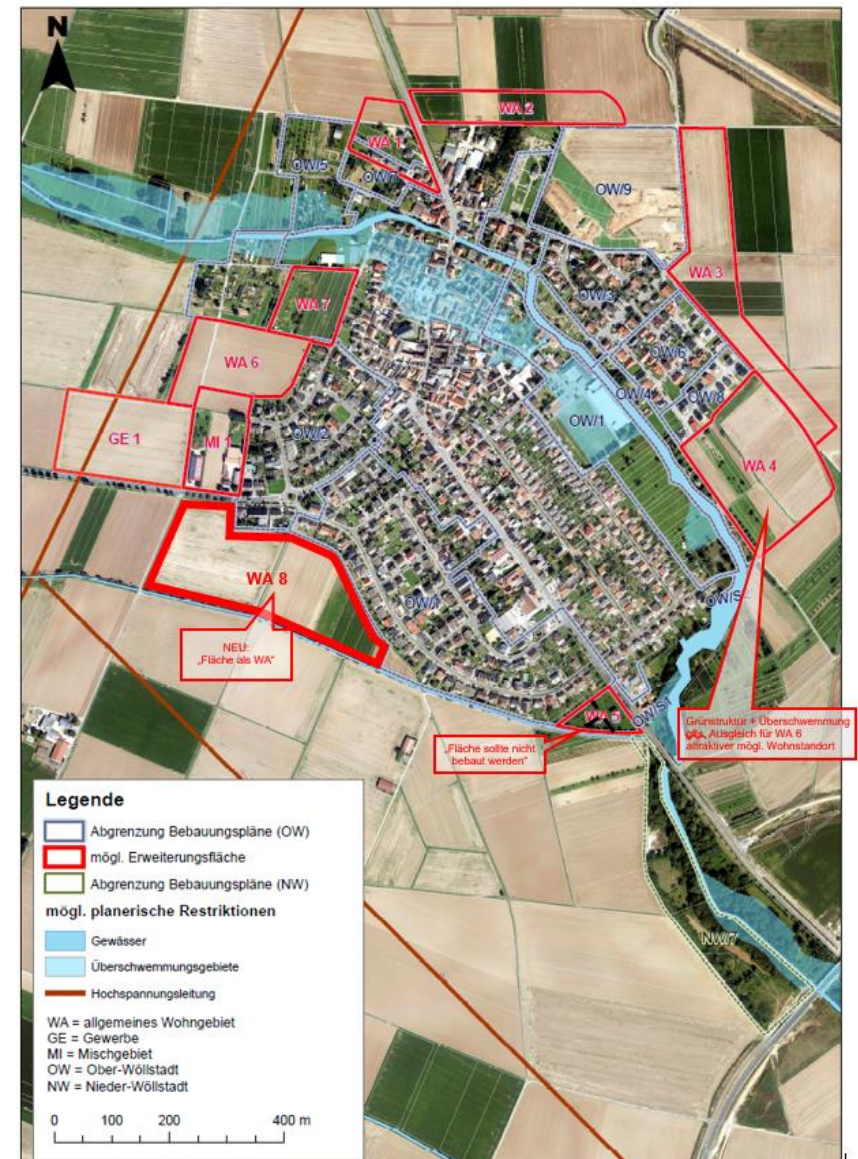
Region/Strukturraum:	WE/ha	Brutto- Wohnbaufläche in m ² pro WE	Wöllstadt WE-Bedarf bis 2030	Flächenbedarf in ha
ländlicher Raum	25	400,00	360	14,4
Ordnungsraum	30	333,33	360	12,0
Ballungsraum	40	250,00	360	9,0
Einzugsbereich S-Bahnhalte von	45	222,22	360	8,0
Einzugsbereich S-Bahnhalte bis	60	166,67	360	6,0



Nieder-Wöllstadt



Ober-Wöllstadt



5. Ausblick

1. Stufe, ISEK gesamtkommunal

- Erstellung Bericht, gesamtkommunal

2. Stufe, ISEK 7 Höfe Nieder-Wöllstadt

- Öffentlicher Workshop zur Zielfindung + Projektwerkstatt
- Aufstellung Kosten- und Finanzierungsplan
- ISEK-Bericht

3. Stufe

- Umsetzung der Maßnahmen und Projekte

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Claus Schlindwein
ProjektStadt
eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische
Heimstätte | Wohnstadt
Telefon 069 6069 1542
Mobil 0178 600 1683
claus.schlindwein@nh-projektstadt.de
www.nhps-stadtentwicklung.de



Yvonne Woll
ProjektStadt
eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische
Heimstätte | Wohnstadt
Telefon 069 6069 1456
Mobil 0170 8541372
yvonne.woll@nh-projektstadt.de
www.nhps-stadtentwicklung.de



Jenny Nußbaum
ProjektStadt
eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische
Heimstätte | Wohnstadt
Telefon 069 6069 1392
Mobil 0171 3327226
jenny.nussbaum@nh-projektstadt.de
www.nhps-stadtentwicklung.de