



# Gemeinde Wöllstadt

## Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Stand: November 2019 / Mai 2020



Gemeinde  
Wöllstadt

*Aktive  
Kernbereiche*  
in Hessen



PROJEKTSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

## **AUFTRAGGEBER**

**Gemeindevorstand  
Wöllstadt**  
Paul-Hallmann-Straße 3  
61206 Wöllstadt

**[www.woellstadt.de](http://www.woellstadt.de)**

## **ANSPRECHPARTNER**

**Adrian Roskoni**  
Bürgermeister  
[adrian.roskoni@woellstadt.de](mailto:adrian.roskoni@woellstadt.de)

**Daniel Wendt**  
Bauamtsleiter  
[daniel.wendt@woellstadt.de](mailto:daniel.wendt@woellstadt.de)

**Andrea Brück**  
Bauamt  
[andrea.brueck@woellstadt.de](mailto:andrea.brueck@woellstadt.de)

## **AUFTRAGNEHMER**

**ProjektStadt**  
eine Marke der  
Nassauischen Heimstätte  
Wohnungs- und  
Entwicklungsgesellschaft mbH

Alte Mainzer Gasse 37  
60311 Frankfurt am Main

**[www.nh-projektstadt.de](http://www.nh-projektstadt.de)**

## **ANSPRECHPARTNER**

**Gregor Voss**  
Dipl.-Bauingenieur  
Fachbereichsleiter  
[gregor.voss@nh-projektstadt.de](mailto:gregor.voss@nh-projektstadt.de)

**Claus Schlindwein**  
Dipl.-Geograf  
Projektleiter  
[claus.schlindwein@nh-projektstadt.de](mailto:claus.schlindwein@nh-projektstadt.de)

**Jenny Nußbaum**  
Stadt- und Regionalentwicklung M.Sc.

**Yvonne Woll**  
Umwelt- und Raumplanerin AKH

**Tjark Albrecht**  
M.A. Geografie



## Inhaltsverzeichnis

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>1</b>  | <b>Einführung</b> .....   | <b>1</b>   |
| 1.1       | Förderprogramm Aktive Kerne in Hessen .....   | 3          |
| <b>2</b>  | <b>Organisations- und Beteiligungsstruktur</b> .....                                | <b>5</b>   |
| 2.1       | Organisationsstruktur .....   | 6          |
| 2.2       | Beteiligungsstruktur .....  | 9          |
| <b>3</b>  | <b>Bestandsaufnahme und Analyse</b> .....   | <b>13</b>  |
| 3.1       | Siedlungsentwicklung / Geschichtliches.....   | 14         |
| 3.2       | Flächenanalyse.....   | 19         |
| 3.3       | Grüne und blaue Infrastruktur, Hochwasserschutz .....                               | 21         |
| 3.4       | Klimatische Einordnung und Klimaanpassungsnotwendigkeit .....                       | 23         |
| 3.5       | Lage und Verkehr .....  | 24         |
| 3.6       | Demographie .....   | 33         |
| 3.7       | Arbeitsmarkt und Wirtschaft .....   | 38         |
| 3.8       | Soziale Infrastruktur, Vereinsleben, Aktivitäten .....                              | 42         |
| 3.9       | Stadtgestalt Nieder-Wöllstadt .....   | 48         |
| 3.10      | Wohnen und Wohnraumentwicklung.....   | 49         |
| 3.11      | Wohn-Zielgruppen und Wohnraumbedarf .....   | 56         |
| 3.12      | Exkurs: Bezahlbarer Wohnraum und Neubaugebiete in Wöllstadt .....                   | 57         |
| <b>4</b>  | <b>Landesentwicklungsplan Hessen 2000 Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ...61</b> |            |
| 4.1       | Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP Hessen 2000) .....                          | 62         |
| 4.2       | RegFNP 2010“ und „RegFNP 2020“ .....  | 63         |
| 4.3       | Siedlungsflächen und Siedlungsflächenerweiterungen im RegFNP .....                  | 65         |
| 4.4       | Mindestdichtewerte im LEP Hessen 2000 und RegFNP 2010 / RegFNP2020.....             | 66         |
| 4.5       | „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ .....                                       | 69         |
| 4.6       | Diskussion potentieller Siedlungserweiterungsflächen im RegFNP in Wöllstadt .....   | 72         |
| 4.7       | Wohnungsbedarfsprognose - Arbeitshypothese .....                                    | 75         |
| <b>5</b>  | <b>SWOT-Analyse + Leitbild – Gesamtkommune + Fördergebiet</b> .....                 | <b>77</b>  |
| 5.1       | SWOT-Analyse .....  | 78         |
| 5.2       | Weiterentwicklung Leitbild: „Weltoffen am Handelsweg“ 2015 - 2019.....              | 83         |
| <b>6</b>  | <b>Festlegung und Begründung des Fördergebietes</b> .....                           | <b>87</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Maßnahmen und Instrumente</b> .....  | <b>93</b>  |
| <b>8</b>  | <b>Beschreibung der Einzelmaßnahmen</b> .....                                       | <b>97</b>  |
| <b>9</b>  | <b>Kosten und Finanzierungsplanung</b> .....  | <b>175</b> |
| <b>10</b> | <b>Zusammenfassung</b> .....  | <b>179</b> |
| <b>11</b> | <b>Quellenverzeichnis</b> .....   | <b>185</b> |



|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| <b>12</b> | <b>Anhang</b> .....                                    | <b>189</b> |
| 12.1      | Plan Fördergebiet, parzellengenau .....                | 191        |
| 12.2      | Verortung der Maßnahmen .....                          | 192        |
| 12.3      | Kosten- und Finanzierungsplanübersicht Wöllstadt ..... | 193        |

# 1 Einführung



# 1 Einführung

Städte und Gemeinden stehen zunehmend vor großen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen und werden seit annähernd 50 Jahren von Bund und Ländern im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt. Stichworte sind der demographische Wandel, die Herausforderungen des Klimawandels oder auch die Stärkung des sozialen Zusammenhalts. In den einzelnen Quartieren kommt der Umgang mit ökonomischen Rahmenbedingungen hinzu. Integrierte Stadtentwicklungsstrategien stellen die zentralen, fachübergreifend angelegten und abgestimmten Grundlagendokumente dar, die aufgrund der Komplexität der anstehenden Aufgaben als Orientierungshilfe für die Stadtentwicklung unverzichtbar sind. Sie bilden auch die Voraussetzung für eine angestrebte Förderung durch Bund und Länder im Rahmen der Städtebauförderung.

Im April 2018 hat der Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt die ProjektStadt beauftragt, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gesamtkommune zu erarbeiten. Als strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung soll das vorliegende Konzept sowohl ziel- und handlungsorientiert, als auch prozesshaft sein und als Handlungsrahmen für die städtebauliche Entwicklung der kommenden zehn bis fünfzehn Jahre fungieren. Es ergänzt somit die konkrete Bauleitplanung. Die Weiterentwicklung bereits im Jahr 2015 erarbeiteter Handlungsfelder, Maßnahmen und Projekten steht im Vordergrund. Die Leitbildbetrachtung wiederum basiert auf einer vorausgegangenen Stärken-Schwächen-Analyse.

Eine hohe Transparenz der Prozessinhalte schafft Akzeptanz bei den beteiligten Akteuren aus Verwaltung, Politik und lokaler Wirtschaft sowie der Bürgerschaft. Sie muss als Voraussetzung für das Gelingen eines solchen Prozesses gesehen werden. Schließlich ist es das Ziel, das Konzept auf die lokalen Bedürfnisse auszurichten.

## Ziele des ISEK und Gliederung

Parallel zur Beauftragung der ProjektStadt mit dem ISEK hatte die Gemeinde Wöllstadt die Aufnahme des Ortsteils Nieder-Wöllstadt mit dem Fördergebiet der „7 Höfe – Ortskernentwicklung“ in das Städtebauliche Förderprogramm der Aktiven Kernbereiche in Hessen verfolgt und ihren Antrag vom 11.05.2018 beim zuständigen Förderministerium eingereicht. Mit Bescheid vom 05.11.2018 wurde Nieder-Wöllstadt mit dem Programmtitel „7 Höfe – Ortskernentwicklung“ in das Programm Aktive Kernbereiche Hessen aufgenommen verbunden mit einer ersten Förderung.

Als ein wesentliches Ziel des gesamt kommunalen ISEK wurde von der Gemeindeverwaltung neben einer Bestandsanalyse die Beschreibung und Klärung der Entwicklungsmöglichkeiten beider Ortsteile formuliert. Vor dem Hintergrund der anstehenden Überarbeitung und Neuaufstellung des RegFNP des Regionalverbandes sollen der Gemeinde Grundlagen an die Hand gegeben werden für den Diskussionsprozess mit dem Planungsverband.

Daneben gilt es für den Bereich der „7 Höfe – Ortskernentwicklung“ in Nieder-Wöllstadt ein ISEK nach den Vorgaben des Landes für Städtebauförderungsprogramme, hier der Aktiven Kernbereiche in Hessen, zu erstellen.



## 1.1 Förderprogramm Aktive Kerne in Hessen<sup>1</sup>

Nach der Definition des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind „die Zentren“ das Herz unserer Städte, hier hat jede Stadt ihre ganz besonderen Anziehungspunkte, hier ist Stadt vielfältig und lebendig. Deshalb ist es wichtig, ein Bewusstsein für unsere Innenstädte zu schaffen, um Vielfältigkeit und Lebendigkeit zu erhalten und weiter zu entwickeln. Es sind die unverwechselbaren Gesichter der Innenstädte, die den Unterschied ausmachen. Es sind Alleinstellungsmerkmale und Eigensinn jedes Kernbereiches, die Bewohner und Besucher emotional anziehen.

Und genau diese Qualitäten sollen durch das Programm Aktive Kernbereiche gestärkt, weiterentwickelt und durch konkrete Projekte umgesetzt werden. Mit dieser Zielvorgabe möchte das Programm die Akteure vor Ort ermutigen, anspruchsvolle Ideen für ihre Kernbereiche und kreative Strategien für die Projektumsetzung zu entwerfen, damit die substantielle Identität der Innenstädte und Ortsteilzentren als besonderes Gut verstanden und weiter ausgebaut werden kann.<sup>2</sup>

Ziel des Programmes ist es:

- zentrale Versorgungsbereiche, die von Funktionsverlusten bedroht oder betroffen sind, als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu erhalten und zu entwickeln
- gemeinsam Konzepte auszuarbeiten und umzusetzen
- die Individualität und das Alleinstellungsmerkmal der Kernbereiche zu schützen und weiterzuentwickeln,

Kernbereiche als Zentren öffentlichen Lebens zu festigen

- die Wettbewerbsfähigkeit der Kernbereiche als Standorte des Einzelhandels und der Versorgung zu stärken
- das Wohnen und die Aufenthaltsqualität auch der Freiräume weiterzuentwickeln und zu verbessern
- kooperatives Handeln der Innenstadtakteure einzufordern und zu fördern,
- Rahmenbedingungen für private Investitionen zu verbessern und Eigeninitiative der privaten Akteure zu ermöglichen und zu unterstützen

Grundlegende Programmziele stehen bei der Förderung ab 2018 im Vordergrund:

- Wohnen in der Innenstadt
- Aufenthaltsqualität, Grünflächen und gesundes Klima
- Funktions- und Angebotsvielfalt
- Barrierefreiheit und Rahmen für stadtverträgliche Mobilität
- Privates Engagement und Standortgemeinschaften

Während des zehnjährigen Förderzeitraums sollen die Kommunen bei der Anpassung von Stadt- und Siedlungsstrukturen unterstützt werden, um letztlich tatsächlich nachhaltigen Stadtumbau im Sinne der „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ sowie den „Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE“ betreiben zu können.

Der Ortsteil Nieder-Wöllstadt mit dem Programmgebiet „7 Höfe – Ortskernentwicklung“ wurde 2018 zusammen mit 8 anderen hessischen Gemeinden neu in das Programm Aktive Kerne aufgenommen.

<sup>1</sup> nach HMUKLV, Leitlinien zum Förderprogramm (verändert).

<sup>2</sup> ebenda.



## **2 Organisations- und Beteiligungsstruktur**

## 2 Organisations- und Beteiligungsstruktur

### 2.1 Organisationsstruktur

In der Phase der Erarbeitung des ISEK übernahm eine Arbeitsgruppe mit Herrn Bürgermeister Roskoni, Bauamtsleiter Herrn Wendt und Bauamtsmitarbeiterin Frau Brück mit dem Team der ProjektStadt die Aufgaben der kontinuierlichen Begleitung, Beratung und Steuerung des Prozesses.

#### Überblick Arbeitsprozess

Die Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgte innerhalb eines Jahres von Sommer 2018 bis Oktober 2019. Die Arbeitsprozesse gliederten sich dabei in einen gesamtkommunalen Bereich und den Bereich des Fördergebietes. Auf den folgenden zwei Seiten erhalten Sie eine Übersicht der Arbeitsprozesse und des Projektablaufes.

#### Lokale Partnerschaft (LoPa)

Die sogenannte LoPa wurde während der Phase der Erstellung des Konzeptes gebildet und am 28.03.2019 ein Experten- und Politik-Workshop durchgeführt. Auf diese Beteiligungsstruktur kann in der Umsetzungsphase nach Erstellung des ISEK weiter zugegriffen werden.

Die LoPa ist ein lokales Expertengremium, das sich aus verschiedenen relevanten Akteuren und Interessensgruppen zusammensetzt:

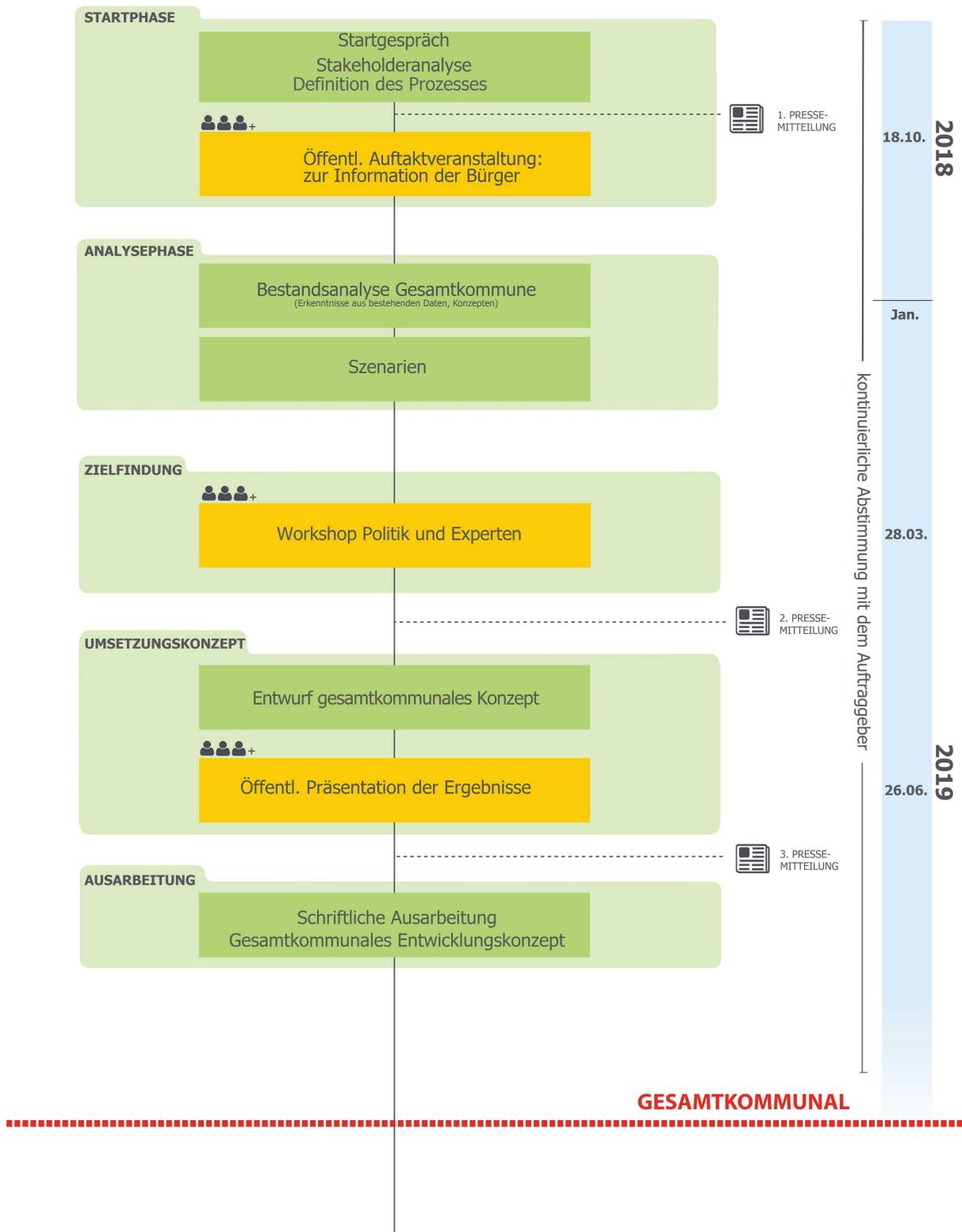
- Vertreterinnen und Vertreter der politischen Fraktionen
- Vertreterinnen und Vertretern aus Bewohnern / Eigentümern
- Gewerbetreibende
- Vertreterinnen und Vertreter von Kultur- und Sozialeinrichtungen
- Vertreterinnen und Vertreter von Vereinen / Gruppen
- Vertreterinnen und Vertreter von Jugend, Senioren und Menschen mit Behinderung
- Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft

In Wöllstadt konnte auf bereits bestehende Strukturen aufgebaut werden, wie z.B. dem Unternehmerstammtisch und der Bürgerinitiative "Ortsumgehung Wöllstadt - Jetzt".

Die Aufgaben und Funktionen des Gremiums sind in den geltenden Leitlinien des Förderprogramms „Aktive Kerne in Hessen“ festgelegt. Mit der Lokalen Partnerschaft soll eine intensive Einbindung und Vernetzung der örtlichen Akteure bewirkt werden, indem unterschiedliche Interessen koordiniert und lokale Ressourcen gebündelt werden. Es handelt sich somit um ein zentrales Abstimmungs- und Beratungsgremium des Stadtentwicklungsprozesses – seine Mitglieder haben eine wichtige Multiplikatorenfunktion. Sie können im Rahmen der Projektumsetzung auch Trägerfunktionen für private und zivilgesellschaftliche Initiativen und Maßnahmen übernehmen.

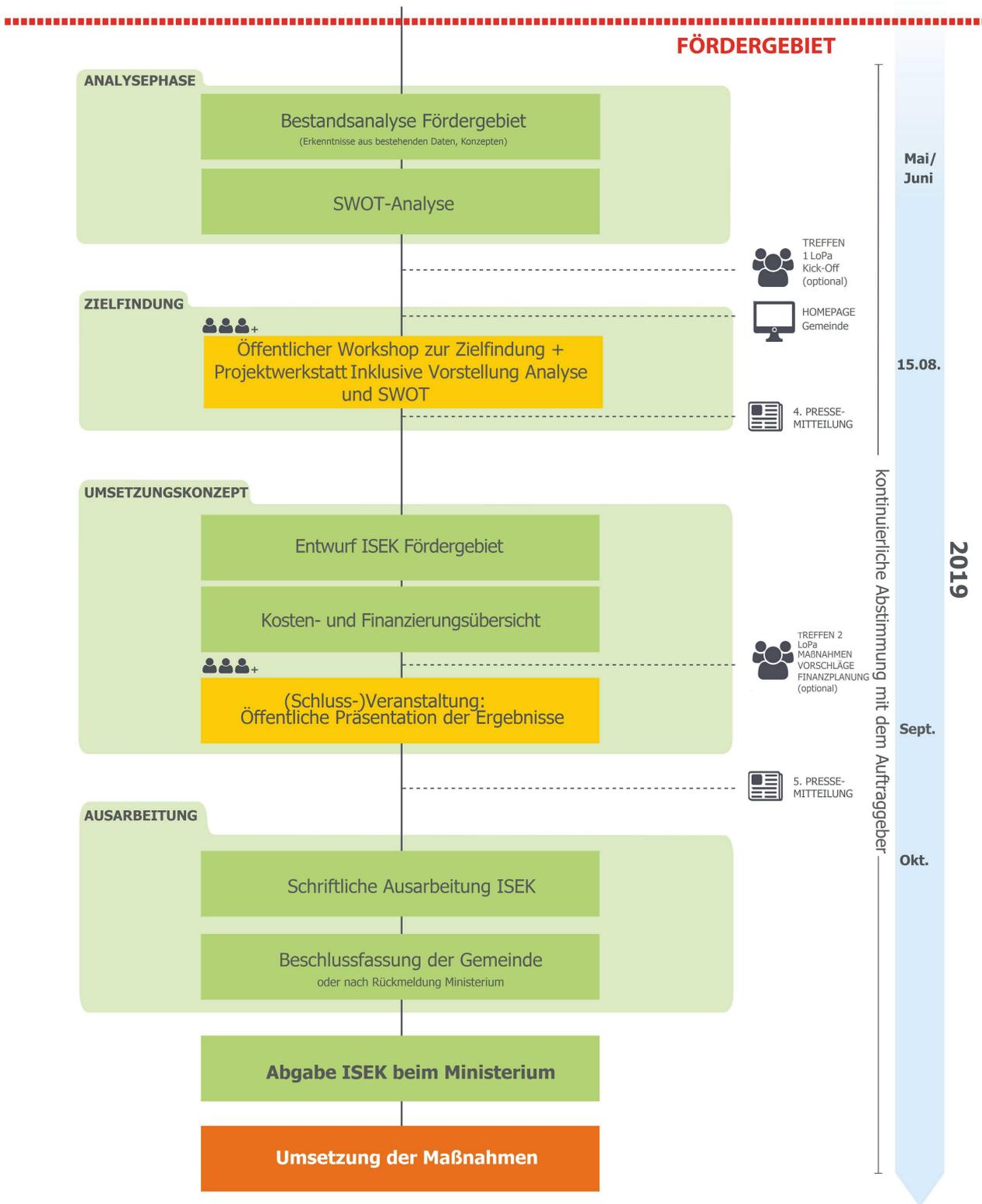


## Projekttablauf Wöllstadt



Eigene Darstellung Überblick Arbeitsprozess, Teil 1 - Gesamtkommunal

## Projektlauf Wöllstadt



Eigene Darstellung Überblick Arbeitsprozess, Teil 2 - Fördergebiet



## Kernbereichsmanagement

Es ist vorgesehen, das Kernbereichsmanagement noch im Jahr 2019 auszuschreiben und zu beauftragen.

Für die konkrete Ausgestaltung der Strukturierung des weiteren Prozesses ist das Bauamt der Gemeinde Wöllstadt gemeinsam mit dem Kernbereichsmanagement zuständig. Es kann als operativer Partner der Gemeinde die Aufgaben der Koordination, Kommunikation, Partizipation und Dokumentation im Rahmen der Programmumsetzung innerhalb der Kommune übernehmen.

Die Aufgaben des Kernbereichsmanagements umfassen dabei u.a.:

- die treuhänderische Verwaltung der Finanzmittel
- die Koordination und Steuerung der Umsetzung von Einzelmaßnahmen sowie aller dabei relevanten Aktivitäten und Akteure
- das Anstoßen weiterer Projekte und Prozesse neben den geförderten Einzelmaßnahmen
- die Unterstützung der Gemeinde bei der Förderantragsstellung
- ggf. die Akquisition weiterer Fördermittel aus anderen Programme
- das Aufstellen von Kosten- und Finanzierungsübersichten
- Steuerung der Einhaltung und Fortschreibung der Umsetzungszeitpläne der Einzelprojekte
- Initiierung, Konzeption und Steuerung einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit (Label / Marke / Homepage)
- Begleitung und Moderation der Lokalen Partnerschaft
- Monitoring und Evaluation des eingeleiteten Erneuerungsprozesses
- treuhänderische Verwendung der Finanzmittel

## 2.2 Beteiligungsstruktur

Für den ersten Teil des ISEK mit Fokus auf die Gesamtgemeinde mit ihren beiden Ortsteilen Ober- und Nieder-Wöllstadt wurde eine ausführliche Bestandsaufnahme und -analyse durchgeführt und vorhandene Statistiken, Gutachten, Daten und Planungsgrundlagen ausgewertet. Diese Analyse konnte in einzelnen Punkten differenzierter für das Fördergebiet ausgestaltet werden. In einem zweiten Schritt wurde eine bereits im Jahr 2015 erarbeitete SWOT-Analyse weiterentwickelt; ebenso konnte auf die Vorarbeit einer Gemeinde-Leitbilddiskussion aus 2015 zurückgegriffen werden, die im Rahmen der damals noch nicht umgesetzten Ortsumgehung der B 3 stand und vom Geschäftsführenden Direktor des Hessischen Städte- und Gemeindebundes, Herrn RA Schelzke begleitet wurde.

Auf diese Diskussion und Ergebnisse aufbauend wurden nunmehr aktuelle Potenziale benannt und Ziele definiert. Dies wurde mit der Verwaltung, der Bürgerschaft und der Lokalen Partnerschaft besprochen und abgestimmt.

Ein wichtiger Bestandteil der konzeptionellen Arbeit ist es, die Sicht der vor Ort lebenden Personen in die Überlegungen einzubeziehen. Eine Stadterneuerung kann nicht alleine funktionieren. So wurde das Konzept unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und in Kooperation mit der Lokalen Partnerschaft erarbeitet. Dadurch konnte sichergestellt werden, dass die Inhalte des ISEK auf kommunaler Ebene verankert sind.

Hierfür wurden von der Gemeinde Wöllstadt und der ProjektStadt verschiedene Veranstaltungsformate organisiert, um die Kreativität, den kritischen Blick, den Ideenreichtum, das Fachwissen und die Lebenserfahrung möglichst vieler Bürgerinnen und Bürger mit einzubeziehen.

## Beteiligungsverfahren im Rahmen der Konzeptphase

Auf Grundlage der Analyse und unterstützt durch den Prozess der Bürgerbeteiligung wurden Leitbilder, Konzepte und Maßnahmvorschläge mit der Verwaltung, den Bürgerinnen und Bürgern und der Lokalen Partnerschaft erarbeitet. Die Beteiligungsveranstaltungen bzw. Informationsveranstaltungen dienten dazu, die Kenntnisse der Bewohnerinnen und Bewohner, der Gewerbetreibenden und der ansässigen Vereine / Institutionen / Verbände in das ISEK zu übernehmen. Einerseits wurden mit den Bürgerinnen und Bürger Inhalte erarbeitet, andererseits Erkenntnisse aus dem Analyseprozess mit den Bürgerinnen und Bürgern überprüft und abgestimmt.

Im Folgenden werden die Beteiligungs- und Informationsveranstaltungen kurz dargestellt. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen sind in den jeweiligen Protokollen zu den Veranstaltungen im Anhang des ISEK zu finden.

### 1. Bürgerinformationsveranstaltung als Auftaktveranstaltung am 18.10.2018

In der Auftaktveranstaltung wurden die Bürgerinnen und Bürger Wöllstadts über die Programmausrichtung des städtebaulichen Förderprogramms Aktive Kernbereiche in Hessen, das Instrument und die Inhalte des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sowie das vorgeschlagene Fördergebiet unterrichtet. Ebenso konnten Fragen gestellt werden.

Ziel der Veranstaltung war, für die Bevölkerung einen Einstieg in das komplexe Thema der Städtebauförderung im Rahmen der Aktiven Kernbereiche in Hessen zu finden und den Prozess der Erstellung des ISEK zu erläutern.



**Auftaktveranstaltung 18.10.2019**

### 2. Workshop Experten und Politik am 28.03.2019

Mit dem Workshop am 28.03.2019 wurde die zweite Phase im Rahmen der Erstellung des ISEK eingeleitet. Ziel der Veranstaltung war es, gemeinsam mit den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern, Vertretern aus der Lokalpolitik, Vertretern der Lokalen Partnerschaft die Richtung des weiteren Prozesses zu bestimmen und ein umfassendes Leitbild zu erstellen. Diese Leitlinien dienen als Grundlage des ISEK, aus dem die konkreten Maßnahmen und Projekte beschrieben werden. Sie sind somit ein Qualitätskatalog, an denen der Programmfortschritt in Nieder-Wöllstadt in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren gemessen wird.



**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

ProjektStadt – Wöllstadt – Gesamtkommunales Konzept  
 Öffentliche Präsentation der Ergebnisse am 26.06.2019

**Workshop Experten und Politik 28.03.2019**

**3. Bürgerinformationsveranstaltung Präsentation der Ergebnisse am 26.06.2019**

Ziel dieser Veranstaltung am Mittwoch, 26.06.2019, war, im Wesentlichen die Ergebnisse aus der Leitbilddiskussion und zum Thema der Siedlungserweiterungsflächen vorzustellen. Die Ergebnisse konnten diskutiert und ergänzt werden.

**4. Projektwerkstatt am 15.08.2019**

Mit der Projektwerkstatt am Donnerstag, 15.08.2019 wurde gemeinsam mit den ca.

80 Teilnehmenden der nächste große Schritt im Planungsprozess gegangen. Aus den formulierten Leitbildern waren rund 30 konkrete Maßnahmenvorschläge entstanden. Die präsentierten Ideen standen zur Diskussion und konnten von den Teilnehmenden ergänzt und priorisiert werden. Außerdem konnten weitere Vorschläge für Maßnahmen und Projekte im Fördergebiet eingebracht werden. Die Ergebnisse des Abends flossen nach einer fachlichen Bewertung in die Beschreibung der Einzelmaßnahmen ein.

**3. ISEK**  
**Aufbau/ Gliederung**

1. Bestands-Analyse, Bewertung, SWOT-Analyse
2. Zielfindung
3. Umsetzungskonzept
  - Handlungsfelder
  - Strategien
  - Maßnahmen
  - Kosten- und Finanzierungsmöglichkeiten

← gesamtkommunal und Fördergebiet  
 ← Fördergebiet

ProjektStadt – Wöllstadt – Gesamtkommunales Konzept  
 Öffentliche Präsentation der Ergebnisse am 26.06.2019



**Bürgerinformationsveranstaltung 26.06.2019**



Projektwerkstatt 15.08.2019 (Fotos: Andrea Saalman)

## **3 Bestandsaufnahme und Analyse**

## 3 Bestandsaufnahme und Analyse

### 3.1 Siedlungsentwicklung / Geschichtliches

Wöllstadt wurde erstmals im Jahr 790 urkundlich erwähnt und ist somit über 1.225 Jahre alt<sup>3</sup>.

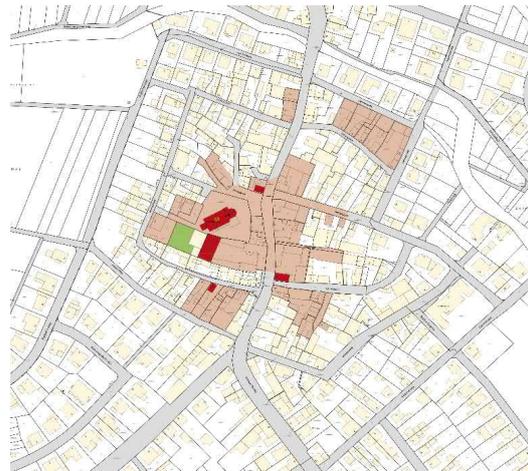
In der Reformationszeit wurden Nieder- und Ober-Wöllstadt evangelisch. Ober-Wöllstadt blieb dies, als es etwa 1580 dem Kurfürstentum Mainz zugeschlagen wurde. Erst Anfang des 17. Jahrhunderts wurde Ober-Wöllstadt wieder katholisch. Nieder-Wöllstadt ist bis heute eine evangelisch geprägte Gemeinde.

Durch den Bau der Main – Weser – Bahn und dem Bahnhof in Nieder-Wöllstadt wurde Wöllstadt bereits in den Jahren 1846-1850 an das Schienennetz angeschlossen.

Im Jahr 1972 wurden durch die Gemeindegebietsreform in Hessen die bisher selbständigen Gemeinden Nieder-Wöllstadt und Ober-Wöllstadt kraft Landesgesetz zur neuen Gemeinde Wöllstadt zusammengeschlossen.

#### Denkmale und Denkmalschutz

Die Ortsteile Ober- und Nieder-Wöllstadt weisen nicht nur eine reiche Geschichte auf, diese lässt sich auch heute noch an einer Vielzahl baulicher Denkmäler ablesen. Sowohl in Ober-Wöllstadt als auch in Nieder-Wöllstadt wurde ein Teil des historischen Ortskerns als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt.



**Ober-Wöllstadt, Gesamtanlage und Einzelkulturdenkmale; Quelle und Kartendarstellung Denkmaltopographie, denkXweb.de**

Aus der Denkmaltopografie des Landes Hessen, Wetteraukreis: <sup>4</sup>

#### Gesamtanlage Ober-Wöllstadt

Ober-Wöllstadt gehört zur Vielzahl der in mittelalterlicher Zeit befestigten Dörfer in der Wetterau. Der einst befestigte Umriß entspricht in etwa einem Quadrat mit einer unregelmäßigen Ausbuchtung im Süd-Osten. Insgesamt fällt auf, daß ein regelmäßigeres Straßennetz aus vermutlich spätmittelalterlicher Zeit unregelmäßiger geführte und wahrscheinliche ältere Wege überlagert (Durchgangsstraße, die Stichwege der Kirchgasse). Es ist zu bedauern, daß die im Grundriß noch so geschlossen überlieferte mittelalterliche Ortsstruktur keine Entsprechung in der aufgehenden Bausubstanz findet. Vielmehr sind es nur noch einzelne bäuerliche Gehöftreihen mit Hauptbauten aus dem 17. und 18. Jahrhundert, die entlang der älteren Wege wenigstens abschnittsweise noch den Eindruck historischer Straßenräume hinterlassen und zu einer kleinen denkmalgeschützten Gesamtanlage zusammengefaßt werden können. Deren Zentrum ist der Kirchhof mit benachbartem Pfarrhof (Kirchgasse 4) und ehemaligem

<sup>3</sup> Unterschieden wird hierbei allerdings nicht zwischen den bis zur Gemeindegebietsreform 1972 selbständigen Orten Ober-Wöllstadt und Nieder-Wöllstadt.

<sup>4</sup> Denkmaltopographie, denkXweb.de.



Deutschordenshof (Hanauer Straße 7). Einschränkungen wie bei der Ausweisung der Ober-Wöllstädter Gesamtanlage mußten auch bei der Auswahl der Kulturdenkmäler vorgenommen werden. Für die Ortsgeschichte sicher bedeutsame Bauten wie ein Zollhaus, Schule und Ortsverwaltung (Hanauer Straße 16, 18 und 22, alle südlich vor dem historischen Ortskern gelegen) konnten aufgrund von baulichen Veränderungen und damit verbundenem Verlust des historischen Erscheinungsbildes den schützenswerten Bauten nicht zugerechnet werden.

**Ober-Wöllstadt, Gesamtanlage; Quelle  
Denkmaltopographie, denkXweb.de**

### Gesamtanlage Nieder-Wöllstadt

Die Gesamtanlage Nieder-Wöllstadt vereinigt eine in der Rekonstruktionsphase nach dem 30jährigen Krieg begonnene Ortserweiterung (nördliche Frankfurter Straße) mit Teilbereichen eines in den Grundzügen noch spätmittelalterlichen Dorfes. Ab dem frühen 19. Jahrhundert wurde die alte Ortsbefestigung beseitigt. Am auffallendsten ist sicher die Frankfurter Straße, die den älteren Ortskern und die angesprochene Ortserweiterung gleichermaßen durchquert. Der Straßenverlauf wird gesäumt von stattlichen Hofanlagen der Zeit ab der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts mit dem in der Wetterau vertrauten Bild der giebelständigen Fachwerkwohnbauten, ab der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts auch mit traufständigen Hauptbauten. Dem Bild der Frankfurter Straße kontrastiert das unregelmäßig aufgesiedelte Areal der abgegangenen Nieder-Wöllstädter Burg (Kleine und Große Braugasse) mit kleinsten Hofstellen für Arbeiter, Tagelöhner oder Handwerker. Im Hinblick auf ihre Vielfalt an historischen Gebäudetypen wird die Nieder-Wöllstädter Gesamtanlage komplettiert durch eine ehemalige Schmiede, ein Brauhaus sowie zwei Spritzenhäuser; Bauten, die im übrigen auch als Kulturdenkmal gewürdigt werden.

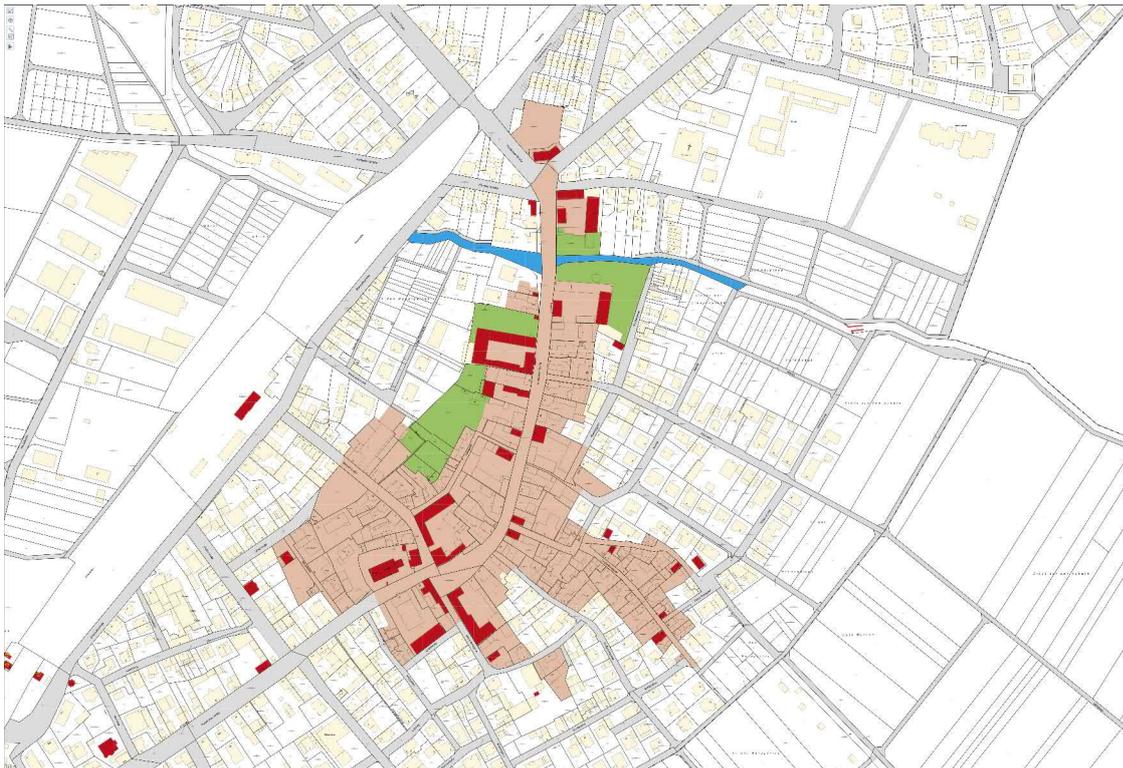
Die im Zusammenhang mit der Nieder-Wöllstädter Gesamtanlage ausgewiesenen historischen Grünflächen haben unterschiedliche Bedeutungen. Im Falle von Frankfurter Straße 9 handelt es sich um einen Garten in Verbindung mit einem großen Hofareal. Die Gärten

westlich der Hain-gasse vermitteln wenigstens an einer Stelle den Siedlungsrand des mittelalterlichen Ortes. Die seitlich des Rosbaches eine für die Ortsentwicklung markante Zäsur, denn am Rosbach endete zunächst die Ortserweiterung von 1670.

Die Siedlungsentwicklung des 19. Jahrhunderts läßt sich trotz ihres flächenhaften Charakters nur anhand einzelner Kulturdenkmale wie des Bahnhofs oder Lindenstraße 3 dokumentieren. Nachträgliche bauliche Veränderungen und gar Abbruch wichtiger Bauten wie der Schule in der Bahnhofstraße verhinderten die Ausweisung entsprechender Gesamtanlagenabschnitte etwa in der Bahnhofstraße, Eisenbahnstraße oder Lindenstraße.

Die historischen Nieder-Wöllstädter Mühlen (Gänsmühle im Norden, Schlagmühle im Süden) haben ihre ursprüngliche Funktion verloren, auch ihre historische Gebäudecharakteristik, so daß sie nicht als kleine Gesamtanlagen ausgewiesen werden konnten. Anders verhält es sich mit dem Ende des 17. Jahrhunderts als Zoll- und Wegestation errichteten Hof Neuherberge südlich Nieder-Wöllstadts. Das im 18. Jahrhundert veränderte Haupthaus ist als stattlicher Barockbau und als Kulturdenkmal anzusprechen, das durch die Gesamtanlage des umgebenden Hofes ergänzt wird.

**Nieder-Wöllstadt, Gesamtanlage; Quelle  
Denkmaltopographie, denkXweb.de**



**Nieder-Wöllstadt, Gesamtanlage und Einzelkulturdenkmale; Quelle und Kartendarstellung Denkmaltopographie, denkXweb.de**

### Status Einzelkulturdenkmäler

Der Status eines Gebäudes oder Gebäudeteils als Einzelkulturdenkmal hat für den Eigentümer nicht nur Bedeutung aufgrund zu erwartender „denkmalschutzrechtlicher Auflagen“, sondern eröffnet u.a. steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeiten. Über diese Art der steuerlichen Begünstigungen können Aufwendungen „gefördert“ werden. Und dies gilt für beide Ortsteile gleichermaßen.

Dabei zeigt der Blick auf die jeweiligen Karten der beiden Ortsteile, dass die Anzahl der Einzelkulturdenkmale und die Größe der Gesamtanlage in Nieder-Wöllstadt die Anzahl und Größe in Ober-Wöllstadt deutlich übertrifft. Insofern erklärt sich sicherlich auch der Erfolg bei der Programmaufnahme Nieder-Wöllstadts in die Aktiven Kernbereiche in Hessen; durch die in Nieder-Wöllstadt im Programmgebiet liegenden 7 Höfe wird einer der Schwerpunkte der Ortsentwicklung bereits benannt. Die

großen Höfe in Nieder-Wöllstadt stehen besonders als geeignete Standorte der Revitalisierung mit Wohn-, Arbeitsraum oder Raum für soziale/ gesundheitliche Einrichtungen heraus. Sie prägen zum einen das Ortsbild Wöllstadts (denkmalgeschützt als Gesamtanlage und als Kulturdenkmäler) und sind zum anderen historisch wichtige Identitätsmerkmale der Gemeinde. Die „Herbergen“ hatten für Wöllstadt eine hohe Bedeutung zur Unterbringung der Händler auf der historischen Handelsroute Frankfurt – Leipzig. Es kann vermutet werden, dass auch Martin Luther auf seiner Reise von Eisenach zum Reichstag in Worms im Jahr 1521 sowohl auf der Hinreise als auch bei der Rückreise durch Wöllstadt kam<sup>5</sup>.

Neben den oben genannten Sonderabschreibungsmöglichkeiten bei Einzelkulturdenkmälern bestehen auf Grundlage der einschlägigen Förderrichtlinie des Landes Hessen (RiLiSE) weitere Fördermöglichkeiten für alle Eigentümer von Gebäuden im

<sup>5</sup> „Lutherweg 1521“, im Jahr 2017 eröffneter Pilger und Fernwanderweg

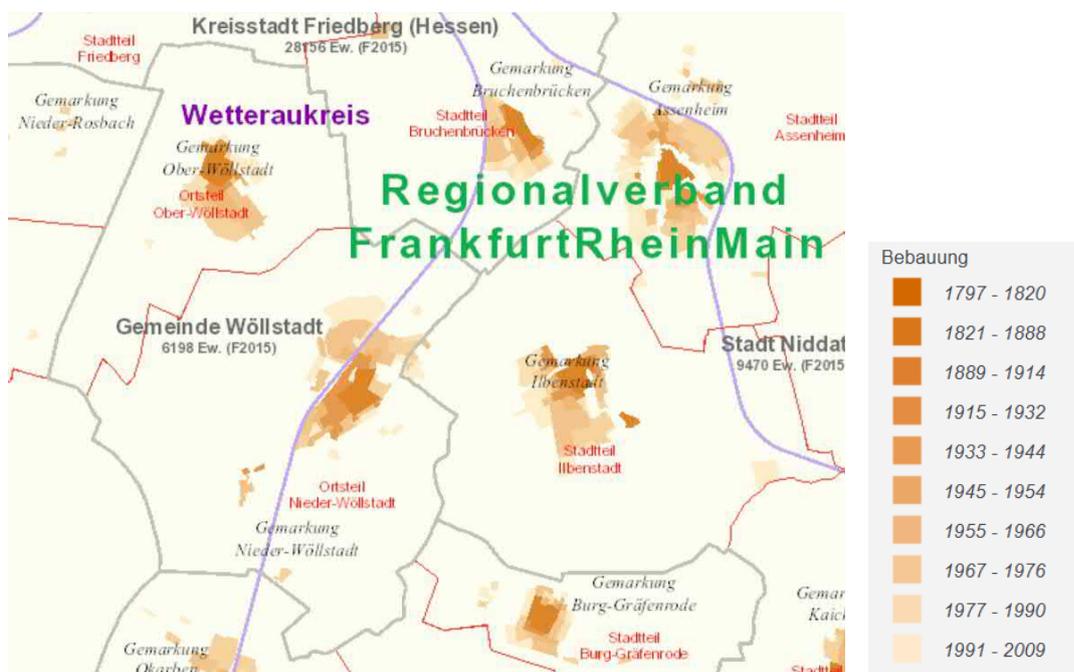


Fördergebiet der Aktiven Kernbereiche in Nieder-Wöllstadt, wenn nach den Richtlinien förderfähige Maßnahmen durchgeführt werden sollen.

### Baualter der Gebäude

Betrachtet man die Baualter-Gruppen der Gebäude im Fördergebiet, so wird deutlich, dass rd.  $\frac{3}{4}$  aller Gebäude in Ober- und Nie-

der-Wöllstadt bis 1976 erbaut wurden. Hier-von ist ein erheblicher Teil der Gebäude vor 1948 erbaut bzw. sogar rund einhundert Jahre alt oder älter. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der großen Menge älterer Wohnungen zum Teil erheblicher Sanierungsbedarf an den Gebäuden und den Wohnungen selbst besteht. Es ist also sowohl im Bereich des Wohnungsneubaus, als auch in der Bestandsentwicklung Handlungsbedarf gegeben.



**Bebauungsentwicklung von 1797 bis 2009 (Quelle: Regionalverband, <https://mapview.region-frankfurt.de/>)**

### Landschaft, Naturschutz und Umwelt

Das Gemeindegebiet Wöllstadts liegt mitten in der Wetterau. Sie ist dank ihrer mächtigen fruchtbaren Lössböden die ertragreichste Ackerregion Hessens. Die zuweilen ausgeräumte Agrarlandschaft der Wetterau ist geprägt von zahlreichen Gewässern, die ein welliges Relief geschaffen haben. Wald gibt es, wenn überhaupt, nur auf

den flachen Höhenrücken, wo die Lössauflagen geringer sind.

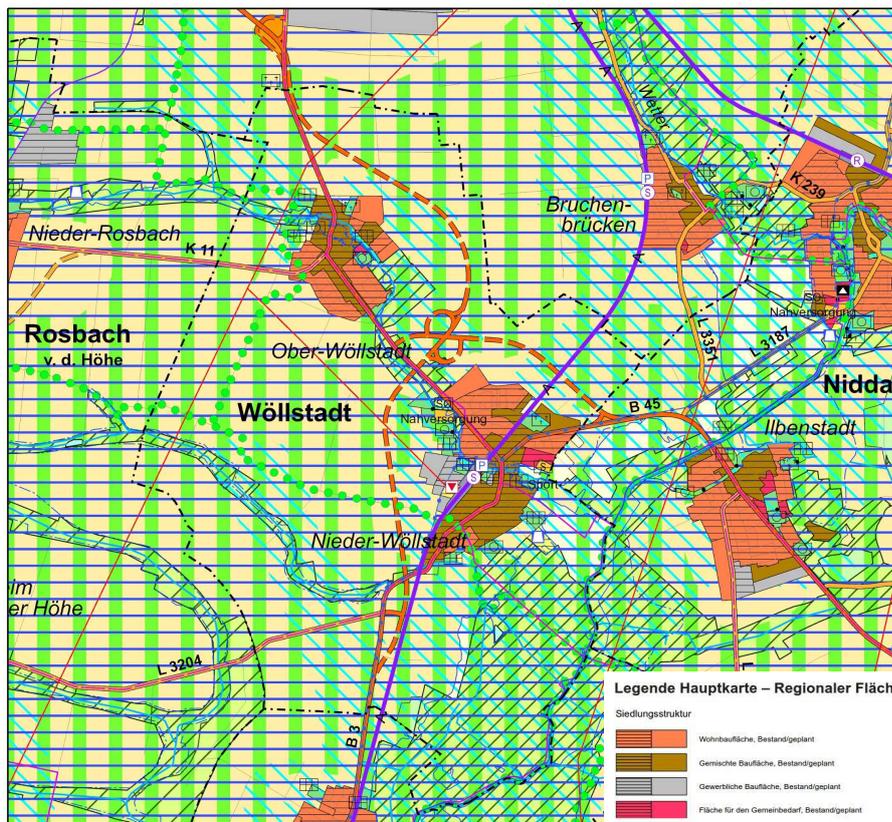
In Wöllstadt besteht ein isoliert liegendes Waldgebiet (sog. „Forsterwald“) im Süden Nieder-Wöllstadts. Besonders bemerkenswert sind das FFH-Gebiet „Beunbachau“ im Westen von Nieder-Wöllstadt sowie der Auenbereich der Nidda<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Im Jahre 2008 wurden weite Bereiche des Auenverbundes als EU-Vogelschutzgebiet bzw. FFH-Gebiete unter Schutz gestellt. Sie sind damit Bestandteil des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 als zusammenhängendes Netz von

Schutzgebieten innerhalb der Europäischen Union. Das Gebiet wird auch als „Renaturierung mit Auenreaktivierung Ilbenstadt“ bezeichnet.

Westlich der Ortslagen und südöstlich im Auenbereich der Nidda sind im Regionalplan und Regionalen Flächennutzungsplan 2010 „Vorranggebiete für Regionalparkkorridor“ vorgesehen mit Anbindungen nach Rosbach, Karben und Niddatal. Im „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ hat die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft

einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraumes Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.<sup>7</sup>



**Natur und Landschaft im Regionalen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes (RegFNP) 2010.**

**Legende Hauptkarte – Regionaler Flächennutzungsplan (Auszug)**

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Siedlungsstruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Wohnbaufläche, Bestandsgeplant</li> <li> Gemischte Baufläche, Bestandsgeplant</li> <li> Gewerbliche Baufläche, Bestandsgeplant</li> <li> Fläche für den Gemeinbedarf, Bestandsgeplant</li> <li> Sonderbaufläche, Bestandsgeplant (textl. Zweckbestimmung)</li> </ul> <p><b>SO</b> Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*</p> <p><b>Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundezwinger, Tiergehege</li> <li> Wohnungserneuerungen</li> <li> Friedhof</li> </ul> <p><b>Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)</li> <li> Überörtliche Fahrradroute, Bestandsgeplant</li> <li> Fläche für den Schienenverkehr</li> <li> Schienenfernverkehrsbrücke, Bestandsgeplant</li> <li> Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestandsgeplant</li> </ul> | <p><b>Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestandsgeplant</li> <li> Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestandsgeplant</li> <li> Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestandsgeplant</li> <li> Hochspannungleitung, Bestandsgeplant</li> <li> Fernwasserleitung, Bestandsgeplant</li> </ul> <p><b>Land- und Forstwirtschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Vorranggebiet für Landwirtschaft</li> <li> Fläche für die Landbewirtschaftung</li> <li> Wald, Bestand/Zuwachs</li> </ul> <p><b>Natur und Landschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Vorranggebiet für Natur und Landschaft</li> <li> Vorbehaltgebiet für Natur und Landschaft</li> <li> Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft</li> <li> Vorranggebiet für Regionalparkkorridor</li> <li> Vorranggebiet Regionaler Grünzug</li> <li> Vorbehaltgebiet für besondere Klimafunktionen</li> <li> Still- und Fließgewässer</li> <li> Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz</li> <li> Vorbehaltgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz</li> <li> Vorbehaltgebiet für den Grundwasserschutz</li> </ul> |
|--|---|

<sup>7</sup> Regionalen Flächennutzungsgebiet 2010 ([https://www.woellstadt.de/content/attachments/Woellstadt\\_im\\_RegFNP.pdf](https://www.woellstadt.de/content/attachments/Woellstadt_im_RegFNP.pdf))



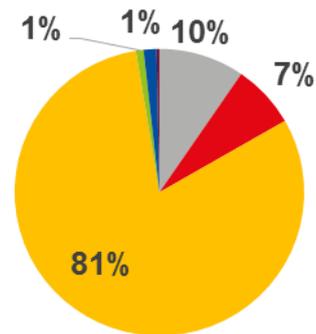
### 3.2 Flächenanalyse

Die Gesamtfläche der Gemeinde Wöllstadt umfasst 1.539 ha. Mit einer Landwirtschaftsfläche von 1.241 ha, die 80,6 % des Gemeindegebietes entspricht, kann Wöllstadt als eine überdurchschnittlich landwirtschaftlich geprägte Gemeinde umschrieben werden. Im Vergleich liegt im Landkreis Wetterau der Landwirtschaftsanteil bei 53 %.

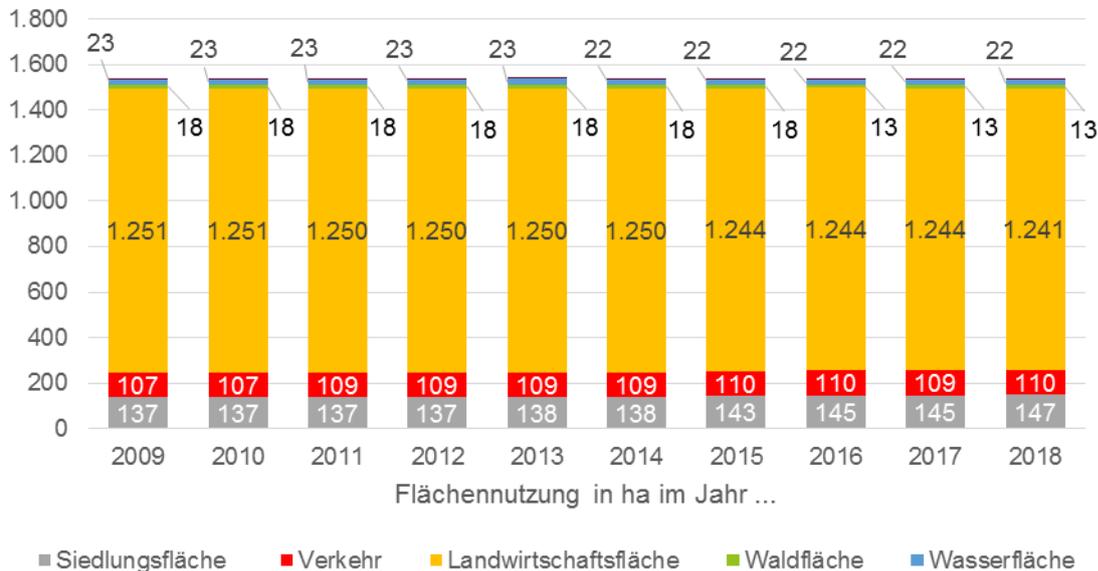
Die Siedlungsflächen nahmen zwischen 2009 und 2018 um +10 ha zu, wie sich auch die Verkehrsfläche leicht um +3 ha vergrößerte. Dem gegenüber stehen ein Verlust an landwirtschaftlichen Flächen von -10 ha, eine leichte Abnahme von Wasserflächen von – 1 ha sowie ein Verlust von Waldfläche von 18 ha auf 13 ha um -5 ha. Mitursächlich an den Verschiebungen von 2015 auf 2018

bei den Siedlungsflächen können auch statistische Bereinigungen sein<sup>8</sup>. Folgende Karte gibt einen Überblick über die Flächennutzungen in Ober- und Nieder-Wöllstadt. Aufgrund der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten GIS-Daten kann eine detaillierte Darstellung erfolgen.

Flächennutzungen 2018



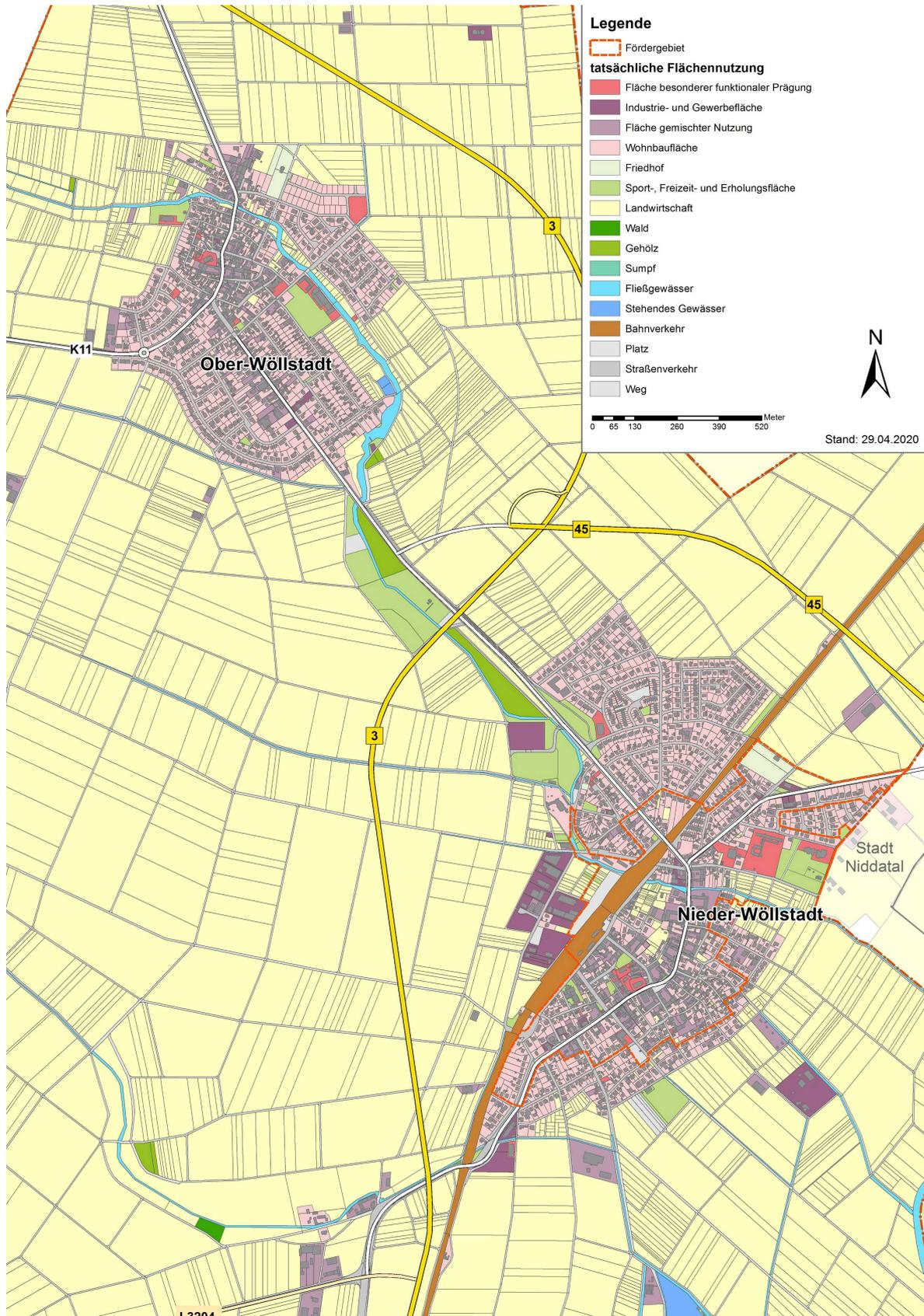
Anteilige Flächennutzung in Wöllstadt (2018), eigene Darstellung



Flächennutzung – absolut - in Wöllstadt 2009 bis 2018 (HSL; eigene Darstellung)

<sup>8</sup> Dieser Sprung ist vermutlich das Ergebnis der Umstellung auf das bundeseinheitliche Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) zur Erfassung der Nutzungsflächen. Seit dem Jahr 2016 werden Gebäude- und Freiflächen, Erholungsflächen

sowie Betriebsflächen zusammen als Siedlungsfläche erfasst. Häufig schließt diese allerdings auch Teile ein, die zuvor den anderen Flächenkategorien zugeordnet waren.



Flächennutzungen in Ober- und Nieder-Wöllstadt; Quelle: GIS-Daten der Gemeinde und eigene Darstellung



### 3.3 Grüne und blaue Infrastruktur, Hochwasserschutz

Laut Regionalem Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRhein-Main besitzt die Gemeinde Wöllstadt vor allem im Verlauf der Nidda ökologisch bedeutsame Flächen. Bei diesen Flächen handelt es sich um ein europäisches Vogelschutzgebiet. Weitere Flächen sind als Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet (Zone I oder Zone II) ausgewiesen, hier vor allem auf dem Gebiet des Ortsteils Nieder-Wöllstadt.

Bei landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu beachten, dass die landwirtschaftlichen Flächen durch die Anwendung von Dünger oder Kalkung von Böden, sowie durch die Auswaschung gedüngter Flächen häufig große Mengen an Kohlenstoffdioxid freisetzen. Daher stellen landwirtschaftliche Flächen eher negativ klimawirksame Flächen dar. Auch unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung und Förderung von Biodiversität sind rein landwirtschaftlich genutzte Flächen wenig geeignet. Wie aus den Diagrammen zur Flächennutzung hervorgeht, besitzt die Gemeinde Wöllstadt im Jahr 2018 wenig Waldfläche (ca. 13 ha). Statistisch gesehen befindet sich grüne Infrastruktur allerdings auch in der Siedlungsfläche, z.B. Parkflächen, Spielplätze etc. und auch auf landwirtschaftlichen Flächen. Die grüne Infrastruktur wird an diversen Stellen systematisch erweitert. Hierzu gehört z.B. die „Ellerweide“, eine Wildblumenwiese mit einer Größe von 4 ha als neuer Biotop südlich der Anglerteiche in Nieder-Wöllstadt.

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 sieht keine Neuplanungen für Grünflächen vor. Dies könnte sich jedoch mit der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans 2020 ändern.

Durch Wöllstadts Gemeindegebiet zieht sich der Rosbach, der auch Gänsbach oder Aubach genannt wird. Er mündet an der Gemeindegrenze, kurz vor Ilbenstadt in die

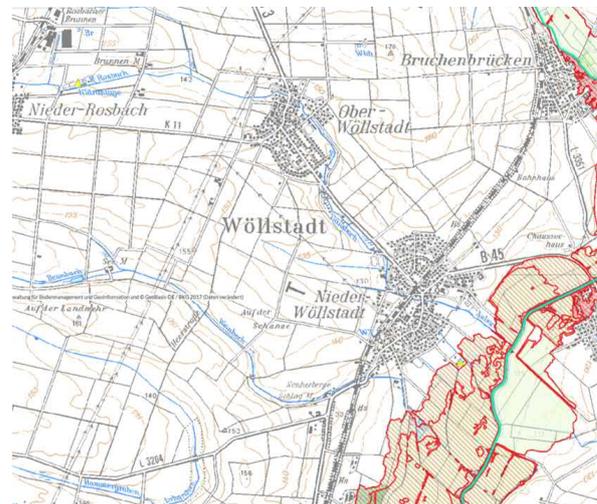
Nidda. Des Weiteren durchziehen der Beunebach und der Weinbach sowie einige kleinere Gewässer das Gemeindegebiet.

Im Hochwasserrisikomanagementplan des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie ist nur die Nidda östlich von Nieder-Wöllstadt indiziert.

Die Überflutungsbereiche des Rosbachs im Gemeindegebiet sind vor allem in den bebauten Ortslagen von Ober-Wöllstadt und Nieder-Wöllstadt von Bedeutung. Sie schränken eine bauliche Nutzung ein.

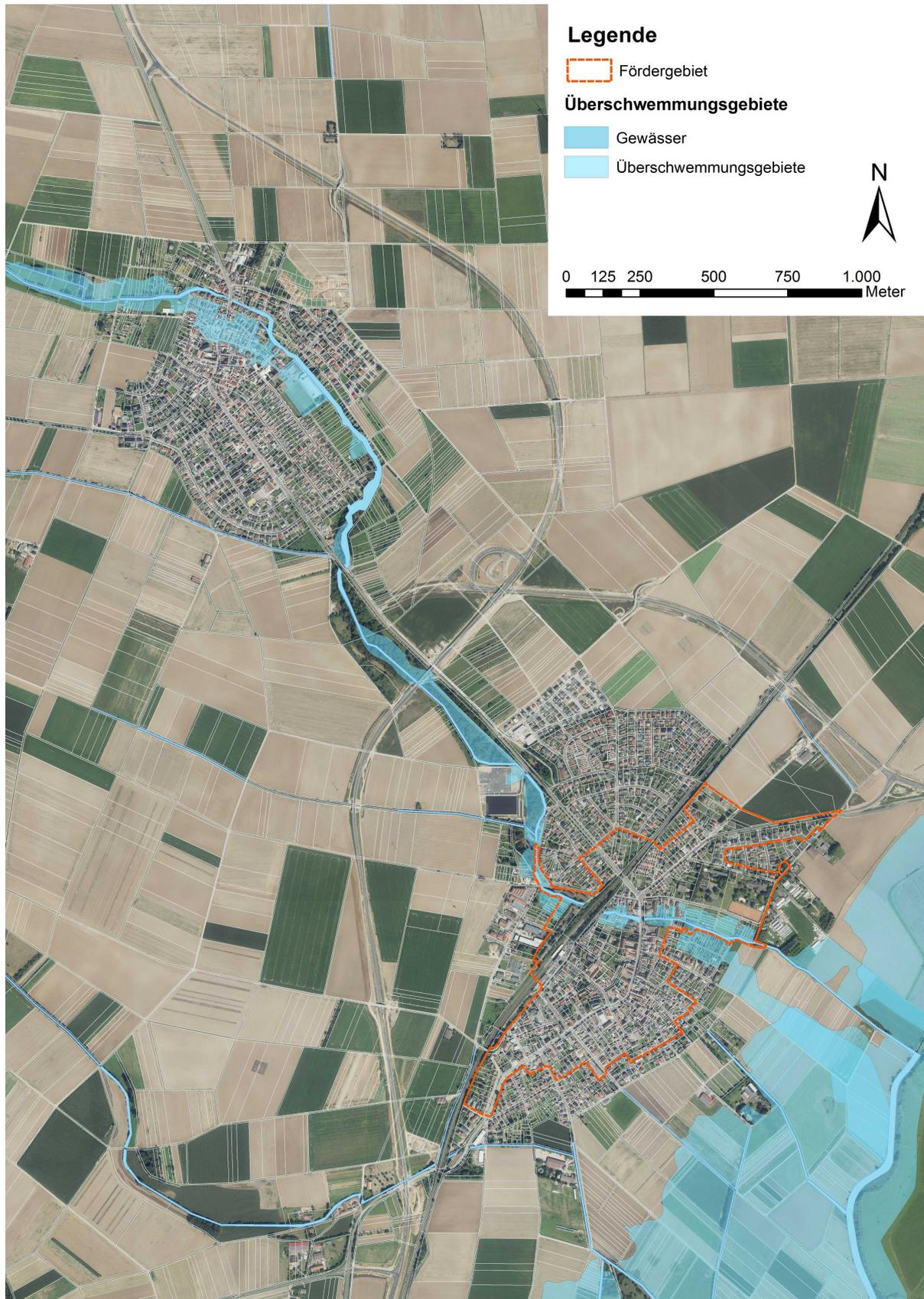
Die Überschwemmungsbereiche der Nidda spielen für die bebauten Ortslage Nieder-Wöllstadts nur eine untergeordnete Rolle.

Im Siedlungskern bzw. dem vorgesehenen Fördergebiet in Nieder-Wöllstadt befinden sich nur sehr vereinzelt Grünstrukturen, auf öffentlichen und immerhin noch zahlreicher auf privaten Freiflächen. Außerhalb der bebauten Ortslage findet man eine im Wesentlichen ausgeräumte Landschaft für die landwirtschaftliche Produktion vor.



**HLNUG, Ausdehnung und Lage der Überflutungsflächen und potentiellen Überflutungshöhen der Nidda aus den Hochwasserrisikomanagement Plänen.**

<http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>



Luftbild der Überschwemmungsbereiche Wöllstadt (hellblau); Quelle: GIS-Daten der Gemeinde und eigene Darstellung

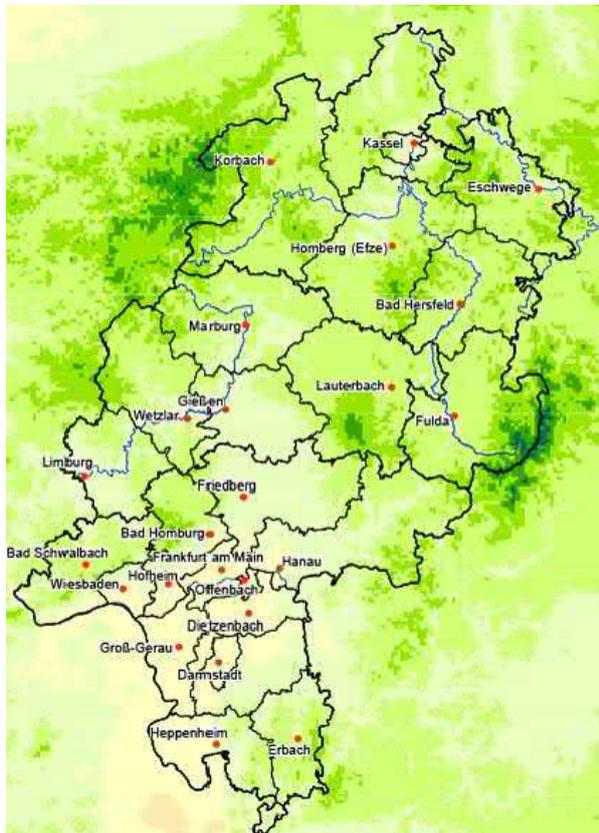


### 3.4 Klimatische Einordnung und Klimaanpassungsnotwendigkeit

Die Anpassungsnotwendigkeiten an die klimatischen Veränderungsprozesse ergeben sich aufgrund der Auswertung der Wetterdaten des Deutschen Wetterdienstes. Die untenstehende Abbildung zeigt, dass während der letzten hundert Jahre eine deutliche Erwärmung in Hessen stattgefunden hat. Dies kann als Beleg für den Klimawandel herangezogen werden. Während die Jahresmitteltemperatur im 10-Jahresmittel von 1901-1910 in Hessen noch bei rund

7,8°C lag, weist die Periode von 2001-2010 bereits einen Jahresmittelwert von 9,2°C, also eine Erhöhung um 1,4°C auf. Da gängige Klimamodelle von einer weiteren Erwärmung ausgehen, sind nicht nur Klimaschutz-, sondern auch Klimaanpassungsstrategien erforderlich.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt in Wöllstadt bei 9,8°C und damit leicht über dem Jahresmittelwert von ganz Hessen. Die Jahresniederschlagsmenge für Hessen variiert Jahr für Jahr, sie lag in den letzten Jahren zwischen 1.007 mm (2007) und 512 mm (2018).<sup>9</sup>



**Jahresmitteltemperaturen in Hessen (Umweltatlas/HLNUG; Daten: DWD, Offenbach, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, eigene Darstellung)**

<sup>9</sup> Daten der Niederschlagsmengen vom Deutschen Wetterdienst:

[ftp://ftp-cdc.dwd.de/pub/CDC/regional\\_averages\\_DE/annual/precipitation/regional\\_averages\\_rr\\_year.txt](ftp://ftp-cdc.dwd.de/pub/CDC/regional_averages_DE/annual/precipitation/regional_averages_rr_year.txt)

### 3.5 Lage und Verkehr

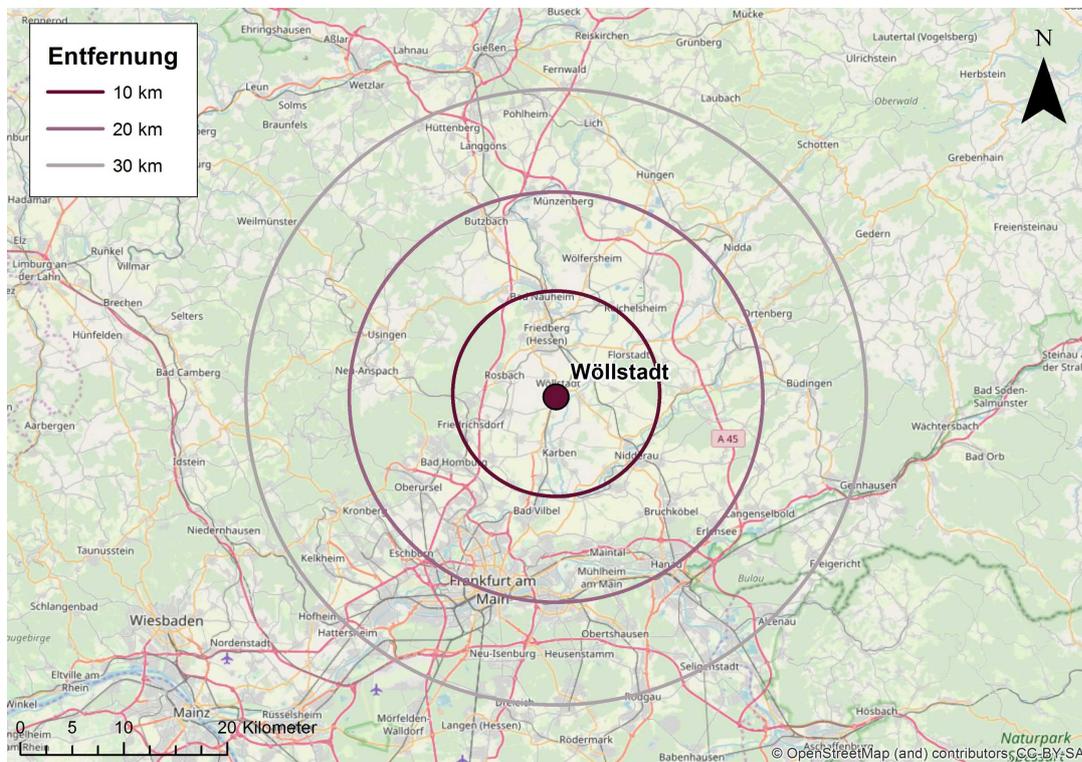
Die Gemeinde Wöllstadt untergliedert sich in die beiden Ortsteile Ober-Wöllstadt und Nieder-Wöllstadt. Die Gemeinde ist Teil des Wetteraukreises im Regierungsbezirk Darmstadt sowie der Metropolregion Rhein-Main und grenzt an die Städte und Gemeinden Friedberg (Norden), Niddatal (Osten), Karben (Süden) sowie Rosbach v.d.Höhe (Westen).

In unmittelbarer Nachbarschaft liegt Friedberg, ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums; es ist Hauptsitz des Wetteraukreises. In einer Entfernung von knapp über 20 Kilometern liegen die Oberzentren Frankfurt am Main, Offenbach und Hanau. Der Frankfurter Flughafen ist etwa 30 km entfernt. Durch das Gemeindegebiet führt die Bundesstraße B 3; in näherer Umgebung bestehen Anschlüsse an die Bundesautobahnen A 5 und A 45. Über diese Verkehrsachsen ist Wöllstadt gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Zudem besteht im Ortsteil Nieder-Wöllstadt

Anschluss an das Schienennetz (Anschluss an das RMV-S-Bahn-Netz).

Sowohl mit dem PKW als auch mit dem ÖPNV hat man eine hervorragende Verkehrsanbindung in die Metropolregion Frankfurt, nach Friedberg, Bad Nauheim, Gießen und Hanau. Die Entfernungen zu nahegelegenen Ober- und Mittelzentren betragen mit ausgewählten Verkehrsmitteln (Ausgangspunkt: Bahnhof Nieder-Wöllstadt):

- Frankfurt (Hauptbahnhof) – MIV: ca. 29 min (25 km), ÖPNV: 33 min
- Frankfurt (Flughafen) – MIV: ca. 29 min (39 km), ÖPNV: 49 min
- Frankfurt (Messe) – MIV: ca. 27 min (25 km), ÖPNV: 29 min
- Hanau (Hauptbahnhof) – MIV: ca. 28 min (26 km), ÖPNV: 44 min
- Offenbach (Hauptbahnhof) – MIV: ca. 23 min (25 km), ÖPNV: 58 min
- Friedberg (Bahnhof) – MIV: ca. 10 min (8 km), S-Bahn: 6 min



Lage von Wöllstadt zwischen Rhein-Main-Metropolregion und Mittelhessen/Gießen  
Quelle: openstreetmap, eigene Darstellung

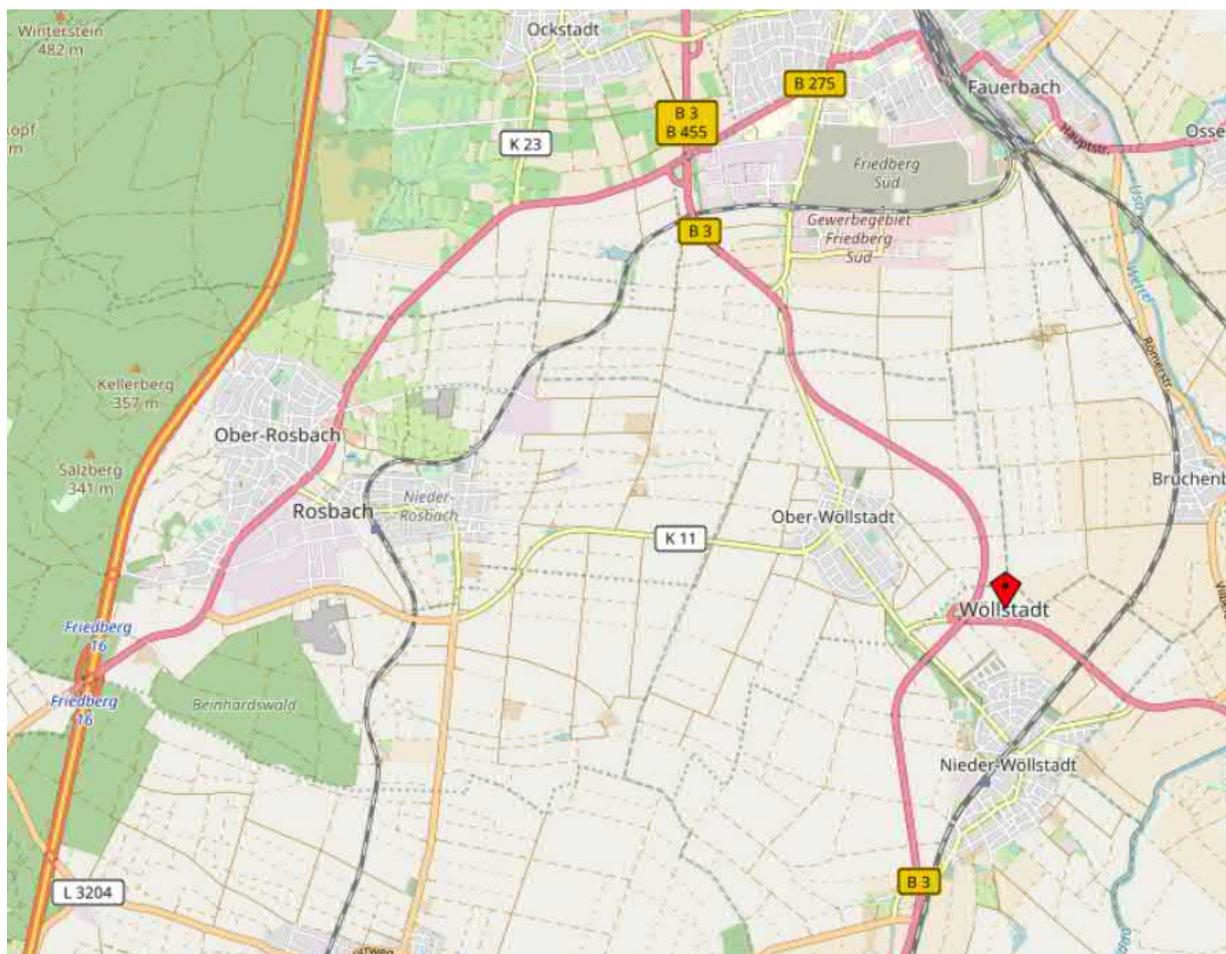
### 3.5.1 Straßenverkehr - motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für die Lebens- und Wohnqualität der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Wöllstadt war jahrzehntelang die ständig zunehmende Verkehrsbelastung auf der Ortsdurchfahrt der B 3 ein beherrschendes Thema. Mit der Eröffnung der Umgehungsstraße im Jahr 2017 hat sich eine gravierende Entlastung und Veränderung ergeben.

Sowohl in Ober-Wöllstadt als auch in Nieder-Wöllstadt ergeben sich durch den reduzierten MIV neue Möglichkeiten der Nutzung des Straßenraums und der anliegenden Plätze, Nebenstraße und städtebaulich bedeutsamer Bereiche, in Nieder-Wöllstadt z.B. um die Evangelische Kirche.

Bei der Erstellung eines von der Gemeinde beauftragten Verkehrskonzepts sollen u.a. die bisher in Nieder-Wöllstadt fehlenden Querungsmöglichkeiten und die fehlende einheitliche Beschilderung innerörtlicher Ziele beleuchtet, umgeplant und im Anschluss umgestaltet werden.

Eine ähnliche Beurteilung der durch die Umgehungsstraße geänderten verkehrlichen Lage gilt für Ober-Wöllstadt, aber mit Einschränkungen. Die positiven Auswirkungen der Umgehungsstraße B 3 konzentrieren sich im Wesentlichen auf die südlichen Bereiche (Hanauer Straße), die Gießener Straße / Homburger Straße (K11) sind weiterhin in den Verkehrsspitzenzeiten stark durch den Verkehr zur A 5, Autobahnanschlussstelle Friedberg belastet.



Verkehrnetz, Ortsdurchfahrten Ober-Wöllstadt - Verlauf der K 11 und Nieder-Wöllstadt

### 3.5.2 ÖPNV

Die beiden Wöllstädter Ortsteile sind über Busse und Bahnen an die Nachbargemeinden, die nahen Mittelzentren und die Oberzentren, allen voran an Frankfurt am Main angebunden.

Aufgrund der Überlagerung von Nah- und Fernverkehr<sup>10</sup> bestehen auf der Schiene Kapazitätsengpässe. Durch die dynamische Siedlungsentwicklung im gesamten Verbandsgebiet werden Maßnahmen beim Ausbau der Netze erforderlich, um genau diesen Engpässen entgegen zu wirken. Wöllstadt ist davon vor allem über die Strecke Friedberg – Bad Vilbel - Frankfurt betroffen. Hier wird aktuell in einem ersten Schritt an der Erweiterung und Ausbau des Schienenweges von Bad Vilbel nach Frankfurt gearbeitet.

Der viergleisige Ausbau der Schienenstrecke Frankfurt West — Bad Vilbel — Friedberg — Gießen ist zur Trennung von Fern- und Nahverkehr und für einen störungsfreien S-Bahnverkehr vorgesehen. Allerdings ist der Abschnitt Friedberg — Gießen von der Kernzone des Limes betroffen, der seit 2005 als UNESCO-Weltkulturerbe geschützt ist.

Wöllstadt ist mit dem Ortsteil Nieder-Wöllstadt über die S-Bahnlinie S6 - Friedberg - Frankfurt (Main) Hauptbahnhof - Südbahnhof sehr gut an den Großraum Frankfurt angebunden; die Anbindung nach Friedberg ist entsprechend. Mit einem Umstieg in Friedberg in den DB-Fernverkehr kann u.a. das Oberzentrum Gießen gut erreicht werden.

Insgesamt 4 Buslinien verkehren auf ihren Touren sowohl durch Ober-Wöllstadt, als auch durch Nieder-Wöllstadt. Über diese Linien sind die beiden Ortsteile auch jeweils miteinander verbunden. Folgende Routen - auch in jeweiliger Gegenrichtung - werden bedient:

Bus FB 40

Bad Nauheim Am Solgraben → verkürzte Schleife ab Friedberg Kaiserstraße → Ober-Wöllstadt → verkürzte Schleife ab Nieder-Wöllstadt Bahnhof → Altstadt-Lindheim Festplatz → erweiterte Schleife nach Büdingen Bahnhof

**Herausforderungen im Verbandsgebiet**  
→ **Verkehr: Kapazitätsengpässe** (Beispiel Schienennetz)

Bestand Schienennetz  
Fernverkehrsstrecke  
Nahverkehrsstrecke

Engpässe u. a. aufgrund Überlagerung von Nah- und Fernverkehr  
generelle Korridore mit Engpässen

Quelle: Regionaler Nahverkehrsplan, RMV  
eigene Darstellung Regionalverband FRM

Planungsforum am 29.06.2017 ... Antje Kosan / Leiterin der Abteilung Planung / Regionalverband FRM ... 5

**Schienenverkehrsengpässe Verbandsgebiet, Darstellung aus einer Präsentation zum Planungsforum 29.06.2017**  
[https://www.regionfrankfurt.de/media/custom/3255\\_70\\_1.PDF?1565079174](https://www.regionfrankfurt.de/media/custom/3255_70_1.PDF?1565079174)

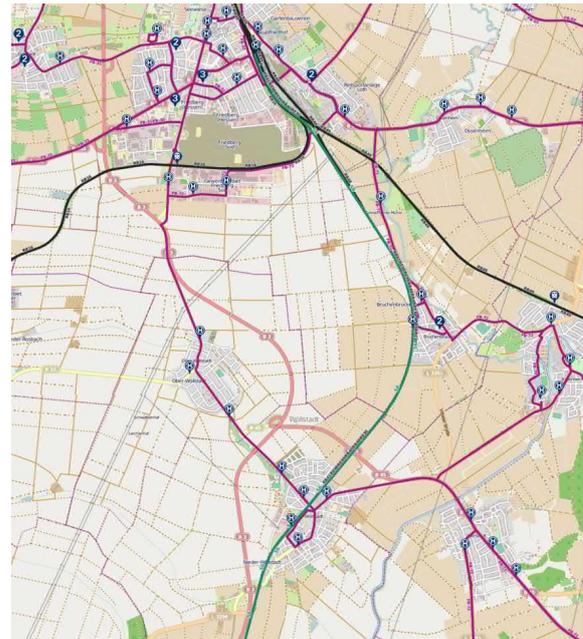
<sup>10</sup> Der neue Regionale Flächennutzungsplan – Aufgaben und erste Ansätze, Regionalverband FrankfurtRheinMain, Planungsforum am 29.06.2017 in Frankfurt am Main



Bus FB-70  
 Bad Nauheim Bahnhof → verkürzte Schleife ab Friedberg (Hessen) Burg  
 → Ober-Wöllstadt → verkürzte Schleife ab Nieder-Wöllstadt Bahnhof  
 → Niddatal -Assenheim → Niddatal-Bönstadt → Nidderau-Erbstadt

Bus FB-71  
 Friedberg (Hessen) Burg → verkürzte Schleife ab Friedberg Kaiserstraße →  
 Ober-Wöllstadt → verkürzte Schleife ab Nieder-Wöllstadt Bahnhof → Niddatal-Assenheim → Niddatal Ilbenstadt  
 → Niddatal Kaichen

Bus FB-72  
 Karben → Groß-Karben Bahnhof →  
 Karben Burg-Gräfenrode → Niddatal Ilbenstadt → Niddatal Kaichen → Niddatal Bönstadt → Niddatal Assenheim  
 → Nieder-Wöllstadt Bahnhof → Ober-Wöllstadt An der Rosbach



**Wöllstadt im Busliniennetz des RMV, Quelle: Interaktive RMV-Liniennetz-Karte, Geo-Daten OpenStreetMap-Mitwirkende, Stand Oktober 2019, aktuelle Baustelle in Ober-Wöllstadt berücksichtigt.**

Nieder-Wöllstadt als S-Bahnhalte hat die Funktion eines Umstiegshaltes Bahn – Bus / Bus – Bahn.

Die Anbindung Ober-Wöllstadt geschieht meist in größeren zeitlichen Abständen. Dabei spielt die Busanbindung nach Friedberg/ Bad Nauheim bzw. nach Nieder-Wöllstadt zur S-Bahn für die Relationen zu den größeren Zentren eine Hauptrolle.

Anhand der durchaus unübersichtlichen Gestaltung der Bus-Fahrpläne lässt sich recht gut ablesen, dass das Angebot hauptsächlich von vielfahrenden Ortskundigen und ÖPNV-Affinen (z.B. Schülern) genutzt werden dürfte. Eine regelmäßige und damit für den Fahrgast leicht nachvollziehbare Taktung der Busse existiert nicht, z.T. besteht während eines längeren Zeitraums kein Angebot, vor allem an Samstagen und Sonn- und Feiertagen.



**Wöllstadt im Gesamtliniennetz Bahn und Bus, PDF als Download auf [www.vgo.de](http://www.vgo.de)**

### 3.5.3 Radverkehr, Wandern

Nach den Darstellungen im BürgerGIS des Wetteraukreises<sup>11</sup> ist das Radwegenetz meist gut ausgebaut, weist allerdings vereinzelt Lücken auf, vor allem Richtung Westen nach Rodheim v.d.H. Zudem bestehen zwischen den Nachbarorten zum Teil keine Direktverbindungen, es müssen teilweise erhebliche Abweichungen von der kürzesten „Vogelfluglinie“ in Kauf genommen werden. Dies beeinträchtigt die Akzeptanz für den umweegeempfindlichen Alltags-Radverkehr. Am auffälligsten ist allerdings, dass zwischen den beiden Ortsteilen Wöllstadts als schnelle Verbindung nur die im Verlauf der Hanauer / Friedberger Straße bestehende Radwegebeziehung besteht.

Als potenzielle Nutzer des Radwegenetzes kommen neben Freizeitradlern und Fahrradfahrten für Besorgungen u.a. auch Schüler der beiden Schulen in Ober- und Nieder-Wöllstadt auf ihrem Schulweg in Frage. Das Radwegenetz sollte auch für diesen Nutzerkreis idealerweise gefahrlos befahrbar sein.

Rundroutenmöglichkeiten bestehen, werden aber nicht im Radwegenetz angezeigt. Der Niddaradweg verläuft entlang der Nidda in Hessen von der Quelle im Vogelsberg bis zum Frankfurter Grüngürtel und schließlich zur Mündung (Wörthspitze) in Frankfurt-Höchst. Zwischen Schotten und Bad Vilbel ist er mit dem hessischen Radfernweg R4 identisch. Er hat eine Länge von zirka 100 Kilometern und tangiert auch das Gemeindegebiet von Wöllstadt.

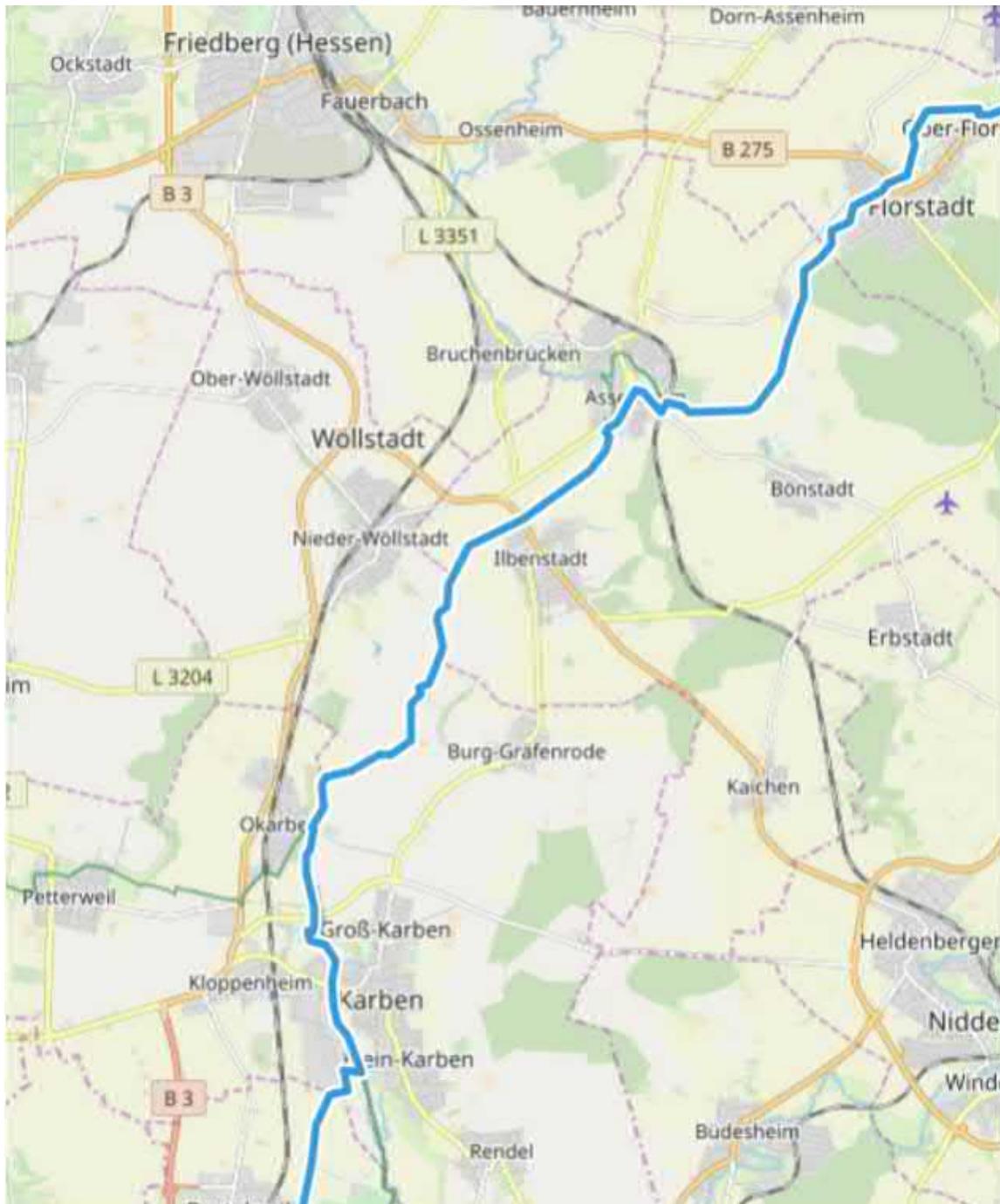


#### Radwege-Hauptnetz, Hessischer Fernradweg R 4, Niddaradweg

Quelle: <http://gis.wetterau.de/GISWetterau/synserver?client=core&project=GISRadwege>

<sup>11</sup> <https://www.wetteraukreis.de/service/service-digital/natur-landwirtschaft-wasser-abfall-digital/natur->

[landwirtschaft-wasser-abfall/geografisches-informationssystem-buergergis/themenkarten/](https://www.wetteraukreis.de/service/service-digital/natur-landwirtschaft-wasser-abfall-digital/natur-landwirtschaft-wasser-abfall/geografisches-informationssystem-buergergis/themenkarten/)



Radfernweg R4/ Niddaradweg

Eine Sonderstellung als Fernwanderweg nimmt der „Lutherweg 1521“ ein. Er wurde im Jahr 2017 eröffnet und ist ein ca. 400 km langer Wander- bzw. Pilgerweg von Worms zur Wartburg bei Eisenach, den Luther

nach dem Reichstag zu Worms im Jahr 1521 zurückgelegt haben soll. Der Lutherweg führt durch Nieder- und Ober-Wöllstadt.

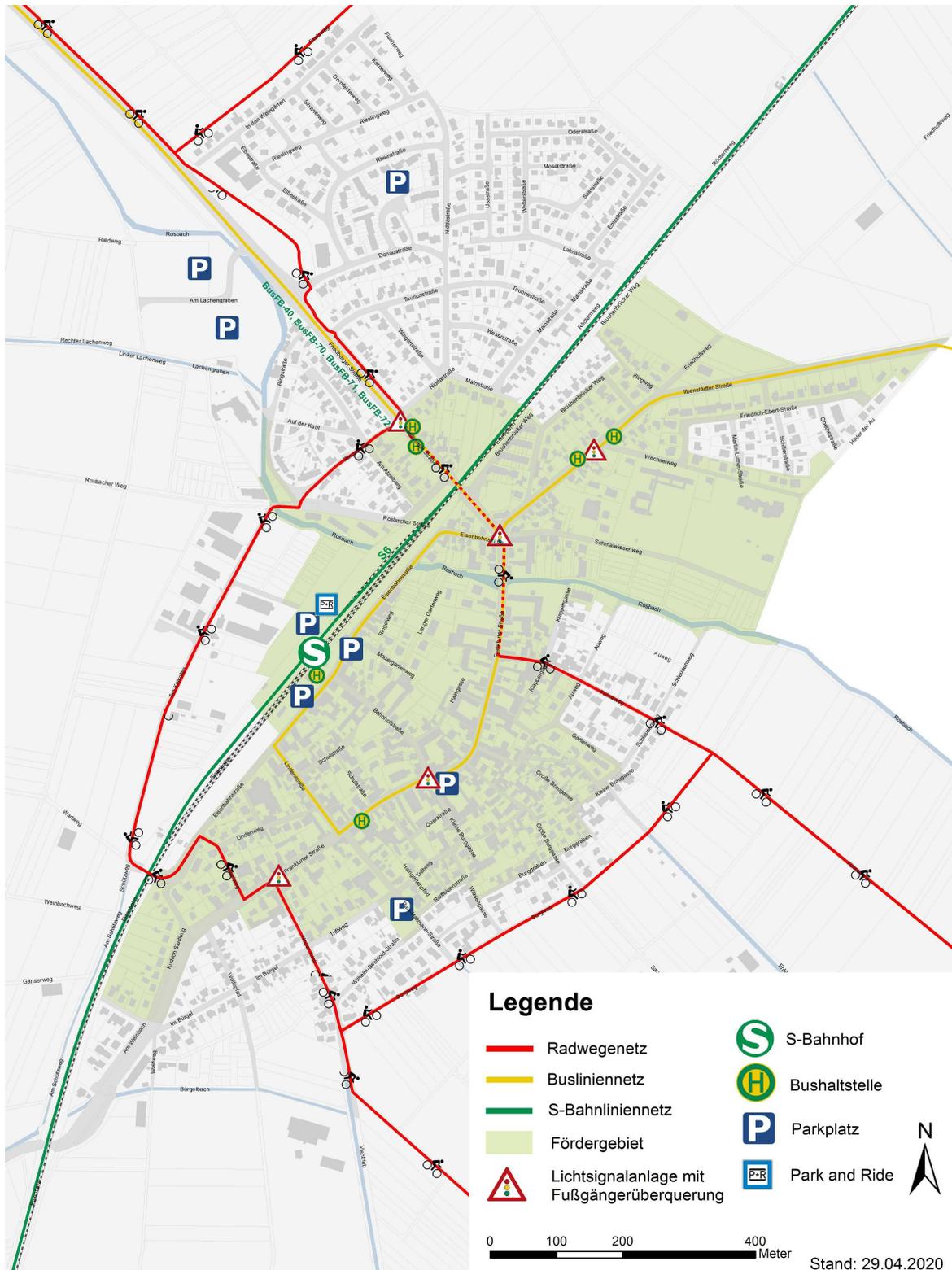


**Fernwanderweg „Lutherweg 1521“**



### 3.5.4 ÖPNV, Fuß- und Radverkehr in Nieder-Wöllstadt

Der ÖPNV, Fuß- und Radverkehr in Nieder-Wöllstadt lässt sich aus folgender Kartendarstellung ablesen.



ÖPNV, Fuß- und Radverkehr, eigene Darstellung

Die Qualität und Ausstattung der Verkehrswege und Frequenz der ÖPNV-Verbindungen ist – mit den oben genannten Einschränkungen – für eine Gemeinde der Größe Wöllstadt allgemein zufriedenstellend, es bestehen aber speziell für den Fußgängerverkehr wenige Querungsmöglichkeiten über die ehemalige B 3 sowie für den Fußgängerverkehr und den Radverkehr eine gravierende Barrierewirkung der Bahnlinie. Über-/ Unter-Querungen der Bahnstrecke in Nieder-Wöllstadt bestehen nur an 4 Stellen, davon der nicht barrierefreie Zugang zu den Gleisen mit Treppenabgang vom Bahnhofsvorplatz, sowie einem alten und engen Fußwegetunnel etwas weiter nördlich vom Bahnhof. Auch dieser Tunnel weist an einem Ende einen 2-stufigen Ausgang zur Eisenbahnstraße auf.

Die Situation im Bereich des Bahnhofs kann für Fußgänger, Radfahrer und Bahnkunden als schlecht angesehen werden, die Oberflächen im Bahnhofsvorplatzbereich sind in mangelhaftem Zustand.

Durch die geplanten viergleisigen Ausbau des Bahnschienenstreckenabschnitts Bad Vilbel - Friedberg wird sich diese Situation wohl deutlich verbessern. Allerdings wird hier mit langwierigen Planungs- und Umsetzungszeiträumen zu rechnen sein. Erst bzw. nach 2030 kann mit einer Verbesserung gerechnet werden, da bei dem anstehenden viergleisigen Ausbau das ganze Bahnhofsumfeld einschließlich Querungen durch die Baumaßnahme betroffen sein wird.

Eine kurzfristige Besserung der Situation am Bahnhof wird daher nur in Teilbereichen und gegebenenfalls als provisorische Übergangslösung eintreten.



**Bahnhofsvorplatz und Treppenabgang zu den Gleisen und zum Park an Ride Parkplatz  
Fotos: ProjektStadt, Stand 2019**

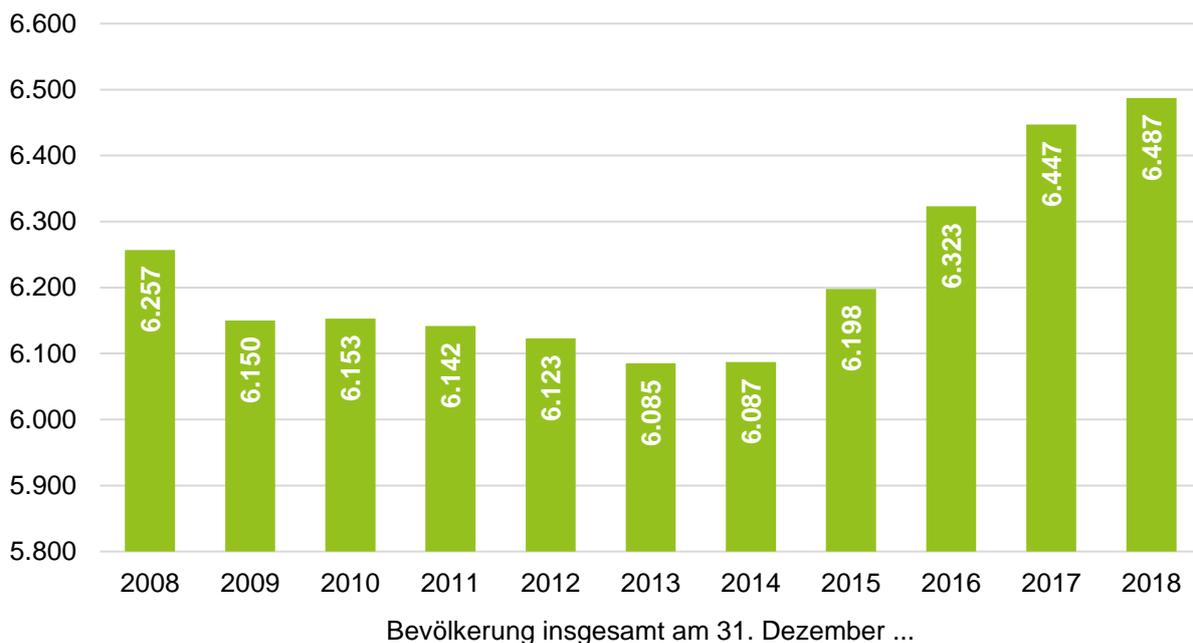


## 3.6 Demographie

### 3.6.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Wöllstadt im Wetteraukreis hatte im Jahr 2017 rd. 6.450 Einwohner)<sup>12</sup>. Davon leben ca. 4.150 Bürger in Nieder-Wöllstadt und 2.300 Bürger in Ober-Wöllstadt.

Diese Zahlen sind Ergebnis eines deutlichen, kontinuierlichen und dynamischen Bevölkerungszuwachses seit dem Jahr 2013 bis 2017 in Höhe von + 5,9 %. Nach den neuesten Zahlen wird diese positive Bevölkerungsentwicklung auch im Jahr 2018 anhalten. Die Zahlen belegen die deutlich gestiegene Attraktivität Wöllstadts als Wohnstandort sehr eindrucksvoll.



**Bevölkerungsentwicklung von 2008 – 2018 (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)**

### 3.6.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten – Todesfälle) weist im Beobachtungszeitraum 2007 bis 2017 einen im Durchschnitt einen annähernd ausgeglichenen Saldo auf: Im gesamten Beobachtungszeitraum war die kumulierte Zahl der

Lebendgeburten (mit 543) in etwa so hoch wie die Zahl der Gestorbenen (541). Daraus lässt sich schließen, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung wenig Einfluss auf die jüngste Entwicklung der Gesamtbevölkerung hat und diese vor allem aus der Wanderungsbewegung resultiert.

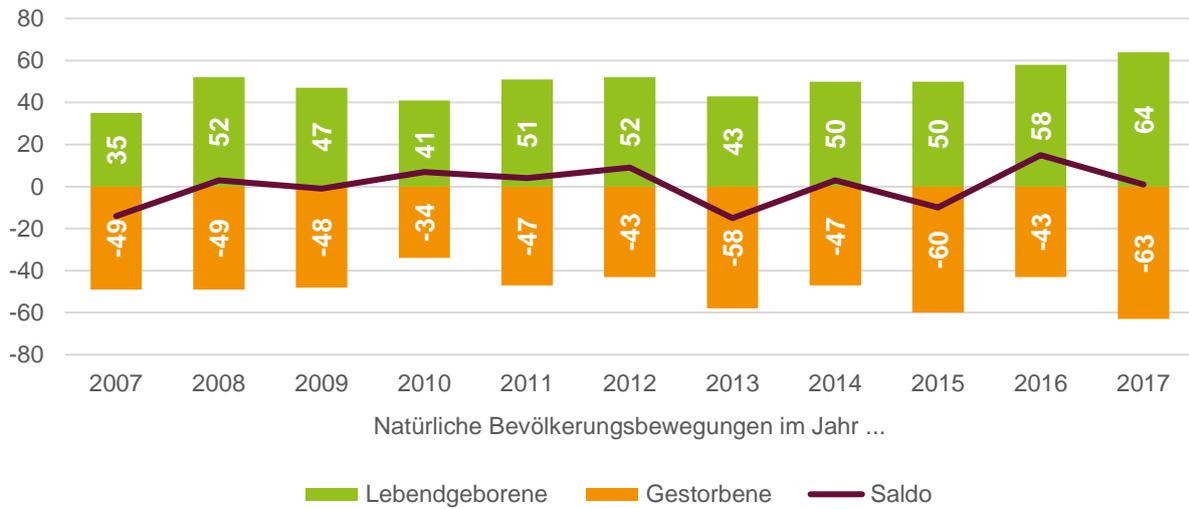
<sup>12</sup> Die Auswertung basiert auf der Zusammenführung der Hessischen Gemeindestatistik von 2008 bis 2018.

Hinweis: Nach den Ergebnissen des Mikrozensus

2011 wurden im Jahr 2012 Anpassungen der Statistik vorgenommen. Die Veränderung vom Jahr 2011 auf das Jahr 2012 ist u.a. das Ergebnis einer statistischen Bereinigung. Dies betrifft auch alle weiteren Grafiken, welche auf der Hessischen Gemeindestatistik basieren.



### Natürliche Bevölkerungsbewegung



### Natürliche Bevölkerungsbewegung von 2007 - 2017 (HSL; eigene Darstellung)

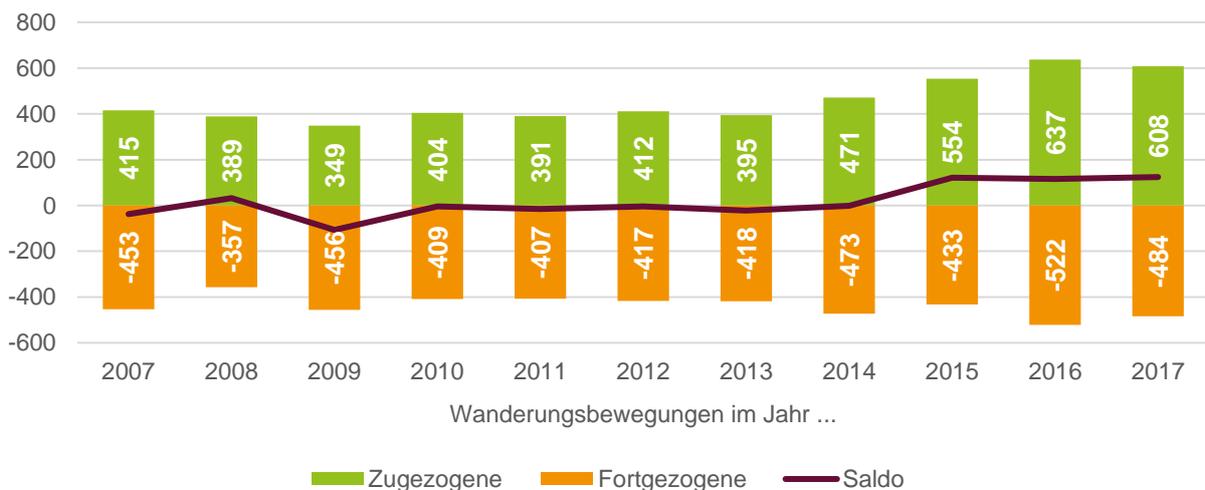
#### 3.6.3 Wanderungsbewegungen

Der Wanderungssaldo ist positiv – in der Summe stehen für den Zeitraum von 2007 bis 2017 (kumuliert) 5.025 Zuzügen 4.829 Fortzüge gegenüber. Zudem ist zu beobachten, dass die Wanderungsbewegungen innerhalb der letzten vier Jahre zugenommen haben. Der starke Anstieg der Bevölkerungszahl ab dem Jahr 2015 ist z.B. durch einen verstärkten Zuzug im Jahr

2015 zu erklären (554 Zuzüge). Ein weiterer Blick in die Gemeindestatistik zeigt, dass die Zahl der nichtdeutschen Bevölkerung im Jahr 2015 deutlich anstieg.

Dies führt zu der Annahme, dass bei dem starken Anstieg der Bevölkerungszahlen unter anderem die Aufnahme von Geflüchteten in Wöllstadt eine Rolle gespielt hat. Die Gemeinde Wöllstadt wird dem Wanderungsprofil „Gemeinden mit Familienzuzug geringer Dynamik“ zugeordnet<sup>13</sup>.

### Wanderungsbewegungen



### Zu- und Fortzüge von 2007 - 2017 (HSL; eigene Darstellung)

<sup>13</sup> Quelle: Institut für Wohnen und Umwelt (2016): Struktur und Entwicklung der Wohnungsmärkte in Hessen (Mai 2016).



### 3.6.4 Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsstruktur wird aus wohnungspolitischer Perspektive in sieben Altersklassen untergliedert:

- 0 – 6 Jahre (Kleinkinder),
- 7 – 19 Jahre (Kinder und Jugendliche),
- 20 – 29 Jahre (Starterhaushalte),
- 30 – 49 Jahre (Familienphase),
- 50 – 64 Jahre (Arrivierte),
- 65 – 79 Jahre (Senioren) und
- 80 Jahre (Hochbetagte).

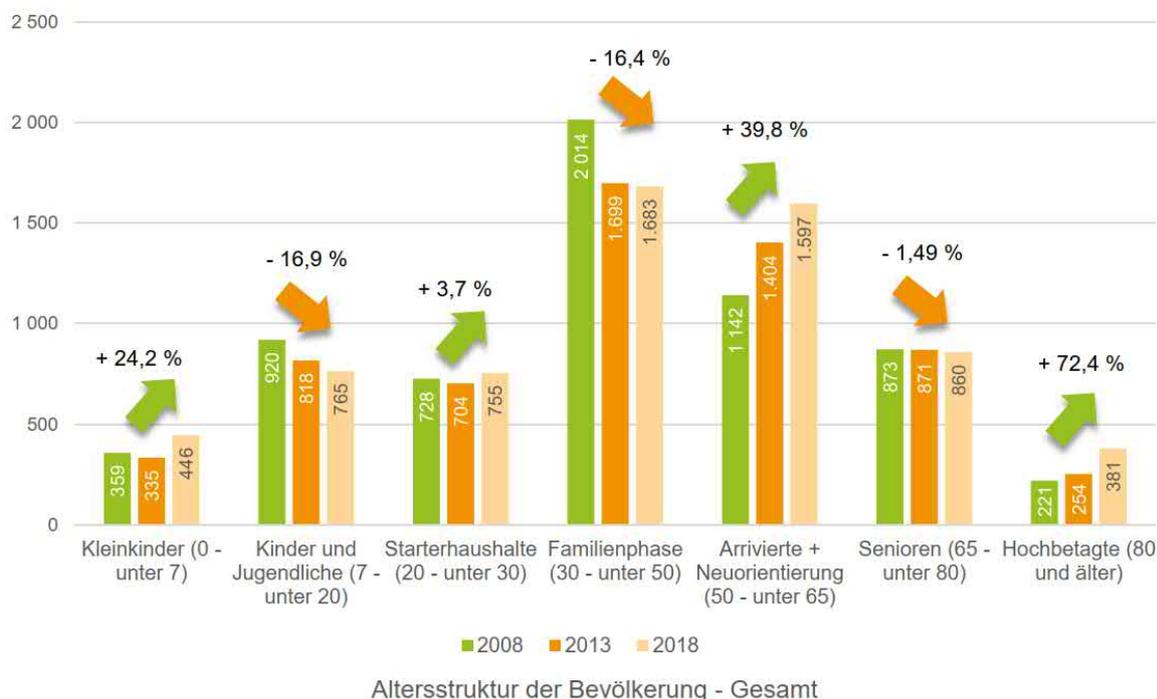
Die Altersklassen geben auch Aufschluss über die Verteilung des Einkommens bzw. der Kapitalverfügbarkeit. Es ist davon auszugehen, dass die Gruppe der 30- bis 49-Jährigen und der 50- bis 64-Jährigen über die höchste Finanzkraft verfügt.

Für Wöllstadt lässt sich die Altersstruktur wie folgt beschreiben:

Gemessen an der Gesamtbevölkerung stellen die 30- bis unter 50-Jährigen die

größte Altersklasse dar. 1.683 Einwohner der Gemeinde Wöllstadt können im Jahr 2018 der Altersklasse der sogenannten „Familienphase“ zugeordnet werden. Allerdings weist diese Altersklasse in den Jahren von 2008 bis 2018 mit -16,4 %, zusammen mit den Kindern und Jugendlichen mit -16,9%, die stärkste Abnahme aller sieben Klassen auf. Bei der Altersklasse in der „Familienphase“ ist allerdings deutlich erkennbar, dass die zwischen 2008 und 2013 deutlich erkennbare Abnahme zwischen 2013 und 2018 annähernd gestoppt werden konnte. Dies dürfte vor allem auf die Ausweisung von Neubaugebieten zurückzuführen sein<sup>14</sup>.

Die zweit- und drittstärksten Altersklassen sind die 50- bis unter 65-Jährigen sowie die 65- bis unter 80-Jährigen. Die Altersklasse der 50- bis unter 65-Jährigen hat im vergangenen Jahrzehnt zugelegt und konnte ihren Anteil an der Gesamtbevölkerung vergrößern.



### Übersicht Altersstruktur (HSL; eigene Darstellung)

<sup>14</sup> Neubaugebiete „Am Bildstock, Weingärten II und Ilbenstädter Straße II

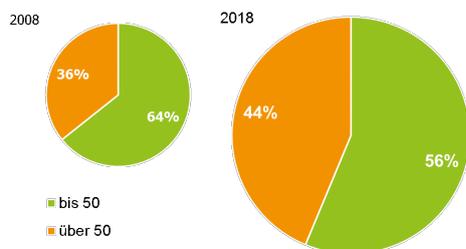
Besonders beachtenswert ist der starke Anstieg der Hochbetagten um +72,4 %. Diese Altersklasse der Menschen älter als 80 Jahre verzeichnete den größten prozentualen Zuwachs.

Letztlich wird an der dargestellten Entwicklung die Verschiebung der Altersklassen bzw. der Alterskohorten erkennbar: die zahlenmäßig stärkste Altersklasse der Familienphase im Jahr 2008 geht im Jahr 2018 allmählich in die Altersklasse der Arrivierten, also der über 50- bis unter 65-Jährigen, über. Die Arrivierten des Jahres 2008 wiederum bilden heute die zahlenmäßig große Gruppe der Seniorinnen und Senioren ab 65 Jahren. Unter dem Strich ist dies ein erkennbares Indiz für den Trend des Alterwerdens der Gesellschaft in Wöllstadt.

Die Altersklasse der Kleinkinder (0 – 6 Jahre) hat sich in den letzten Jahren – im Vergleich zu den Vorjahren – mit + 24,2 % deutlich erholt; Kinder und Jugendliche (7 – 19 Jahre) sowie Starterhaushalte (20 – 29 Jahre) stellen zahlenmäßig vergleichsweise kleinere Bevölkerungsgruppen dar.

### 3.6.5 Demographischer Wandel

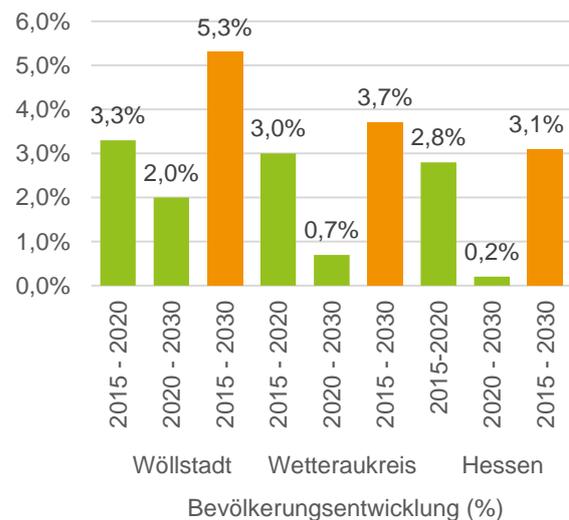
Die Verschiebung der Altersklassen von 2008 bis 2018 zeichnet exemplarisch den demografischen Wandel in Deutschland nach. Seit 2008 nahm der Anteil der über 50-Jährigen an der Bevölkerung stetig zu. Schon jetzt leben in Wöllstadt in etwas mehr Menschen über 65 Jahre wie Personen unter 20 Jahren.



Verteilung der Altersstruktur 2008 und 2018 (HSL; eigene Darstellung)

### 3.6.6 Bevölkerungsprognose

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der HA Hessen Agenturaus dem Jahr 2015 geht für Wöllstadt von einer Steigerung von +3,3% zwischen 2015 bis 2020 aus. Von 2020 bis 2030 ergibt sich ein weiteres Bevölkerungswachstum um +2,0 %. Insgesamt verläuft die Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2030 also deutlich positiv (+5,3 %). Im Vergleich zur Entwicklung des gesamten Landkreises liegt Wöllstadt mit dieser Entwicklung über dem Durchschnitt. Im Wetteraukreis ist von 2015 – 2030 mit einer Steigerung von +3,7 % zu rechnen, dabei von 2015 bis 2020 mit einer Steigerung von +3,0 % und von 2020 bis 2030 mit einer Steigerung von +0,7 %. In Hessen ist von 2015 – 2030 mit einer Steigerung von +2,8 % zu rechnen, dabei von 2015 bis 2020 mit einer Steigerung von +3,0 % und von 2020 bis 2030 mit einer Steigerung von +0,2 %.

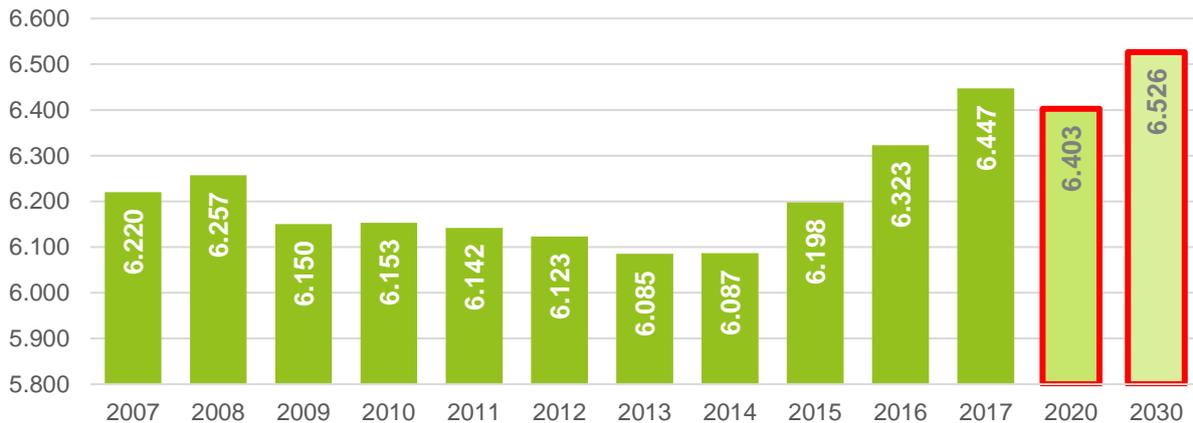


Bevölkerungsprognose. Quelle: HA Hessen Agentur 2015

Durch weitere Siedlungsflächenerweiterungen und Flächenarrondierungen in beiden Ortsteilen wie aktuell z.B. dem Neubaugebiet „Am Bildstock“ in Ober-Wöllstadt wird es zu einer Zunahme der Bevölkerungszahlen kommen.



## Wöllstadt



Bevölkerung insgesamt am 31.12.

**Bevölkerungsprognose. Quelle: HA Hessen Agentur 2015 (Gemeindedatenblatt: Wöllstadt)**

An den beiden Darstellungen zur Bevölkerungsprognose kann sehr deutlich abgelesen werden, dass die Bevölkerungsprognosedaten der Hessen Agentur aus dem Jahr 2015 bereits von der tatsächlichen

Entwicklung überholt wurden. Die Prognosedaten der Hessen Agentur aus dem Jahr 2015 stehen daher sehr unter Vorbehalt. Sie müssen nach oben korrigiert werden.

### Zusammenfassung:

- Wöllstadt verzeichnet seit 2015 ein deutliches Bevölkerungswachstum.
- Das Bevölkerungswachstum nährt sich vor allem aus Wanderungsgewinnen.
- Die Prognosen gehen bis zum Jahre 2030 von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus (+5,3 %).
- Gleichzeitig ist eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu erwarten.
- Aufgrund der Verkleinerung der Haushalte bei stetigem Wachstum wird der künftige Bedarf an Wohnraum in Wöllstadt steigen.
- Gleichzeitig ist eine Verschiebung der Altersstruktur durch den demographischen Wandel festzustellen. Dies hat Konsequenzen für die qualitative Veränderung der Wohnraumnachfrage.

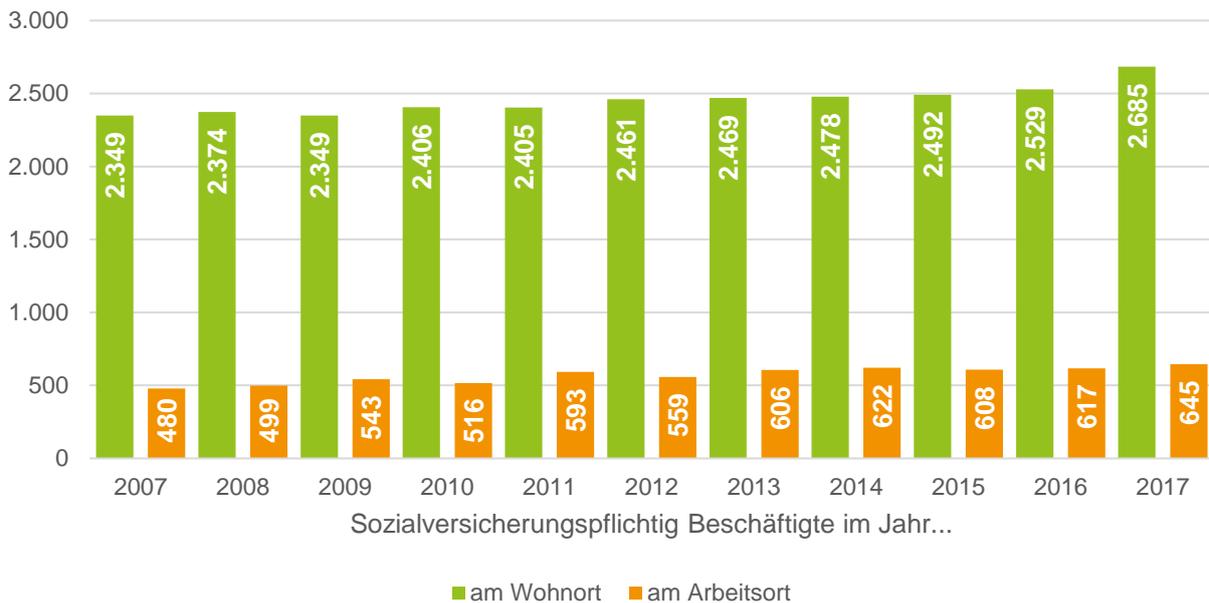
### 3.7 Arbeitsmarkt und Wirtschaft

#### 3.7.1 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Branche

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten<sup>15</sup> (SVB) in Wöllstadt konnte sich über die Beobachtungsdekade von 2007 – 2017 steigern. In diesem Zeitraum konnte die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort stetig zulegen. Auch die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort hat sich seit 2007 deutlich erhöht, jedoch mit einigen leichten Fluktuationen. Die Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort ist dabei allerdings mindestens viermal höher als die für den Arbeitsort, was die Bedeutung Wöllstads als Wohnort verdeutlicht. Dieses Verhältnis der SBV am Arbeitsort zu den SVB am Wohnort hat sich nicht verschlechtert, es hat sich sogar leicht zugunsten der SBV am Arbeitsort entwickelt. Dies

spricht für eine positive Entwicklung der örtlichen Wirtschaft mit entsprechend sich entwickelnden Arbeitsplatzangebot.

Bei der Betrachtung der Wirtschaftsstrukturen am Arbeitsort in den Jahren 2007 und 2017 gab es drei wesentliche Entwicklungen: Die Beschäftigung im produzierenden Gewerbe hat sich deutlich reduziert (von 26,7 % auf 15,7 %). Ebenso mehr als halbiert hat sich die Anzahl und damit Bedeutung der Arbeitsplätze in der Land- und Forstwirtschaft<sup>16</sup>. Dafür hat sich der Anteil der Beschäftigten im Bereich der Erbringung von Unternehmensdienstleistungen stark erhöht (von 16 % auf 24 %). Auch der Anteil der öffentlichen und privaten Dienstleistungen hat sich von 25 % auf 31 % gesteigert. Ein wirtschaftsstruktureller Wandel vom sekundären zum tertiären Sektor ist somit nachweisbar.

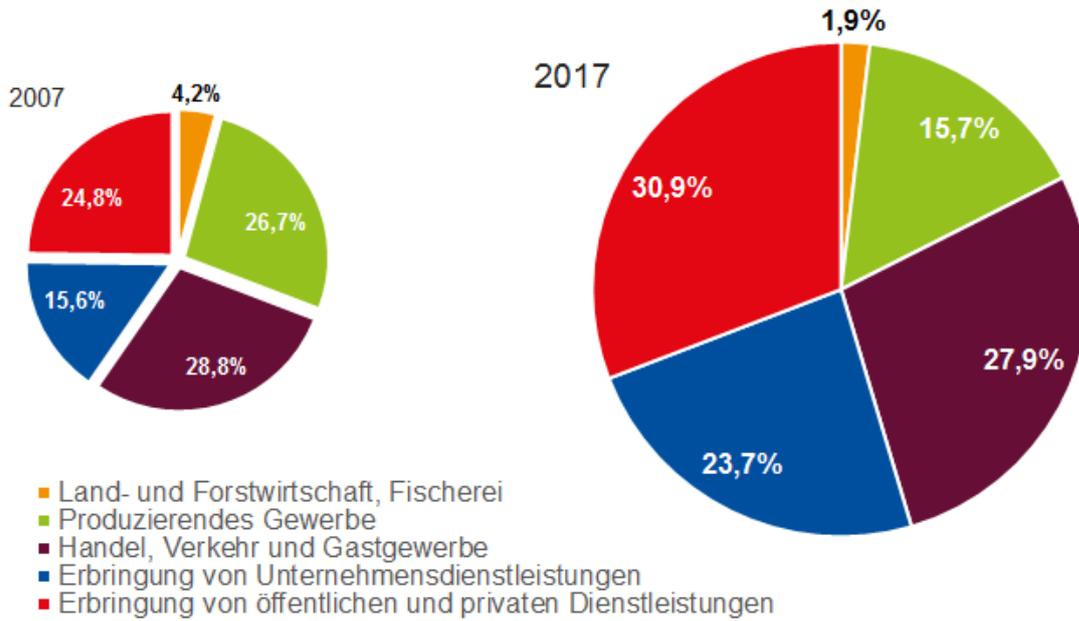


Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte von 2007 bis 2017 (HSL; eigene Darstellung)

<sup>15</sup> Der Indikator gibt den Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 15 bis unter 65 Jahren an der gleichaltrigen Bevölkerung an. Die Beschäftigungsquote ist als ein Schlüsselindikator zur

Beurteilung des Beschäftigungsstandes in einer Region zu beurteilen. (Bundesagentur für Arbeit 2016)

<sup>16</sup> Dieser Wert liegt allerdings mit rd. 2 % immer noch über den Zahlen im Wetterauskreis mit 1 %.



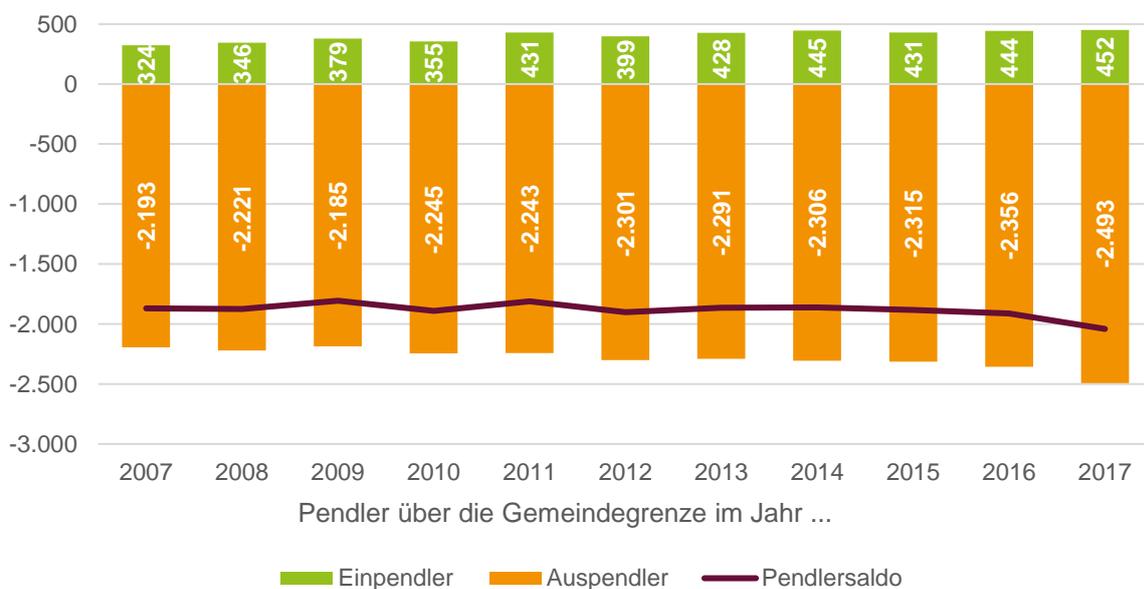
**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen von 2006 bis 2016 (HSL; eigene Darstellung)**

### 3.7.2 Pendlerbewegungen

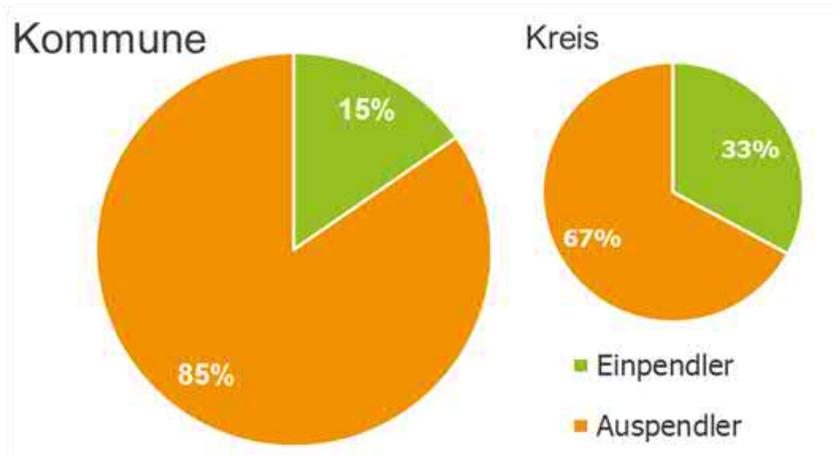
Wöllstadt ist durch starke Auspendlerbewegungen gekennzeichnet und Ausdruck der starken wirtschaftsräumlichen Verflechtung in der Rhein-Main-Region. Die Zahl der Einpendler ist vergleichbar niedrig, worin sich der Charakter eines Wohnstandorts in der Region widerspiegelt.

Im Jahr 2017 waren demnach in Wöllstadt rd. 85 % Auspendler und nur 15 % Einpendler.

Dazu im Vergleich im Wetterauskreis lediglich 67 % Auspendler gegenüber 33 % Einpendler.



**Pendlerbewegungen von 2007 bis 2017 (HSL; eigene Darstellung)**



Vergleich der Ein- und Auspendler zwischen Kommune und Kreis 2017 (HSL, eigene Darstellung)

### 3.7.3 Arbeitslosenentwicklung

Grundsätzlich ist die Zahl der Arbeitslosen im Zeitraum von 2006 bis 2016 gesunken. Ein Tiefstand wurde im Jahr 2011 erreicht.

In den darauffolgenden Jahren ist wieder ein leichter Anstieg der Arbeitslosenzahlen in Wöllstadt zu verzeichnen. Diese Entwicklung könnte in dem wirtschaftsstrukturellen Wandel und damit mit der Abnahme des Produzierenden Gewerbes begründet sein.



Arbeitslosenentwicklung 2006-2016 (HSL, eigene Darstellung)



### 3.7.4 Einzelhandels- und Gewerbestrukturen

In Nieder-Wöllstadt befindet sich das Gewerbegebiet „Am Kalkofen“ westlich der Bahntrasse. Für die Deckung des Gewerbeflächenbedarfs ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes im Westen von Nieder-Wöllstadt zwischen der Bahntrasse und der Ortsumgehung (B 3) vorgesehen (ca. 7 ha). Die Anbindung an das Gewerbegebiet erfolgt zurzeit noch über die bebaute Ortslage (sowohl von Süden, als auch von Norden). Die zukünftige Erschließung wird durch die geplante und noch zu errichtende Anbindung über den Lachengraben erfolgen. Eine Belastung der nördlichen Wohnbereiche Nieder-Wöllstadts durch gewerblich verursachte Verkehre kann somit vermieden werden. Zudem wird die Zufahrt zum P+R Parkplatz verbessert.

Hinsichtlich des Einzelhandels sind in Wöllstadt bis auf den neuen REWE-Markt Am Lachengraben 1 am nördlichen Ortsausgang Nieder-Wöllstadt keine regional bedeutsamen Einzelhandelsstrukturen vorhanden. Durch die örtlich vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten kann der tägliche Bedarf gedeckt werden. Die meisten Einzelhändler haben sich an der ehemaligen Durchgangsstraße (alte B 3) der Frankfurter Straße in Nieder-Wöllstadt und deutlich weniger in Ober-Wöllstadt in der Hanauer Straße angesiedelt.

Im folgenden Kapitel zur sozialen Infrastruktur sind die Standorte einiger Einzelhandels- und Gewerbestrukturen in Ober- und Nieder-Wöllstadt dargestellt.

#### Zusammenfassung:

- Wöllstadt hat eine steigende Bedeutung als Wohnort in der Region.
- Die hohen Auspendlerzahlen deuten auf die vorhandenen Qualitäten als Wohnstandort Wöllstadt im Vergleich zu anderen Standorten der Region hin (z.B. noch verhältnismäßig günstige Preise für Wohnraum/Bauland im Vergleich zu den umliegenden Mittel- und Oberzentren, Präferenz für ein eher dörflich geprägtes Wohnen im Vergleich zum urbanen Raum).
- Die Bedeutung als Arbeitsstandort und damit auch die Einpendlerzahlen sind nachrangig.

### 3.8 Soziale Infrastruktur, Vereinsleben, Aktivitäten

Soziale Infrastruktur<sup>17</sup> bildet folgende Bereiche ab:

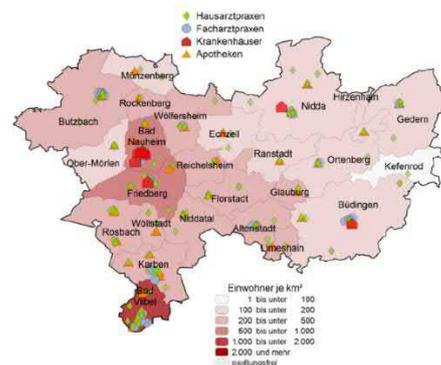
| Politikfeld              | Infrastrukturen  |
|--------------------------|--|
| <b>Soziales</b>          | Kinder- und Jugendhilfe, Behindertenhilfe, Psychosoziale Hilfen, Altenhilfe  |
| <b>Bildung/Betreuung</b> | Kindertagesstätten, (Ganztags-)Schulen/Kinderhorte, Berufsschulen, Hochschulen/Universitäten, Weiterbildungsträger |
| <b>Gesundheit</b>        | Krankenhäuser, Gesundheitsämter, Arztpraxen  |
| <b>Arbeit</b>            | Qualifizierungsträger, Sozialer Arbeitsmarkt   |
| <b>Kultur</b>            | Kultureinrichtungen, Spiel- und Freizeitflächen, Sportanlagen wie Schwimmbäder                                     |
| <b>Wohnen</b>            | Öffentlich geförderter Wohnraum  |

Im Nachfolgenden ist die soziale Infrastruktur für Nieder- und Ober-Wöllstadt beschrieben und kartographisch erfasst. Die Karten auf den Seiten 46 und 47 zur aktuellen Ausstattung Ober- und Nieder-Wöllstadts mit sozialer Infrastruktur und Einzelhandel geben dabei keine Zielaussage und keine Problemlagen wieder; es sind dabei auch keine gravierenden Problemlagen erkennbar. Die vorhandene Infrastruktur entspricht der zentralörtlichen Bedeutung eines Kleinzentrums. Wöllstadt besitzt eine gute soziale Infrastruktur mit einigen sozialen Treffpunkten sowie einem regen Vereinsleben. Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs sowie medizinische Versorgung ist gesichert.

In Nieder-Wöllstadt wurde erst kürzlich ein Senioren-Pflegezentrum in den Weingärten eröffnet. Ebenfalls in Nieder-Wöllstadt befindet sich ein Jugendzentrum, in dem zahlreiche Angebote für Kinder und Jugendliche stattfinden.

In Nieder-Wöllstadt fehlt allerdings eine eigene Sport- und Kulturhalle wie die Römerhalle in Ober-Wöllstadt.

Für weitere soziale Hilfen (z.B. psychosozial) muss auf die umliegenden Zentren, wie Friedberg, zurückgegriffen werden. Die folgende Karte gibt eine Übersicht über die Gesundheitseinrichtungen im Wetteraukreis.



**Bevölkerungsdichte und Gesundheitseinrichtungen, Standorte versorgungsrelevanter Einrichtungen (2013)<sup>18</sup>**

<sup>17</sup> Als „Soziale Infrastruktur“ werden diejenigen Anlagen, Einrichtungen, Dienste und deren Personal bezeichnet, welche dazu beitragen, Teilhabe- und Verwirklichungschancen von Menschen zu eröffnen. (Böhme & Prigge 2015)

<sup>18</sup> Regionaler Gesundheitsreport 2014, Wetteraukreis



**Vereine**

Wöllstadt besitzt eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur mit einigen sozialen Treffpunkten (z.B. Liftis, Bürgerhaus, Wochenmarkt) sowie ein reges Vereinsleben. Insgesamt sind in Wöllstadt fast 50 eingetragene Vereine aktiv. Die Vereine sind die Organisatoren vieler Feste, die in Wöllstadt

gefeiert werden. Sowohl in der Faschingszeit, als auch im Frühjahr bei der Brenneselkerb sind viele Vereine engagiert. In den Sommerferien veranstalten die Vereine für die Wöllstädter Kinder die Ferienspiele. Während des ganzen Jahres können Konzerte der Musikvereine und vielfältige Veranstaltungen verschiedener Vereine besucht werden.

| Ober-Wöllstadt   |   |
|--|---|
| <b>Soziale Infrastruktur</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrzweckhalle mit Gaststätte</li> <li>• Bürgerbüro</li> </ul>   |
| <b>Kulturelle Einrichtungen</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturraum</li> <li>• 1 Bücherei in der Fritz-Erler-Schule</li> </ul>  |
| <b>Kirchliche Einrichtungen</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Katholisches Pfarramt</li> </ul>   |
| <b>Bildungs- und Betreuungseinrichtungen</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Grundschule Ober-Wöllstadt</li> <li>• 2 Kindertagesstätten</li> </ul>  |
| <b>Sport- und Freizeitanlagen</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Sportplatz, Basketballfeld</li> <li>• Kegelbahn, Schießstand</li> <li>• Paintball-Anlage</li> </ul>  |
| <b>Versorgungsinfrastruktur</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medizinische Versorgung durch 1 Allgemeinarzt</li> <li>• Nahversorgung durch 1 Vollsortimenter (Nahkauf), 1 Metzger</li> <li>• 2 Gastronomiebetriebe</li> </ul>  |
| Vereine  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angel- und Naturfreunde</li> <li>• Badmintonclub</li> <li>• Brieftaubenverein "Auf zur Wetterau"</li> <li>• BUND Ortsgruppe Wöllstadt</li> <li>• Freiwillige Feuerwehr OW</li> <li>• Freunde und Förderer der Fritz-Erler-Schule</li> <li>• FWG-Wöllstadt e.V.</li> <li>• Gesangverein "Eintracht"</li> <li>• Gymnastikverein</li> <li>• Igelmama e.V.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kegelverein 1980 Ober-Wöllstadt</li> <li>• KJW Wöllstadt (Katholische Jugend Wetterau Wöllstadt)</li> <li>• Kleintierzuchtverein "H93"</li> <li>• Landfrauenverein</li> <li>• Musikverein Ober-Wöllstadt</li> <li>• Schützenverein "Hubertus"</li> <li>• TSG 1896 Ober-Wöllstadt</li> <li>• VDK Ortsverband Ober-Wöllstadt</li> <li>• Wöllschter-Narren-Club</li> <li>• Kath. Pfarrei</li> </ul> |



| <b>Nieder-Wöllstadt</b>  |   |
|--|---|
| <b>Soziale Infrastruktur</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Jugendzentrum</li><li>• Bürgerhaus</li></ul>  |
| <b>Kulturelle Einrichtungen</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 Bücherei</li></ul>  |
| <b>Kirchliche Einrichtungen</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Evangelische Kirche</li><li>• Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage</li><li>• Katholische Kirche</li></ul>  |
| <b>Bildungs- und Betreuungseinrichtungen</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Fritz-Erler-Schule</li><li>• 1 Kindertagesstätte</li><li>• 1 Altenpflegeeinrichtung</li></ul>   |
| <b>Sport- und Freizeitanlagen</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Reitanlage Lindenhof</li><li>• Festwiese/Alter Sportplatz</li><li>• 1 Tennisplatz</li><li>• 1 Sportplatz</li></ul>  |
| <b>Versorgungsinfrastruktur</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Medizinische Versorgung durch Allgemeinärzte, einige Fachärzte, 1 Apotheke</li><li>• Ambulante Pflege durch Sozialstation der Städte und Gemeinden Niddatal, Rosbach und Wöllstadt</li><li>• Nahversorgung durch 1 Vollsortimenter (Rewe), Wochenmarkt, 1 Bäckerei, 1 Metzger, 2 Getränkemärkte</li><li>• Tankstelle</li><li>• 5 Gastronomiebetriebe</li></ul>  |
| <b>Vereine</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Kleintierzuchtverein</li><li>• Musikzug Nieder-Wöllstadt e.V.</li><li>• Natur- und Vogelschutzgruppe Wöllstadt e.V.</li><li>• NCV (Geselligkeitsverein)</li><li>• Poker-Sport-Verein Wöllstadt e.V.</li><li>• Radfahrer Club Edelweiss 1914</li><li>• Reit- und Fahrverein Nieder-Wöllstadt. u. U. e.V.</li><li>• Schützenverein 1921 Niederwöllstadt e.V.</li><li>• Sportverein "SV 1923"</li><li>• Tanzsportclub Wöllstadt</li><li>• Tennis-Club Wöllstadt e.V.</li><li>• Trimmclub</li><li>• Turnverein "TV 1892"</li><li>• VDK Ortsverband Nieder-Wöllstadt</li><li>• Wein- und Kulturverein 2007.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Angelsportverein "ASV 1957"</li><li>• Brieffaubenverein</li><li>• Bürgerinitiative "Ortsumgehung Wöllstadt - Jetzt"</li><li>• BUND Ortsgruppe Wöllstadt</li><li>• Deutsche-Zukunfts-Akademie</li><li>• Ev. Kirchengemeinde</li><li>• Freiwillige Feuerwehr</li><li>• Freunde und Förderer der Fritz-Erler-Schule</li><li>• Förderverein Concordia Finken</li><li>• FWG-Wöllstadt e.V.</li><li>• Gesangverein "Concordia 1839"</li><li>• Greifvogelfreunde</li><li>• Hundenothilfe4Pforten</li><li>• Kerb- und Kulturverein</li><li>• Kleingärtnerverein Nieder-Wöllstadt e.V.</li></ul> |



## Bildung

### Kindergarten / Vorschule

Für die Sicherstellung der Betreuung der unter 3-jährigen und 3 - 6-jährigen Kinder, gibt es in Nieder-Wöllstadt die Kindertagesstätte "Abenteuerland". In Ober-Wöllstadt bietet die Gemeinde in der Kindertagesstätte "Wichtelburg" eine Betreuung für unter 3-Jährige sowie für 3 – 6-Jährige an. Der Neubau dieses Kindergartens wird nach der geplanten Fertigstellung Ende 2019 Anfang 2020 bezogen werden können und dann 5-gruppig sein. Des Weiteren gibt es in Ober-Wöllstadt den katholischen Kindergarten "St. Stefanus".

### Grundschule / Weiterführende Schulen

In Wöllstadt befindet sich die Fritz-Erler-Schule Wöllstadt jeweils in beiden Ortsteilen, einmal in Nieder-Wöllstadt im Schmalwiesenweg 14 und einmal in Ober-Wöllstadt in der Gartenstraße 19.

Weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Städten:

- Förderstufe:  
Geschwister-Scholl-Schule, 61194  
Niddatal-Assenheim
- Integrierte Gesamtschulen:  
Adolf-Reichwein-Schule, 61169 Friedberg
- Schulformbezogene Gesamtschule:  
Henry-Benrath-Schule, 61169 Friedberg  
Kurt-Schumacher-Schule, 61184 Karben
- Gymnasien:  
Augustinerschule, 61169 Friedberg  
Burggymnasium, 61169 Friedberg  
Ernst-Ludwig-Schule, 61231 Bad Nauheim  
St- Lioba-Schule, 61231 Bad Nauheim

### Spielplätze / Freibad / Hallenbad / Sport- und Kulturhalle

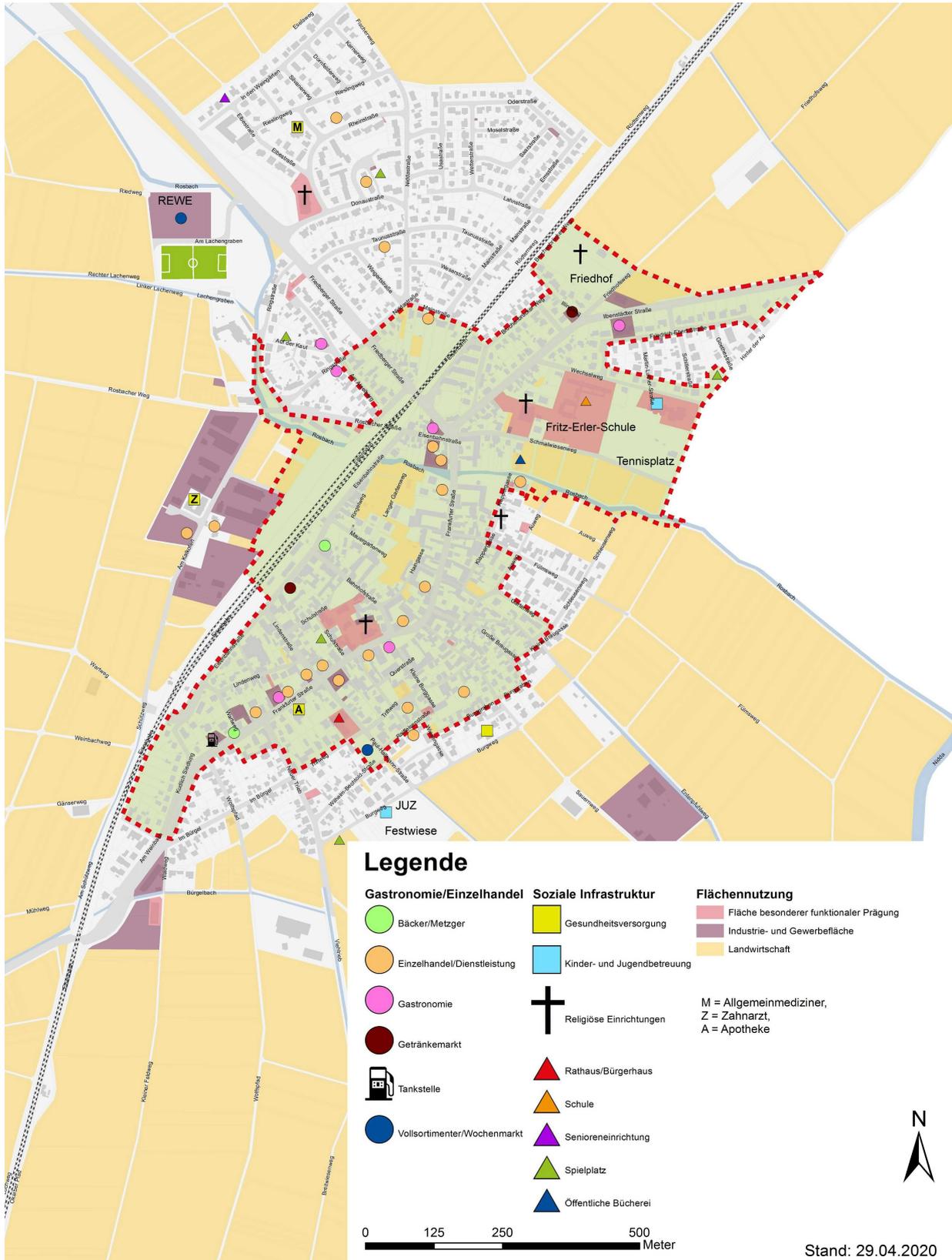
Insgesamt sind in Nieder- und Ober-Wöllstadt acht Spielplätze vorzufinden. Sowie ein Sportfeld jeweils in Ober- und Nieder-Wöllstadt.

In Wöllstadt gibt es kein Freibad bzw. Hallenbad, die nächsten Einrichtungen befinden sich in Friedberg, Karben und Rodheim.

Die Römerhalle in Ober-Wöllstadt wird als Sport- und Kulturhalle genutzt, Nieder-Wöllstadt besitzt ein Bürgerhaus, welches für Sport- und Vereinsveranstaltungen genutzt wird.



### Soziale Infrastruktur und Einzelhandel Ober-Wöllstadt

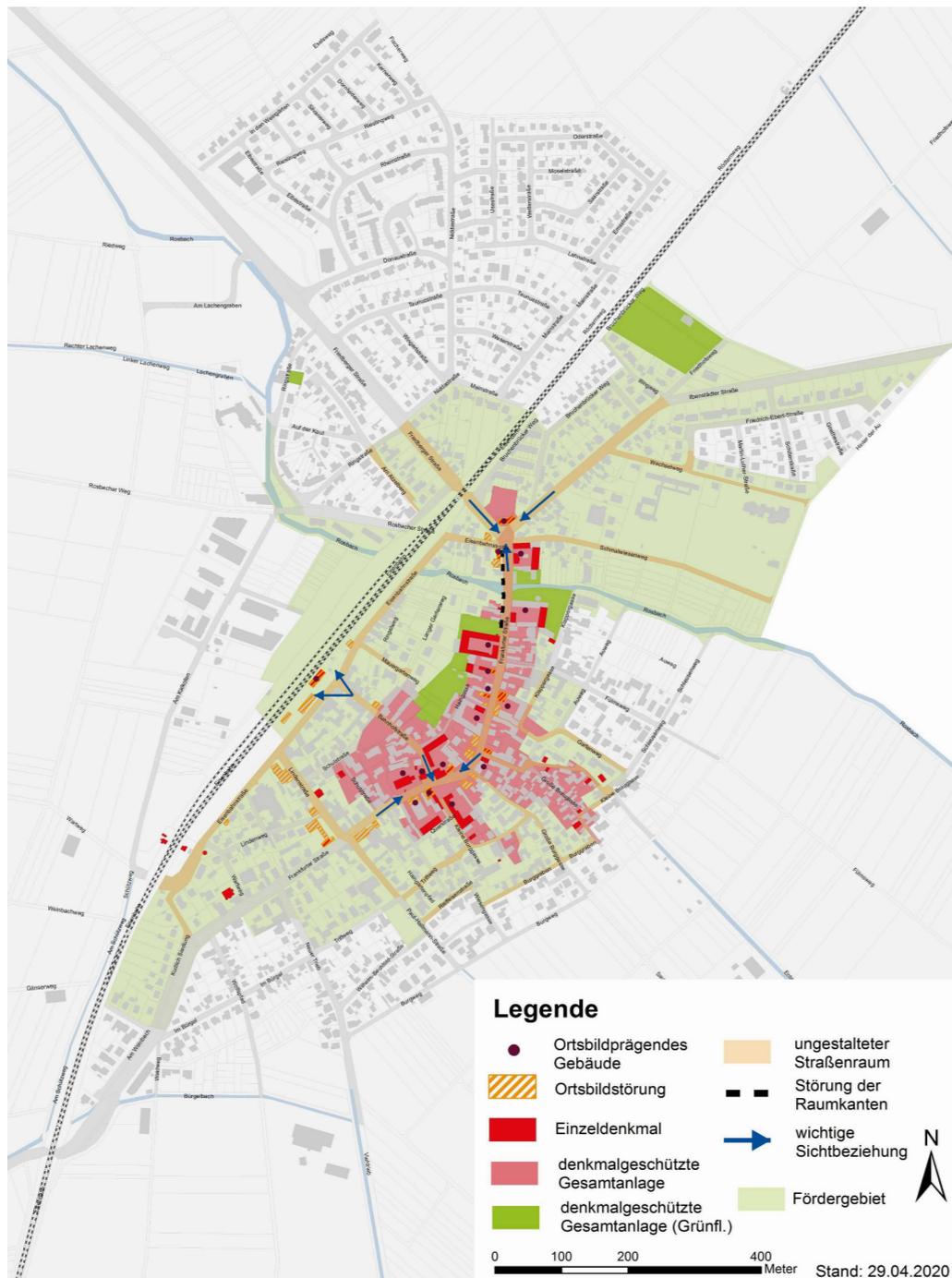


Soziale Infrastruktur und Einzelhandel Nieder-Wöllstadt

### 3.9 Stadtgestalt Nieder-Wöllstadt

Aus den Ergebnissen der städtebaulichen Bestandsaufnahme für das Fördergebiet in Nieder-Wöllstadt lassen sich Aussagen über die Stadtgestalt und das Ortsbild innerhalb des Untersuchungsgebietes ableiten. Die nachfolgende Karte wurde u.a. abgeleitet aus der denkmaltopographischen Ist-Situation. Daneben sind bauliche Raumkanten sowie ortsbildprägende Ge-

bäude erfasst und wichtige Sichtbeziehungen im Ortsgefüge gekennzeichnet. Ebenso wurden Störungen in den prägenden Raumkanten sowie Stadtbildstörungen und ungestaltete Straßenräume gekennzeichnet. Z.B. durch die ungeordnete Bebauung der Westseite der Frankfurter Straße ist die Wahrnehmbarkeit des Rosbachs kaum gegeben. Die Ergebnisse sind folgender Karte zu entnehmen.



Stadtgestalt Nieder-Wöllstadt; GIS der Gemeinde und eigene Darstellung



### 3.10 Wohnen und Wohnraumentwicklung

#### Allgemeine Situation im Wetteraukreis<sup>19</sup>

Dank seiner Lage innerhalb der Rhein Main-Region sowie der guten Verkehrsinfrastruktur wird der Wetteraukreis auch weiterhin Zuwanderungsgewinne verbuchen können. Wegen der Nähe zu Frankfurt wird die Nachfrage insbesondere im südlichen Teil des Landkreises anhalten. Diesem Trend tragen alle Kommunen bereits Rechnung und weisen Neubaugebiete sowie Gewerbeflächen aus. Diese Neubaugebiete haben idealerweise eine Anbindung an die Großstädte, die U- oder S-Bahn, Schnellstraße oder Autobahn.

Viele Kommunen des Wetteraukreises, wie in Rosbach, entstehen derzeit große Neubaugebiete vorwiegend für Reihenhäuser und Doppelhaushälften. In Bad Nauheim werden im Areal „Auf dem Goldstein“ etwa 80 Einfamilienhäuser und 50 Doppelhaushälften vermarktet. Für das Baugebiet „Auf dem Hempler“ im Stadtteil Nieder-Mörlen, wo insgesamt über 400 Wohneinheiten entstehen sollen, läuft derzeit das Bebauungsverfahren. In Friedberg wird zurzeit das Baugebiet „Südlich des Riedweges“ mit rund 60 Bauplätzen für unterschiedliche Hausbebauungen erschlossen.

Die zunehmende Bedeutung von Karben als Wohnstandort, ein weiterer Nachbarort Wöllstadts, spiegelt sich auch am Zusammenwachsen der Stadtteile, etwa im Bereich Groß-Karben, Klein-Karben und Kloppeheim, wieder. Derzeit steht ein größeres Flächenangebot für den Wohnungsneubau zur Verfügung: Mit dem Baugebiet „Am Brunnenweg“ erweitert die Stadt den Bereich um das Bürgerzentrum in Groß-Karben. Vorgesehen ist die Realisierung von insgesamt 300 bis 400 Wohneinheiten.

#### 3.10.1 Kauf und Vermietungsmarktanalyse

Die durchschnittlichen Miet- und Kaufpreise werden aus dem Maklernetzwerk der Immobilienscout 24 GmbH auf Grundlage tatsächlich realisierter Vermietungs- bzw. Kaufpreisabschlüsse auf dem freien Immobilienmarkt ermittelt.

##### Mietpreisanalyse

Bei Mietobjekten ist zu unterscheiden zwischen

- a) dem durchschnittlichen Mietpreis von Neuvermietungen im Bestand<sup>20</sup> über das Jahr gerechnet,
- b) dem durchschnittlichen Mietpreis von Neuvermietungen im Bestand bzw. im Neubau im jeweiligen Quartal und
- c) dem aktuellen Angebotsmietpreis zum jeweiligen Stichtag.

Es können sich ggfs. abweichende Durchschnittswerte ergeben, wenn das lokale Wohnungsmarktgeschehen durch andere Wohnungsteilmärkte maßgeblich mit beeinflusst wird, die nicht über diese Immobilienmarktplattform abgebildet werden. Beispielsweise können Neuvermietungen von öffentlichen oder kommunalen Wohnungsgesellschaften tendenziell dämpfend auf die lokalen Mietpreise einwirken. Aufgrund der hohen Marktdurchsetzung des Portals Immobilienscout 24 können die hier dargestellten Werte jedoch als belastbare Indikatoren für das allgemeine Preisniveau und aktuelle Preistrends herangezogen werden.

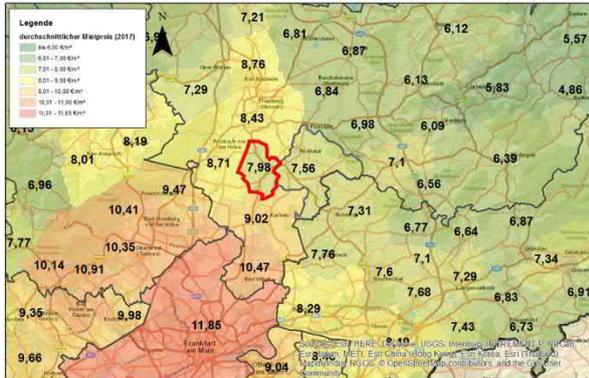
Grundsätzlich betrachtet werden bei der Vermietungsmarktanalyse ausschließlich Neuvermietungen und ihre entsprechenden Miethöhen. Dieser Wert ist für z.B. alle Neubürgerinnen und Neubürger und auch

<sup>19</sup> Regionalverband FrankfurtRheinMain 2018

<sup>20</sup> Zum Bestand zählen alle vor 2013 fertiggestellten Objekte. Nach 2013 fertiggestellte Objekte werden als Neubau erfasst.

für Neustarter in einer sich ändernden Familiensituation relevant. Die kann z.B. der Single sein, der eine Familie gründet, oder eine ältere Person, deren Lebenspartner verstorben ist.

### Mietpreise für Wohnungen



Übersicht Vermietungsmarkt 2017 (ImmobilienScout24 GmbH, Eigene Darstellung)

Wöllstadt liegt in einem Ring aus Kommunen mit einem vergleichbar hohen Mietpreinsniveau (rd. 8,00 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup>) um die Zentren der Rhein-Main-Region. Damit fällt der durchschnittliche Mietpreis für Neuvermietung von Wohnungen im Bestand im Vergleich zu Frankfurt (11,85 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2017) zwar deutlich ab, er liegt mit 8,31 €/m<sup>2</sup> (2017) jedoch noch weit über dem Mietpreinsniveau im Landkreis Wetterau (7,16 €/m<sup>2</sup>). Die Mietpreisanstiege fielen innerhalb der letzten elf Jahre (2007 – 2017) mit +34 % sowohl im Vergleich zum Wetteraukreis (23 %) als auch im Vergleich zu allen hessischen Kommunen (Median 20%) überdurchschnittlich hoch aus, sie spiegeln die allgemein angespannte Lage auf dem hessischen Wohnungsmarkt wider.

Unter Einbeziehung der ersten beiden Quartale im Jahr 2018 liegt die Preisentwicklung nunmehr bei +34 %.

### Preisentwicklung der letzten Jahre für Häuser zur Miete in Wöllstadt



Quelle: ImmobilienScout24; 2. Quartal 2018

### Mietpreisentwicklung 2007- 2018 (2. Quartal) (Quelle: ImmobilienScout24 GmbH)

### Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m<sup>2</sup> für Wohnungen zur Miete in Wöllstadt



Quelle: ImmobilienScout24; 2. Quartal 2018

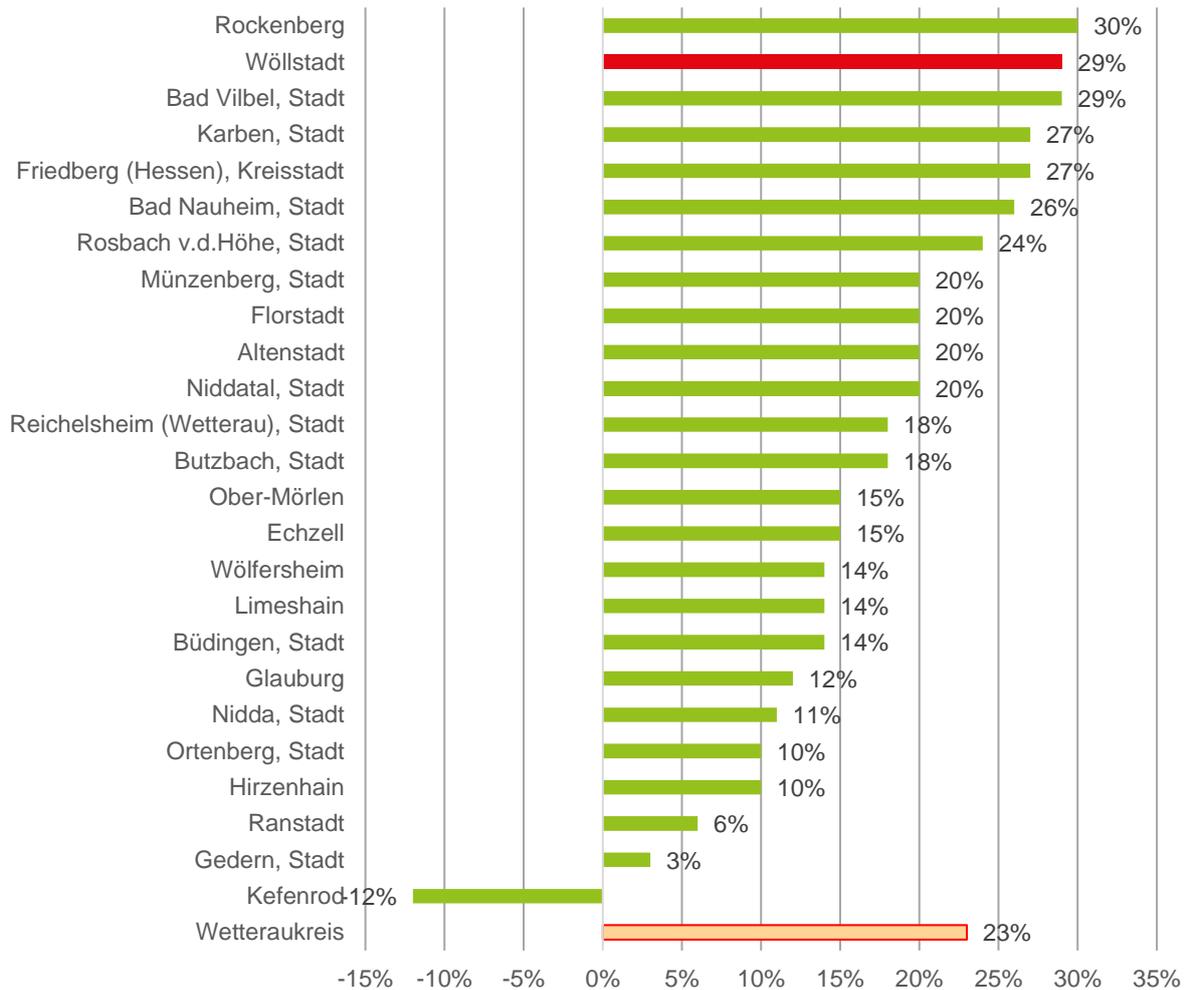
### Mietpreis Bestand und Neubau (2. Quartal 2018) (Quelle: ImmobilienScout24 GmbH)

Der Preisanstieg in Wöllstadt von +34 % konzentrierte sich vor allem auf die letzten Jahre. Der für das Jahr 2018 (2.Quartal) aus Vertragsmieten ermittelte Mietpreis für Wohnungen im Bestand von 8,31 €/m<sup>2</sup> wurde überboten durch noch höhere Mieten bei Vermietungen von Neubauobjekten. Hier wurden im Schnitt 9,86 €/m<sup>2</sup> erzielt.

Die bisher zu beobachtende Entwicklung deutet darauf hin, dass die Mietpreise weiterhin erheblich steigen werden.

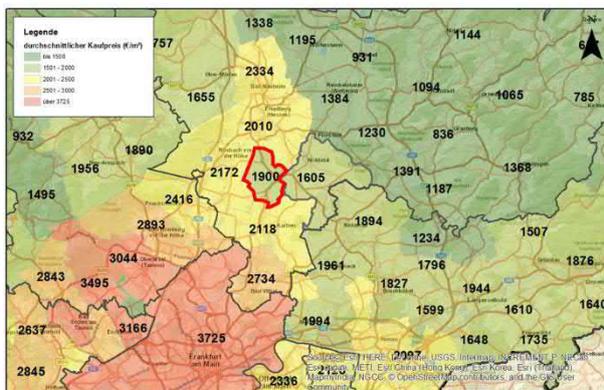


## Mietpreisentwicklung im Landkreis Wetterau



**Mietpreisanstieg 2007 – 2017 in den Kommunen des Wetteraukreises (Eigene Darstellung, Immobilienscout24 GmbH)**

## Kaufpreise für Wohnungen



**Marktübersicht Kaufangebote 2017 (Immobilienscout24 GmbH).**

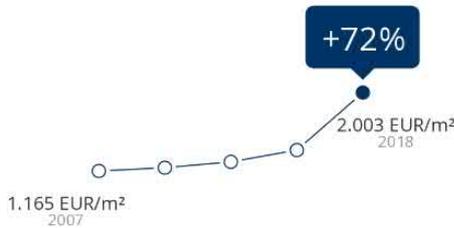
Die Kaufpreise für Wohnungen sind in Wöllstadt im Vergleich zu den Zentren der Rhein-Main-Region deutlich niedriger. Mit 1.900 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2017 liegt das Kaufpreinsniveau deutlich unter dem der Stadt Frankfurt (3.725 €/m<sup>2</sup>). Kommunen, die im Osten/Nordosten von Wöllstadt liegen, haben dagegen ein niedrigeres Kaufpreinsniveau (unter 1.605 €/m<sup>2</sup>). Der Preisanstieg von 2007 bis 2017 lag mit +64 % deutlich über dem Durchschnitt im Landkreis (54 %), auf Landesebene bewegt sich



Wöllstadt damit im oberen Bereich (Medianentwicklung aller hessischen Kommunen: +41 %).

### Preisentwicklung der letzten Jahre

für Wohnungen zum Kauf  
in Wöllstadt



Quelle: ImmobilienScout24; 2. Quartal 2018

### Wohnungen: Kaufpreisentwicklung 2007 – 2018 (2. Quartal) (ImmobilienScout 24 GmbH 2018)

### Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Wohnungen zum Kauf  
in Wöllstadt



Quelle: ImmobilienScout24; 2. Quartal 2018

### Wohnungen: Kaufpreise Neubau und Bestand (2. Quartal 2018) (ImmobilienScout24 GmbH 2018)

Der Anstieg der Kaufpreise für Wohnungen konzentrierte sich hauptsächlich auf die letzten Jahre. Im 2. Quartal 2018 erhöhte sich der Preis für Verkäufe im Bestand auf 2.025 €/m². Objekte im Neubau haben im 2. Quartal 2018 im Mittel sogar einen Verkaufspreis von 2.975 €/m² erzielt. Diese Werte lassen einen weiteren Anstieg der Preise vermuten. Die Kaufpreise der projektierten Wohnungen liegen pro m² mit 3.065 € sogar um 90,- € höher.

## Kaufpreise Häuser

Die Recherche zu den Kaufpreisen für Häuser in Wöllstadt zeigt – wie bei den Wohnungen – einen deutlichen Anstieg der Kaufpreise gerade in den letzten Jahren. Dies ist eine Preisentwicklung, die mit rd. 3,8 % einer durchschnittlichen Preissteigerung pro Jahr im Zeitraum 2007 bis 2018 deutlich über der „normalen“ Inflationsrate von 1,4 % im gleichen Zeitraum liegt.

### Preisentwicklung der letzten Jahre

für Häuser zum Kauf  
in Wöllstadt



Quelle: ImmobilienScout24; 2. Quartal 2018

### Häuser: Kaufpreisentwicklung 2007 - 2018 (2.Quartal) (ImmobilienScout 24 GmbH)

### Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Häuser zum Kauf  
in Wöllstadt



Quelle: ImmobilienScout24; 2. Quartal 2018

### Häuser: Kaufpreise Bestand, Neubau und projektiert (2. Quartal 2018), (ImmobilienScout24 GmbH)



### 3.10.2 Wohnraumentwicklung

Ende 2017 existieren in der Gemeinde Wöllstadt insgesamt 3.115 Wohnungen und 1.771 Wohngebäude bei einer absoluten Wohnfläche von 326.300 m<sup>2</sup>. Dies geht aus der hessischen Landesstatistik hervor. Über die letzten 11 Jahre betrachtet (2007-2017) wurde der Wohnraum deutlich ausgebaut. Die Wohnfläche pro Einwohner liegt für 2017 mit 50,61 m<sup>2</sup> leicht über dem Wert im Wetteraukreis (48,99 m<sup>2</sup>), aber schon deutlicher über den Werten im Land Hessen (46,72 m<sup>2</sup>).

Der Anteil von Einfamilienhäusern an der Gesamtzahl der Wohngebäude liegt mit 74 % deutlich über den Werten des Wetteraukreises (66 %); 12 % der Wohngebäude bestehen aus mindestens drei Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser). Da Mehrfamilienhäuser einen relativ kleinen Anteil ausmachen und in der Regel im Vergleich zu Einfamilienhäusern über Wohneinheiten mit kleineren Wohnflächen verfügen, ist anzunehmen, dass darin der Grund für die vergleichbar große Wohnfläche pro Einwohner/-in liegt.



**Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2007-2017 (HSL; eigene Darstellung)**

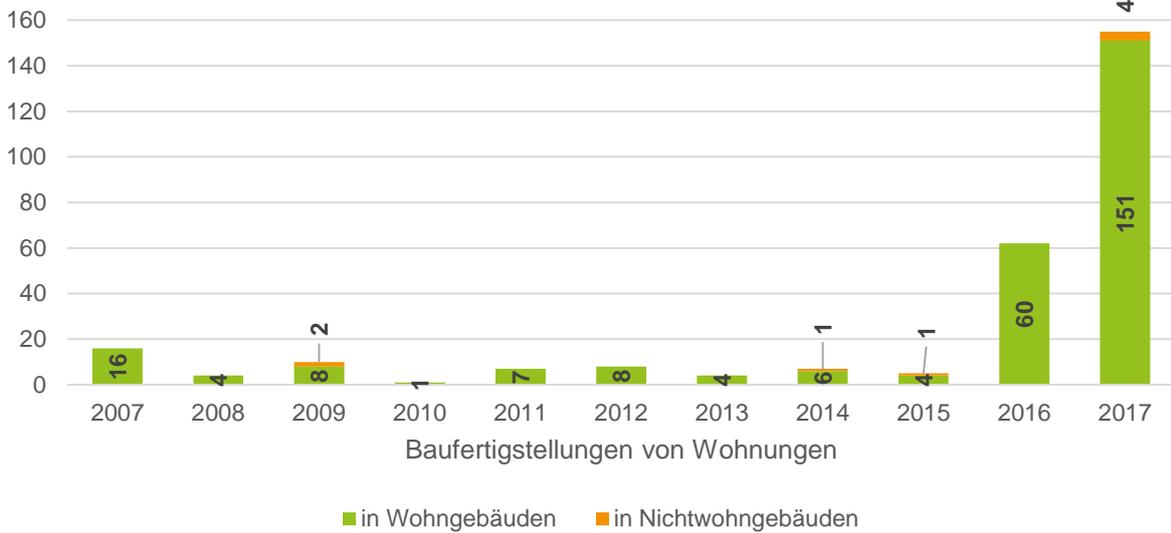


**Gesamtbestand an Wohngebäuden 2007-2017 (HSL; eigene Darstellung)**

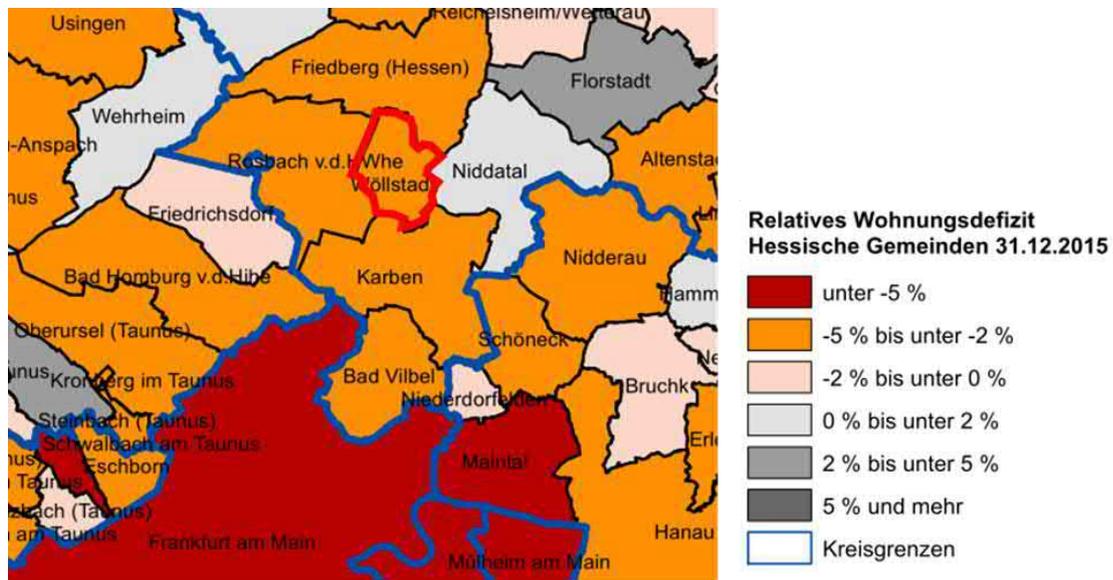
### Bautätigkeit

Innerhalb der Jahre 2007 bis 2017 sind insgesamt 524 Wohneinheiten in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden entstanden, alleine 215 davon in den Jahren 2016 bis

2017. Über 96 % der in den letzten 11 Jahren geschaffenen Wohnungen entfielen auf die Jahre 2012 bis 2017. Damit ist der aus folgender Tabelle hervorgehende deutliche Ausbau des Wohnraumangebots auf die Jahre 2012 bis 2017 zurückzuführen.



Baufertigstellungen von Wohnungen 2007-2017 (HSL; eigene Darstellung)



Relatives Wohnungsdefizit in den Hessischen Gemeinden 31.12.2015 (Institut für Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015, S. 13.)



|                      | Zunahme im Gebäudebestand 2007 – 2017 | Zunahme im Wohnungsbestand 2007 - 2017 | Zunahme an Wohnfläche 2007 - 2017 |
|----------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------------|
| <b>Wöllstadt</b>     | 6,34 %                                | 9,08 %                                 | 7,85 %                            |
| <b>Wetteraukreis</b> | 4,39 %                                | 4,86 %                                 | 5,68 %                            |
| <b>Land Hessen</b>   | 3,95 %                                | 4,62 %                                 | 5,50 %                            |

Die Tabelle zeigt, dass innerhalb der letzten 11 Jahre bis 2017 der Wohnraum deutlich mehr ausgebaut wurde als im Durchschnitt des Landkreises oder des Landes. Dies kann als Reaktion auf ein Wohnraumdefizit gedeutet werden. Aus einer Analyse des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU 2017) zu dem Wohnungsdefiziten in den Hessischen Kommunen im Jahr 2015 geht hervor, dass es in Wöllstadt ein Defizit von 69 Wohnungen (-2,4 %) <sup>21</sup> gab.

### Zwischenfazit der Strukturdatenanalyse

Die Erkenntnisse aus der Strukturdatenanalyse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Wöllstadt ist ein attraktiver Wohnort mit einem positiven Wanderungssaldo. Durch Zuwanderung hat die Gemeinde vor allem seit 2015 deutlich an Bevölkerung zugelegt.
- Die Prognose sagt ein weiteres Bevölkerungswachstum von +5,3 % bis 2030 voraus. Je nach Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen bedeutet dies, dass Wöllstadt bis zum Jahre 2030 einen weiteren Zuwachs von Haushalten zu erwarten hat.
- Diese zusätzlichen Haushalte brauchen Wohnraum. In Wöllstadt werden zwar kontinuierlich Wohnungen geschaffen. Aber für das anstehende Wachstum der nächsten Jahre und die damit einhergehende Wohnraumnachfrage ist es notwendig, Möglichkeiten zum Wohnungsbau in größerem Maßstab zu schaffen.
- Im Rahmen dieses Wohnungsbaus sollte auch auf die Herausforderungen reagiert werden, die sich aus den Verschiebungen der Altersstruktur durch den demographischen Wandel ergeben. Dabei sollten einerseits Bedarfe der immer stärker werdenden Bevölkerungsgruppe älterer Menschen berücksichtigt werden. Andererseits wurden gerade durch Neubaugebiete Angebote geschaffen, um die rückläufige Altersklasse der Familien in Wöllstadt zu stärken. Hier konnte der Rückgang in den letzten Jahren gestoppt werden.

<sup>21</sup> Institut für Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015, S. 16.

### 3.11 Wohn-Zielgruppen und Wohnraumbedarf

In der Zusammenschau der Ergebnisse aus der Strukturdatenanalyse (demografische Entwicklung) und der Wohnungsmarktanalyse (Wohnungsangebote) ergibt sich zunächst einmal der Bedarf nach Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die Mietpreis- und Kaufpreissteigerungen der vergangenen Jahre verteuern das Wohnen in Wöllstadt und erschweren für den Kreis der Beziehler geringer Einkommen zunehmend den Zugang zu adäquatem Wohnraum (siehe 3.12).

In neu auszuweisenden Wohn- und Mischgebieten können auch Wohnungen bzw. Wohnhäuser entstehen, die zu normalen Marktpreisen angeboten werden: Zunächst besteht perspektivisch auch ein Defizit an solchen Wohnungen und Häusern. Es ist allerdings nicht empfehlenswert, in einem neuen Wohngebiet ausschließlich preisgünstige Wohnungen zu schaffen. Im Sinne einer sozialen Mischung sollten vielmehr auch Wohnungen für einkommensstarke Haushalte angeboten werden. Schließlich ist es für die Finanzierung einer Investition z.B. durch einen Bauträger relevant, dass ein Teil der entstehenden Grundstücke bzw. Wohnungen zu Marktpreisen veräußert bzw. vermietet werden kann.

Über das Thema des bezahlbaren Wohnraums hinaus können dabei aus den Daten auch noch weitere Erkenntnisse über die Wohn-Zielgruppen und den Wohnraumbedarf gewonnen werden. Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Wohnbevölkerung und Veränderungen der Haushaltsstrukturen werden sich die Angebote vor allem an sich verändernden Wohnpräferenzen orientieren müssen<sup>22</sup>. Dabei gilt es zu

beachten, dass „neben dem rein quantitativen Mehrbedarf auch noch tiefgreifende Veränderungen der qualitativen Wohnungsnachfrage zu erwarten sind.“<sup>23</sup> Darüber hinaus beeinflusst der Aspekt der Eigentumsbildung unter den gegenwärtig günstigen Rahmenbedingungen (gute Arbeitsmarktlage, niedrige Bauzinsen) die Nachfragesituation nach selbstgenutztem Wohnraum.

Die geschilderten Trends in der Altersstruktur der Bevölkerung Wöllstadts (u.a. Rückgang der Einwohner in der Altersklasse der sogenannten „Familienphase“ von 30 bis unter 50 Jahren, Anstieg der Bevölkerung in allen Altersklassen über 50 Jahren) korrespondieren dabei mit Trends, die für die Ausdifferenzierung der Haushaltstypen bis 2040 prognostiziert werden.

Für den Wetteraukreis (wie für Südhessen allgemein) wird hier von:

- einem starken Anstieg des Anteils der Seniorenhaushalte
- einem leichten bis mittleren Anstieg des Anteils von jungen Haushalten sowie von Single- und Paarhaushalten mittleren Alters und
- einem Rückgang des Anteils von Familien- und Mehrpersonenhaushalten

ausgegangen. Aus der Zunahme von Single- und Paarhaushalten bzw. Seniorenhaushalten ergibt sich vor allem eine steigende Wohnpräferenz für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Diese richtet sich aber nur zum Teil auf Mietwohnungen. Gekoppelt mit dem Wunsch nach Eigentumsbildung werden gerade von diesen Haushalten zunehmend Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau nachgefragt.

<sup>22</sup> In Anlehnung an Vache & Rodenfels (2017): „Der Wohnbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen“ (herausgegeben durch Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz)

<sup>23</sup> Vache & Rodenfels (2017), S.9



Insgesamt wird bezüglich der Wohnpräferenzen prognostiziert, dass bis zum Jahre 2040 auch im Wetterauskreis

- ein Minderbedarf von Angeboten an Einfamilienhäusern zur Miete,
- ein Mehrbedarf von Angeboten an Einfamilienhäusern im Eigentum sowie an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zur Miete und
- ein hoher Mehrbedarf von Angeboten an Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen wird.

Für Wöllstadt lassen sich vor diesem Hintergrund folgende Schlussfolgerungen für zielgruppenspezifische Wohnraumbedarfe ableiten:

Die Altersklasse der Arrivierten ist die zahlenmäßig die am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe in Wöllstadt mit einem Plus von 44 % zwischen 2006 bis 2016. Diese Altersklasse kann nach Lebensform und Lebensstil sehr heterogen sein. Ein Teil dieser Altersklasse zeichnet sich durch Nachfragepräferenzen und hohe Kaufkraft für höherwertigen Wohnraum, auch und gerade in Mehrfamilienhäusern (Etagenwohnungen) und in sehr guten, integrierten Wohnlagen, aus.

Großer Wohnraumbedarf ist für jegliche Formen des altersgerechten Wohnens zu erwarten. Die im Beobachtungszeitraum festgestellten Veränderungen der Arrivierten werden in kurz- bis mittelfristigem Zeitraum zur Altersklasse ab 65 Jahre „überwechseln“. Sie bringen einen sehr hohen, spezifischen Wohnraumbedarf mit Anforderungen an eine integrierte Wohnlage, an seniorengerechte Ausstattungsstandards, barrierefreies Wohnen und ggfs. betreute Wohnformen mit sich.

Die leicht ansteigende Wohnzielgruppe der „Starterhaushalte“ fragt anteilig ein kleineres Wohnungsmarktsegment nach. Allerdings stellen die jungen Menschen zwischen 20 und 30 Jahren das demografi-

sche Fundament einer zukünftigen positiven Kommunalentwicklung dar, ohne dass hierfür erkennbar nach Anzahl und Größe passende Wohnformen (geringere Kaufkraft, kleinere Wohneinheiten, Studio- Apartmentwohnungen) im Angebot vorzufinden wären.

Es bedarf aber auch weiterhin der Angebote für Haushalte in der Familien(gründungs)-Phase, da selbst bei Bevölkerungsrückgang in den mittleren Altersklassen (30 bis 49 Jahre, -18,6%) weiterhin ein großes Nachfragepotenzial gegeben sein wird. Entsprechende Angebote könnten diese Altersklasse in der Familienphase in Wöllstadt stärken und Zuwachspotenziale z.B. aus den umliegenden Mittel- und Oberzentren abschöpfen.

Die Schaffung des perspektivisch notwendigen Wohnraums in Wöllstadt erfordert wohnungsbaupolitische Maßnahmen, die sowohl die Wohnraumpotenziale im vorhandenen Gebäudebestand als auch die Potenziale in der Siedlungsflächenentwicklung befördern.

Nur ein kleiner Teil des künftigen Bedarfs wird von bestehenden Angeboten abgedeckt werden können. Bestehende Angebote werden kaum das künftige Nachfragepotenzial abdecken können.

### **3.12 Exkurs: Bezahlbarer Wohnraum und Neubaugebiete in Wöllstadt**

Sowohl die Wohnungsmarktanalyse als auch die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Wöllstadt verdeutlichen – mit jeweils unterschiedlichen Schwerpunkten – die Perspektive eines zusehends angespannten Wohnungsmarktes. Das Wohnungsangebot wächst nicht in dem Umfang, in dem es angesichts des prognostizierten Bevölkerungszuwachses notwendig wäre. Die zu erwartende Wohnraumverknappung wird zu weiteren Preisanstiegen führen, die insbesondere zu Lasten der

Haushalte mit niedrigem Einkommen gehen. Für diese wird es immer schwieriger werden, auf dem Markt bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Es liegt immer in der jeweiligen individuellen Betrachtungsweise, „bezahlbaren Wohnraum“ dem Inhalt und der Höhe nach zu definieren. Neben den sozialen und einkommensorientierten Komponenten können auch die Lage und die Qualität des Vermietungsobjektes eine Rolle bei der Bewertung spielen. Oftmals analog verwendete Begrifflichkeiten sind auch „preisgünstiger Wohnraum“, „sozial verträgliche Mieten“ oder „Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung“.

Als allgemein anerkannter Ansatz gilt die Orientierung an der sozialen Wohnraumförderung gemäß Wohnraumförderungsrichtlinie. Die bis Sommer 2018 gültige Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung sah vor, dass bezahlbarer Wohnraum für „niedrige Einkommen“ maximal bei 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.<sup>24</sup> In Ermangelung eines verbindlichen Mietspiegels ist eine solche „ortsübliche Vergleichsmiete“ aus verfügbaren Marktdaten oder anderen Berichten abzuleiten. Herangezogen werden könnte hier der Mietpreis aus der Wohnungsmarktanalyse. Diese weist für die Neuvermietung von Wohnungen im Bestand im zweiten Quartal 2018 einen durchschnittlichen Mietpreis von 8,31 €/m<sup>2</sup> aus. Nimmt man diesen als Bezugsgröße, so würde sich als Mietpreis von 15 % unter dieser Durchschnittsmiete ein Betrag von 7,06 €/m<sup>2</sup> ergeben. Ein Mietpreis von 7,00 €/m<sup>2</sup> scheint daher ein geeigneter Ansatz für die Miethöhe bezahlbaren Wohnraums<sup>25</sup>.

<sup>24</sup> Neben den Regelungen zur Mietpreishöhe gehen mit der sozialen Wohnraumförderung eine ganze Reihe weiterer Regulierungen einher, die den Kreis derer bestimmen, die geförderten „bezahlbaren Wohnraum“ in Anspruch nehmen können.

<sup>25</sup> Die kürzlich veröffentlichte neue Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung sieht vor, dass beim Einsatz von Fördermitteln für

## Plausibilitätsprüfung zur „Leistbarkeit“ von bezahlbarem Wohnraum

Hinterfragt werden kann, ob der oben ausgegebene Mietpreis von 7,00 €/m<sup>2</sup> auch tatsächlich für einkommensschwache Haushalte leistbar ist.

Die „Leistbarkeitsgrenze“ stellt die monetäre Belastung dar, über welche Mindesteinkommen die Beispielhaushalte bei gegebenen Nettokaltmieten mindestens verfügen müssen, um sich nach Maßgabe der allgemeinen Lebenshaltung die zugeordnete Wohnungsgröße auch tatsächlich leisten zu können. Methodisch wird hier aus gegebenen Nettokaltmieten und Wohnflächen über die Hochrechnung von Gesamtwohnkosten und der Wohnkostenbelastungsquote in Höhe von 30% auf das erforderliche (Mindest-)Einkommen rückgeschlossen. Im Umkehrschluss wird ablesbar, in welcher Beziehung die Einkommen der hier beispielhaften Haushaltstypen (mit bestimmter Wohnungsgröße) zur bezahlbaren Nettokaltmiete stehen.

## Ansatz für Neubaugebiete in Wöllstadt

Nach Gesamtwürdigung der oben beschriebenen örtlichen Marktbedingungen und unter Berücksichtigung der „Leistbarkeitsgrenzen“ für Haushalte mit niedrigerem Einkommen soll als Mietpreis (nettokalt) für „bezahlbaren Wohnraum“ in Wöllstadt eine Höhe von 7,00 €/m<sup>2</sup> angenommen werden.

Der Ansatz von 7,00 €/m<sup>2</sup> ist zwar meist auch für Haushalte mit niedrigem Einkommen leistbar, er liegt aber über den Mieten der in der sozialen Wohnraumförderung gebundenen Bestandswohnungen. Hier kann hessenweit von einem Spektrum der

*den Bau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen die Miete bei der erstmaligen Vermietung nicht höher sein soll als die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich -20 %. Daraus würde sich rechnerisch somit eine noch niedrigere Miethöhe ergeben. Für die vorliegende Studie wird aber weiter von 7,00 €/qm als Maßstab für bezahlbaren Wohnraum ausgegangen.*



Durchschnittsmieten zwischen 4,20 – 5,00 €/m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Diese sind allerdings ohne eine entsprechende Förderung nicht realisierbar.

Neben der Mietpreishöhe spielt für den Umsetzungserfolg von „bezahlbarem Wohnraum“ auch die hierfür geschaffene Fläche bzw. Anzahl der Wohneinheiten eine entscheidende Rolle. Wie bereits dargestellt, sollte bei einer Gebietsentwicklung ein Mix aus Angeboten in unterschiedlichen Mietpreis- bzw. Kaufpreissegmenten entstehen, um eine soziale Mischung zu gewährleisten. Dieser Bezug wird gemeinhin mit dem Begriff der „Sozialquote“ in Verbindung gebracht. So kann von dem Ziel ausgegangen werden, dass 25 % - 30 % in einem Neubaugebiet für bezahlbaren Wohnraum im o.g. Sinne vorbehalten werden sollten.

### **Ansatz für das Fördergebiet**

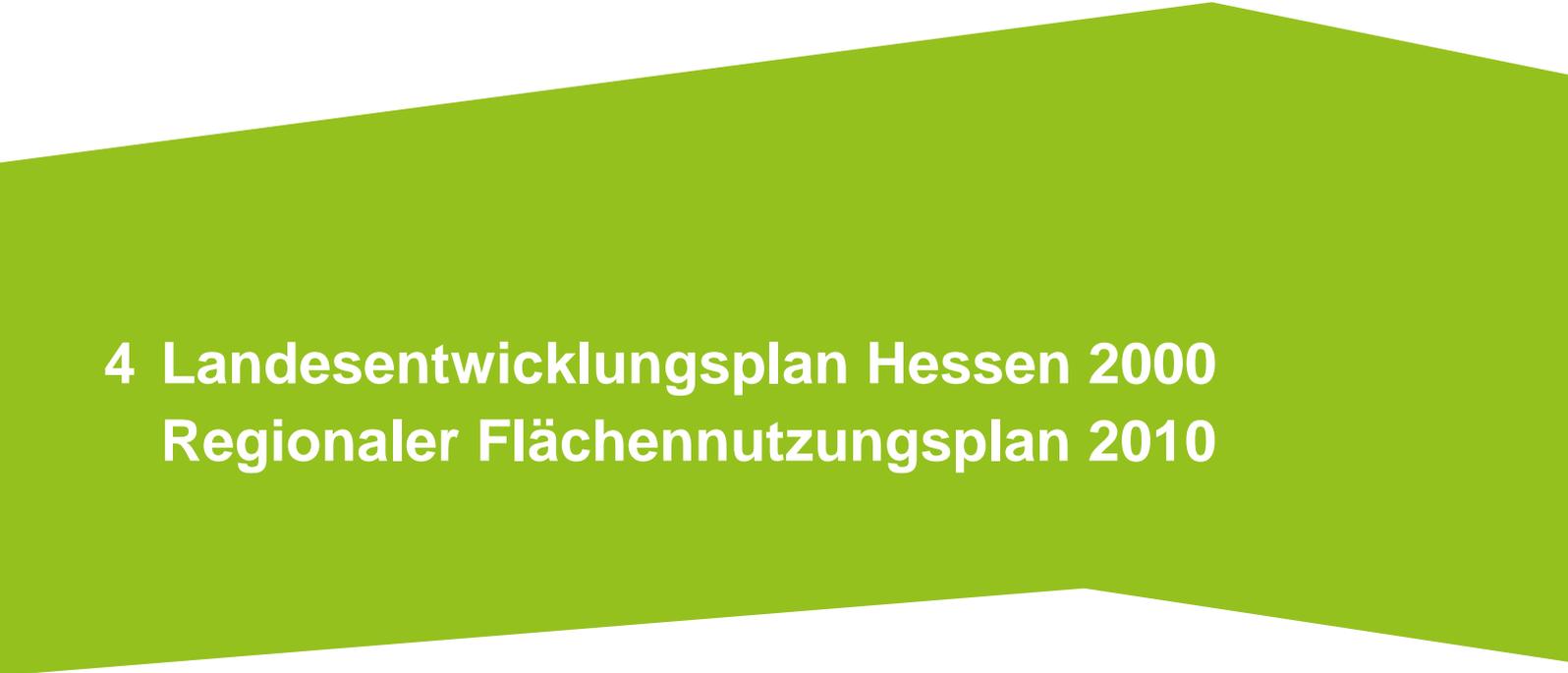
Wie im Kapitel 5 zur SWOT-Analyse noch ausgeführt werden wird, sind aufgrund des Aufbaus und Zwecks eines integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Handlungsansätze ressort- und flächenübergreifend zu betrachten und zu bearbeiten. Viele Themen und Sachverhalte bedingen sich gegenseitig oder haben einen direkten Einfluss aufeinander.

Durch die Ausweisung von Neubaugebieten und die sich daraus ergebende Dynamik der Bauentwicklung in Wöllstadt ergeben sich bereits aktuell Auswirkungen auf

das vorgesehene Fördergebiet (und räumlich darüber hinaus), die gerade über das Programm Aktive Kernbereiche in Hessen begleitet und korrigierend weiterentwickelt werden können. Daneben werden im folgenden Kapitel 4 zum Landesentwicklungsplan und zum Regionalen Flächennutzungsplan klare Entwicklungsszenarien vorgestellt. Daher können an dieser Stelle u.a. folgende Auswirkungen der Siedlungsentwicklung für das Fördergebiet festgehalten werden

- Schrumpfung des Anteils der Bevölkerung im Fördergebiet im Vergleich zur Gesamtgemeinde durch allgemein Bevölkerungszunahme; dies geht mit einem Rückgang der Bedeutung des Fördergebiets als Wohnstandort einher.
- Erwartung einer Zunahme des Anspruchs und Bedeutung des Fördergebiets mit historischem Ortskern und den historischen Höfen als zentraler Bereich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, mit Dienstleistungen, Verwaltung, Gesundheitsversorgung etc. für die wachsende Bevölkerung Wöllstads.
- Notwendigkeit zur Transformation eines ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Siedlungsbereichs, heute zum Teil mit Gebäudeleerstandsproblematik z.B. ehemaliger Scheunen bzw. mit Fehlnutzungen, hin zu einem Standort mit aufgewerteten zentralörtlichen Funktionen und einem modernen Wohnstandort.



A large, solid green abstract shape that resembles a stylized mountain range or a jagged horizontal bar, positioned in the lower half of the page. It has a central peak and a central dip, creating a silhouette effect.

## **4 Landesentwicklungsplan Hessen 2000 Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

## 4 Landesentwicklungsplan Hessen 2000, Regionaler Flächennutzungsplan 2010

### 4.1 Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP Hessen 2000)

Die Gemeinde Wöllstadt gehört dem Regionalverband FrankfurtRheinMain mit seinen 75 Kommunen und rd. 2,3 Mio. Einwohnern an. Wöllstadt besitzt mit dem Ortsteil Nieder-Wöllstadt nach dem Regionalen Flächennutzungsplan die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums.

Ein Schwerpunkt des Stadtentwicklungskonzeptes bestand in der Untersuchung der Möglichkeiten zukünftiger Siedlungserweiterungsflächen. Durch die anstehende Neuaufstellung des noch gültigen Regionalen Flächennutzungsplans des Regionalverbandes von 2010 sind entsprechende Überlegungen der Gemeinde gegenüber dem Regionalverband anzumelden und zu vertreten.

#### Regionalplanerische Ausgangslage

Die Gemeinde Wöllstadt ist in den landes- und regionalplanerischen Plangrundlagen verschiedenen Kategorien nach Strukturraum und zentralörtlicher Klassifizierung zugeordnet.

Danach gilt Wöllstadt als

- Grundversorgungsbereich (OT Ober-Wöllstadt und OT Nieder-Wöllstadt)
- Kleinzentrum (OT Nieder-Wöllstadt)
- im Ordnungsraum gelegen
- im Ballungsraum Frankfurt-Rhein-Main gelegen.

Planungsraum des Regionalplans/RegFNP (Regionalverband FrankfurtRheinMain 2010)

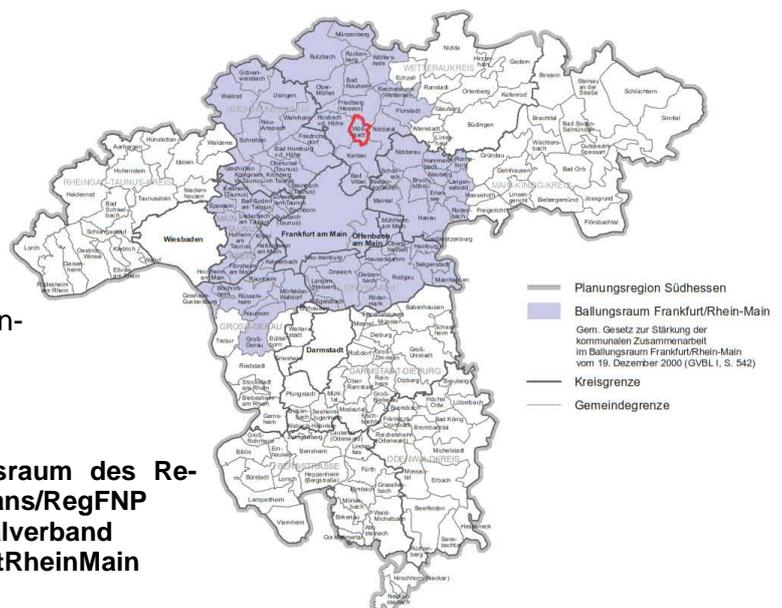
### Erläuterungen zum Zentrenmodell

Im Landesentwicklungsplan und im Reg-FNP wird das in der Regional- und Landesplanung gängige Modell der zentralen Orte angewandt. Es werden genannt:

1. Oberzentren
2. Mittelzentren mit oberzentralen Teilfunktionen
3. Mittelzentren
4. Grundzentren, mit einer weiteren Untergliederung in Unterzentren und Kleinzentren.

Kleinzentren, wozu auch der Ortsteil Nieder-Wöllstadt zählt, sind die zentralen Ortsteile der nicht in andere zentralörtliche Kategorien eingestuften kleineren Gemeinden. Als zentraler Ortsteil dieser Gemeinden gilt i. d. R. der Sitz der Gemeindeverwaltung. Der Grundversorgungsbereich entspricht dem Gemeindegebiet.

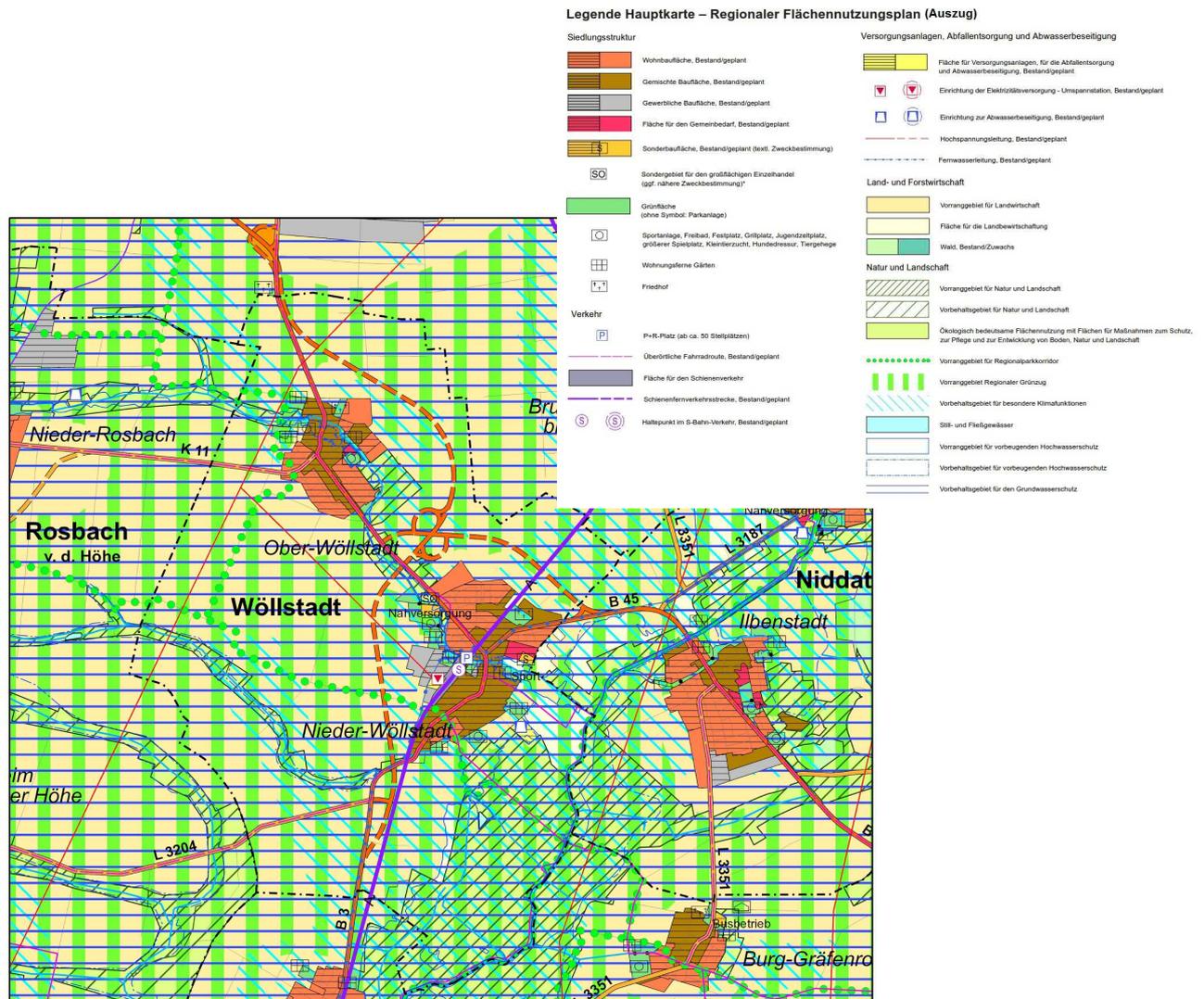
Siedlungserweiterungen sollen im Rahmen der **Eigenentwicklung** im zentralen Ortsteil erfolgen. Die wesentlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen dort vorhanden sein.





## 4.2 RegFNP 2010“ und „RegFNP 2020“

Im RegFNP 2010 ist zur Gemeinde Wöllstadt folgende kartographische Darstellung (Hauptkarte<sup>26</sup>) enthalten:



### Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Regionalverband FrankfurtRhein-Main 2010)

Folgende textliche Ausführungen für die Gemeinde Wöllstadt sind im (noch) aktuellen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) des Regionalverbandes FrankfurtRhein-Main zu finden:

<sup>26</sup> Neben der Hauptkarte liegen zwei weitere Beikarten vor (Beikarte 1: Vermerke, nachrichtl. Übernahmen, Kennzeichnungen; Beikarte 2: regionaler Einzelhandel)



| Flächenübersicht (Auszug) Gemarkungsfläche 1538 ha   |           |               | Veränderungen Stand 2019  |                |
|--|-----------|---------------|---|----------------|
| Flächennutzungen   | insgesamt | davon geplant | Wohnfläche  | 81 ha          |
| Wohnbaufläche  | 69 ha     | 12 ha         | Gemischte Baufläche   | 78 ha          |
| Gemischte Baufläche  | 78 ha     | 5 ha          |   | noch frei 5 ha |
| Gewerbliche Baufläche  | 11 ha     | 7 ha          | Gewerbl. Baufläche  | 11 ha          |
| Grünfläche   | 29 ha     |               |   | noch frei 7 ha |
| Ökologisch bedeutsame Flächennutzung   | 274 ha    |               |   |                |
| Regionalparkkorridor   | 11 km     |               |   |                |
| <b>Siedlungsstruktur</b>   |           |               | <b>Siedlungsstruktur</b>  |                |
| <p>Wöllstadt ist eine Gemeinde mit zwei Ortsteilen, Ober-Wöllstadt und Nieder-Wöllstadt. Sie hat rd. 6.200 Einwohner (2008) und ist als Kleinzentrum im Ordnungsraum eingestuft. Die Gemeinde hat die Funktion eines Wohnstandortes und weist für den Zeitraum 2000 bis 2008 einen Bevölkerungsanstieg von 3,8 % aufgrund positivem natürlichem Saldo und Zuwanderung auf. Die gewerbliche Entwicklung ist schwach ausgeprägt (ca. 500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008).</p>  |           |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiteres, sich beschleunigendes Bevölkerungswachstum</li> </ul>  |                |
| <b>Wohnen und Gewerbe</b>  |           |               | <b>Wohnen und Gewerbe</b>   |                |
| <p>Die Entwicklung der Wohnbauflächen soll sich zukünftig auf beide Ortsteile gleichmäßig verteilen. In Ober-Wöllstadt stehen im Norden und Osten insgesamt ca. 7 ha und in Nieder-Wöllstadt im Norden ca. 5 ha Wohnbauflächen zur Verfügung. Für die Deckung des Gewerbeflächenbedarfs ist die Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Kalkofen“ im Westen von Nieder-Wöllstadt zwischen der Bahntrasse und der geplanten Ortsumgehung (B 3) vorgesehen (ca. 7 ha). In Ober-Wöllstadt sind keine Gewerbeflächen geplant.</p>  |           |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• gleichmäßige Entwicklung der Wohnbauflächen beider Ortsteile erfolgt</li> <li>• ausgewiesene Wohnbauflächen-Potentiale alle bebaut</li> <li>• Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Kalkofen“ im Westen (ca. 7 ha) steht noch aus</li> </ul>   |                |
| <b>Einzelhandel</b>  |           |               | <b>Einzelhandel</b>   |                |
| In Wöllstadt sind keine regional bedeutsamen Einzelhandelsstrukturen vorhanden.  |           |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• REWE-Markt in Nieder-Wöllstadt</li> </ul>  |                |
| <b>Verkehr</b>   |           |               | <b>Verkehr</b>  |                |
| <p>Zur verkehrlichen Entlastung der Ortsdurchfahrten von Ober- und Nieder-Wöllstadt ist eine Umgehung im Zuge der B 3 in Verbindung mit der Verlegung der B 45 nördlich von Niddatal-Ilbenstadt beabsichtigt. Das Gesamtprojekt ist im gültigen Bundesverkehrswegeplan dem "Vordringlichen Bedarf" zugeordnet. Der vierspurige Ausbau der Schienenstrecke Frankfurt West – Bad Vilbel – Friedberg – Gießen ist zur Trennung von Fern- und Nahverkehr und für einen störungsfreien S-Bahnverkehr vorgesehen. Allerdings ist der Abschnitt Friedberg – Gießen von der Kernzone des Limes betroffen, der seit 2005 als UNESCO-Weltkulturerbe geschützt ist. Gegebenenfalls vorhandene Konflikte werden im Planfeststellungsverfahren bearbeitet. Anbindungen an das überörtliche Fahrradrouthenetz sind in Richtung Friedberg (B 3), Nieder-Rosbach (K 11) und Rodheim (L 3204) geplant.</p>          |           |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umgehung der B 3 in Verbindung mit der Verlegung der B 45 seit 2018</li> <li>• vierspuriger Ausbau der Schienenstrecke Frankfurt-West – Bad Vilbel – Friedberg zur Trennung von Fern- und Nahverkehr und für einen störungsfreien S-Bahnverkehr im Bau (bis 2030)</li> <li>• straßenbegleitend bisher keine Anbindung an das überörtliche Fahrradrouthenetz in Richtung Friedberg (B 3), Nieder-Rosbach (K 11) und Rodheim (L 3204)</li> </ul> |                |
| <b>Grünflächen</b>   |           |               | <b>Grünflächen</b>  |                |
| Es sind keine Neuplanungen von Grünflächen vorgesehen.   |           |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünflächen nördl. OW/östl. der K11.</li> </ul>  |                |
| <b>Landschaft</b>  |           |               | <b>Landschaft</b>   |                |
| <p>Das Gemeindegebiet liegt am Rande der Wetterau und ist durch eine hügelige Landschaft geprägt, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Es besteht ein isoliert liegendes Waldgebiet (sog. „Forsterwald“) im Süden Nieder-Wöllstadts. Aubach und Gänsbach, Beunebach und Weinbach sowie einige kleinere Gewässer durchziehen das Gemeindegebiet und münden in die Nidda. Besonders bemerkenswert sind das FFH-Gebiet „Beunebachau“ im Westen von Nieder-Wöllstadt sowie der als Europäisches Vogelschutzgebiet vorgesehene, bereits als Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau" ausgewiesene Auenbereich der Nidda. Westlich der Ortslagen und südöstlich im Auenbereich der Nidda sind „Vorranggebiete für Regionalparkkorridor“ vorgesehen mit Anbindungen nach Rosbach, Karben und Niddatal. Als konkrete Maßnahmen wird zurzeit der Regionalpark-Niddaradweg entwickelt.</p> |           |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• unverändert</li> </ul>   |                |

**Auszug RegFNP 2010 (Regionalverband FrankfurtRheinMain 2010)**



Der RegFNP 2010 wird alle 10 Jahre überarbeitet. Er wird als RegFNP 2020 weiterentwickelt und neu aufgestellt. Dazu wurden und werden die Verbandsgemeinden befragt. Die Verbandsgemeinden sollen im Prozess der Neuaufstellung Rückmeldung geben u.a. zu voraussichtlichen Flächenentwicklungsbedarfen. Wöllstadt ist Verbandsgemeinde des Regionalverbands FrankfurtRheinMain.



### Auszug aus dem generellen Ablaufplan zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen (RPS) und des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) (Regionalverband FrankfurtRheinMain 2010)

Nach einem umfangreichen Abstimmungsprozess, Beschluss, Beteiligungsphasen (1. Offenlage und 2. Offenlage) mit entsprechender Bearbeitung von Stellungnahmen usw. soll der RegFNP 2020 nach abschließendem Beschluss voraussichtlich im Herbst 2023 Rechtskraft erlangen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des RegFNP wird u.a. folgendes diskutiert:

- Der Wohnraumbedarf in FrankfurtRheinMain wird nach der Wohnraum-

bedarfsprognose mit 184.000 Wohnungen im Zeitraum 2013 bis 2030 angegeben Wohnbauflächenpotentiale mit guter Anbindung und Erreichbarkeit<sup>27</sup>

- neue Wohnbauflächen durch Erhöhung der baulichen Dichten
  - Zieldichte von 60 WE/ha bei neuen Wohnbauflächen
  - Zieldichte von 30 WE/ha bei neuen Mischbauflächen
- Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, moderates Klima und hoher Anteil an Freiflächen sollen nachhaltig weiter entwickelt werden. Klimaanpassung, Natur- und Landschaftsschutz, Räume für Naherholung sind weiter zu entwickeln
- Neue Mobilität  
Aufgrund der Belastung der Bevölkerung durch Verkehrslärm und Schadstoffe ist eine verträgliche Mobilität der Menschen und Güter erforderlich
- Energiewende  
Dies beinhaltet die erneuerbaren Energien, insbesondere die Vorranggebiete für die Windenergie, und ein Regionales Energiekonzept.

### 4.3 Siedlungsflächen und Siedlungsflächenenerweiterungen im RegFNP

Festlegungen zu den aktuellen Siedlungsflächen (Bestand) und Siedlungsflächenpotenzialen (geplant) für Wöllstadt gibt der Regionale Flächennutzungsplan 2010 für den Zeitraum von 2006 bis 2020 wieder.

<sup>27</sup> Der neue Regionale Flächennutzungsplan – Aufgaben und erste Ansätze, Regionalverband FrankfurtRheinMain, Planungsforum am 29.06.2016 in Frankfurt am Main.

### Wohnsiedlungsflächen in Wöllstadt

Als maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsflächen, unter dem Vorrang der Innenentwicklung, wurden **15 ha** an Wohn- und Mischgebieten für Wöllstadt im RegFNP für den Zeitraum von 2006 bis 2020 ausgewiesen. Dabei können die gemischten Bauflächen zu 50 % angesetzt werden.<sup>28</sup>

### Gewerbeflächen im RegFNP in Wöllstadt

Als maximaler Bedarf an Flächen für gewerbliche Nutzung wurden **9 ha** an Gewerbe Wohn- und Mischgebieten für Wöllstadt im RegFNP für den Zeitraum von 2006 bis 2020 ausgewiesen. Dabei können die gemischten Bauflächen zu 50 % angesetzt werden.<sup>29</sup>

Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen werden folgende **Ziele und Grundsätze** der Regionalplanung verfolgt.

- Wie im Landesentwicklungsplan Hessen gilt auch im aktuellen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Entwicklungsprämisse für die Flächen für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Die Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, die Konversion ehemals militärischer Anlagen und die Nutzungsintensivierung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen.

- Da von gewerblichen Bauflächen Störungen ausgehen, sind diese Nutzungen von der städtebaulichen Funktion des Wohnens zu trennen.
- Daneben sind schwerpunktmäßig für den weiteren Bedarf Flächen, die möglichst den Nahverkehrs- und Siedlungsachsen zugeordnet sind, neu auszuweisen und zu sichern. Sie dienen der vorrangigen Ansiedlung von Industrie und Gewerbe sowie von gewerblich orientierten Dienstleistungseinrichtungen.
- Auf gute Anbindung von Industrie- und Gewerbeflächen an öffentliche Verkehrsmittel und vorhandene Straßen sowie auf rationelle Energienutzung ist zu achten.

### 4.4 Mindestdichtewerte im LEP Hessen 2000 und RegFNP 2010 / RegFNP2020

Mit der seit dem 11. September 2018 gültigen Verordnung über die Dritte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000<sup>30</sup> werden für die Bedarfsermittlung von Wohnsiedlungsflächen im Zuge der künftigen Regionalplanung neue Vorgaben formuliert. Im Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main sind Regionalplan und Flächennutzungsplan zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst.

Nach LEP sind in den Regionalplänen / im Regionalen Flächennutzungsplan RegFNP für jede Gemeinde anzustrebende Wohnsiedlungsflächen unter Zugrundlegung regionalplanerischer Mindestdichtewerte, Wohneinheiten (WE) pro Bruttowohnbaugebiet (ha), zu ermitteln. Die Mindestdichtewerte machen sich einerseits am jeweiligen

<sup>28</sup> Regionalverband FrankfurtRheinMain - RegFNP 2010, S 31 und S. 32

<sup>29</sup> Regionalverband FrankfurtRheinMain - RegFNP 2010, S 39 und S. 40

<sup>30</sup> Der aktuelle LEP 2000 ist seit über 15 Jahren in Kraft und wurde seitdem lediglich zwei Mal punktuell aktualisiert (Flughafenausbau / Nachtflugverbot & Ausbau Erneuerbare Energien). Mit der 3. Änderung wird den geänderten Rahmenbedingungen und Zielen Rechnung getragen.



| <b>LEP 2000, 3. Änderung für Südhessen</b> |           |                               |  |
|--|-----------|-------------------------------|--|
| Region/Strukturraum                        | Basiswert | Gemeinde mit Funktion als ... |  |
|  |           | Oberzentrum                   | Mittelzentrum (MZ)<br>MZ mit TF eines OZ |
| • Ballungsraum FrankfurtRheinMain          | 40        | 60                            | 45                                       |
| • Verdichtungsraum                         | 35        | -                             | 40                                       |
| • Ordnungsraum                             | 30        | -                             | 35                                       |
| • Ländlicher Raum                          | 25        | -                             | 25                                       |

**Regionalplanerische Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung 2018)**

| <b>RegFNP 2010</b>  |  |            |         |
|---|--|------------|---------|
| Einzuhaltende Dichtevorgaben (Bruttowohnbauland) im Rahmen der Bauleitplanung |  |            |         |
| • im Großstadtbereich   |  | mindestens | 60      |
| • im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte      |  |            | 45 - 60 |
| • verstärkte Besiedlung + ihre Umgebung                                       |  |            | 35 - 50 |
| • Ländlicher Raum   |  |            | 25 - 40 |

**Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha (Regionalverband Frankfurt RheinMain 2010)**

Strukturraum fest, andererseits an der damit nicht deckungsgleichen Frage, ob die Gemeinde im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main liegt oder nicht.

Wöllstadt ist nach LEP einerseits dem Strukturraum „Ordnungsraum“ zugeordnet, hierfür gilt ein regionalplanerischer Basisdichtewert von 30 Wohneinheiten / ha. Gleichzeitig ist Wöllstadt aber auch Teil des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, für den – unabhängig von der Zuordnung in die Strukturräume - für die künftige Regionalplanung ein regionalplanerischer Mindestdichtewert von 40 Wohneinheiten / ha gilt.

Nach dem gültigen RegFNP 2010 ist für den Ortsteil Nieder-Wöllstadt für den Einzugsbereich des S-Bahn-Haltepunkts ein noch höherer Dichtewert von 45 WE / ha

bis 60 WE / ha zugrunde zu legen. Der üblicherweise anzusetzende Radius des Einzugsbereichs um eine S-Bahn-Haltestelle wird mit 1.200 m angegeben. Somit gilt der Wert von 45 – 60 WE / ha annähernd für den ganzen zusammenhängend bebauten Ortsteil Nieder-Wöllstadt.

Nach RegFNP 2010 sind Ausnahmen von diesen Dichtewerten insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

| RegFNP 2020 - Diskussion  |            |         |
|---|------------|---------|
| diskutierte Dichtevorgaben (Bruttowohnbau-land) im Rahmen der Bauleitplanung                    |            |         |
| • Wohnungsbau im Bestand (Nachverdichtungspotenzial) im Raum guter Erreichbarkeit (= Wöllstadt) |            | 60      |
| • Umnutzungspotenzial Gewerbeflächen in gemischte Bauflächen bis zu                             |            | 30      |
| • Wohnungsneubau  | mindestens | 45 – 60 |

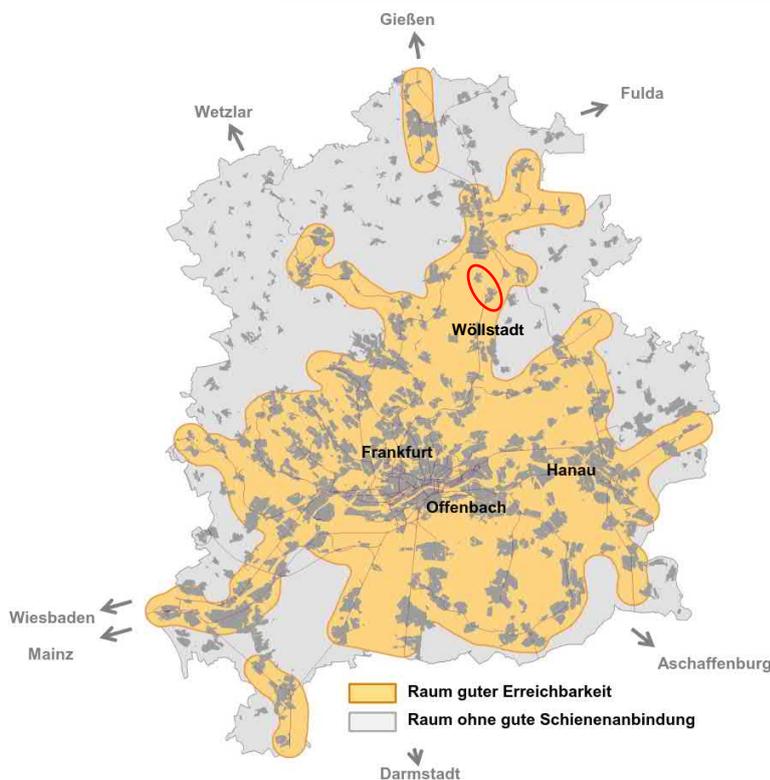
**Minstdichtewerte in Wohneinheiten je ha (Regionalverband FrankfurtRheinMain 2017)**

Daher können für die eher ländlich-dörflich geprägten Ortsteile Wöllstadts die doch sehr hohen Dichtewerte des RegFNP 2010 voraussichtlich nach unten korrigiert werden. Bei der Neuausweisung von Siedlungserweiterungsflächen für Wohnnutzung und der Aufstellung neuer Bebauungspläne wird daher eine entsprechende Klärung durch die Gemeinde herbeigeführt werden müssen.

Bevor Dichtewerte im RegFNP 2020 letztlich als verbindlich für die kommunale Bauleitplanung beschlossen werden, wird dieses Thema sicherlich fachpolitisch weiter diskutiert werden.

Die folgende Zusammenstellung gibt die Richtung der aktuellen Diskussion wieder.

Der Raum guter Erreichbarkeit wird vom Regionalverband folgendermaßen abgegrenzt:



**Abgrenzung des Raums guter Erreichbarkeit (Regionalverband FrankfurtRheinMain 2017)**



Es ist also davon auszugehen, dass bei der Bedarfsermittlung im Zuge der künftigen Regionalplanung für Wöllstadt mit einer Dichte von mind. 30 und bis zu 60 Wohneinheiten / ha zu rechnen sein wird.

In der Bauleitplanung sind diese neuen Dichtewerte allerdings derzeit noch nicht anzusetzen. Die Vorgaben des noch zu ändernden LEP richten sich zunächst nur an die Regionalplanung. Für die Bauleitplanung werden im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan unter Z3.4.1-9 Zielvorgaben gemacht, die sich an anderen Kategorien als denen der Strukturräume bzw. der Zugehörigkeit im Ballungsraum festmachen (ländlicher Siedlungstyp / verstärkte Besiedlung / Einzugsbereich S- und U-Bahn-Haltestellen / Großstadtbereich). Diese sind mindestens bis zur nächsten Änderung des RegFNP weiter gültig. Die Offenlage für eine Änderung des RegFNP ist frühestens 2020 zu erwarten, die Rechtskraft einer entsprechenden Änderung somit in bis zu 5 Jahren.

Es ist allerdings auch noch vollkommen offen, ob und in welcher Form die für die regionalplanerische Bedarfsermittlung geforderten Mindestdichtewerte aus dem geänderten LEP als Vorgaben für die Bauleitplanung in den RegFNP übernommen werden. Zu erwarten ist, dass zumindest hier wieder Differenzierungen vorgenommen werden und nicht alle Gemeinden im Ballungsraum dem gleichen Basiswert folgen müssen.

Die Dichtewerte ließen sich z.B. bei bestehenden Gebäuden über Aufstockungen der Geschosswohnungsbauten, eine Nachverdichtung oder entsprechende Neubauten erreichen. Eine Erhöhung der Dichtewerte gegenüber dem jetzigen Stand würde sich auch auf die erzielbare Rendite im Sinne einer verbesserten Wirtschaftlichkeit auswirken. Eine Dichte von 35 bis 60 Wohneinheiten / ha ließe sich in Wöllstadt allerdings kaum mehr mit einer klassischen Konzeption einer Einfamilienhausbebauung erreichen.

#### 4.5 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

Um eine Zersiedlung zu verhindern, hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Vor Ausweisung neuer Siedlungserweiterungsgebiete am Rand der Ortslagen die Innenentwicklungspotenziale zu untersuchen und zu nutzen. Für jene Siedlungsflächenbedarfe, die nicht im Rahmen der Innenentwicklung gedeckt werden können, trifft die Regionalplanung durch die Festlegung von ausreichend bemessenen Flächen für den Wohnsiedlungs-, Infrastruktur und Gewerbeflächenbedarf Vor-sorge. Dabei werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, wie z.B. die Freihaltung klimarelevanter Freiflächen in verdichteten Räumen, vorgesehen.

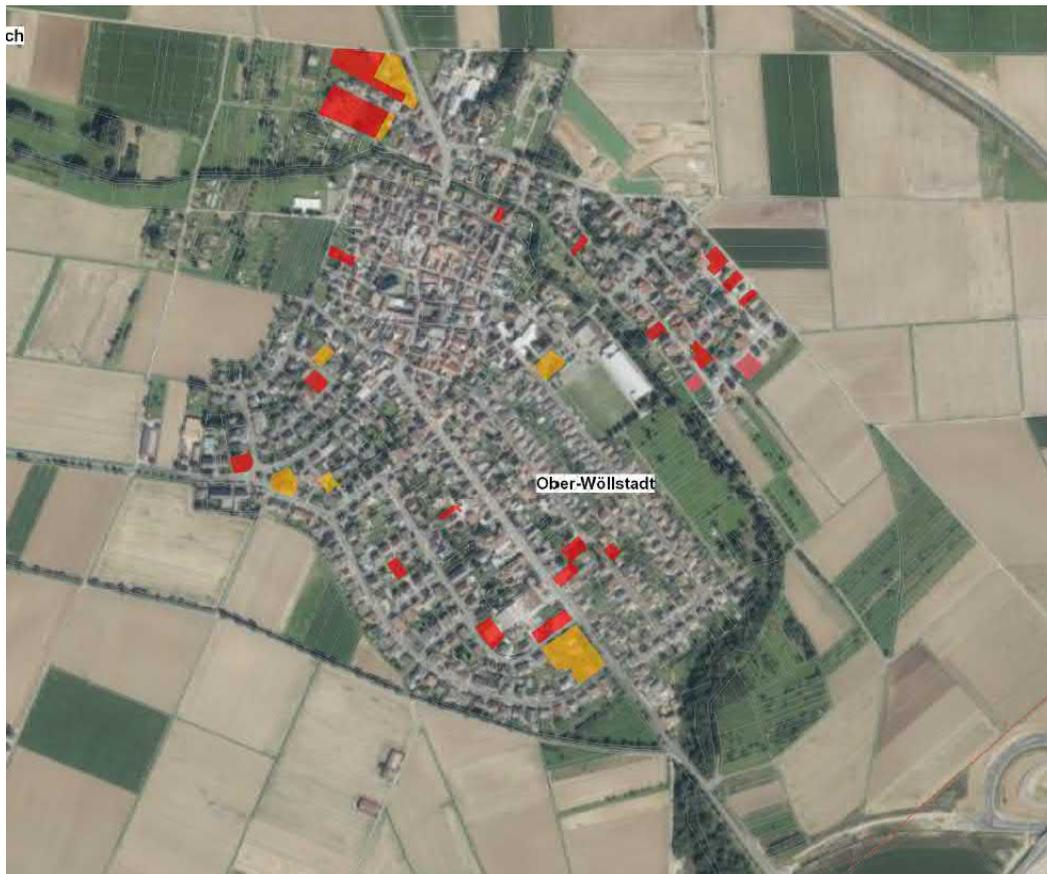
Das Land strebt eine nachhaltige Reduzierung der Siedlungsflächeninanspruchnahme an.

Hierzu ist die räumlich sinnvolle Zuordnung der Daseinsgrundfunktionen ebenso erforderlich wie die Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung auf zentrale Ortsteile sowie Schwerpunkte an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen. Die Erschließung weiterer Bauflächen im Außenbereich führt i.d.R. zu erheblichen langfristigen Folgekosten, wie den Unterhalt zusätzlicher technischer und sozialer Infrastrukturen, die von den Kommunen im Hinblick auf Alternativen analysiert werden sollten. Mit der Reduzierung der Siedlungsflächeninanspruchnahme sollen Freiflächen und wichtige landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten bleiben. Mit der geplanten Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf 2,5 ha/Tag in Hessen bis 2020 wird das flächenpolitische Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Reduktion der Flächeninanspruchnahme von Boden für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen bundesweit auf 30 ha/Tag, verfolgt. Mit dem Instrument der flächensparenden Bauweise, der Nachverdichtung sowie der Aufwertung

und Umnutzung von Bestandsimmobilien soll einer übermäßigen Flächeninanspruchnahme entgegengewirkt werden. Innenentwicklung führt zu einer Belebung und Aufwertung innerörtlich gewachsener Strukturen und einer besseren Auslastung zum Erhalt vorhandener Infrastruktureinrichtungen. Zur Umsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung sind von den Kommunen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in den Siedlungsflächen im

Rahmen von Flächennachweisen zu ermitteln.

Die Gemeinde Wöllstadt hat die von Planungsverband zur Verfügung gestellte Browser-Anwendung „Innenentwicklung“ mit den in lokaler Ebene vorliegenden Hintergrundinformationen zu den Grundstücken abgeglichen und aktualisiert.



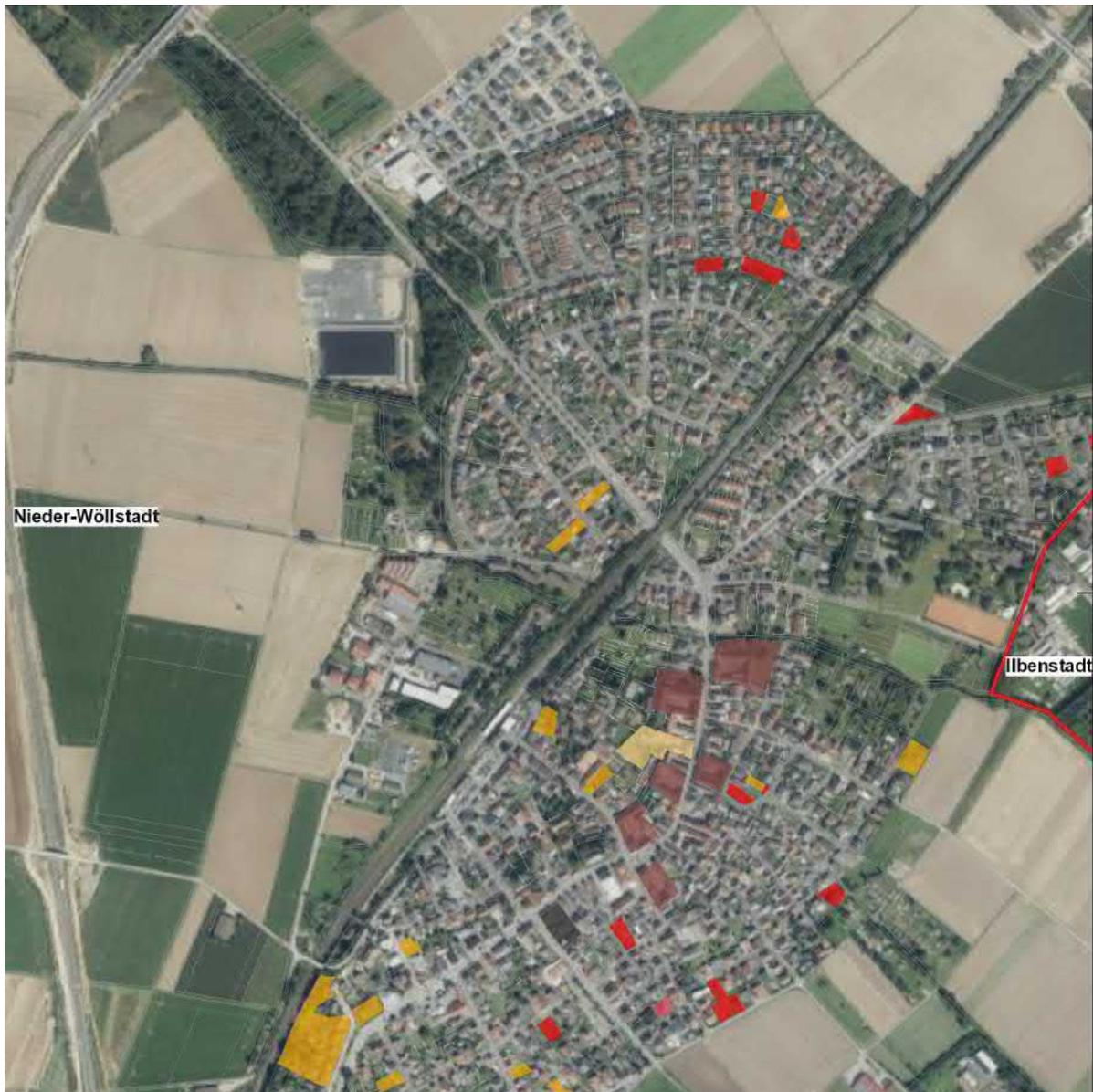
### Innenentwicklungspotenziale

#### Flächentyp

-  Baulücke
-  Geringfügig bebaut
-  Laden leerstehend

-  Bürofläche nicht genutzt
-  Gewerbebrache
-  Gewerbebrache mit Restnutzung
-  Hofstelle, leerstehend
-  Hofstelle mit Restnutzung
-  Infrastruktureinrichtung, leerstehend

-  Konversionsfläche
-  Wohngebäude leerstehend
-  Wohngebäude mit Leerstandsrisiko
-  Gemeindegrenze



### Innenentwicklungspotenziale

|                    |                                       |                                  |
|--------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Flächentyp         | Bürofläche nicht genutzt              | Konversionsfläche                |
| Baulücke           | Gewerbebrache                         | Wohngebäude leerstehend          |
| Geringfügig bebaut | Gewerbebrache mit Restnutzung         | Wohngebäude mit Leerstandsrisiko |
| Laden leerstehend  | Hofstelle, leerstehend                | Gemeindegrenze                   |
|                    | Hofstelle mit Restnutzung             |                                  |
|                    | Infrastruktureinrichtung, leerstehend |                                  |

**Potenzialflächen der Innenentwicklung in Ober- und Nieder-Wöllstadt (Datengrundlage: Digitales Orthofoto 2012, Copyright: HLBG 2013; Kartenbearbeitung durch Gemeinde Wöllstadt)**



### Potenzialflächen der Innenentwicklung in Wöllstadt

| Gemarkung               | Typ: Baulücke, geringfügig bebaut, Gewerbegebiet etc. | Signatur/ Farbe | bereits bearbeitet (Anzahl) | bestätigtes Potenzial (Anzahl) | Fläche in ha |
|-------------------------|---|-----------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------|
| <b>Nieder-Wöllstadt</b> | Baulücke klassisch                                    |                 | 101 von 102                 | 22                             | 1,0          |
|                         | geringfügig bebaut Grundstück                         |                 | 55 von 55                   | 19                             | 1,9          |
|                         | Gewerbebrache mit Restnutzung                         |                 | 2 von 2                     | 2                              | 0,2          |
|                         | Hofstelle mit Restnutzung                             |                 | 6 von 6                     | 6                              | 1,6          |
| <b>Ober-Wöllstadt</b>   | Baulücke klassisch                                    |                 | 84 von 84                   | 37                             | 1,8          |
|                         | geringfügig bebaut Grundstück                         |                 | 25 von 26                   | 11                             | 1,1          |
| <b>Gesamt</b>           | Baulücke klassisch                                    |                 | 185 von 186                 | 22                             | 2,9          |
|                         | geringfügig bebaut Grundstück                         |                 | 80 von 81                   | 19                             | 3,0          |
|                         | Gewerbebrache mit Restnutzung                         |                 | 2 von 2                     | 2                              | 0,2          |
|                         | Hofstelle mit Restnutzung                             |                 | 6 von 6                     | 6                              | 1,6          |
|                         |   |                 |                             |                                | <b>7,7</b>   |

### Auswertung der Innenentwicklungspotenziale (Gemeinde Wöllstadt)

Insgesamt stehen von den in Summe rd. 7,7 ha ausgewiesenen Potenzialflächen erfahrungsgemäß aber nur ca. 10 % wirklich kurz- bis mittelfristig für die Innenentwicklung zur Verfügung, da diese Flächen nur in einem sehr beschränkten Umfang auch wirklich angebots- und nachfrageseitig kurz- bis mittelfristig aktiviert werden können.

#### 4.6 Diskussion potentieller Siedlungserweiterungsflächen im RegFNP in Wöllstadt

Mögliche Siedlungserweiterungsflächen wurden mit der Verwaltung und im Rahmen eines Experten- und Politik-Workshops am 28.03.2019 diskutiert. Auch bei der Vorstellung der gesamt kommunalen Ergebnisse des ISEK am 26.06.2019 wurden diese Fragestellungen und Ansätze vorgestellt. Hinweise konnten gegeben werden.

Die Arbeitsgrundlage für die Überlegungen für mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen und Gewerbe) stellen der Bestand an rechtskräftigen Bebauungsplänen, Flächennutzungsplänen in der Aufstellung, Restriktionen in den Planwerken sowie bereits im RegFNP 2010 ausgewiesene, aber noch nicht baulich umgesetzte Siedlungserweiterungsflächen dar. Diese

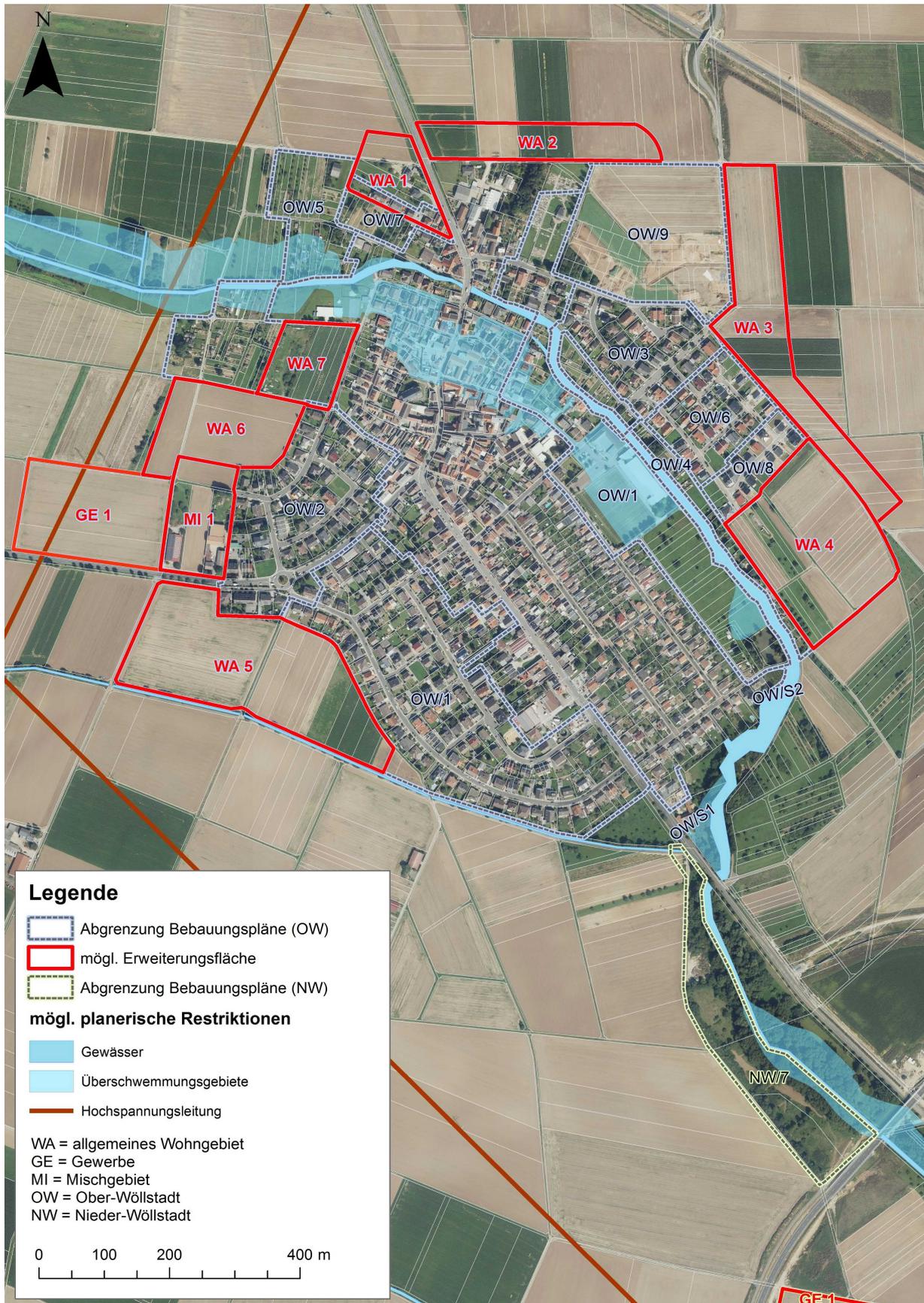
Sachverhalte wurden in den folgenden Karten dargestellt.

Im Übersichtsplan sind neben den potenziellen Siedlungserweiterungsflächen auch mögliche Restriktionen, z.B. durch Überschwemmungsgebiete dargestellt.

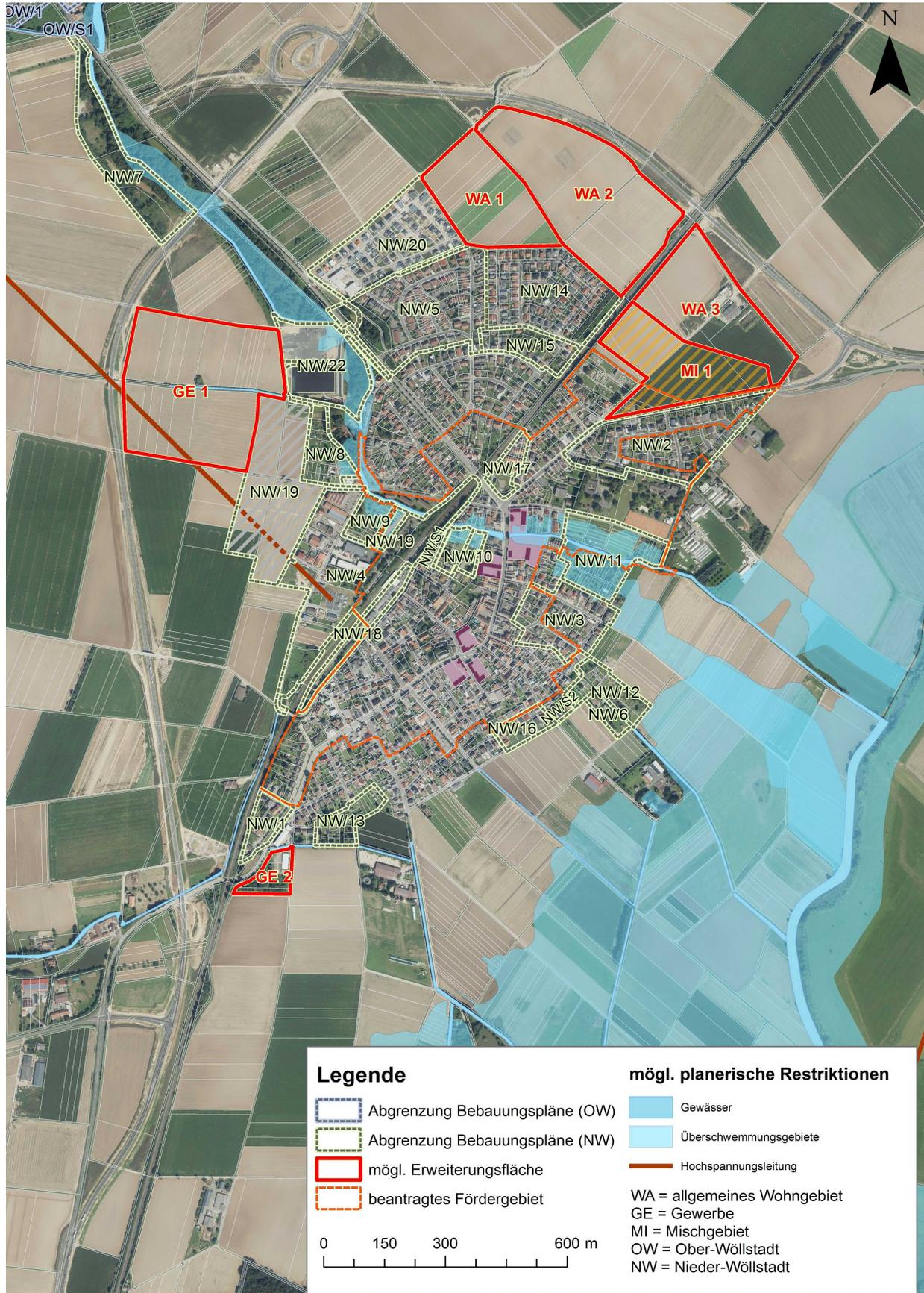
Nach den anzusetzenden Dichtevorgaben aus dem LEP und dem RegFNP 2010 ergibt sich nach der Wohnungsbedarfsanalyse ein Bedarf an 360 Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2030.

Da die Wohnungsbedarfsanalyse aus dem Jahr 2015 noch vor der großen Flüchtlingswelle erarbeitet wurde und die Prognoseannahmen von den aktuellen Bevölkerungsentwicklungen bereits „überholt“ wurden, kann sicherlich von einem noch größeren Bedarf ausgegangen werden.

Nachfragedämpfend wirken sich die Ausweisungen neuer Baugebiete in Nieder-Wöllstadt und vor allem in Ober- Wöllstadt ab 2015 aus. Wie aus der Entwicklung für Baufertigstellungen 2016 und 2017 (vgl. 3.9.1 Wohnraumentwicklung) ablesbar, wurden in diesem Zeitraum 215 neue WE erstellt.



**Diskussion potentiell möglicher Siedlungserweiterungsflächen in Ober-Wöllstadt (Eigene Darstellung)**



Diskussion potentiell möglicher Siedlungserweiterungsflächen in Nieder-Wöllstadt (Eigene Darstellung)



**Neubaugebiet „Weingärten II“ Nieder-Wöllstadt (Foto: Ernst Stadler, Butzbach)**

#### **4.7 Wohnungsbedarfsprognose - Arbeitshypothese**

Durch die hohe Bautätigkeit der Jahre 2015 bis 2018 von 215 Wohneinheiten läge rein rechnerisch nicht mehr ein Wohnbedarf von 360 WE für den Planungshorizont bis 2030 vor, sondern nur noch ein eingeschränkter Bedarf von dann 145 WE. Wie die aktuellen statistischen Daten zur Bevölkerungszunahme belegen, hat die Realität die Prognose aus dem Jahr 2015 für das Jahr 2030 allerdings bereits heute hinter sich gelassen. Daher soll mit dem ursprünglich angenommenen Bedarf von 360 WE bis 2030 trotzdem weiter als Arbeitshypothese ausgegangen werden.

Die Frage, die sich durch den Bedarf an Wohnungen stellt, ist nun einfach formuliert: wie und an welcher Stelle ist eine

Siedlungserweiterung sinnvoll? Diese Frage wurde bei den Beteiligungsveranstaltungen diskutiert. Die Ergebnisse sind in die Karten eingeflossen.

Bei der Beantwortung der Frage kommen die unterschiedlichen Dichtevorgaben aus dem LEP und dem RegFNP ins Spiel.

In der folgenden Tabelle ist daher der Flächenanspruch aufgrund verschiedener Dichtewerte jeweils auf den Wohnungsbedarf von 360 WE beispielhaft berechnet worden.

Z.B. benötigt man, bei einer Dichte von 25 WE/ha, 14,4 ha, um 360 WE errichten zu können. Dies würde zu einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> führen. Allerdings müssten von diesen 400 m<sup>2</sup> noch Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf abgezogen werden.



| Flächenbedarf nach Dichtevorgaben     |       |   |                              |                     |
|---------------------------------------|-------|---|------------------------------|---------------------|
| Region/Strukturraum                   | WE/ha | Brutto-Wohnbaufläche in m <sup>2</sup> 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-Bahnhaltestelle, von | 45    | 222,22  | 360                          | 8,0                 |
| bis...                                | 60    | 166,67  | 360                          | 6,0                 |

### Flächenbedarf nach Dichtevorgaben aus LEP/RegFNP 2010

Im Zuge der Neuaufstellung bzw. Fortschreibung des Regionalen Flächennutzungsplanes sind daher die Gemeinde und die Bürgerschaft aufgefordert, sich „Gedanken“ zur Entwicklung der Gemeinde zu machen und verschiedene Entwicklungsszenarien durchzuspielen.

Der Flächenbedarf variiert daher von ca. 6 ha bis rd. 15 ha (je nach Dichte: 60 WE/ha bis 25 WE/ha). Für neue Flächen für Wohnen und Gewerbe im Reg FNP bedarf es einer Begründung und sauberen Herleitung eines Bedarfs.

Auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes, dass zuerst die Innenentwicklungspotenziale genutzt werden sollen, wird aber

schnell klar, der Flächenbedarf durch Innenentwicklungsmöglichkeiten wird sich so nicht decken lassen. In der Diskussion waren lediglich Vorschläge für vorstellbare Flächenerweiterungen. Der Bedarf von bis zu 15 ha Wohnbauflächen für voraussichtlich 360 WE zeigt auch, dass nicht alle diskutierten Flächen benötigt werden. Mit dieser Auswahl kann die Gemeinde aber in die Abstimmung mit dem Regionalverband gehen.

Die Größen der unten aufgeführten und in den vorhergehenden Karten verzeichneten Flächen sind in folgender Tabelle dargestellt.

| Ober-Wöllstadt   |                 | Nieder-Wöllstadt |                 | Gemeinde Wöllstadt |                 |
|------------------|-----------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| MI1              | 1,71 ha         | MI1              | 5,57 ha         | MI                 | 7,28 ha         |
| GE1              | 3,2 ha          | GE1              | 12,41 ha        |                    |                 |
|                  |                 | GE2              | 0,94 ha         | GE                 | 16,55 ha        |
| WA1              | 1,34 ha         | WA1              | 5,64 ha         |                    |                 |
| WA2              | 1,98 ha         | WA2              | 11,23 ha        |                    |                 |
| WA3              | 3,93 ha         | WA3              | 6,63 ha         |                    |                 |
| WA4              | 4,55 ha         |                  |                 |                    |                 |
| WA5              | 5,76 ha         |                  |                 |                    |                 |
| WA6              | 2,47 ha         |                  |                 |                    |                 |
| WA7              | 1,41 ha         |                  |                 |                    |                 |
| <b>Σ Wohnen</b>  | <b>21,44 ha</b> | <b>Σ Wohnen</b>  | <b>23,5 ha</b>  | <b>Σ Wohnen</b>    | <b>23,5 ha</b>  |
| <b>Σ Flächen</b> | <b>26,35 ha</b> | <b>Σ Flächen</b> | <b>42,42 ha</b> | <b>Σ Fläche</b>    | <b>42,42 ha</b> |

### Mögliche Siedlungserweiterungsflächen, Diskussionsstand

A large, abstract green shape with a jagged top edge and a jagged bottom edge, resembling a stylized mountain range or a decorative banner, occupies the lower half of the page. It is filled with a solid, vibrant green color.

# **5 SWOT-Analyse + Leitbild – Gesamtkommune + Fördergebiet**

## 5 SWOT-Analyse + Leitbild – Gesamtkommune + Fördergebiet

Aufgrund des Aufbaus und Zwecks eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind Handlungsansätze ressortübergreifend zu betrachten und zu bearbeiten. Viele Themen und Sachverhalte bedingen sich gegenseitig oder haben einen direkten Einfluss aufeinander. Dabei soll idealerweise eine Flexibilität der baulichen und städtebaulichen Strukturen im Sinne einer Anpassungsfähigkeit erreicht werden, damit auf sich verändernde Rahmenbedingungen entsprechend ohne Systembruch reagiert werden kann. Aus der themenbezogenen Bestandsaufnahme und Analyse lassen sich die Stärken, Schwächen, Potenziale und Risiken (SWOT<sup>31</sup>) zu den Handlungsfeldern

- Allgemein
- Verkehrssituation
- Stadtbild
- Gewerbe
- Soziale Infrastruktur/ Soziales Netz
- Kommunale Positionierung
- Demographie
- Wohnen
- Klimaschutz/Klimafolgenanpassung

als Grundlage einer Leitbildentwicklung für die weitere konzeptionelle Arbeit im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes zusammenfassen. Bei der räumlichen Abgrenzung der Leitbildentwicklung und der vorgeschalteten SWOT-Analyse können die Ergebnisse nicht immer eindeutig der jeweiligen Raumkategorie – Gesamtgemeinde oder Fördergebiet zugeordnet werden; die beschriebenen Sachverhalte gelten aufgrund ihres integrierten Ansatzes meist über die Grenzen des Fördergebietes hinaus. Umgekehrt werden Ergebnisse, die

sich aus der Analyse des Fördergebietes ergeben ihre Wirkungen auch auf die Gesamtgemeinde entfalten.

### 5.1 SWOT-Analyse

Im Jahr 2015 wurde bereits von den Bürgerinnen und Bürger mit Unterstützung von Hr. Karl- Christian Schelzke, Geschäftsführender Direktor des Hessischen Städte- und Gemeindebundes Stärken und Schwächen Wöllstads zusammengetragen und das Leitbild „Weltoffen am Handelsweg“ diskutiert und erarbeitet. Diese SWOT-Analyse und das Leitbild wurde aufgrund der Erstellung des ISEK im Programm Aktive Kernbereiche aktualisiert und ergänzt.

Durch die im August 2017 fertiggestellte und eingeweihte Umgehungsstraße der B 3 und der damit verbundenen deutlichen verkehrlichen Entlastung der Ortsdurchfahrten von Ober- und Nieder-Wöllstadt hat sich gerade für die Themenfelder Stadtgestalt/ Wohnen/ Verkehr eine deutlich geänderte Ausgangslage und entsprechend eine geänderte Wahrnehmung ergeben. Durch das städtebauliche Förderprogramm der Aktiven Kernbereiche können nun die Chancen, die sich hieraus zwangsläufig ergeben, auch ergriffen werden.

Aus dieser „Vorlage“ aus dem Jahr 2015 sowie aus der vorangegangenen themenbezogenen Bestandsaufnahme und Analyse lassen sich die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zu den oben genannten Handlungsfeldern als Grundlage für die weitere konzeptionelle Arbeit im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes in den folgenden Abbildungen zusammenfassen.

<sup>31</sup> SWOT = engl., für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Bedrohungen))



Die Entwurfssfassung der SWOT-Analyse wurde – wie auch die Leitbildentwicklung – der Lokalen Partnerschaft beim Workshop für Experten und Politik am 28.03.2019 vorgestellt. Die Aussagen wurden gemeinsam diskutiert, verfeinert und in Teilen auch revidiert. Die SWOT-Analyse diente zudem als Grundlage im weiteren Prozess zur Erarbeitung des umfänglichen Leitbildes für Wöllstadt mit seinen Ortsteilen Ober-Wöllstadt und Nieder-Wöllstadt.

Dabei können die Ergebnisse sowohl für die Gesamtgemeinde und damit für das Fördergebiet oder speziell für das Fördergebiet gelten. Dies wurde durch die in Klammern gesetzte Hinweise „G“ und/oder „Fö“ kenntlich gemacht.

Die Ergebnisse sind in den folgenden Darstellungen zusammengefasst.

|   |   |
|---|---|
| <b>Stärken</b><br><b>Kommunale Positionierung, Soziales Netz, Demographie, Soziale Infrastruktur + Gewerbe</b>  |   |
| <b>Aus bestehenden Leitbild „Weltoffen am Handelsweg“ 2015</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Verkehrsanbindung (G, Fö)</li> <li>• Erholungsfunktion z.B. Niddaweg (G, Fö)</li> <li>• Vereinskultur (G, Fö)</li> <li>• keine sozialen Brennpunkte (G, Fö)</li> <li>• ländliche Struktur (G, Fö)</li> <li>• historische Bauten, z.B. historische Höfe (G, Fö)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ausgeglichene demografische Struktur (G, Fö)</li> <li>• hohe Kaufkraft, Vielfalt (G, Fö)</li> <li>• bürgernahe Verwaltung, Kitas + Grundschulen (G, Fö)</li> <li>• Gesundheitsversorgung (G, Fö)</li> </ul>  |
| <b>Weiterentwicklung/Ergänzung im Rahmen des Experten-Workshops am 28.03.2019</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umgehungsstraße bringt Verkehrsberuhigung (G, Fö)</li> <li>• Neubau Radweg zwischen Friedberg-Süd und Ober-Wöllstadt (G, Fö)</li> <li>• Neubauplanungen von Radwegen (G, Fö)</li> <li>• Café „Liftis“ sozialer Treffpunkt (G, Fö)</li> <li>• Etablierung Wochenmarkt in NW (G, Fö)</li> <li>• E-Car-Sharing-Angebot (G, Fö)</li> <li>• schnelles Internet (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuansiedlung Rewe (G, Fö)</li> <li>• Bewegungsparcours NW mit Rundlauf/Trimm-Dich-Parcours (geplanter Parcours OW) (G, Fö)</li> <li>• Neubau Senioren-Wohn- und Pflegeheim in NW (G, Fö)</li> <li>• Kita-Neubau in OW (fertig Ende 2019) (G)</li> <li>• geplanter Ausbau Schule in OW (G)</li> <li>• geplante Siedlungserweiterungen erhöhen Arbeitsplatzangebot (G, Fö)</li> </ul> |
| <b>Schwächen</b><br><b>Allgemein, Verkehrssituation, Stadtbild + Gewerbe, Soziale Infrastruktur</b>   |   |
| <b>Aus bestehenden Leitbild „Weltoffen am Handelsweg“ 2015</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bahnhof und Bahnhofsumfeld (G, Fö)</li> <li>• fehlende Radwege, z.B. nach Westen (G, Fö)</li> <li>• kein „richtiger“ Ortskern, wenig Einzelhandel + Gastronomie (G, Fö)</li> <li>• belastende Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer in den Ortsteilen (G, Fö)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• wenige Arbeitsplätze (G, Fö)</li> <li>• belastende Zufahrt zum Gewerbegebiet über die Ortslage durch Wohngebiet (G, Fö)</li> <li>• Facharztmangel (G, Fö)</li> <li>• fehlende Sporthalle in Nieder-Wöllstadt, Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche (G, Fö)</li> </ul>   |
| <b>Weiterentwicklung/Ergänzung im Rahmen des Experten-Workshops am 28.03.2019</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• erhöhte Geschwindigkeiten in den Ortsdurchfahrten (G, Fö)</li> <li>• Verkehr an Kreuzung Frankfurter Str./Friedberger Str./Ilbenstädter Str. effizienter regeln (G, Fö)</li> </ul>   |   |



## Chancen und Risiken

Stärken und Schwächen wurden im Prozess im Jahr 2015 herausgearbeitet, eine Benennung von Chancen und Risiken erfolgte 2015 nicht. Chancen und Risiken können für Wöllstadt abgeleitet werden. Zu angeführten Themenfeldern können die folgenden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken benannt werden.

### Räumliche Lage

| Stärken  | Schwächen   | Chancen   | Risiken  |
|--|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>günstige Lage, Nähe zu Frankfurt Rhein-Main und Gießen/Marburg/Wetzlar (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>durch die Lage hohe regional verursachte verkehrliche Belastung und Konflikte mit Wohnnutzung (G, Fö)</li> <li>Preisexplosion durch Nachfrage auf Wohnungsmarkt (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>zentrale Lage als Anziehungspunkt für Unternehmen und Neubürger (G)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zunahme der Konflikte zwischen Verkehr, Wohnen, Landwirtschaft, Natur + Landschaft (G, Fö)</li> </ul> |

### Mobilität

| Stärken  | Schwächen  | Chancen  | Risiken   |
|--|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>sehr gute Anbindung an den Ballungsraum FFM (G, Fö)</li> <li>1A-Anbindung an nationales Straßennetz (A5, B3, B45) (G, Fö)</li> <li>gut ausgebautes Radwegenetz in der Region (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>starke Verkehrsbelastung durch MIV (G, Fö)</li> <li>Stau (G, Fö)</li> <li>teilweise verbesserungsfähige ÖPNV-Anbindung (G, Fö)</li> <li>Radwege nicht einheitlich beschildert + Lücken (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pendeln ins Rhein-Main-Gebiet sehr gut möglich (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verschlechterung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Zuzug von Neuwöllstädtern (G, Fö)</li> </ul> |

### Bevölkerung

| Stärken   | Schwächen  | Chancen   | Risiken   |
|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>insgesamt positiver Wanderungssaldo, v. a. bei Familien (G)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderung der dörflichen Identität (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>positive Bevölkerungsentwicklung gibt positive Impulse, u.a. für Versorgungssituation und soziale Infrastruktur (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>unkoordiniertes Bevölkerungswachstum (G, Fö)</li> <li>Überlastung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Kita, Schule usw.) (G, Fö)</li> <li>Identitätsverlust (G, Fö)</li> <li>Entwicklung zur „Schlafstadt“ (G, Fö)</li> </ul> |



## Wirtschaft

| Stärken   | Schwächen   | Chancen   | Risiken   |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• stabile klein- und mittelständische Unternehmen (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• im Einzelhandel Lücken in der Versorgung (G, Fö)</li> <li>• wenige innovative Arbeitgeber (G)</li> <li>• Rückgang wohnortnaher Arbeitsplätze (G, Fö)</li> <li>• zu wenig Arbeitsplätze 85% Auspendler (G, Fö)</li> <li>• Funktionsverlust der historischen Höfe (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wachstumsmöglichkeiten im bestehenden Gewerbegebiet (G, Fö)</li> <li>• landwirtschaftliche Nutzung/Betriebe bieten Vermarktungschancen (G, Fö)</li> <li>• Verbesserung der Versorgungssituation der Wöllstädter (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standortbindung nicht immer gegeben (G, Fö)</li> <li>• Verlagerung von Arbeitsplätzen (G, Fö)</li> <li>• weitere Abwanderung junger und qualifizierter Arbeitskräfte (G, Fö)</li> <li>• erfolglose Suche nach Betriebsnachfolgern (G, Fö)</li> <li>• Leerstand der historischen Höfe (G, v.a. Fö)</li> </ul> |

## Siedlungsentwicklung und Infrastruktur

| Stärken  | Schwächen  | Chancen   | Risiken   |
|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• attraktives Wohnen in charmanten Ortsteilen (G, Fö)</li> <li>• sicheres und attraktives Wohnumfeld (G, Fö)</li> <li>• historische Höfe (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• in Ortskernen Leerstände und Mindernutzungen u.a. der historischen Höfe (G, Fö)</li> <li>• Gebäudebestand entspricht z.T. nicht heutigen Wohnansprüchen (G, v.a. Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• neue Nutzungen von Leerständen (G, v.a. Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung der Leerstandsquote im gewachsenen Ortskern u.a. der historischen Höfe u.a. durch Neubaugebiete (G, v.a. Fö)</li> </ul> |

## Gesellschaftliches Zusammenleben

| Stärken   | Schwächen   | Chancen  | Risiken   |
|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• funktionierende Dorfgemeinschaft, aktives Vereinsleben/ hohes ehrenamtliches Engagement (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlen einer Kulturhalle in Niederwöllstadt (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• persönliche Ansprache insb. von Neuwöllstädtern (G, Fö)</li> <li>• Einbinden anderer Kulturen und Nationalitäten (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• zerfallende Dorfstrukturen (G, v.a. Fö)</li> <li>• Entwicklung zur Schlafstadt Frankfurts (G, Fö)</li> </ul> |



## Natur und Landschaft, Klima

| Stärken   | Schwächen   | Chancen  | Risiken   |
|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr fruchtbare Böden (G)</li> <li>• agrarische Vorzugsregion (G)</li> <li>• mildes Klima (G, Fö)</li> <li>• Rosbach (G, Fö)</li> <li>• Nidda (G, Fö)</li> <li>• FFH-Gebiet „Beunbachaue“<sup>32</sup> (G, Fö)</li> <li>• Teil des Landschaftsschutzgebiets "Auenverbund Wetterau" (Europäisches Vogelschutzgebiet) (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückgang der Biodiversität (G)</li> <li>• Verlust von Strukturen und von Attraktivität der Landschaft (G)</li> <li>• erschwerte Vernetzung von Biotopen (G, Fö)</li> <li>• ausgeräumte Landschaft (G)</li> <li>• kaum Waldflächen (G)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbindung von Natur und Kultur (G, Fö)</li> <li>• Direktvermarktung (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landnutzungskonflikte (G, Fö)</li> <li>• Verschlechterung der Wohnqualität durch Klimaerwärmung (G, Fö)</li> </ul> |

## Tourismus und Naherholung

| Stärken   | Schwächen   | Chancen   | Risiken   |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• historische Ortskerne (G, Fö)</li> <li>• Teil des Regionalparks mit Erlebnisraum Nidda und Nidda-Weg (G, Fö)</li> <li>• Erlebnisraum Rosbach, innerhalb und außerhalb der Ortslagen (G, Fö)</li> <li>• Erlebnisraum Beunbach/Weinbach (G)</li> <li>• Teil des Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau" (Europäisches Vogelschutzgebiet) (G, Fö)</li> <li>• Lutherweg (Wander-/Pilgerweg) führt durch Wöllstadt<sup>33</sup> (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• wenige gastronomische Betriebe (G, Fö)</li> <li>• keine/ kaum Beherbergungsbetriebe (G, v.a. Fö)</li> <li>• keine/kaum Infos zu Luther in Wöllstadt, Thema „Luther“ nicht präsent (G, Fö)</li> <li>• Lücken im Radwege-Netz (G, Fö)</li> <li>• keine einheitliche Beschilderung (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermarktungsmöglichkeiten durch Kulturerbe (G, Fö)</li> <li>• Wöllstädter profitieren vom Angebot, z.B. für eigene private Feiern (G, Fö)</li> <li>• Potentiale für Grüne + Blaue Infrastruktur vorhanden (G, Fö)</li> <li>• Aufbau von Übernachtungskapazitäten (G, Fö)</li> <li>• einzelne attraktive touristische Angebote/ Produkte (G, Fö)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• touristischer Dornröschenschlaf (G, Fö)</li> </ul> |

<sup>32</sup> FFH-Gebiet „Beunbachaue bei Ober-Wöllstadt“ im Westen von Nieder-Wöllstadt und Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau" (Europäisches Vogelschutzgebiet) aus: Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau" vom 22. Dez. 2014

<sup>33</sup> Der „Lutherweg 1521“ wurde im Jahr 2017 eröffnet und ist ein ca. 400 km langer Wander- bzw. Pilgerweg von Worms zur Wartburg bei Eisenach, den Luther nach dem Reichstag zu Worms im Jahr 1521 zurückgelegt haben soll. Der Lutherweg führt durch Nieder- und Ober-Wöllstadt.

## 5.2 Weiterentwicklung Leitbild: „Weltoffen am Handelsweg“ 2015 - 2019

Neben einer vereinfachten SWOT-Analyse wurde in dem im Jahr 2015 von Herrn Hr. Karl- Christian Schelzke durchgeführten Prozess das Leitbild „Weltoffen am Handelsweg“ diskutiert und erarbeitet. Dieses Leitbild aus dem Jahr 2015 wurde aufgrund der Erstellung des ISEK im Programm Aktive Kernbereiche aktualisiert und ergänzt.

Leitbilder mit den abgeleiteten Handlungszielen sind die Leitplanken für die zukünftige städtebauliche Entwicklung einer Kommune. Sie dienen als Qualitätskatalog und Maßstab, an dem die Planungen in der Umsetzungsphase gemessen werden. Diese abgestufte Strategie führt zu einer größeren Verbindlichkeit und damit zu einer größeren Planungssicherheit bei allen Beteiligten. Denn Ziel des in Nieder-Wöllstadt mit dem ISEK auf den Weg gebrachten Stadumbauprozesses ist es, eine nachhaltige Entwicklung zu gestalten. Dies ist nur in einer integrierten Herangehensweise möglich, in der Wöllstadt als Gesamtheit verschiedener Ansprüche, Nutzungen und Akteure begriffen wird. Neben der Behebung städtebaulicher Mängel und der Umsetzung baulicher Maßnahmen ist daher weiterhin vor allem die kontinuierliche Einbindung der vor Ort handelnden Akteure erforderlich. Zudem sind Rahmenbedingungen zu schaffen, die die Stärkung Wöllstadts fördern und Anreize für eine nachhaltige Belebung schaffen. Weiterhin sind zur Erreichung der Ziele geeignete, gegebenenfalls komplementäre Förderungsinstrumente anzuwenden, die Akteure vor Ort sind entsprechend zu informieren und im Sinne der Leitbilder und der formulierten



### Handlungsbereiche/ Leitbilder, eigene Darstellung

Ziele zu beraten. Hier kommt dem (noch zu etablierenden Kernbereichsmanagement) eine wichtige Schnittstellenfunktion zu. Zukünftige Prozesse und Entwicklungen lassen sich nicht beliebig voraussagen. Deshalb gilt es weiterhin flexibel auf die aktuellen Anforderungen zu reagieren.

Im März 2019 wurden auf Grundlage der SWOT-Analyse sowie der identifizierten Leitbilder und Handlungsbereiche gemeinsam mit der Verwaltung und mit der Lokalen Partnerschaft die auf den nächsten Seiten folgenden Leitbilder für das Gemeinde- und für das vorgeschlagene Fördergebiet aktualisiert. Dabei können die Ergebnisse der Leitbilddiskussion sowohl für die Gesamtgemeinde und damit für das Fördergebiet oder speziell für das Fördergebiet gelten. Dies wurde durch die in Klammern gesetzten Hinweise „G“ und/oder „Fö“ kenntlich gemacht.

Mit den aufgeführten Einzelmaßnahmen sollen die Leitbilder, Ziele und Strategien auch tatsächlich aufgegriffen und umgesetzt werden.



## **Leitbild – Stadtbild, Identität, vielfältige Ortsgestaltung und lebendige Nutzung**

Nieder-Wöllstadt ...

- als Ort der Begegnung und Kommunikation bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung u. Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen (G, Fö)
- bietet hohe Aufenthaltsqualität durch historische Bebauung/ Höfe und Aufwertung und Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen (G, Fö)
- besitzt einen attraktiven Ortskern (Fö)
- bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen (G, Fö)
- bietet Vielfalt, Erlebnis und eine bereichernde und verträgliche Nutzungsmischung im Ortskern und steuert damit der Identität als Pendlergemeinde entgegen (Fö)
- bietet bezahlbare, barrierefreie Wohnangebote (G, Fö)

## **Leitbild - Nachhaltiges Wohnen**

- als Ort für alle Generationen (G, Fö)
- familienfreundliche Gemeinde (G, Fö)
- bietet Vielfalt, Erlebnis und eine bereichernde und verträgliche Nutzungsmischung (G, Fö)
- bietet modernisierte und energieeffiziente Immobilien unter Einbeziehung des erhaltenswerten stadtbildprägenden Bestandes mit Förderung von Fotovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung (G, Fö)
- verfügt durch Entsiegelungsmaßnahmen über angemessene Frei- und Grünräume (G, Fö)

## **Leitbild – Nachhaltige und zukunftsfähige Mobilität**

Ober- und Nieder-Wöllstadt ...

- fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV) (G, Fö)
- als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume (G, Fö)
- bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung u. Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen (G, Fö)
- als „Ort der kurzen Wege“ (G, Fö)
- zeichnet sich als klimagerechte & energieeffiziente Gemeinde aus (G, Fö)



### **Leitbild - Gewerbe und Einzelhandel**

- „Wöllstädter kaufen bei Wöllstädtern“, gute Wohn-, Einkaufs- und Aufenthaltsqualität (G, Fö)
- bietet in kompakter Lage ein qualitätsvolles Angebot an Gastronomie mit Außenbereichen (G, Fö)
- bietet in kompakter Lage ein qualitätsvolles Angebot an Handel und Dienstleistungen (Bindung des vorhandenen Kaufkraftpotenzials) (G, Fö)

### **Leitbild - Klimaschutz und Klimaanpassung**

Ober- und Nieder-Wöllstadt ...

- bietet den Erhalt und Ausbau des naturnahen Wohnumfeldes (G, Fö)
- berücksichtigt in bes. Maße die Belange des Arten- und Klimaschutzes (G, Fö)
- als identitätsstiftender Ort mit Profil (G, Fö)
- besitzt zahlreiche Natur- und Erlebnisräume, v. a. am Rosbach (G, Fö)
- vorausschauende Freihaltung und Entsiegelung von Freiflächen insb. zur Vermeidung von Überhitzung (G, Fö)
- als Ort der Begegnung, der (Fort-)Bewegung und der Freiräume (G, Fö)
- vernetzt Landschaftsräume (G, Fö)
- dient mit seinen unbebauten Flächen der Schaffung von Trittsteinen und Grünachsen (G, Fö)
- bietet modernisierte und energieeffiziente Immobilien unter Einbeziehung des erhaltenswerten stadtbildprägenden Bestandes mit Förderung von Fotovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung (G, Fö)
- zeichnet sich als klimagerechte & energieeffiziente Gemeinde aus (G, Fö)

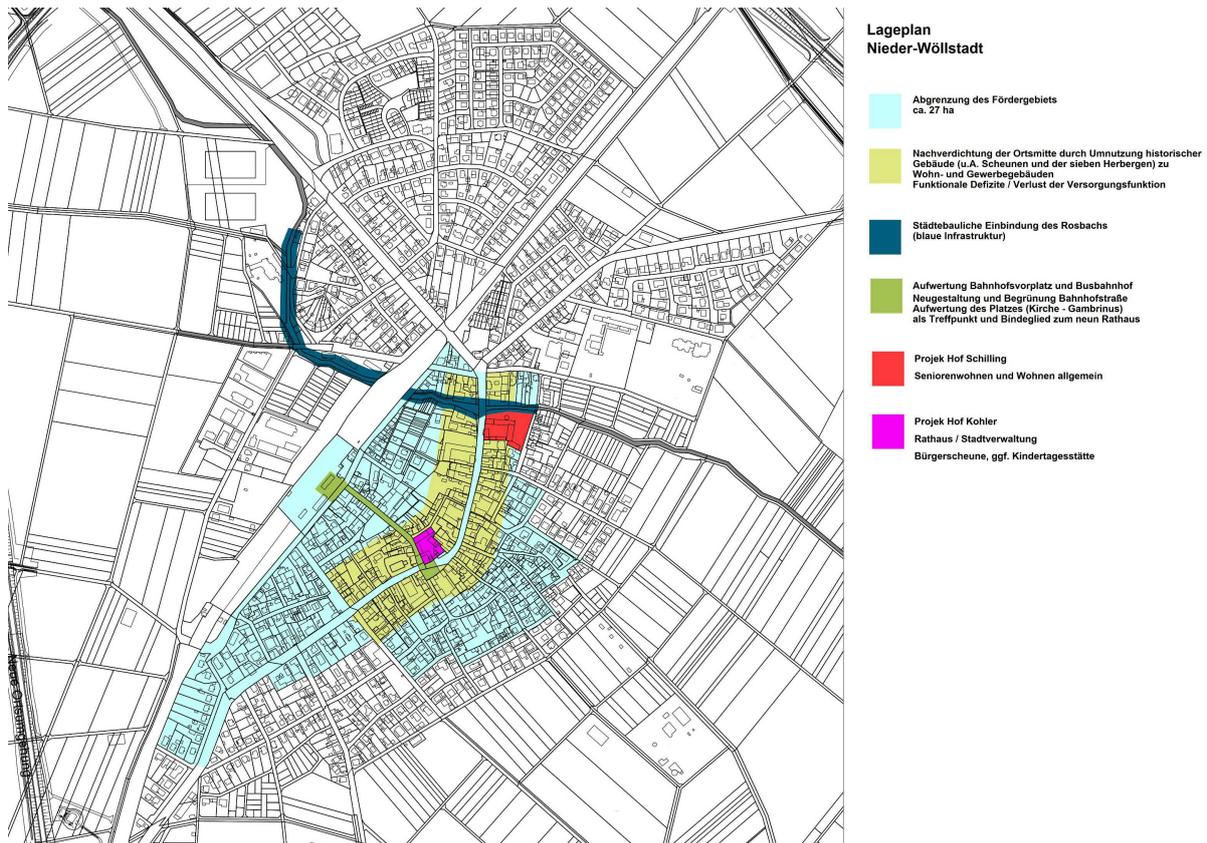


## **6 Festlegung und Begründung des Fördergebietes**

## 6 Festlegung und Begründung des Fördergebietes

Die Gemeinde Wöllstadt wurde mit dem Programmgebiet „7-Höfe und Ortskernentwicklung“ erstmals 2018 in das Programm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ aufgenommen.

Während des Antragsverfahrens für die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm wurde ein Vorschlag zur Fördergebietsabgrenzung erarbeitet. Dem Programmaufnahmeantrag lag folgender Abgrenzungsplan bei<sup>34</sup>:



### Fördergebiet zum Programmaufnahmeantrag 2018

Das Gebiet weist Entwicklungsbedarfe in unterschiedlichen Handlungsfeldern auf, der Fokus liegt insbesondere auf der Innenentwicklung des Kernbereichs Nieder-Wöllstadt, aber auch auf der Entwicklung und Freihaltung klimawirksamer Flächen und der Vernetzung des Ortsteil mit den angrenzenden Freiräumen (blaue und grüne Infrastruktur). Die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sollen zu einer aktiven Gestaltung des demographischen und des wirtschaftsstrukturellen Wandels beitragen, eine nachhaltige Entwicklung von

Nieder-Wöllstadt sichern und den Klimaschutz fördern. Die Potenziale des Kernbereichs gilt es zu aktivieren. Damit sollen auch positive Strukturwirkungen über die Fördergebietsgrenzen hinaus erzielt werden.

### Aktuelle Fördergebietsabgrenzung

Im Prozessverlauf der Erstellung des ISEK wurde das Fördergebiet aufgrund der Analyseergebnisse und der Ergebnisse der Be-

<sup>34</sup> Auf der Karte sind bereits erste Projektideen skizziert.



teilungsveranstaltungen mehrfach angepasst. Die Auswahl des vorgeschlagenen Fördergebietes wurde aufgrund der Entwicklungsbedarfe in unterschiedlichen Handlungsfeldern getroffen, die städtebaulichen, sozialen, infrastrukturellen und funktionsräumlichen als auch stadtoökologischen und stadtklimatischen Charakter aufweisen, hier in besonderer Weise ausgebildet und zum Teil auch überlagert sind. In dem Gebiet liegt der Fokus auf der Innenentwicklung des Ortsteils Nieder-Wöllstadt, aber auch auf der Entwicklung und Freihaltung klimawirksamer Flächen und der Vernetzung des Ortsteils mit den angrenzenden Freiräumen.

Das vorgeschlagene Fördergebiet „7-Höfe und Ortskernentwicklung“ wird im Nord-

westen begrenzt durch die Mainstraße/Niddastraße/Ringstraße, verschwenkt dann über die Straße Am Atzelberg Richtung Südosten zur Rosbacher Straße. Entlang der Rosbacherstraße folgt die Gebietsabgrenzung beidseits des Rosbachs Richtung Nordwesten bis Höhe der Straße Auf der Kaut. Die westliche Begrenzung verläuft in einem ca. 50 m breiten Band westlich der Bahnlinie und verschwenkt im Bereich der Lindenstraße auf die Eisenbahnstraße, die dann die westliche Begrenzung entlang der Bahnlinie Richtung Südwesten bildet. Die Straße Kudlich Siedlung bildet die südliche Begrenzung, welche sich dann bis zur Frankfurter Straße erstreckt. Westlich des Grundstücks Frankfurter Straße 64 erweitert sich der Bereich des Fördergebietes



**Vorgeschlagenes Fördergebiet, GIS Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung**



Richtung Südosten um eine Grundstückstiefe Richtung Straße Neuer Trieb. Hier verläuft die Grenze entlang des Triftweges über die Paul-Hallmann-Straße, die Raiffisenstraße, die Wiesengasse, den Burggraben, die Kleine Braugasse, den Gartenweg, Auweg, Klappergasse bis an den Rosbach. Hier verschwenkt die Begrenzung inklusive des Grundstücks Klappergasse 2 in östlicher Richtung am Rosbach entlang bis zur östlichen Begrenzung zur Nachbarkommune entlang der Straße Hinter der Au. Am Wechselweg verschwenkt die Grenzlinie mit einer Grundstückstiefe Richtung Westen bis zur Friedrich-Ebert-Straße und verläuft dann an dieser bis zu deren Ende, um dann mit einem Schwenk nach Nordwesten auf den Bruchenbrücker Weg zu stoßen. Entlang dieser Straße verläuft die Begrenzung in südwestlicher Richtung bis sich zur Höhe der Mainstraße westlich der Bahnlinie, womit sich die Begrenzung schließt.

Auf Basis einer Katasterkarte stellt sich die Gebietsabgrenzung für Nieder-Wöllstadt aktuell gemäß der Abbildung auf Seite 89 dar (Ausdruck im Format DIN A3 im Anhang).

Das Fördergebiet hat nunmehr eine Größe von aktuell rd. 51 ha.

Durch folgende Erweiterungen hat sich das Gebiet gegenüber dem Gebiet aus der Programmaufnahme im Jahr 2018 (rd. 27 ha) deutlich vergrößert:

- Kreuzungsbereich Frankfurter Straße/ Ilbenstädter Straße / Friedberger Straße. Durch die Einbeziehung ergeben sich bessere Einbindungsmöglichkeiten dieses städtebaulich wichtigen Bereichs in die Gestaltung und Aufwertung des Straßenraums u.a. mit grünen Begleitstrukturen, der Anlage von Bushaltestellen und Radwegen zur Einleitung und Transformation einer modernen Mobilität.

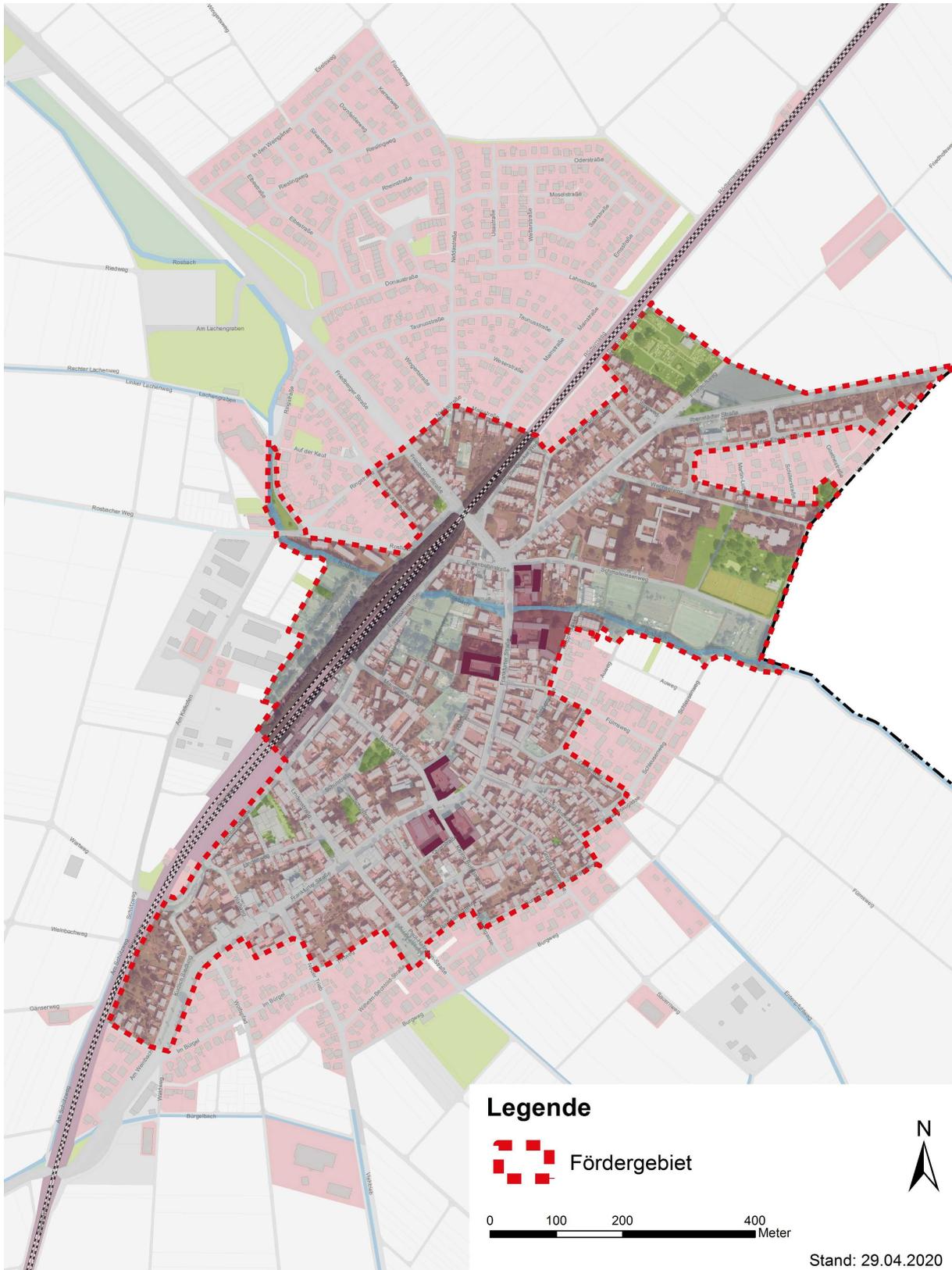
- Bereich am gemeindlichen Kindergarten „Abenteuerland“ und an der Fritz Erler-Schule. Die ortskernahe kommunale Kita Abenteuerland soll als Familienzentrum und Seniorentreff barrierefrei modernisiert werden; auch die großen Außenanlagen sollen ökologisch aufgewertet werden und für alle Generationen hergerichtet werden. Darüber hinaus ergibt sich in diesem Bereich die Entwicklungsmöglichkeit in Ortskernnähe für den Neubau einer Sport- und Kulturhalle. Dieser Bereich wird durch die ebenso angestrebte Erweiterung am Rosbach und der Rosbauache ergänzt (siehe nachfolgender Pkt). Auch der gemeindliche Spielplatz nordöstlich der Kita wurde aufgenommen, damit hier im Rahmen des Spielplatzkonzepts entsprechende Aufwertungen vorgenommen werden können.
- Flussabschnitte des Rosbachs als unverzichtbare Blaue Infrastruktur. Daher wurde das Gebiet im Bereich des Rosbachs westlich und vor allem östlich der Frankfurter Straße deutlich erweitert.
- Friedhofsbereich bis zur Ilbenstädter Straße zur Ausweitung der dringend benötigten grünen Infrastruktur.

Die Auswahl des vorgeschlagenen Fördergebietes wurde aufgrund der Entwicklungsbedarfe in unterschiedlichen Handlungsfeldern getroffen, die städtebaulichen, sozialen, infrastrukturellen und funktionsräumlichen als auch stadtoökologischen und stadtklimatischen Charakter aufweisen, hier in besonderer Weise ausgebildet und zum Teil auch überlagert sind. In dem Gebiet liegt der Fokus auf der Innenentwicklung des Ortsteils Nieder-Wöllstadt, aber auch auf der Entwicklung und Freihaltung klimawirksamer Flächen und der Vernetzung des Ortsteils mit den angrenzenden Freiräumen.



Alternativ zu Darstellung des Fördergebiets ausschließlich über die Katasterkarte mit Flurstücken kann nebenstehende Darstel-

lung mit dem unterlegten Luftbild einen guten Eindruck über die tatsächliche Situation liefern.





## **7 Maßnahmen und Instrumente**

## 7 Maßnahmen und Instrumente

In den Antragsunterlagen zur Programmaufnahme wurden bereits erste Maßnahmen für das Programmgebiet „7 Höfe und Ortskernentwicklung“ im Programm Aktive Kernbereiche in Hessen skizziert.

Die daraus im Rahmen der Leitbildentwicklung, des Beteiligungsprozesses und verwaltungsinterner Abstimmungen herausgearbeiteten Maßnahmenvorschläge haben sich zu umsetzungsbasierten Maßnahmen konkretisiert.

Die Förderfähigkeit und die Höhe der Förderfähigkeit im Rahmen des Programms Aktive Kernbereiche Hessen können nicht abschließend im ISEK bestimmt werden. Die Förderfähigkeit ergibt sich u.a. aus den Regelungen der RiLiSE und den jeweiligen Bedingungen der Förderbescheide.

Ergebnisse von Abstimmungs- und Beteiligungsprozessen sind zentraler Bestandteil einer offenen Beteiligungskultur im Rahmen der Programmumsetzungsphase.

Die baulichen Maßnahmen werden im Einzelnen vorgestellt.

Gemäß der „Hinweise zu den einzelnen Bestandteilen des Förderantrags des Bund-Länder-Programms Aktive Kernbereiche in Hessen im Programmjahr 2017“ erfolgt eine Vorstellung der Steuerung und Steuerungsstrukturen (Kostenart II) und der Vergütung für Beauftragte (Kostenart XIII) normalerweise nicht über standardisierte Blätter mit Einzelmaßnahmenbeschreibungen. Eine Einzelmaßnahmenbeschreibung für eine Vergütung für Beauftragte, Kostenart XIII, wurde zur Verbesserung der Übersichtlichkeit ergänzt.

### **Pflichtbeitrag Kompetenzzentrum Hessen Agentur, Kostenart II (Steuerung und Steuerungsstrukturen)**

Für die fachliche Begleitung des Programms Aktive Kernbereiche in Hessen ist an das Kompetenzzentrum Hessen Agentur GmbH ein jährlicher Beitrag in Höhe von 12.500,- EUR und ab 2019 in Höhe von 13.500,- EUR zu entrichten.

### **Vergütung für Beauftragte, Kostenart XIII**

Ein Kernbereichsmanagement wurde bisher noch nicht eingesetzt. Bei Einzelmaßnahmen wird die Gemeinde vom Kernbereichsmanagement bei der Vorbereitung und Mittelbeantragung, Umsetzung und konzeptioneller Weiterentwicklung des Stadtumbauprozesses unterstützt.

### **Grundsatz der nachhaltigen Stadtentwicklung**

Bei annähernd allen Maßnahmen sind die Belange einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit besonderem Fokus auf eine nachhaltige Nutzung von Ressourcen und einer nachhaltigen Klimaanpassungsstrategie besonders berücksichtigt worden und standen im Vordergrund der Überlegungen. Dies beginnt bei investiven Maßnahmen und endet selbstverständlich nicht bei der breit angelegten Einbindung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zur Erreichung einer Nachhaltigkeit und Verstärkung der beabsichtigten Erfolge



### **Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit, Kostenart III**

Siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung.

### **Grunderwerb, Kostenart IV**

Siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung.

### **Ordnungsmaßnahmen, Kostenart V**

Siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung.

### **Verbesserung Verkehrsverhältnisse, Kostenart VI**

Siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung.

### **Gestaltung von Freiflächen/ Wohnumfeldmaßnahmen, Kostenart VII**

Siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung.

### **Neubau von Gebäuden, Kostenart VIII**

Siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung.

### **Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Kostenart IX**

Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden zum einen für Gemeinbedarf, zum anderen für die historischen Höfe. Darüber hinaus soll die Modernisierung über eine Anreizförderung, Kostenart XIX, abgedeckt werden (Erläuterung siehe dort).

### **Verlagerung oder Änderung von Betrieben, Kostenart XII**

Eine Betriebsverlagerung im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms ist nicht geplant.

### **Instrument Verfügungsfonds, Kostenart XVIII**

### **Instrument Anreizförderung, Kostenart XIX**

Im Rahmen des Kernbereichsmanagements kann über die Etablierung einer Anreizförderung entschieden werden. Die Rahmenbedingungen dazu sind in der RiLiSE festgeschrieben und können folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Investitionen privater Eigentümer für kleinere private Einzelmaßnahmen
- Gegenstand eines jährlichen Programmantrags
- Festlegung einer verbindlichen kommunalen Regelungsgrundlage
- förderfähige Kosten höchstens 85% der anerkannten Kosten; Förderung nach RiLiSE (entsprechend der jährlichen kommunalen Förderquote), Maximalbetrag, als Zuschuss je Objekt (max. sind bis 20.000,- EURO je Objekt/Fördergegenstand denkbar).
- Ausschluss von Doppelförderungen

Zur städtebaulichen Aufwertung des Gebiets werden folgende Szenarien der Anreizförderung vorgeschlagen:

1. Anreizprogramm Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen, Klimafolgenanpassung und Regenwassermanagementsysteme
2. Anreizprogramm „Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden & Fassadenprogramm“
3. Anreizprogramm Ladenlokale

Genauere Erläuterungen erfolgen bei den Beschreibungen der Einzelmaßnahmen.



## **8 Beschreibung der Einzelmaßnahmen**



## 8 Beschreibung der Einzelmaßnahmen

|              | Maßnahmenbezeichnung   | Karten-<br>darstellung* |
|--------------|--|-------------------------|
| <b>I.</b>    | <b>Vorbereitung der Maßnahmen</b>  |                         |
| 1.1          | Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept   |                         |
| 1.2          | Spielplatzkonzept - Ausbau und Instandsetzung von Spielplätzen   | X                       |
| 1.3          | Klimaschutzkonzept   |                         |
| 1.4          | Gestaltungs-, Nutzungs- und Beleuchtungskonzept Ortskern   |                         |
| 1.5          | Strategiekonzept zur Stärkung des Einzelhandels im Ortskern  |                         |
| 1.6          | Parkraumbewirtschaftungskonzept  |                         |
| 1.7          | Wohnraumentwicklungskonzept  |                         |
| 1.8          | Gestaltungsleitbild Fassaden, Außen- und Werbeanlagen  |                         |
| 1.9          | Grünflächen- und Naherholungskonzept Wöllstadt   |                         |
| 1.10         | Renaturierung des Rosbachs   | X                       |
| 1.11         | Friedhofskonzept inkl. Gestaltung als Stadtpark  | X                       |
| 1.12         | Nachnutzungskonzept/ Machbarkeitsstudie, Rathaus & Bürgerhaus Paul-Hallmann Straße                             | X                       |
| <b>II.</b>   | <b>Steuerung und Steuerungsstrukturen</b>  |                         |
| 2            | Pflichtbeitrag Kompetenzzentrum HA Hessen Agentur (12.500,- €/Jahr bzw. 13.500,- €/Jahr ab 2019)               |                         |
| <b>III.</b>  | <b>Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit</b>   |                         |
| 3.1          | Organisatorische Unterstützung LoPa, zu ausgewählten Maßnahmen (ca. 25 Termine über 13 Jahre)                  |                         |
| 3.2          | Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit   |                         |
| <b>IV.</b>   | <b>Grunderwerb</b>   |                         |
| 4.1          | Grunderwerb historischer Hof, Gemeinbedarfseinrichtung Rathaus   |                         |
| 4.2          | Miteigentumsanteile/ Nutzungsrecht historische Höfe für Gemeinbedarf   |                         |
| 4.3          | Friedhofskonzept inkl. Gestaltung als Stadtpark, Grunderwerb   | X                       |
| 4.4          | Grunderwerb Schulstraße 8, Gemeinbedarf  | X                       |
| <b>V.</b>    | <b>Ordnungsmaßnahmen</b>   |                         |
| 5.1          | Freilegung von Grundstücken, Abbruchmaßnahmen zur Erreichung Stadtbauziele (5 Flächenbereiche)                 |                         |
| 5.2          | Gemeinbedarfseinrichtung - Prüfung Rathausstandort, Variante 3: Neubau am aktuellen Standort - Abbruch Bestand |                         |
| <b>VI.</b>   | <b>Verbesserung Verkehrsverhältnisse</b>   |                         |
| 6.1          | Gestaltungs-, Nutzungs- und Beleuchtungskonzept Ortskern   |                         |
| 6.2          | Begrüßungs- und Leitsystem   |                         |
| 6.3          | Ausbau Park & Ride am Bahnhofsareal  | X                       |
| 6.4          | Umgestaltung & Verkehrsberuhigung Frankfurter Straße   | X                       |
| 6.5          | Umgestaltung Friedberger Straße  | X                       |
| 6.6          | Umgestaltung Ilbenstädter Straße   | X                       |
| 6.7          | Umgestaltung Bahnhofstraße   | X                       |
| 6.8          | Umgestaltung Bahnhofsvorplatz & Eisenbahnstraße (nur Eisenbahnstraße)  | X                       |
| 6.9          | Umgestaltung Lindenstraße  | X                       |
| 6.10         | Umgestaltung weiterer Straßen im Fördergebiet  |                         |
| 6.11         | Einrichtung von Mitfahrbänken  |                         |
| <b>VII.</b>  | <b>Gestaltung von Freiflächen/ Wohnumfeldmaßnahmen</b>   |                         |
| 7.1          | Spielplatzkonzept - Ausbau und Instandsetzung von Spielplätzen   |                         |
| 7.2          | Grünflächen- und Naherholungskonzept Wöllstadt   |                         |
| 7.3          | Grünflächenkonzept Bahnhofstraße   | X                       |
| 7.4          | Renaturierung des Rosbachs   | X                       |
| 7.5          | Friedhofskonzept inkl. Gestaltung als Stadtpark  | X                       |
| 7.6          | Umgestaltung Bahnhofsvorplatz & Eisenbahnstraße (nur Bahnhofsvorplatz)   | X                       |
| 7.7          | Umgestaltung „Gambrinusplatz“  | X                       |
| <b>VIII.</b> | <b>Neubau von Gebäuden</b>   |                         |
| 8.1          | Gemeinbedarfseinrichtung - Prüfung Rathausstandort, Variante 2: Neubau im Gewerbegebiet                        |                         |
| 8.2          | Gemeinbedarfseinrichtung - Prüfung Rathausstandort, Variante 3: Neubau am aktuellen Standort                   |                         |
| 8.3          | Gemeinbedarfseinrichtung Neubau Sport- und Kulturhalle   | X                       |
| <b>IX.</b>   | <b>Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>  |                         |
| 9.1          | Gemeinbedarfseinrichtung - Prüfung Rathausstandort<br>Variante 1: Modernisierung historischer Hof zu Rathaus   |                         |
| 9.2          | Gemeinbedarfseinrichtung, Modernisierung Altes Rathaus   | X                       |
| 9.3          | Gemeinbedarfseinrichtung, Modernisierung kommunale Kita  | X                       |
| 9.4          | Gemeinbedarfseinrichtung, Modernisierung Friedhofsgebäude  | X                       |
| 9.5          | Private Eigentümer + Gemeinbedarfseinrichtung, Modernisierung historische Höfe                                 |                         |
| 9.6          | Gemeinbedarfseinrichtung, Modernisierung Schulstraße 8   | X                       |
| <b>XIII.</b> | <b>Vergütung für Beauftragte</b>   |                         |
| 13           | Kernbereichsmanagement 2019 - 2031   |                         |
| <b>XV.</b>   | <b>Ausgaben für Rechnungsprüfung der Schlussabrechnung</b>   |                         |
| <b>XIX.</b>  | <b>Anreizförderung für private Eigentümer</b>  |                         |
| 19.1         | Anreizprogramm „Maßnahmen zur Begrünung und Entsiegelung, Klimafolgenanpassung, Regenwassermanagement“         |                         |
| 19.2         | Anreizprogramm „Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden & Fassadenprogramm“                             |                         |
| 19.3         | Anreizprogramm Ladenlokale   |                         |

\* Hinweis zur Kartendarstellung „Verortung der Maßnahmen“ (Zusammenfassung und Anhang): Es werden nur die Maßnahmen in der Maßnahmenkarte dargestellt, die auch eindeutig verortbar sind.



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Organisatorische Unterstützung LoPa & Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 3.1 + 3.2  |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2018 - 2031  |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt   |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt   |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer   |

### II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 3.1 Unterstützung LoPa, ca. 2 x pro Jahr x 13 Jahre, 35.000,- €<br>3.2 Beteiligungsveranstaltungen, 1 x pro Jahr x 10 Jahre 25.000,- € |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 3.1 Unterstützung LoPa, 2 x pro Jahr x 13 Jahre, 35.000,- €<br>3.2 Beteiligungsveranstaltungen, 1 x pro Jahr x 10 Jahre 25.000,- €     |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 3  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | III. Öffentlichkeitsarbeit, 60.000,- €   |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine  |



Art der Maßnahme

## Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

### Organisatorische Unterstützung LoPa & Bürgerbeteiligung

#### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als Ort der Begegnung und Kommunikation
- ➔ Ort für alle Generationen
- ➔ bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen

#### Ziele

- kontinuierliche Einbindung aller gesellschaftlichen Kreise, Schichten, Generationen in den Stadtumbauprozess
- zielgruppengerecht und crossmedial
- Einführung und Fortführung Online-Beteiligung

#### Maßnahmeninhalte

- Organisatorische und inhaltliche Unterstützung der LoPa
- Beteiligungsveranstaltungen z.B. bei Straßenbaumaßnahmen, Platzgestaltungen etc.
- Pressearbeit + Plakatausstellung

#### Verzahnte Maßnahmen

- Alle Einzelmaßnahmen des ISEK, wie z.B.
  - Konzepte
  - Aufwertung Straßen, Wege, Plätze
  - Aufwertung Grünstrukturen, Biodiversität + Grünvernetzung



Fotos: ProjektStadt



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Spielplatzkonzept - Ausbau und Instandsetzung von Spielplätzen |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 1.2<br>7.1   |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 - 2031  |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt   |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt   |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer                                   |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |   |
|---|---|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 320.000,- €   |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 320.000,- €   |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 2   |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | I. Vorbereitung der Maßnahmen, 30.000,- €<br>VII. Herstellung u. Gestaltung von Freiflächen (öffentlich), 290.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | keine   |



Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

# Spielplatzkonzept - Ausbau und Instandsetzung von Spielplätzen

Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als Ort der Begegnung und Kommunikation
- ➔ bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung u. Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen
- ➔ familienfreundliche Gemeinde

Ziele

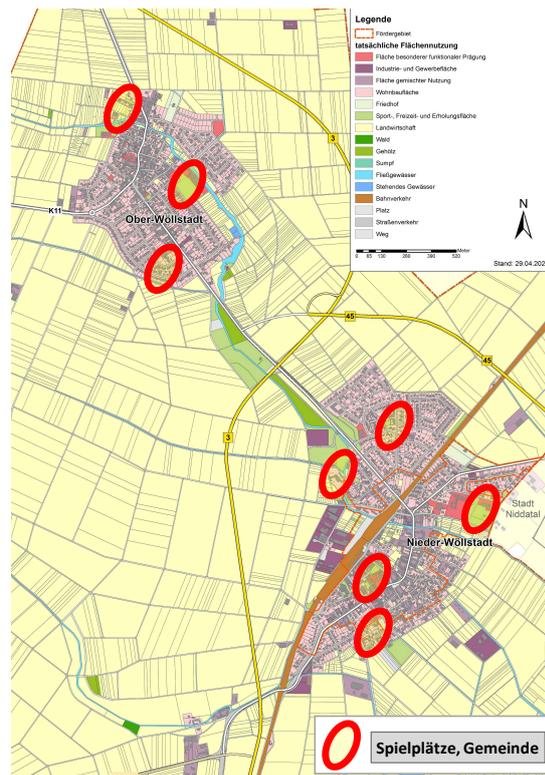
- Unterstützung bei der Schaffung einer erkennbaren Identität
- Herstellung von Barrierefreiheit
- Verbesserung der Begrünung, auch als Beschattungselemente
- Vermeidung von Angsträumen
- Herstellung von „Wohlfühl“- und Kommunikationsräumen für Alle
- Stärkung der Aufenthaltsqualität

Maßnahmeninhalte

- Schaffung von qualitätsvollen Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten
- Instandsetzung und Modernisierung von Spielgeräten
- Bewegungsangebote für alle Generationen
- Schaffung einer qualitativen Begrünung

Verzahnte Maßnahmen

- Modernisierung kommunale Kita
- Gestaltungs-, Nutzungs-, Beleuchtungskonzept Ortskern
- Grünflächen- und Naherholungskonzept



Karte: GIS Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Klimaschutzkonzept |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 1.3                |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 - 2020        |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |   |
|---|---|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 55.000,- €                                |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 55.000,- €                                |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 2                                     |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | I. Vorbereitung der Maßnahmen, 55.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | keine                                     |

## II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

### Klimaschutzkonzept

#### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- ➔ als Ort der Begegnung und Kommunikation
- ➔ bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung u. Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen

#### Maßnahmeninhalte

- Bewertung bio-klimatisch belasteter Siedlungsbereiche als Wirkungsräume und Kaltluft produzierende Flächen als Ausgleichsräume
- Prognosen, Strömungs- und Hitze-modelle, Szenarien
- Aktivierung der Bürgerschaft zu erhöhten Gebäudesanierungen
- Handlungsempfehlungen zu Verkehr, erneuerbaren Energien
- Maßnahmenkatalog Klimafolgenanpassung

#### Verzahnte Maßnahmen

- Grünflächen und Erholungskonzept
- Umgestaltung + Begrünung Straßen (u.a. Frankfurter, Friedberger, Ilbenstädter Str.) und Plätze
- Parkraumbewirtschaftungskonzept

#### Ziele

- Profilierung der Gemeinde hin zur Klimaschutzkommune
- Reduzierung Treibhausgase
- Schaffung gesunder Lebensbedingungen
- Entwicklung strategischer Anpassungsansätze zum Klimawandel
- Freihaltung von Kaltluftentstehungsflächen, Frischluftschneisen
- Schaffung von Park-, Grünflächen & Aufenthaltsräumen zur Naherholung
- Erarbeitung Beurteilungsgrundlage und Handlungsempfehlungen für zukünftige BP-Pläne / Bauprojekte



© iStock.com/Quarta\_



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Gestaltungs- & Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 1.4<br>6.1  |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 - 2021   |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt                                      |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt                                      |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer                            |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 120.000,- €  |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 120.000,- €  |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 2  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | I. Vorbereitung der Maßnahmen, 45.000,- €<br>VI. Verbesserung verkehrliche Erschließung 75.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | keine  |



Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

## Gestaltungs-, Nutzungs-, Beleuchtungskonzept Ortskern

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- ➔ als Ort der Begegnung und Kommunikation
- ➔ bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung u. Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen

### Maßnahmeninhalte

- handlungsfeldübergreifendes Grundsatzkonzept zur Umgestaltung öffentlicher Räume
- Entwicklung eines Baukastens zur Umgestaltung der innerörtlichen Räume u.a. auf Grundlage der Klimafolgenanpassung, Ortsgestalt, demografischer Wandel, Mobilität, Wohnumfeld
- Konzeption für Aufenthaltsorte und Begegnungsstätten

### Verzahnte Maßnahmen

- Umgestaltung Bahnhofsvorplatz
- Umgestaltung Straßen und Plätze (u.a. Frankfurter Straße)
- Parkraumbewirtschaftungskonzept

### Ziele

- Unterstützung bei der Schaffung einer erkennbaren Identität
- Herstellung von Barrierefreiheit
- Verbesserung der Begrünung, auch als Beschattungselemente
- Vermeidung von Angsträumen
- Herstellung von „Wohlfühl“- und Kommunikationsräumen, Stärkung der Aufenthaltsqualität
- Berücksichtigung des Fuß- und Radverkehrs
- Berücksichtigung des Busverkehrs



Fotos: ProjektStadt



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Strategiekonzept zur Stärkung des Einzelhandels im Ortskern |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 1.5   |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 - 2020   |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt, Einzelhändler + private Eigentümer      |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt, Einzelhändler + private Eigentümer      |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |   |
|---|---|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 35.000,- €                                |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 35.000,- €                                |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 2                                     |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | I. Vorbereitung der Maßnahmen, 35.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | keine                                     |



Art der Maßnahme

## Investitionen im öffentlichen Raum

# Strategiekonzept zur Stärkung des Einzelhandels im Ortskern

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ „Wöllstädter kaufen bei Wöllstädtern“, gute Wohn-, Einkaufs- und Aufenthaltsqualität
- ➔ fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- ➔ hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung u. Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen

### Maßnahmeninhalte

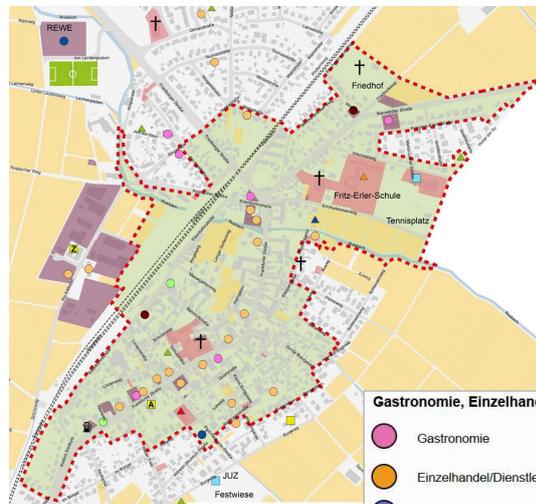
- Einzelhandels-Strategiekonzept für den Ortskern Nieder-Wöllstadts zur
  - Ermittlung des örtlichen Einzelhandelsangebots und -bedarfs
  - Abgleich mit Verkaufsflächenangebot und -bedarf
  - Nutzung von Synergien unterschiedlicher Einzelhandelsbranchen
  - Ermittlung von Gestaltungserfordernissen im öffentlichen Raum

### Verzahnte Maßnahmen

- Umgestaltung Bahnhofsvorplatz
- Umgestaltung Straßen und Plätze (u.a. Frankfurter Straße)
- Parkraumbewirtschaftungskonzept

### Ziele

- Einzelhandel im Ortskern bildet weiterhin wichtige Säule der Innenentwicklung
- Unterstützung bei der Schaffung einer erkennbaren Identität als Einzelhandelsstandort im Ortskern
- Herstellung von Barrierefreiheit
- Verbesserung der Begrünung, auch als Beschattungselemente
- Herstellung von „Wohlfühl“- und Kommunikationsräumen, Stärkung der Aufenthaltsqualität
- Berücksichtigung des Fuß- und Radverkehrs
- Berücksichtigung des Busverkehrs



Karte und Erhebung: ProjektStadt



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Parkraumbewirtschaftungskonzept |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 1.6                             |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 - 2020                     |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt              |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt              |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt              |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |   |
|---|---|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 40.000,- €                                |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 40.000,- €                                |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 2                                     |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | I. Vorbereitung der Maßnahmen, 40.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine                                     |

## II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

### Parkraumbewirtschaftungskonzept

#### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- ➔ als Ort der Begegnung und Kommunikation
- ➔ bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung u. Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen

#### Maßnahmeninhalte

- Analyse des vorhandenen Parkraumangebots
- Analyse der (Höchst-) Parkdauer und des Belegungsgrads
- Empfehlungen zu
  - räumlicher Ausdehnung einer Parkraumbewirtschaftung
  - Bewirtschaftungszeiten und Gebührenhöhe
  - unterschiedlichen Parkraumzonen
  - Pendler-Langzeit-Parkern
  - Bewohnerparken

#### Verzahnte Maßnahmen

- Umgestaltung Bahnhofsvorplatz
- Umgestaltung Straßen und Plätze (u.a. Frankfurter Straße)
- Strategiekonzept zur Stärkung des Einzelhandels im Ortskern

#### Ziele

- Verminderung des Parkdrucks durch Steuerung der Pendlerströme
- Verminderung des Parksuchverkehrs
- „Wiederentdeckung“ und „Wiederbelebung“ vorhandener Straßen & Plätze
- Verbesserung der Funktion von Straßen und Plätzen durch höhere Aufenthaltsqualität und Ökologie
- kein Parken auf Bürgersteigen und auf stadtteilprägenden Plätzen
- Sensibilisierung für das Parken auf eigenem Grundstück



Gehwegparken in der Frankfurter Straße



Fotos: ProjektStadt



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Wohnraumentwicklungskonzept |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 1.7                         |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 - 2020                 |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt          |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt          |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt          |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |   |
|---|---|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 40.000,- €                                |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 40.000,- €                                |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 2                                     |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | I. Vorbereitung der Maßnahmen, 40.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine                                     |



Art der Maßnahme

## Investitionen im öffentlichen Raum

### Wohnraumentwicklungskonzept

#### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- als attraktiver Wohnort mit den Vorzügen urbanen und ländl. Lebens
- als Ort der Begegnung und Kommunikation
- bietet hohe Aufenthaltsqualität durch historische Bebauung/ Höfe und Aufwertung u. Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen

#### Maßnahmeninhalte

- Entwicklung Wohnbaulandmodell zur Erschließung innerstädt. Bauflächen
- Erstellung wirtschaftlicher und städtebaulicher Machbarkeitsstudien
- Kommunikation mit den Eigentümern + Beteiligungskonzept
- vorausschauender Grunderwerb
- Bodenordnung, gfls. Abbruch, Erschließung, Begrünung

#### Verzahnte Maßnahmen

- Umgestaltung Bahnhofsvorplatz
- Umgestaltung Straßen und Plätze (u.a. Frankfurter Straße)
- Parkraumbewirtschaftungskonzept

#### Ziele

- Geordnete Innenentwicklung / Nutzung der Ressourcen im Bestand vor Inanspruchnahme Außenbereich
- Weiterentwicklung überkommener Grundstücks- und Baustrukturen
- Umsetzung integrierter Konzepte bzgl. Wohnraumbedarf, Energieversorgung, Freiraumentwicklung
- Stärkung des Wohnstandorts sowie des Versorgungsstandorts Nieder-Wöllstadt
- „Wiederentdeckung“ und „Wiederbelebung“ vorhandener Straßen & Plätze
- Verbesserung der Funktion von Straßen und Plätzen durch höhere Aufenthaltsqualität und Ökologie



- |   |   |
|---|---|
|  Baulücke                  |  Gewerbebrache                 |
|  Geringfügig bebaut        |  Gewerbebrache mit Restnutzung |
|  Hofstelle, leerstehend    |   |
|  Hofstelle mit Restnutzung |   |

Ausschnitt Karte zur Innenentwicklung, Gemeinde WS/ Regionalverband



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Gestaltungsleitbild Fassaden, Außen- und Werbeanlagen |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 1.8   |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 - 2020   |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt                                    |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt                                    |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer                          |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |   |
|---|---|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 25.000,- €                                |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 25.000,- €                                |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 2                                     |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | I. Vorbereitung der Maßnahmen, 25.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine                                     |

## II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

### Gestaltungsleitbild Fassaden, Außen- und Werbeanlagen

#### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als attraktiver Wohnort mit den Vorzügen urbanen und ländl. Lebens
- ➔ als Ort der Begegnung und Kommunikation
- ➔ bietet hohe Aufenthaltsqualität durch historische Bebauung/ Höfe und Aufwertung u. Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen

#### Maßnahmeninhalte

- einheitliche Vorgaben für Fassaden, Außen- und Werbeanlage zusammengefasst in einem Gestaltungsleitbild
- Entwicklung allgemeiner Standards, Musterlösungen, Details
- Bodenordnung, Abbruch, Erschließung, Begrünung

#### Verzahnte Maßnahmen

- Klimaschutzkonzept
- Umgestaltung Straßen
- Parkraumbewirtschaftungskonzept

#### Ziele

- Verbessertes Stadtbild wirkt positiv auf Identität und Image
- Stärkung des regionalen Profils
- wesentliche Elemente der Fassadengestaltung als Leitbild für positive Entwicklung des Ortsbildes
- Stärkung des Wohnstandorts sowie des Versorgungsstandorts Nieder-Wöllstadt
- „Wiederentdeckung“ und „Wiederbelebung“ vorhandener Straßen & Plätze
- Verbesserung der Funktion von Straßen und Plätzen durch höhere Aufenthaltsqualität und Ökologie



Fotos: ProjektStadt



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Grünflächen- und Naherholungskonzept Wöllstadt |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 1.9<br>7.2                                     |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 - 2021                                    |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt                             |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt                             |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer                   |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 175.000,- €  |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 175.000,- €  |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 2  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | I. Vorbereitung der Maßnahmen, 25.000,- €<br>VII. Herstellung u. Gestaltung von Freiflächen, 150.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | keine  |

## II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

### Grünflächen- und Naherholungskonzept Wöllstadt

#### Leitbild

Ober- und Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ bietet den Erhalt und Ausbau des naturnahen Wohnumfeldes
- ➔ berücksichtigt in bes. Maße die Belange des Arten- und Klimaschutzes
- ➔ als Ort für alle Generationen
- ➔ als identitätsstiftender Ort mit Profil
- ➔ besitzt zahlreiche Natur- und Erlebnisräume, v. a. am Rosbach
- ➔ vorausschauende Freihaltung und Entsiegelung von Freiflächen insb. zur Vermeidung von Überhitzung

#### Ziele

- Attraktivierung des prägenden Frei- und Naturraums für die Naherholung
- Verbesserung der örtlichen Fuß- & Radwegführung und Vernetzung zu den Umlandgemeinden
- Einbeziehung in die überregionalen Radwegeverbindungen
- Bündelung der Potenziale und Akteure bzgl. Sport, Gastronomie, Erholung, Kultur, Naturschutz
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen

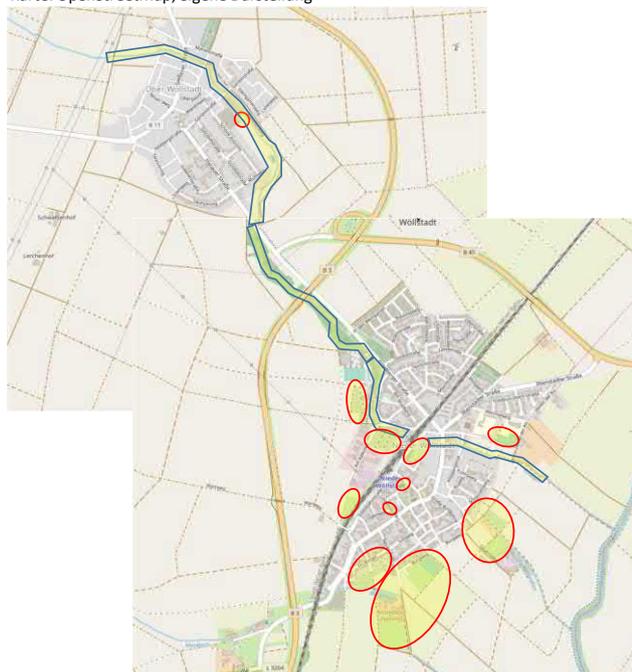
#### Maßnahmeninhalte

- Vernetzung, barrierefreier und mehrgenerationengerechter Ausbau vorhandener Anlagen
- Aufwertung von Freiflächen
- Aufwertung von Parkplatzflächen z.B. durch Baumpflanzungen zur Beschattung im Sommer
- ergänzende bauliche Maßnahmen für weitere Nutzungen
- Beschilderungskonzept und Beschilderung

#### Verzahnte Maßnahmen

- Klimaschutzkonzept
- Umgestaltung Straßen, Wege, Plätze
- Parkraumbewirtschaftungskonzept

Karte: OpenStreetMap, eigene Darstellung



Grünflächenpotential

Rosbach, blaue Infrastruktur



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Grünflächenkonzept Bahnhofstraße |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 7.3                              |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 - 2021                      |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt               |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt               |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer     |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 60.000,- €   |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 60.000,- €   |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 2  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | VII. Herstellung u. Gestaltung von Freiflächen, 60.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | keine  |



## Grünflächenkonzept Bahnhofstraße

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als Ort der Begegnung, der (Fort-)bewegung und der Freiräume
- ➔ als Ort für alle Generationen
- ➔ bietet den Erhalt und Ausbau des naturnahen Wohnumfeldes
- ➔ berücksichtigt in bes. Maße die Belange des Arten- und Klimaschutzes
- ➔ vernetzt Landschaftsräume

### Maßnahmeninhalte

- Aufwertung vorhandener Bepflanzung, Wege, Ruheräume, und Anlage neuer Spiel-, Bewegungs- und Erholungsflächen für alle Generationen
- Anlage naturnaher Bereiche
- Prüfung zur Neuanlage von Wasserspielmöglichkeiten und Bewegungsangeboten

### Verzahnte Maßnahmen

- „Gestaltungs- und Nutzungskonzept Ortskern Nieder-Wöllstadt“
- Grünflächen- und Naherholungskonzept Wöllstadt

### Ziele

- Erhalt unbebauter, unversiegelter Flächen für das Stadtklima
- Kombination von Naturnähe & Freizeitnutzung
- Ausweitung der Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten
- Entwicklung von Teilmaßnahmen mit Beteiligung von Bürgergruppen (Kinder & Jugend & Familien & Senioren & Menschen m. Behind.)
- Schaffung / Erhaltung von Lebensräumen für Fauna und Flora, Stärkung der Biodiversität, mikroklimatische Verbesserungen



Foto: ProjektStadt; Karte: OpenStreetMap, eigene Darstellung



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Renaturierung des Rosbachs   |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 1.10<br>4.2<br>7.4           |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 - 2024                  |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt           |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt           |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 250.000,- €  |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 250.000,- €  |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 2  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | I. Vorbereitung von Maßnahmen, 25.000,- €<br>IV. Erwerb von Grundstücken/Wegerechte, 25.000,- €<br>VII. Herstellung u. Gestaltung von Freiflächen, 200.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine  |

## II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

### Renaturierung des Rosbachs

#### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ bietet den Erhalt und Ausbau des naturnahen Wohnumfeldes
- ➔ berücksichtigt in bes. Maße die Belange des Arten- und Klimaschutzes
- ➔ als Ort für alle Generationen
- ➔ besitzt vielfältige Natur- und Erlebnisräume
- ➔ dient mit seinen unbebauten Flächen der Schaffung von Trittsteinen und Grünachsen

#### Ziele

- Schaffung eines grün- blauen Bandes des Rosbach
- Ausweitung der Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten
- Kombination von Naturnähe & Freizeitnutzung
- natürlicher Hochwasserschutz
- Schaffung / Erhaltung von Lebensräumen für Fauna und Flora, Stärkung der Biodiversität, mikroklimatische Verbesserungen

#### Maßnahmeninhalte

- Machbarkeitsstudie
- Renaturierung
- Berechnung und Planung einer hochwassersicheren Wasserführung durch Abflussregulierung
- Herstellung und Verbesserung der Fußwegeführung am Rosbach und Anbindung an das Wegenetz
- Erwerb von Grundstücken bzw. Sicherung Wegerechte
- Uferaufweitungen und bessere Zugänglichkeit, u.a. Anlage von Wasserspielplätzen

#### Verzahnte Maßnahmen

- „Gestaltungs- und Nutzungskonzept Ortskern Nieder-Wöllstadt“
- Grünflächen- und Naherholungskonzept Wöllstadt



Foto: ProjektStadt; Karte: OpenStreetMap, eigene Darstellung



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Friedhofskonzept inkl. Gestaltung als Stadtpark |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 1.11<br>4.3<br>7.5                              |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 - 2023                                     |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt                              |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt                              |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer                    |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 150.000,- €  |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | I. Vorbereitung von Maßnahmen, 20.000,- €<br>IV. Erwerb von Grundstücken/Wegerechte, 20.000,- €<br>VII. Herstellung u. Gestaltung von Freiflächen, 110.000,- € |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 2  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | I. Vorbereitung von Maßnahmen, 20.000,- €<br>IV. Erwerb von Grundstücken 20.000,- €<br>VII. Herstellung u. Gestaltung von Freiflächen, 110.000,- €             |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Kommunale Haushaltsmittel  |



## Friedhofskonzept inkl. Gestaltung als Stadtpark

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als Ort der Begegnung und Kommunikation
- ➔ Ort für alle Generationen
- ➔ bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen

### Maßnahmeninhalte

- Friedhofsgestaltungskonzept
- Anpflanzungen standortgerechter Bäume, Sträucher, Vegetationsflächen
- barrierefreie Gestaltung von Räumen zum Sitzen und Austausch
- intelligente Installationen des Gestaltungselements Wasser (zum Gießen + zur ökologischen Aufwertung)

### Verzahnte Maßnahmen

- Grünflächen- und Naherholungskonzept
- Renaturierung des Rosbachs
- Umgestaltung „Gambrinusplatz“
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Gemeinbedarfseinrichtung  
Modernisierung Friedhofsgebäude

### Ziele

- generationsübergreifende Kommunikationsräume gestalten
- Klimafolgenanpassung durch Ausbau und Aufwertung der Grünstrukturen
- Ausbau und Stärkung Biodiversität



Karte: GIS Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung



Quelle: Schloss-Kirchgemeinde Chemnitz, „Brunnen der 4 Jahreszeiten des Lebens“



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Nachnutzungskonzept/ Machbarkeitsstudie Rathaus & Bürgerhaus Paul-Hallmann Straße |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 1.12  |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 – 2020   |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt  |

### II. Projektbeschreibung

Vorgesehen und in der Kostenplanung enthalten ist die Modernisierung eines historischen Hofes zum Rathaus, Einzelmaßnahmennummer 9.1.

Für den bisherigen Rathausstandort + Bürgerhaus in der Paul-Hallmann-Straße soll daher ein Nachnutzungskonzept erstellt werden.

Optional sind die Einzelmaßnahmen 8.1 bzw. 8.2, jeweils für einen Neubau entweder am alten Standort oder im Gewerbegebiet. Diese optionalen Maßnahmen sind in der Finanzierungsplanung zwar aufgeführt, die Kosten hierfür aber nicht ausgewiesen.

*Weitere Projektbeschreibung siehe nachfolgende Seite.*

### III. Finanzierung

|   |   |
|---|---|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 80.000,- €                                |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 80.000,- €                                |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1   |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | I. Vorbereitung der Maßnahmen, 80.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | keine                                     |



Art der Maßnahme

Investitionen soziale / kulturelle Infrastruktur

## Nachnutzungskonzept/ Machbarkeitsstudie Rathaus & Bürgerhaus Paul-Hallmann Straße

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- Ort für alle Generationen
- bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen

### Ziele

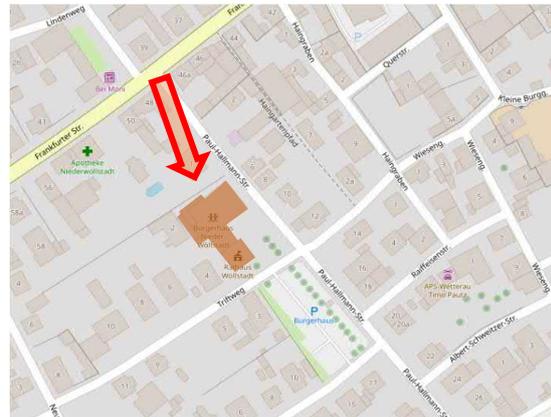
- energetische Sanierung zur Erreichung der Klimaschutzziele
- Herstellung Barrierefreiheit des Gebäudes, generationenübergreifende Nutzung & Inklusion
- Schaffung flexibel nutzbarer Räume
- Stärkung des örtlichen Soziallebens
- Vitalisierung des öffentlichen Lebens

### Maßnahmeninhalte

- Nachnutzungskonzept zur Entwicklung von Nutzungsoptionen
- Beurteilung von Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren Nutzungen (Integration)
- Erarbeitung Raumprogramm
- Modernisierung, u.a. energetisch
- Dachbegrünung, Fotovoltaik
- Herstellung Barrierefreiheit zur generationenübergreifenden Nutzung
- Abbruch bzw. Entsiegelung nicht mehr benötigter Flächen
- Freiflächengestaltung und Begrünung

### Verzahnte Maßnahmen

- Nachnutzung Rathaus/ Bürgerhaus
- Entsiegelung und Freiflächengestaltung Rathaus/ Bürgerhaus
- Machbarkeitsstudie Modernisierung eines Hofes zur Rathausnutzung
- Klimaschutzkonzept



Karte: OpenStreetMap, eigene Darstellung



Foto: ProjektStadt



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Freilegung von Grundstücken/ Abbruchmaßnahmen zur Erreichung Programmziele |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 5.1  |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 - 2031  |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt   |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt   |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt   |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |   |
|---|---|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 150.000,- € (Planung + Abbruch;<br>Annahme: 5 Maßnahmen á 30.000,- €) |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 150.000,- € (Planung + Abbruch;<br>Annahme: 5 Maßnahmen á 30.000,- €) |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 3   |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | V. Ordnungsmaßnahmen, Freilegung von Grundstücken, 150.000,- €        |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine   |



Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

# Freilegung von Grundstücken/ Abbruchmaßnahmen zur Erreichung Programmziele

## Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als „Ort der kurzen Wege“
- ➔ als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- ➔ bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung und Begrünung von Straßen, Wegen, Plätzen
- ➔ verfügt durch Entsiegelungsmaßnahmen über angemessene Frei- und Grünräume
- ➔ bietet bezahlbare, barrierefreie Wohnangebote

## Ziele

- Teil- Freilegung von Grundstücken zur Erreichung Programmziele
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen durch Entsiegelung und Abbruch
- Verbesserung der Mobilitätsbedingungen im Hinblick auf demografische Entwicklung
- Stärkung der Nahmobilität
- gestalterische Aufwertung des Ortsbildes

## Maßnahmeninhalte

- Abbruch städtebaulich untergeordneter Gebäude (-teile) (zur Erreichung der Programmziele)

(einzelne Maßnahmen noch nicht bestimmt)

## Verzahnte Maßnahmen

- Modernisierungen, v.a. Höfe
- Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Klimaschutzkonzept



Karte: GIS Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Begrüßungs- und Leitsystem   |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 6.2                          |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2020 - 2021                  |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt           |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt           |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |   |
|---|---|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 75.000,- €<br>(15.000,- € Planung + 60.000,- € Umsetzung) |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 75.000,- €<br>(15.000,- € Planung + 60.000,- € Umsetzung) |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 – 2   |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | VI. Verbesserung verkehrliche Erschließung,<br>75.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | keine   |



Art der Maßnahme

## Investitionen im öffentlichen Raum

### Begrüßungs- und Leitsystem

#### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als Ort der Begegnung und Kommunikation
- ➔ besitzt einen attraktiven Ortskern

#### Maßnahmeninhalte

- Schaffung von Hinweis- und Schautafeln auf Einkehrmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten
- Berücksichtigung unterschiedlicher Zielgruppen (z.B. Autofahrer, Radfahrer, Wanderer, Touristen etc.)
- Ausbau des bestehenden Wegweisersystems für eine positivere Wahrnehmung Wöllstadts
- Gestaltung attraktiver und informativer Ortseingänge/Ankunftsortern

#### Verzahnte Maßnahmen

- Modernisierung historischer Höfe, u.a. als Rathaus
- Umgestaltung Bahnhofsvorplatz
- Umgestaltung Straßen (u.a. Frankfurter, Friedberger, Ilbenstädter Str.) und Plätze

#### Ziele

- Orientierungshilfe für Besucher der Gemeinde Wöllstadt
- Lenkung dieser Zielgruppe zu historischen Sehenswürdigkeiten sowie zu Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten
- Leitsystem zu Parkmöglichkeiten
- Attraktivierung der Ortseingänge. Ankunftsorte (z.B. Bahnhof, Parkplätze)



Karte: OpenStreetMap, eigene Darstellung



Beispiele Beschilderung



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Ausbau Park & Ride am Bahnhofsareal |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 6.3                                 |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2020 - 2021                         |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt                  |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt                  |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer        |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 180.000,- €<br>(30.000,- € Planung + 150.000,- € Ausbau)   |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 180.000,- €<br>(30.000,- € Planung + 150.000,- € Ausbau)   |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 2  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | VI. Verbesserung verkehrliche Erschließung,<br>180.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine  |



## Ausbau Park & Ride am Bahnhofsareal

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- ➔ als Ort der Begegnung und Kommunikation
- ➔ bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung u. Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen

### Ziele

- Verbesserung der Stellplatzsituation insbesondere für Pendler und Nutzer der Nahmobilität
- Entspannung der Parksituation, insbesondere für Anwohner
- Klimaanpassung

### Maßnahmeninhalte

- Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen und Radabstellanlagen
- Qualitätsvoller und klimagerechter Ausbau der Stellplatzfläche (z.B. durch Begrünung, versickerungsfähiges Pflaster etc.)
- Berücksichtigung unterschiedlicher Zielgruppen (z.B. Autofahrer, Radfahrer)



Karte: GIS Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung

### Verzahnte Maßnahmen

- Umgestaltung Bahnhofsvorplatz
- Begrüßungs- und Leitsystem
- Parkraumbewirtschaftungskonzept



Foto: ProjektStadt



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Umgestaltung & Verkehrsberuhigung Frankfurter Straße |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 6.4  |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2020 – 2021  |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt                                   |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt                                   |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer                         |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 500.000,- €<br>(30.000,- € Planung + 470.000,- € Ausbau)   |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 375.000,- €<br>25% Straßenbeiträge                         |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 – 2  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | VI. Verbesserung verkehrliche Erschließung,<br>375.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | keine  |

## II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

### Umgestaltung & Verkehrsberuhigung Frankfurter Straße

#### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- ➔ als „Stadtteil der kurzen Wege“
- ➔ als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- ➔ bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung und Begrünung von Straßen, Wegen, Plätzen

#### Maßnahmeninhalte

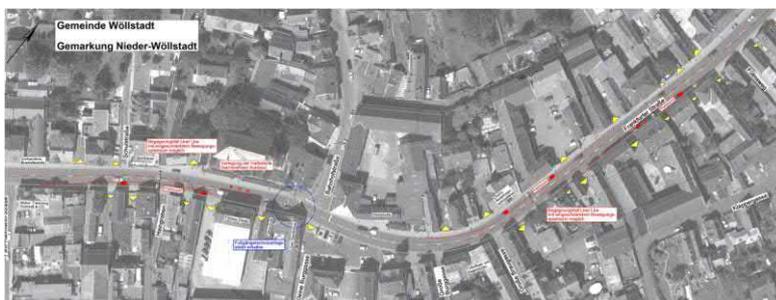
- Einführung verkehrsreduzierender Maßnahmen oder zusätzlicher Querungen
- Ergänzung Begrünung & Straßenbegleitgrün, Möblierung etc.
- beidseitige durchgehende, farblich markierte Radfahrstreifen; dazu gfls. Umgestaltung von bestehenden Engstellen
- Gestaltung von Kreuzungsbereichen

#### Ziele

- Reduzierung des Stadtteil übergreifenden Verkehrs
- Minderung der Barrierewirkung für Fußgänger
- gestalterische Aufwertung der zentralen Straßen, Ortseingängen und des Stadtbildes („Schaufensterwirkung“)
- gestalterische Aufwertung, vor allem von städtebaulich bedeutsamen Kreuzungsbereichen
- „beleuchtet & barrierefrei“
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen

#### Verzahnte Maßnahmen

- Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Klimaschutzkonzept



Quelle: Ingenieurbüro Zick-Hessler, Maßnahmenkonzept OD NW (02/2019)



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Umgestaltung Friedberger Straße |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 6.5                             |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2020 – 2022                     |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt              |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt              |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer    |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 200.000,- €<br>(20.000,- € Planung + 180.000,- € Ausbau)   |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 150.000,- €<br>25% Straßenbeiträge                         |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 – 2  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | VI. Verbesserung verkehrliche Erschließung,<br>150.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | keine  |



## Umgestaltung Friedberger Straße

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- ➔ als „Ortsteil der kurzen Wege“
- ➔ als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- ➔ bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung und Begrünung von Straßen, Wegen, Plätzen

### Maßnahmeninhalte

- Einführung verkehrsreduzierender Maßnahmen oder zusätzlicher Querungen
- Ergänzung Begrünung & Straßenbegleitgrün, Möblierung etc.
- beidseitige durchgehende, farblich markierte Radfahrstreifen; dazu gfls. Umgestaltung von bestehenden Engstellen
- Gestaltung von Kreuzungsbereichen
- Aufwertung Bushaltestelle, beidseitig

### Ziele

- Reduzierung des Ortsteil übergreifenden Verkehrs
- Minderung der Barrierewirkung für Fußgänger
- gestalterische Aufwertung der zentralen Straßen, Ortseingängen und des Stadtbildes („Schaufensterwirkung“)
- gestalterische Aufwertung, vor allem von städtebaulich bedeutsamen Kreuzungsbereichen
- „beleuchtet & barrierefrei“
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen

### Verzahnte Maßnahmen

- Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Klimaschutzkonzept



Quelle: Ingenieurbüro Zick-Hessler, Maßnahmenkonzept OD NW (06/2019)



Karte: GIS Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Umgestaltung Ilbenstädter Straße |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 6.6                              |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2020 – 2022                      |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt               |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt               |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer     |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 300.000,- €<br>(25.000,- € Planung + 275.000,- € Ausbau)   |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 225.000,- €<br>25% Straßenbeiträge                         |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 – 2  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | VI. Verbesserung verkehrliche Erschließung,<br>225.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine  |



## Umgestaltung Ilbenstädter Straße

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- ➔ als „Ortsteil der kurzen Wege“
- ➔ als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- ➔ bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung und Begrünung von Straßen, Wegen, Plätzen

### Maßnahmeninhalte

- Einführung verkehrsreduzierender Maßnahmen oder zusätzlicher Querungen
- Ergänzung Begrünung & Straßenbegleitgrün, Möblierung etc.
- beidseitige durchgehende, farblich markierte Radfahrstreifen; dazu gfls. Umgestaltung von bestehenden Engstellen
- Gestaltung von Kreuzungsbereichen

### Ziele

- Reduzierung des Ortsteil übergreifenden Verkehrs
- Minderung der Barrierewirkung für Fußgänger
- gestalterische Aufwertung der zentralen Straßen, Ortseingängen und des Stadtbildes („Schaufensterwirkung“)
- gestalterische Aufwertung, vor allem von städtebaulich bedeutsamen Kreuzungsbereichen
- „beleuchtet & barrierefrei“
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen

### Verzahnte Maßnahmen

- Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Klimaschutzkonzept



Quelle: Ingenieurbüro Zick-Hessler, Maßnahmenkonzept OD NW (06/2019)



Karte: GIS Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Umgestaltung Bahnhofstraße   |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 6.7                          |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2022 - 2023                  |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt           |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt           |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 200.000,- €<br>(20.000,- € Planung + 180.000,- € Ausbau)   |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 150.000,- €<br>25 % Straßenbeiträge                        |
| <b>Förderpriorität</b>  | 2  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | VI. Verbesserung verkehrliche Erschließung,<br>150.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | keine  |





## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Umgestaltung Bahnhofsvorplatz & Eisenbahnstraße |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 6.8<br>7.6                                      |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2024 – 2031                                     |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt                              |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt                              |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer                    |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 6.8 Eisenbahnstraße: 800.000,- €<br>(80.000,- € Planung + 720.000,- € Ausbau)<br>7.6 Bahnhofsvorplatz: 800.000,- €                   |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 6.8 Eisenbahnstraße: 600.000,- €<br>(25 % Straßenbeiträge)<br>7.6 Bahnhofsvorplatz: 800.000,- €                                      |
| <b>Förderpriorität</b>  | 2 – 3  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | VI. Verbesserung verkehrliche Erschließung, 600.000,- €<br>VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (öffentlich), 800.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | GVFG/FAG/MobiFöG-Mittel fraglich   |



## Umgestaltung Bahnhofsvorplatz & Eisenbahnstraße

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- ➔ als „Ortsteil der kurzen Wege“
- ➔ als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- ➔ bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung und Begrünung von Straßen, Wegen, Plätzen

### Maßnahmeninhalte

- Gestaltung Busbahnhof
- Einführung verkehrsreduzierender Maßnahmen oder zusätzlicher Querungen
- Ergänzung Begrünung & Straßenbegleitgrün, Möblierung etc.
- beidseitige durchgehende, farblich markierte Radfahrstreifen; dazu gfls. Umgestaltung von bestehenden Engstellen
- Gestaltung von Kreuzungsbereichen

### Verzahnte Maßnahmen

- Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Klimaschutzkonzept

### Ziele

- Reduzierung des Ortsteil übergreifenden Verkehrs
- Minderung der Barrierewirkung für Fußgänger
- gestalterische Aufwertung der zentralen Straßen, Ortseingängen und des Stadtbildes („Schaufensterwirkung“)
- gestalterische Aufwertung, vor allem von städtebaulich bedeutsamen Kreuzungsbereichen
- „beleuchtet & barrierefrei“
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen



Karte: Gis Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung  
Foto: ProjektStadt





## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Umgestaltung Lindenstraße    |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 6.9                          |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2022 – 2023                  |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt           |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt           |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 200.000,- €<br>(20.000,- € Planung + 180.000,- € Ausbau)   |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 150.000,- €<br>25 % Straßenbeiträge                        |
| <b>Förderpriorität</b>  | 2  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | VI. Verbesserung verkehrliche Erschließung,<br>150.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine  |



## Umgestaltung Lindenstraße

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- ➔ als „Ortsteil der kurzen Wege“
- ➔ als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- ➔ bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung und Begrünung von Straßen, Wegen, Plätzen

### Maßnahmeninhalte

- Einführung verkehrsreduzierender Maßnahmen oder zusätzlicher Querungen
- Ergänzung Begrünung & Straßenbegleitgrün, Möblierung etc.
- beidseitige durchgehende, farblich markierte Radfahrstreifen; dazu gfls. Umgestaltung von bestehenden Engstellen
- Gestaltung von Kreuzungsbereichen

### Verzahnte Maßnahmen

- Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Klimaschutzkonzept

### Ziele

- Reduzierung des Ortsteil übergreifenden Verkehrs
- Minderung der Barrierewirkung für Fußgänger
- gestalterische Aufwertung der zentralen Straßen, Ortseingängen und des Stadtbildes („Schaufensterwirkung“)
- gestalterische Aufwertung, vor allem von städtebaulich bedeutsamen Kreuzungsbereichen
- „beleuchtet & barrierefrei“
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen



Karte: OpenStreetMap, eigene Darstellung



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Umgestaltung weiterer Straßen im Fördergebiet |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 6.10  |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 - 2031                                   |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt                            |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt                            |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer                  |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |   |
|---|---|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 1.200.000,- €<br>(100.000,- € Planung + 1.100.000,- € Ausbau)                                     |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 450.000,- €<br>Annahme:<br>300.000,- €, 50 % Straßenbeiträge<br>150.000,- €, 75 % Straßenbeiträge |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 – 3   |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | VI. Verbesserung verkehrliche Erschließung,<br>450.000,- €  |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine   |



## Umgestaltung weiterer Straßen im Fördergebiet

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als „Ortsteil der kurzen Wege“
- ➔ fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- ➔ als „Ortsteil der kurzen Wege“
- ➔ als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- ➔ bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung und Begrünung von Straßen, Wegen, Plätzen

### Ziele

- Verbesserung der Mobilitätsbedingungen im Hinblick auf demografische Entwicklung
- Stärkung der Nahmobilität
- gestalterische Aufwertung und des Stadtbildes („Schaufensterwirkung“)
- Behebung von Straßenschäden
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen
- Teil- Freilegung von Grundstücken zur Erreichung Stadtumbauziele

### Maßnahmeninhalte

- Ergänzung Begrünung & Straßenbegleitgrün, Möblierung etc.
- beidseitige durchgehende, farblich markierte Radfahrstreifen (wenn möglich)
- Gestaltung von Kreuzungsbereichen

### Verzahnte Maßnahmen

- Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Teil- Freilegung von Grundstücken (5 x)
- Klimaschutzkonzept



Karte: GIS Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Einrichtung von Mitfahrbänken |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 6.11                          |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 - 2031                   |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt            |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt            |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer  |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 30.000,- €<br>(2.000,- € Planung + 28.000,- € Ausbau, 4 x) |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 30.000,- €   |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 – 3  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | VI. Verbesserung verkehrliche Erschließung,<br>30.000,- €  |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine  |



## Einrichtung von Mitfahrbänken

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als „Ortsteil der kurzen Wege“
- ➔ als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- ➔ bietet Vielfalt, Erlebnis und eine bereichernde und verträgliche Nutzungsmischung

### Maßnahmeninhalte

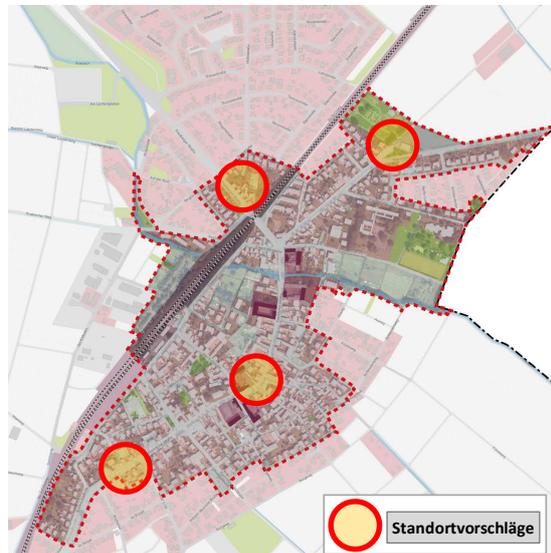
- Installation Sitzgelegenheiten, mit und ohne Überdachung an frequentierten Orten, z.B. Gambrinusplatz
- Installation Beschilderung inkl. Rohrfosten

### Verzahnte Maßnahmen

- Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Umgestaltung Frankfurter Straße
- Umgestaltung „Gambrinusplatz“
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Anreizprogramm Ladenlokale

### Ziele

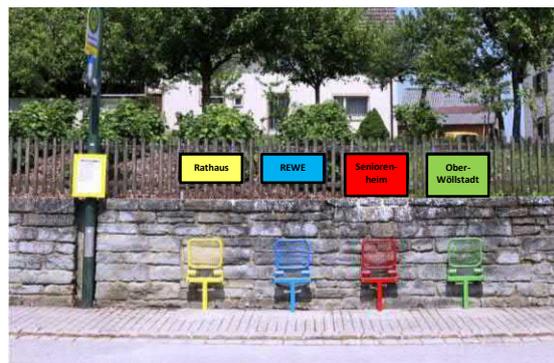
- Ergänzung und Stärkung des ÖPNV-Angebots
- verbesserte Verknüpfung der Verkehrsbeziehungen zw. den Ortsteilen Nieder-Wöllstadt und Ober-Wöllstadt



Karte: GIS Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung



Quelle: Nachhaltigkeitsbericht 2017, NI-Region FÜNF G



Quelle: <https://www.stern.de/neon>; eigene Bearbeitung



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Umgestaltung „Gambrinusplatz“ |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 7.7                           |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2020 – 2022                   |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt            |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt            |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer  |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |   |
|---|---|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 450.000,- €<br>(40.000,- € Planung + 410.000,- € Ausbau)    |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 450.000,- €   |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 – 2   |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | VII. Herstellung u. Gestaltung von Freiflächen, 450.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine   |





## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Gemeinbedarfseinrichtung - Prüfung Rathausstandort<br>Variante 2: Neubau im Gewerbegebiet |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 8.1, <b>optionale Maßnahme</b>  |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2020 – 2024   |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt  |

### II. Projektbeschreibung

Vorgesehen und in der Kostenplanung enthalten ist die Modernisierung eines historischen Hofes zum Rathaus, Einzelmaßnahmennummer 9.1.

Für den bisherigen Rathausstandort + Bürgerhaus in der Paul-Hallmann-Straße soll daher ein Nachnutzungskonzept erstellt werden, Einzelmaßnahmennummer 1.12.

Optional sind die Einzelmaßnahmen 8.1 bzw. 8.2, jeweils für einen Neubau entweder am alten Standort oder im Gewerbegebiet. Diese optionalen Maßnahmen sind in der Kosten- und Finanzierungsplanung zwar aufgeführt, die Kosten hierfür aber nicht ausgewiesen.

Der möglicherweise notwendige Abbruch des bisherigen Rathausstandortes + Bürgerhauses in der Paul Hallmann-Straße, Einzelmaßnahmennummer 5.2, ist ebenso nur optional und nicht in der Kosten- und Finanzierungsplanung enthalten.

*Projektbeschreibung siehe nachfolgende Seite.*

### III. Finanzierung

|   |   |
|---|---|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 4.500.000,- €<br>(200.000,- € Planung + 4.300.000,- € Neubau) |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 0,00 € (außerhalb des Fördergebiets)                          |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 – 2   |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | -   |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Zu 100 % HH-Mittel der Gemeinde                               |



## Gemeinbedarfseinrichtung - Prüfung Rathausstandort Variante 2: Neubau im Gewerbegebiet

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als „Ortsteil der kurzen Wege“
- ➔ Ort für alle Generationen
- ➔ bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen

### Maßnahmeninhalte

- Beurteilung von Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren Nutzungen (Schülerbetreuung, Familienzentrum, Integration, Seniorentreff),
- Erarbeitung Raumprogramm
- Herstellung flexibel nutzbarer Räume
- Neubau

### Verzahnte Maßnahmen

- Umgestaltung Straßen, Wege, Plätze im Projektgebiet
- Machbarkeitsstudie Rathaus & Bürgerhaus
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Klimaschutzkonzept

### Ziele

- (Denkmalgerechte) energetische Sanierung zur Erreichung der Klimaschutzziele
- Herstellung Barrierefreiheit der Gebäude und der Außenanlagen, um generationenübergreifenden Zugang zu ermöglichen & Inklusion
- Schaffung flexibel nutzbarer Räume sowie angemessenen Außenanlagen
- Stärkung des örtlichen Soziallebens
- Schaffung neuer Begegnungsräume und Vitalisierung des öffentlichen Lebens
- Förderung digitaler Vernetzung



Karte: GIS Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Gemeinbedarfseinrichtung - Prüfung Rathausstandort<br>Variante 3: Neubau am aktuellen Standort |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 5.2 + 8.2, <b>optionale Maßnahme</b>   |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2021 – 2023  |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt   |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt   |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt   |

### II. Projektbeschreibung

Vorgesehen und in der Kostenplanung enthalten ist die Modernisierung eines historischen Hofes zum Rathaus, Einzelmaßnahmennummer 9.1.

Für den bisherigen Rathausstandort + Bürgerhaus in der Paul-Hallmann-Straße soll daher ein Nachnutzungskonzept erstellt werden, Einzelmaßnahmennummer 1.12.

Optional sind die Einzelmaßnahmen 8.1 bzw. 8.2, jeweils für einen Neubau entweder am alten Standort oder im Gewerbegebiet. Diese optionalen Maßnahmen sind in der Kosten- und Finanzierungsplanung zwar aufgeführt, die Kosten hierfür aber nicht ausgewiesen.

Der möglicherweise notwendige Abbruch des bisherigen Rathausstandortes + Bürgerhauses in der Paul Hallmann-Straße, Einzelmaßnahmennummer 5.2, ist ebenso nur optional und nicht in der Kosten- und Finanzierungsplanung enthalten.

*Projektbeschreibung siehe nachfolgende Seite.*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 5.2, Abbruch, 400.000,- € (nur optional)<br>8.2, Neubau 4.500.000,- € (Planung + Neubau, <b>nur optional</b> ) |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 5.2, Abbruch, 400.000,- € (nur optional)<br>8.2, Neubau 4.500.000,- € (Planung + Neubau, <b>nur optional</b> ) |
| <b>Förderpriorität</b>  | 2  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | V. Ordnungsmaßnahmen, 400.000,- €<br>VIII. Neubau von Gebäuden (Gemeinbedarf), 4.500.000,- €                   |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine  |

### II. Projektbeschreibung

## Gemeinbedarfseinrichtung - Prüfung Rathausstandort Variante 3: Neubau am aktuellen Standort

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als „Ortsteil der kurzen Wege“
- ➔ Ort für alle Generationen
- ➔ bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen

### Ziele

- (Denkmalgerechte) energetische Sanierung zur Erreichung der Klimaschutzziele
- Herstellung Barrierefreiheit der Gebäude und der Außenanlagen, um generationenübergreifenden Zugang zu ermöglichen & Inklusion
- Schaffung flexibel nutzbarer Räume sowie angemessenen Außenanlagen
- Stärkung des örtlichen Soziallebens
- Schaffung neuer Begegnungsräume und Vitalisierung des öffentlichen Lebens
- Förderung digitaler Vernetzung

### Maßnahmeninhalte

- Beurteilung von Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren Nutzungen (Schülerbetreuung, Familienzentrum, Integration, Seniorentreff),
- Erarbeitung Raumprogramm
- Herstellung flexibel nutzbarer Räume
- Neubau
- Freiflächengestaltung und Begrünung

### Verzahnte Maßnahmen

- Umgestaltung Straßen, Wege, Plätze im Projektgebiet
- Machbarkeitsstudie Rathaus & Bürgerhaus
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Klimaschutzkonzept



Karte: GIS Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Gemeinbedarfseinrichtung<br>Neubau Sport- und Kulturhalle |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 8.3   |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2025 – 2027   |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer                              |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 3.500.000,- € (Planung + Neubau)   |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 3.500.000,- € (Planung + Neubau)   |
| <b>Förderpriorität</b>  | 2  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | VIII. Neubau von Gebäuden (Gemeinbedarf),<br>3.500.000,- €<br>Nutzung nur für Fördergebiet, für Ober-Wöllstadt Römerhalle vorhanden. |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | keine  |

Art der Maßnahme

Investitionen soziale / kulturelle Infrastruktur

## Gemeinbedarfseinrichtung Neubau Sport- und Kulturhalle

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als „Ortsteil der kurzen Wege“
- ➔ Ort für alle Generationen
- ➔ wird als Wohnstandort gestärkt
- ➔ bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen

### Ziele

- Schaffung von flexibel nutzbaren Räumen mit angemessenem Ambiente
- Stärkung des Wohnstandorts für junge Familien
- neue Begegnungsräume und Vitalisierung des öffentlichen Lebens
- positive Ausstrahlung in die Region
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen

### Maßnahmeninhalte

- Neubau Sport- und Kulturhalle & Herstellung von flexibel nutzbaren Gruppenräumen
- Erweiterungsbau nach Bedarf
- Beurteilung von Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren Nutzungen (Schulung, Integration)
- Dachbegrünung oder Fotovoltaik

### Verzahnte Maßnahmen

- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Klimaschutzkonzept



Karte: GIS Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung; Standortbeispiel



Foto: ProjektStadt



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Gemeinbedarfseinrichtung - Prüfung Rathausstandort<br>Variante 1:<br>Modernisierung historischer Hof zu Rathaus |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 4.1<br>9.1<br>(optional: Nr. 8.1; 5.2 + 8.2)  |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 – 2023   |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt  |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | Grunderwerb<br>900.000,- €<br>Modernisierung Gemeinbedarf<br>4.500.000,- €<br>(200.000,- € Planung + 4.300.000,- € Ausbau) |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | Grunderwerb<br>900.000,- €<br>Modernisierung Gemeinbedarf<br>4.500.000,- €<br>(200.000,- € Planung + 4.300.000,- € Ausbau) |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 – 2  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | IV. Grunderwerb 900.000,- €<br>IX. Modernisierung u. Instandsetzung von Gebäuden (Gemeinbedarf), 4.500.000,- €             |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine  |



## Gemeinbedarfseinrichtung - Prüfung Rathausstandort Variante 1: Modernisierung historischer Hof zu Rathaus

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als „Ortsteil der kurzen Wege“
- ➔ Ort für alle Generationen
- ➔ bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen

### Maßnahmeninhalte

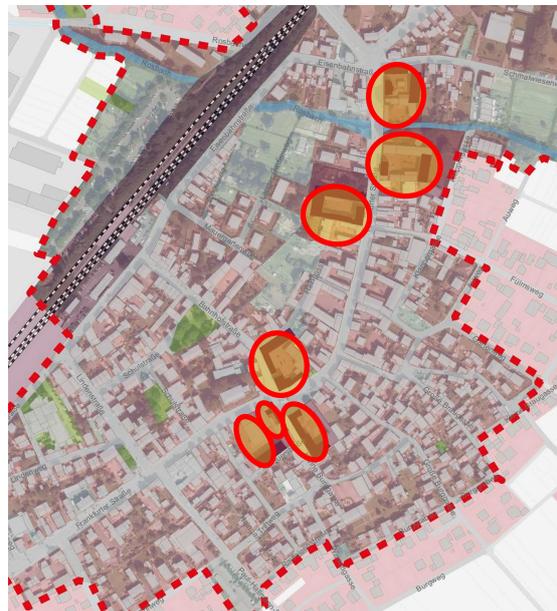
- Grunderwerb
- Beurteilung von Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren Nutzungen (Schülerbetreuung, Familienzentrum, Integration, Seniorentreff), Erarbeitung Raumprogramm
- Herstellung flexibel nutzbarer Räume
- Modernisierung Bestandsgebäude zur Herstellung Barrierefreiheit & energetische Sanierung

### Verzahnte Maßnahmen

- Modernisierung weiterer Höfe
- Umgestaltung Straßen, Wege, Plätze im Projektgebiet
- Machbarkeitsstudie Rathaus & Bürgerhaus
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern

### Ziele

- (Denkmalgerechte) energetische Sanierung zur Erreichung der Klimaschutzziele
- Herstellung Barrierefreiheit der Gebäude und der Außenanlagen, um generationenübergreifenden Zugang zu ermöglichen & Inklusion
- Schaffung flexibel nutzbarer Räume sowie angemessenen Außenanlagen
- Stärkung des örtlichen Soziallebens
- Schaffung neuer Begegnungsräume und Vitalisierung des öffentlichen Lebens
- Förderung digitaler Vernetzung



Karte: GIS Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung und denkweb



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Gemeinbedarfseinrichtung<br>Modernisierung Altes Rathaus |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 9.2  |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2020 – 2024  |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt                                       |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt                                       |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt                                       |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |   |
|---|---|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 200.000,- €<br>(30.000,- € Planung + 170.000,- € Ausbau)                        |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 200.000,- €   |
| <b>Förderpriorität</b>  | 2   |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | IX. Modernisierung + Instandsetzung von Gebäuden (Gemeinbedarf),<br>200.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | keine   |



## Gemeinbedarfseinrichtung Modernisierung Altes Rathaus

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als „Ortsteil der kurzen Wege“
- ➔ Ort für alle Generationen
- ➔ bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen

### Maßnahmeninhalte

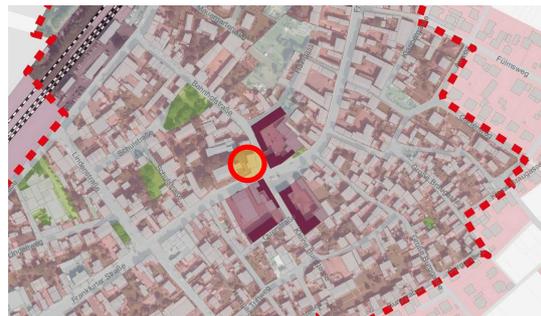
- Beurteilung von Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren Nutzungen (Integration, Seniorentreff etc.), inkl. Raumprogramm
- Herstellung flexibel nutzbarer Räume
- Modernisierung Bestandsgebäude zur Herstellung Barrierefreiheit & energetische Sanierung
- barrierefreie Gestaltung der Außenanlage

### Verzahnte Maßnahmen

- Umgestaltung Straßen, Wege, Plätze im Projektgebiet
- Nachnutzungskonzept/Machbarkeitsstudie Rathaus & Bürgerhaus
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Klimaschutzkonzept

### Ziele

- energetische Sanierung zur Erreichung der Klimaschutzziele
- Herstellung Barrierefreiheit der Gebäude und der Außenanlagen, um generationenübergreifenden Zugang zu ermöglichen & Inklusion
- Schaffung flexibel nutzbarer Räume sowie angemessenen Außenanlagen
- Stärkung des örtlichen Soziallebens
- Schaffung neuer Begegnungsräume und Vitalisierung des öffentlichen Lebens



Karte: GIS Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung



Foto: ProjektStadt



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Gemeinbedarfseinrichtung<br>Modernisierung kommunale Kita |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 9.3   |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2020 – 2031   |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt  |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |   |
|---|---|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 850.000,- €<br>(80.000,- € Planung + 570.000,- € Ausbau + 200.000,- € Außengelände) |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 850.000,- €   |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 – 3   |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | IX. Modernisierung + Instandsetzung von Gebäuden (Gemeinbedarf), 850.000,- €        |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine   |



Art der Maßnahme

Investitionen soziale / kulturelle Infrastruktur

## Gemeinbedarfseinrichtung Modernisierung kommunale Kita

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als „Ortsteil der kurzen Wege“
- ➔ Ort für alle Generationen
- ➔ bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen

### Maßnahmeninhalte

- Gestaltung Außengelände
- Beurteilung von Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren Nutzungen (Schülerbetreuung, Familienzentrum, Integration, Seniorentreff), inkl. Raumprogramm
- Herstellung flexibel nutzbarer Räume
- Modernisierung Bestandsgebäude zur Herstellung Barrierefreiheit & energetische Sanierung
- barrierefreie Gestaltung der Außenanlage inkl. neue Bewegungsangebote

### Verzahnte Maßnahmen

- Spielplatzkonzept
- Umgestaltung Straßen, Wege, Plätze im Projektgebiet
- Nachnutzungskonzept/Machbarkeitsstudie Rathaus & Bürgerhaus
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Klimaschutzkonzept

### Ziele

- energetische Sanierung zur Erreichung der Klimaschutzziele
- Herstellung Barrierefreiheit der Gebäude und der Außenanlagen, um generationenübergreifenden Zugang zu ermöglichen & Inklusion
- Schaffung flexibel nutzbarer Räume sowie angemessenen Außenanlagen
- Stärkung des örtlichen Soziallebens
- Schaffung neuer Begegnungsräume und Vitalisierung des öffentlichen Lebens



Karte: GIS Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung



Foto: ProjektStadt



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Gemeinbedarfseinrichtung<br>Modernisierung Friedhofsgebäude |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 9.4   |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2022 – 2024   |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt  |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 450.000,- €<br>(80.000,- € Planung + 370.000,- € Ausbau)                     |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 450.000,- €  |
| <b>Förderpriorität</b>  | 2  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | IX. Modernisierung + Instandsetzung von Gebäuden (Gemeinbedarf), 450.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine  |



## Gemeinbedarfseinrichtung Modernisierung Friedhofsgebäude

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als Ort der Begegnung und Kommunikation
- ➔ Ort für alle Generationen
- ➔ bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen

### Ziele

- energetische Sanierung zur Erreichung der Klimaschutzziele
- Herstellung Barrierefreiheit des Gebäudes und der Außenanlagen, um generationenübergreifenden Zugang zu ermöglichen
- Stärkung des örtlichen Soziallebens
- Schaffung neuer Begegnungsräume und Vitalisierung des öffentlichen Lebens

### Maßnahmeninhalte

- Modernisierung Bestandsgebäude zur Herstellung Barrierefreiheit & energetische Sanierung
- Beurteilung von Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren Nutzungen
- Einrichtung öffentlich zugänglicher Toiletten



Karte: GIS Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung

### Verzahnte Maßnahmen

- Friedhofskonzept inkl. Gestaltung als Stadtpark
- Grünflächen- und Naherholungskonzept Wöllstadt
- Klimaschutzkonzept



Foto: Gemeinde Wöllstadt



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Private Eigentümer + Gemeinbedarfseinrichtung<br>Modernisierung historische Höfe |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 4.2<br>9.5   |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2020 – 2031  |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Private Eigentümer + Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Private Eigentümer + Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer   |

### II. Projektbeschreibung

Von den insgesamt 7 historischen Höfen im Fördergebiet, die alle in Privateigentum stehen, soll ein Hof zum Rathaus Modernisierung werden; eventuell ist auch eine Zusammenlegung von 2 Höfen denkbar. Der Rathausstandort steht noch nicht fest (siehe Einzelmaßnahmennummer 9.1).

Die anderen Hofanlagen sollen modernisiert werden.

Annahmen:

ca. 20 % der Nutzungen für Gemeinbedarf: Seniorentreff, Kita etc.

ca. 20 % Förderung der förderfähigen Kosten für Dritte aufgrund Wirtschaftlichkeitsberechnung

Weitere Projektbeschreibung siehe nachfolgende Seite

### III. Finanzierung

|   |   |              |
|---|---|--------------|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | IV. Grunderwerb: 400.000,-€<br>IX. Modernisierung:<br>9.000.000,- €<br>davon<br>7.200.000,- € für Private +<br>1.800.000,- € Gemeinbedarf<br>(800.000,- € Planung + 8.200.000,- € Ausbau) |              |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | IV. Grunderwerb: 400.000,-€<br>IX. Modernisierung:<br>1.440.000,- € für Private<br><u>1.800.000,- € für Gemeinbedarf</u><br>3.240.000,- €   | 3.640.000,-€ |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 – 2   |              |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | IV. Grunderwerb Miteigentumsanteile/Nutzungsrechte:<br>400.000,- €<br>IX. Modernisierung + Instandsetzung von Gebäuden<br>Private: 1.440.000,- €<br>Gemeinbedarf: 1.800.000,- €           |              |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine   |              |

### II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Modernisierung privater Liegenschaften +  
Investitionen soziale / kulturelle Infrastruktur

## Modernisierung Historische Höfe

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als „Ortsteil der kurzen Wege“
- ➔ Ort für alle Generationen
- ➔ bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen

### Ziele

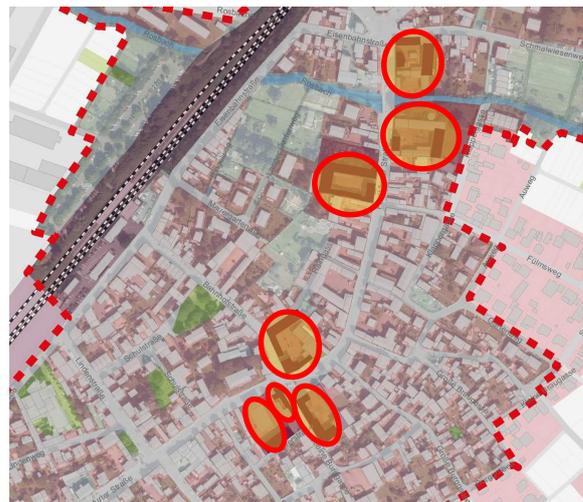
- Erreichung der Klimaschutzziele
- Herstellung Barrierefreiheit der Gebäude und der Außenanlagen, um generationenübergreifenden Zugang zu ermöglichen & Inklusion
- Schaffung flexibel nutzbarer Räume sowie angemessenen Außenanlagen
- Stärkung des örtlichen Soziallebens
- Schaffung neuer Begegnungsräume und Vitalisierung des öffentlichen Lebens

### Maßnahmen inhalte

- Grunderwerb Miteigentumsanteile
- Modernisierung von 6 Höfen/ Bestandsgebäuden zur Herstellung Barrierefreiheit & energetische Sanierung
- barrierefreie Gestaltung der Außenanlage
- Beurteilung von Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren Nutzungen (Seniorentreff, Kita, Familienzentrum etc. = Gemeindedarfsanteil), inkl. Raumprogramm
- Herstellung flexibel nutzbarer Räume

### Verzahnte Maßnahmen

- Modernisierung historischer Hof zu Rathaus
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Umgestaltung Straßen, Wege, Plätze im Projektgebiet
- Nachnutzungskonzept/Machbarkeitsstudie Rathaus & Bürgerhaus
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern



Beispiel historische Hofanlage, Foto: ProjektStadt



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Gemeinbedarfseinrichtung<br>Erwerb und Modernisierung Schulstraße 8 |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 4.4<br>9.6  |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2020 – 2024   |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt  |

### II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

### III. Finanzierung

|   |   |
|---|---|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | Grunderwerb<br>250.000,- €<br>Modernisierung Gemeinbedarf<br>100.000,- €                                    |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | Grunderwerb<br>250.000,- €<br>Modernisierung Gemeinbedarf<br>100.000,- €                                    |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 2   |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | IV. Grunderwerb 250.000,- €<br>IX. Modernisierung + Instandsetzung von Gebäuden (Gemeinbedarf), 100.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine   |

Wöllstadt

Art der Maßnahme

Investitionen soziale / kulturelle Infrastruktur

## Gemeinbedarfseinrichtung Modernisierung Schulstraße 8

### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als Ort der Begegnung und Kommunikation
- ➔ Ort für alle Generationen
- ➔ bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen

### Ziele

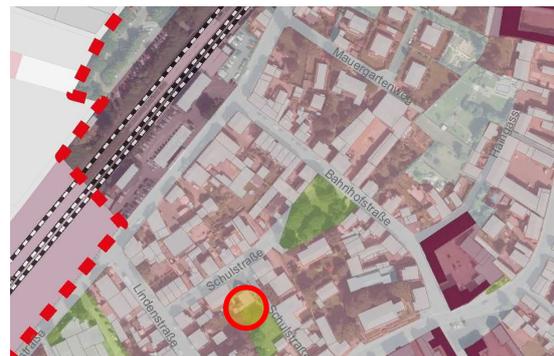
- energetische Sanierung zur Erreichung der Klimaschutzziele
- Herstellung Barrierefreiheit des Gebäudes und der Außenanlagen, um generationenübergreifenden Zugang zu ermöglichen
- Stärkung des örtlichen Soziallebens
- Schaffung neuer Begegnungsräume und Vitalisierung des öffentlichen Lebens

### Maßnahmeninhalte

- Erwerb und Modernisierung Bestandsgebäude zur Nutzung als Haus der Kinderbetreuung/ Kindergarten/ Tagesmütter
- Gestaltung Außengelände
- Beurteilung von Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren Nutzungen (Schülerbetreuung, Familienzentrum, Integration, Seniorentreff), inkl. Raumprogramm
- Herstellung flexibel nutzbarer Räume
- Herstellung Barrierefreiheit & energetische Sanierung
- barrierefreie Gestaltung der Außenanlage

### Verzahnte Maßnahmen

- Grünflächen- und Naherholungskonzept Wöllstadt
- Spielplatzkonzept



Karte: GIS Gemeinde Wöllstadt, eigene Darstellung



Schulstraße 8 mit dahinterliegendem Spielplatz, Foto: Gemeinde Wöllstadt



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Kernbereichsmanagement       |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 13                           |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 – 2031                  |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt           |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt           |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer |

### II. Projektbeschreibung

#### Maßnahmeninhalte

- Beauftragung des Kernbereichsmanagements steht noch aus.
- Allgemeine Projektsteuerung inklusive Strukturierung der Gesamtmaßnahme, jährliche Förderantragserstellung, ggf. Fortschreibung ISEK, Finanzmanagement, Dokumentation und Berichtswesen
- Betreuung der Einzelmaßnahmen des ISEK mit Umsetzung der Einzelmaßnahmen, Vergabe von Planung- und Bauaufträgen, Finanzcontrolling der Maßnahmen
- Beteiligung- und Entscheidungsprozesse inklusive allgemeine Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit, regelmäßige Sitzungen der Lokalen Partnerschaft als Lenkungsgruppe, regelmäßige Sachstandsberichte und Präsentationen vor den politischen Gremien, Bürgerbeteiligung

#### Ziele / Planung

- Unterstützung der Gemeindeverwaltung bei der Umsetzung der Maßnahmen und der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beratung beim Einsatz der Fördermittel unter Berücksichtigung der förderrechtlichen Anforderungen
- Förderung der Motivation zur Eigeninitiative und Durchführung privater und öffentlicher Vorhaben
- Herstellung eines Bewusstseins und Motivation in der Bürgerschaft für die bevorstehenden Aufgaben
- Kontinuierlicher Kontakt zum Fördergeber und Abstimmung
- Prüfung von weiteren Fördermittelpotenzialen zur Entlastung des kommunalen Haushaltes
- Monitoring zur Erfolgskontrolle des Förderprogramms

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 715.000,- €                                  |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 715.000,- €                                  |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 3  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | XIII. Vergütung für Beauftragte, 715.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine  |



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Anreizprogramm „Maßnahmen zur Begrünung, Klimafolgenanpassung, Regenwassermanagement“ |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 19.1  |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 – 2031   |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt  |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt, private Eigentümer  |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer  |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 100.000,- €  |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 100.000,- €  |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 3  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | XIX. Anreizförderung für private Eigentümer, 100.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine  |

## Art der Maßnahme

# Modernisierung privater Liegenschaften Anreizprogramm „Maßnahmen zur Begrünung, Klimafolgenanpassung, Regenwassermanagement“

## Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ bietet modernisierte und energieeffiziente Immobilien unter Einbeziehung des erhaltenswerten stadtbildprägenden Bestandes mit Förderung von Fotovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung
- ➔ zeichnet sich als klimagerechter & energieeffiziente Gemeinde aus

## Ziele

- Verbesserung des Stadtklimas, Verminderung der Aufheizung der Siedlungsflächen
- Aufwertung des direkten Wohnumfeldes
- Stärkung der Biodiversität
- Aufwertung des Stadtbildes
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen

## Maßnahmeninhalte

- Anreizförderung privater Investitionen zur
  - Entsiegelung & Regenwassermanagement
  - Begrünung von Freiflächen
  - Begrünung von Dächern und Fassaden
- Grundlage: zu erstellende Richtlinie
- breite Öffentlichkeitsarbeit
- Beratungsangebote für Eigentümer

## Verzahnte Maßnahmen

- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Klimaschutzkonzept



Blick in die Bahnhofstraße



Blick in die Frankfurter Straße

Fotos: ProjektStadt



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Anreizprogramm „Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden & Fassadenprogramm“ |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 19.2   |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 – 2031  |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt   |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt, private Eigentümer   |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer   |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |   |
|---|---|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 2.500.000,- €   |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 250.000,- €<br>(rd. 50 Modernisierungen á 50.000 € * 10% Förderung) |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 – 3   |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | XIX. Anreizförderung für private Eigentümer, 250.000,- €            |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine   |

## II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

### Modernisierung privater Liegenschaften Anreizprogramm „Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden & Fassadenprogramm“

#### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- bietet modernisierte und energieeffiziente Immobilien und Einbeziehung des erhaltenswerten stadtbildprägenden Bestandes mit Förderung von Fotovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung
- zeichnet sich als klimagerechter & energieeffizienter Stadtteil aus

#### Maßnahmeninhalte

- Anreizförderung privater Investitionen zur
  - Modernisierung
  - bedarfsgerechten Modernisierung von Wohngebäuden
  - Aufwertung des Stadtbildes
  - Herstellung der Barrierefreiheit
- Grundlage: zu erstellende Richtlinie
- breite Öffentlichkeitsarbeit
- Beratungsangebote für Eigentümer

#### Verzahnte Maßnahmen

- Umgestaltung Bahnhofsvorplatz & Eisenbahnstraße
- Klimaschutzkonzept
- Gestaltungs- & Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern

#### Ziele

- bedarfsgerechte Qualifizierung des Wohngebäudebestands (alten- sowie familiengerechtes Wohnen)
- Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Vermeidung von Leerständen
- Priorisierung der Innenentwicklung
- mittelbar: Erhalt / Entwicklung Kundenpotenzial für Einzelhandel etc.
- Aufwertung des Stadtbildes



Fotos: ProjektStadt



## Einzelmaßnahmenbeschreibung

### I. Eckdaten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>    | Anreizprogramm Ladenlokale             |
| <b>Einzelmaßnahmennummer</b>         | 19.3                                   |
| <b>Durchführungszeitraum</b>         | 2019 – 2031                            |
| <b>Träger der Einzelmaßnahme</b>     | Gemeinde Wöllstadt                     |
| <b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b> | Gemeinde Wöllstadt, private Eigentümer |
| <b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>     | Fördergebietsbezogene Nutzer           |

### II. Projektbeschreibung

*siehe nachfolgende Seite*

### III. Finanzierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)</b>                             | 100.000,- €  |
| <b>Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR)</b> | 100.000,- €  |
| <b>Förderpriorität</b>  | 1 - 3  |
| <b>Ausgabenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>                      | XIX. Anreizförderung für private Eigentümer, 100.000,- € |
| <b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>                                  | Keine  |

Art der Maßnahme

## Modernisierung privater Liegenschaften

### Anreizprogramm Ladenlokale

#### Leitbild

Nieder-Wöllstadt ...

- ➔ als „Stadtteil der kurzen Wege“
- ➔ bietet Vielfalt, Erlebnis und eine bereichernde und verträgliche Nutzungsmischung im Ortskern und steuert damit der Identität als Pendlergemeinde entgegen
- ➔ bietet in kompakter Lage ein qualitätsvolles Angebot an Handel und Dienstleistungen (Bindung des vorhandenen Kaufkraftpotenzials)

#### Ziele

- Stärkung des Handelsstandorts und der Versorgungsfunktion
- Behebung von Leerständen
- Aufwertung des Ortsbildes
- Bindung des Kaufkraftpotenzials

#### Maßnahmeninhalte

- Anreizförderung privater Investitionen zur bedarfsgerechten Modernisierung von Ladenlokalen
- Grundlage: zu erstellende Richtlinie
- Beratungsangebote für Eigentümer

#### Verzahnte Maßnahmen

- Anreizprogramm Modernisierung von Gebäuden & Fassaden
- Strategiekonzept zur Stärkung des Einzelhandels
- Gestaltungs- & Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Umgestaltung Bahnhofsvorplatz



Ladenlokal in der Frankfurter Straße



Ladenlokal Kreuzung  
Friedberger/Frankfurter

Fotos: ProjektStadt



# 9 Kosten und Finanzierungsplanung



# 9 Kosten und Finanzierungsplanung

Kosten und Finanzierungsplanungen über einen mehrjährigen Planungshorizont sind immer Näherungswerte. Änderungen sind u.a. abhängig von den Ergebnissen weiterer anstehender Beteiligungsprozesse, von der sich durchaus veränderbaren Mitwirkungsbereitschaft angesprochener Dritter, von gesetzlichen Rahmenbedingungen und nicht zuletzt von der allgemeinen Preisentwicklung.

Die Förderfähigkeit im Rahmen des Programms Aktive Kernbereiche in Hessen kann nicht abschließend im ISEK bestimmt werden. Die Förderfähigkeit ergibt sich u.a.

aus den Regelungen der RiLiSE und den jeweiligen Bedingungen der Förderbescheide.

Folgende Tabelle gibt die im Rahmen der Erarbeitung des ISEK zusammengestellten Maßnahmen sowie die Zeit- und Kostenplanung wieder<sup>35</sup>. Die Maßnahmennummerierung orientiert sich an der Systematik der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE).

Im Kapitel Zusammenfassung sind Kartendarstellungen enthalten, auf denen die Maßnahmen verortet sind.

| Maßnahmenbezeichnung   | Umsetzungszeitraum |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Priorität | Gesamt ausgaben | Kosten im Fo-Progr. | Summe |      |                 |                 |              |
|--|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|-----------------|---------------------|-------|------|-----------------|-----------------|--------------|
|  | 2018               | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |           |                 |                     |       | 2029 | 2030            | 2031            |              |
| <b>I. Vorbereitung der Maßnahmen</b>                           |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 |              |
| 1.1  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 1    | 60.000 €        | 60.000 €        |              |
| 1.2  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 30.000 €        | 30.000 €        |              |
| 1.3  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 55.000 €        | 55.000 €        |              |
| 1.4  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 45.000 €        | 45.000 €        |              |
| 1.5  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 35.000 €        | 35.000 €        |              |
| 1.6  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 40.000 €        | 40.000 €        |              |
| 1.7  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 40.000 €        | 40.000 €        |              |
| 1.8  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 25.000 €        | 25.000 €        |              |
| 1.9  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 25.000 €        | 25.000 €        |              |
| 1.10   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 25.000 €        | 25.000 €        |              |
| 1.11   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 20.000 €        | 20.000 €        |              |
| 1.12   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 80.000 €        | 80.000 €        |              |
|  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 | 480.000 €    |
| <b>II. Steuerung und Steuerungsstrukturen</b>                  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 |              |
| 2  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 1    | 134.000 €       | 134.000 €       |              |
|  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 | 134.000 €    |
| <b>III. Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit</b>              |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 |              |
| 3.1  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 13   | 35.000 €        | 35.000 €        |              |
| 3.2  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 13   | 25.000 €        | 25.000 €        |              |
|  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 | 60.000 €     |
| <b>IV. Grunderwerb</b>   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 |              |
| 4.1  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 900.000 €       | 900.000 €       |              |
| 4.2  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 13   | 400.000 €       | 400.000 €       |              |
| 4.3  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 20.000 €        | 20.000 €        |              |
| 4.4  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 1    | 250.000 €       | 250.000 €       |              |
|  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 | 1.570.000 €  |
| <b>V. Ordnungsmaßnahmen</b>                                    |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 |              |
| 5.1  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 13   | 150.000 €       | 150.000 €       |              |
| 5.2  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 2    | optional zu 9.1 | optional zu 9.1 |              |
|  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 | 150.000 €    |
| <b>VI. Verbesserung Verkehrsverhältnisse</b>                   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 |              |
| 6.1  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 75.000 €        | 75.000 €        |              |
| 6.2  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 13   | 75.000 €        | 75.000 €        |              |
| 6.3  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 180.000 €       | 180.000 €       |              |
| 6.4  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 500.000 €       | 375.000 €       |              |
| 6.5  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 200.000 €       | 150.000 €       |              |
| 6.6  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 300.000 €       | 225.000 €       |              |
| 6.7  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 2    | 200.000 €       | 150.000 €       |              |
| 6.8  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 23   | 800.000 €       | 600.000 €       |              |
| 6.9  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 2    | 200.000 €       | 150.000 €       |              |
| 6.10   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 13   | 1.200.000 €     | 450.000 €       |              |
| 6.11   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 13   | 30.000 €        | 30.000 €        |              |
|  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 | 2.460.000 €  |
| <b>VII. Gestaltung von Freiflächen/ Wohnfeldmaßnahmen</b>      |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 |              |
| 7.1  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 13   | 290.000 €       | 290.000 €       |              |
| 7.2  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 150.000 €       | 150.000 €       |              |
| 7.3  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 60.000 €        | 60.000 €        |              |
| 7.4  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 200.000 €       | 200.000 €       |              |
| 7.5  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 110.000 €       | 110.000 €       |              |
| 7.6  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 23   | 800.000 €       | 800.000 €       |              |
| 7.7  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 450.000 €       | 450.000 €       |              |
|  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 | 2.060.000 €  |
| <b>VIII. Neubau von Gebäuden</b>                               |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 |              |
| 8.1  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | optional zu 9.1 | optional zu 9.1 |              |
| 8.2  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 2    | optional zu 9.1 | optional zu 9.1 |              |
| 8.3  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 23   | 3.500.000 €     | 3.500.000 €     |              |
|  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 | 3.500.000 €  |
| <b>IX. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>      |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 |              |
| 9.1  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 4.500.000 €     | 4.500.000 €     |              |
| 9.2  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 200.000 €       | 200.000 €       |              |
| 9.3  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 13   | 650.000 €       | 650.000 €       |              |
| 9.4  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 2    | 450.000 €       | 450.000 €       |              |
| 9.5  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 13   | 3.240.000 €     | 3.240.000 €     |              |
| 9.6  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 12   | 100.000 €       | 100.000 €       |              |
|  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 | 9.140.000 €  |
| <b>XIII. Vergütung für Beauftragte</b>                         |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 |              |
| 13   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 13   | 715.000 €       | 715.000 €       |              |
|  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 | 715.000 €    |
| <b>XV. Ausgaben für Rechnungsprüfung der Schlussabrechnung</b> |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 |              |
|  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 | 15.000 €     |
| <b>XIX. Anreizförderung für private Eigentümer</b>             |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 |              |
| 19.1   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 13   | 100.000 €       | 100.000 €       |              |
| 19.2   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 13   | 2.500.000 €     | 250.000 €       |              |
| 19.3   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       | 13   | 100.000 €       | 100.000 €       |              |
|  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 | 450.000 €    |
| <b>Finanzierungsbedarf (brutto)</b>                            |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 |              |
|  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 | 24.284.000 € |
|  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 | 20.734.000 € |
|  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |           |                 |                     |       |      |                 |                 | 20.734.000 € |

<sup>35</sup> Ein DIN A3-Ausdruck befindet sich in den Anlagen am Ende des Konzepts



## Nachrangigkeit von Städtebauförderungsmitteln

Da Städtebauförderungsmittel nachrangig einzusetzen sind, sind die Förderungs Voraussetzungen und der Einsatz von Förderungsmitteln aus weiteren Förderungsprogrammen abzuklären.

### EFRE-Mittel

Hessen erhält von der Europäischen Union für die Finanzierung und Umsetzung des „Operationellen Programms für die Förderung von Investitionen in Wachstum und Beschäftigung (IWB-EFRE-Programm)“ Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) 2014 bis 2020.

Hauptziel des EFRE ist der Ausgleich von Ungleichgewichten zwischen den verschiedenen Regionen sowie die Stabilisierung von vorhandenen Stärken. Für die regionale Strukturpolitik in Hessen hat der EFRE eine hohe Bedeutung, da er u.a. dazu beiträgt, Standortnachteile abzubauen und den wirtschaftlichen Strukturwandel im Sinne einer Kohäsionspolitik zu erleichtern.

EFRE-Förderschwerpunkte sind:

1. Stärkung von Forschung, technischer Entwicklung und Innovation
2. Förderung der Bestrebungen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in allen Branchen der Wirtschaft
3. Nachhaltige Stadtentwicklung

### Energetische Stadtsanierung (KfW 432)

Förderschwerpunkte im Programm energetische Stadtsanierung für Kommunen und kommunale Unternehmen sind energetische Quartiers-Konzepte und das Sanierungsmanagement.

Im Programmgebiet könnten Mittel aus der energetischen Stadtsanierung u.a. eingesetzt werden z.B. für Konzeptstellungen für die energetische Sanierung von gewerblichen und Wohn-Gebäuden.

### Energetische Förderung im Rahmen des Hessischen Energiegesetzes (HEG)

- Investive kommunale Maßnahmen (§ 3 HEG)
- Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 5 HEG)
- Innovative Energietechnologien (§ 6 HEG)
- Energieeffizienzpläne und -konzepte zur Erzeugung und Verteilung von erneuerbaren Energien (§ 7 HEG)
- Energieberatung und Akzeptanzmaßnahmen und betriebliche Energieeffizienznetzwerke (§ 8 HEG)

### Verkehrsinfrastrukturförderung (VIF) für Straße und Schienen

Die Verkehrsinfrastrukturförderung dient der Sicherstellung und Verbesserung der Mobilität. Ziel ist die Aufwertung und Funktionsverbesserung von Verkehrsanlagen, wie beispielsweise der Bau und Ausbau von Straßen, die Modernisierung von Schienenstrecken und Bahnhöfen, Haltestelleneinrichtungen, Leitsystemen etc. Grundsätzlich förderfähig sind u.a. verkehrswichtige innerörtliche und zwischenörtliche Straßen, Gehwege, Radverkehrsanlagen, Radwegweisung, Verkehrsleitsysteme und andere Bauvorhabenarten des kommunalen Straßenbaus. Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) können u.a. zentrale Omnibusbahnhöfe, Haltestelleneinrichtungen und -ausstattung, Beschleunigungsmaßnahmen, Bahnmodernisierungen usw. gefördert werden.



Im Programmgebiet könnten Mittel aus der VIF-Förderung u.a. eingesetzt werden z.B. für (zusätzliche) Bushaltestellen.

### **Investitionspakt Soziale Integration im Quartier**

Fördermittel des Investitionspakts Soziale Integration im Quartier können grundsätzlich für folgende Maßnahmen eingesetzt werden:

- Errichtung, Erhalt, Ausbau und Weiterqualifizierung von Grün- und Freiflächen,
- öffentliche Bildungseinrichtungen (ohne allgemein- und berufsbildende Schulen) einschließlich Produktions-

schulen und Jugendwerkstätten, Bibliotheken und Stadtteilbüchereien sowie Einrichtungen des lebenslangen Lernens mit integrierter Ausrichtung

- Kindertagesstätten mit Vorrang auf Sprachkitas
- Bürgerhäuser, Stadtteilzentren einschließlich Jugendzentren und Familienzentren, soziokulturelle Zentren
- Einrichtungen, die mehrere der o.g. Funktionen bündeln.

### **Kommunales Investitionsprogramm (KIP)**

Eine Förderung kommunaler Klimaschutz- und Klimaanpassungsprojekten ist über das Kommunale Investitionsprogramm möglich.

# 10 Zusammenfassung

## 10 Zusammenfassung

### Analyse der Gesamtgemeinde

Wöllstadt ist ein aufstrebendes Kleinzentrum mit einer weiter stark wachsenden Bevölkerung. Neben dem entsprechenden Bedarf an Wohnraum ist auch die wirtschaftliche Weiterentwicklung, die damit verbundene Flächenvorhaltung für gewerbliche Nutzungen sowie für die zur Gesamtentwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen und Konsolidierung der Nahräume (für Erholung und Freizeit) zu verfolgen.

### Analyse des Fördergebiets und SWOT-Analyse

Aus dieser Ausgangsposition lassen sich für den Programmansatz des Programms der Aktiven Kerne im Projektgebiet folgende Ansätze entwickeln:

Das Programmgebiet Nieder-Wöllstadt umfasst im Wesentlichen den historischen Ortskern mit den historischen 7 Höfen.

Durch die Eröffnung der Umgehungsstraße der B3 im Jahr 2018 hat sich die verkehrliche Belastung beider Ortsteile erheblich reduziert. Somit ergeben sich Ansatzpunkte einer städtebaulichen Entwicklung, die zuvor kaum vorstellbar waren. Dies gilt im Besonderen für Nieder-Wöllstadt und hier vor allem für das Fördergebiet.

Nutzungskonflikte zwischen den Verkehrsarten und Nutzergruppen sind aber in Teilen weiterhin vorhanden und treten in der allgemeinen Wahrnehmung der Bürgerinnen und Bürger auch in den Fokus.

Landschaftlich wird das Programmgebiet durch große landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Der Rosbach bildet im Programmgebiet einen städtebaulich bedeutenden Teil der blauen Infrastruktur. Die Wahrnehmung und Integration in die Lebenswirklichkeit der Bürgerinnen und Bürger ist aktuell allerdings nur in Teilen vorhanden und sollte gestärkt werden.

### Darstellung des Fördergebiets und Begründung des Gebietszuschnitts

Das Programmgebiet „7 Höfe und Ortskernentwicklung“ im Programm Aktive Kernbereiche ist im Wesentlichen durch die Bahnlinie im Westen des Programmgebiets bestimmt und erstreckt sich über den historischen Ortskern. Die nördlich Begrenzung wurde gegenüber den Programmaufnahmeantragsunterlagen geringfügig erweitert; die Erweiterungen des Untersuchungsraumes erfolgen aus städtebaulichen und funktionalen Gründen.



## Parzellengenauer Plan des Programmgebiets



Parzellengenauer Plan des Programmgebiets (siehe Anlage, DIN A3)

## Ziele

Den Handlungsfelder Funktionsvielfalt, Wohnentwicklung, Freiraumentwicklung und Klimaanpassung und Klimaschutz kommt für das Fördergebiet in Nieder-Wöllstadt eine besondere Bedeutung aufgrund der Verlagerung des Verkehrs durch die Umgehungsstraße der B3 und der damit gewonnenen Möglichkeiten und Chancen einer Aufwertung des Ortsinnenbereichs zu.

- Stärkung der vorhandenen Potenziale, vor allem auch der Entwicklung der Besonderheit der historischen Höfe als belebende Kernelemente der Fördergebietsentwicklung,
- Stärkung der Wohnfunktion durch Wohnumfeldmaßnahmen u.a. durch Aufwertungen von Straßen, Wegen und Plätzen im Fördergebiet,
- Stärkung der ökologischen Funktionen u.a. durch Fassaden- und Straßenbegrünung und im Bereich des Rosbachs,
- Verminderung von Verkehrskonflikten durch eine Änderung der Straßengestaltung sowie
- partielle Aufwertung und Neugestaltung des Straßennetzes für alle Verkehrsteilnehmer mit Verbesserung und Vernetzung der Grünstrukturen im Fördergebiet,
- Anreizprogramme für bauliche Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung auf privaten und gewerblichen Grundstücken u.a. über Begrünung und Entsiegelung und Regenwassermanagement bei privaten Flächen.

## Organisations- und Beteiligungsstruktur

Während der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes wurde ein umfangreiches Beteiligungsverfahren im Zusammenwirken mit der Gemeindeverwaltung durchgeführt. So wurden die Bürgerinnen und Bürger in öffentlichen Veranstaltungen bei der Zielsetzung und Maßnahmenentwicklung im Rahmen des Förderprogramms der Aktiven Kerne in Nieder-Wöllstadt eingebunden. Dieser vielfältige Beteiligungsprozess lässt sich für die Umsetzungsphase weiter aktivieren und ausbauen.

## Einzelmaßnahmen

Für substanzielle Aufwertungen wurde ein möglichst breit angelegtes und diskutiertes Maßnahmenbündel entwickelt. Neben erheblichen Verbesserungen der Verkehrsinfrastruktur sollen weitere Einzelmaßnahmen im Zuge der geordneten nachhaltigen Fortentwicklung das Programmgebiet zukunftsfähig machen. Wesentliche Teile des zur Verfügung stehenden Instrumentariums im Rahmen der Implementierung und Durchführung des Förderprogramms der Städtebauförderung sollen genutzt werden.

Die Übersicht der abgestimmten räumlich verortbaren Einzelmaßnahmen sowie die endgültige Gebietsabgrenzung als Empfehlung zur Beschlussfassung des Programmgebietes sind in der Maßnahmenkarte zusammengefasst. Die Maßnahmennummerierung orientiert sich an der Nummerierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht und entspricht der Systematik der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE).



**Kostengruppen**

- I. Vorbereitung der Maßnahmen
- IV. Grunderwerb
- VI. Verbesserung von Verkehrsverhältnissen
- VII. Gestaltung von Freiflächen/ Wohnumfeldmaßnahmen
- VIII. Neubau von Gebäuden
- IX. Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <span style="color: blue;">●</span> 1.2 Spielplatzkonzept - Ausbau und Instandhaltung von Spielplätzen  | <span style="color: yellow;">●</span> 6.4 Umgestaltung und Verkehrsberuhigung Frankfurter Straße | <span style="color: lightgreen;">●</span> 7.6 Umgestaltung Bahnhofsvorplatz und Eisenbahnstraße |
| <span style="color: blue;">●</span> 1.10 Renaturierung des Rosbachs                                     | <span style="color: yellow;">●</span> 6.5 Umgestaltung Friedberger Straße                        | <span style="color: lightgreen;">●</span> 7.7 Platzumgestaltung "Gambrinusplatz"                |
| <span style="color: blue;">●</span> 1.11 Friedhofskonzept inkl. Gestaltung als Stadtpark                | <span style="color: yellow;">●</span> 6.6 Umgestaltung Ilbenstädter Straße                       | <span style="color: purple;">●</span> 8.3 Neubau Sport- und Kulturhalle                         |
| <span style="color: blue;">●</span> 1.12 Nachnutzungskonzept/ Machbarkeitsstudie Rathaus und Bürgerhaus | <span style="color: yellow;">●</span> 6.7 Umgestaltung Bahnhofstraße                             | <span style="color: orange;">●</span> 9.2 Modernisierung Altes Rathaus                          |
| <span style="color: red;">●</span> 4.2 Renaturierung des Rosbach  | <span style="color: yellow;">●</span> 6.8 Umgestaltung Bahnhofsvorplatz und Eisenbahnstraße      | <span style="color: orange;">●</span> 9.3 Modernisierung Kommunale Kita                         |
| <span style="color: red;">●</span> 4.3 Friedhofskonzept inkl. Gestaltung als Stadtpark                  | <span style="color: lightgreen;">●</span> 7.3 Grünflächenkonzept Bahnhofstraße                   | <span style="color: orange;">●</span> 9.4 Modernisierung Friedhofsgebäude                       |
| <span style="color: red;">●</span> 4.4 Modernisierung Schulstraße 8                                     | <span style="color: lightgreen;">●</span> 7.4 Renaturierung des Rosbachs                         | <span style="color: orange;">●</span> 9.6 Modernisierung Schulstraße 8                          |
| <span style="color: yellow;">●</span> 6.3 Ausbau Park+Ride am Bahnhofsareal                             | <span style="color: lightgreen;">●</span> 7.5 Friedhofskonzept inkl. Gestaltung als Stadtpark    |   |

Hinweis zur Kartendarstellung „Verortung der Maßnahmen“ (Zusammenfassung und Anhang): Es werden nur die Maßnahmen in der Maßnahmenkarte dargestellt, die auch eindeutig verortbar sind.

**Maßnahmenplan (siehe Anlage, DIN A3)**



## **11 Quellenverzeichnis**

## 11 Quellenverzeichnis

**BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016):** Beschäftigungsstatistik.

<<https://statistik.arbeitsagentur.de/Statischer-Content/Statistik-nach-Themen/Beschaef-tigung/Generische-Publikationen/Produktkatalog-BST.pdf>>.

**BÖHME & PRIGGE (2015):** Soziale Infrastruktur.

<[http://www.iaw.uni-bremen.de/ccm/cms-service/stream/asset/2015-04-14\\_BoehmePrigge%20-%20Folien.pdf?asset\\_id=5643038](http://www.iaw.uni-bremen.de/ccm/cms-service/stream/asset/2015-04-14_BoehmePrigge%20-%20Folien.pdf?asset_id=5643038)>.

**DEUTSCHER WETTERDIENST (2018):** Niederschlagsdaten.

<<https://www.dwd.de/DE/leistungen/niederschlag24wt/niederschlag24wt.html>>.

**HESSEN AGENTUR (HA) (2017):** Gemeindedatenblatt Wöllstadt, Gemeindekennziffer 440025

**HESSISCHES MINISTERIUM FÜR SOZIALES UND INTEGRATION UND KASSENÄRZTLICHE VEREINIGUNG HESSEN (2014):** Regionaler Gesundheitsreport 2014.

<[https://soziales.hessen.de/sites/default/files/media/hsm/gesundheitsreport-2014\\_wetteraukreis.pdf](https://soziales.hessen.de/sites/default/files/media/hsm/gesundheitsreport-2014_wetteraukreis.pdf)>.

**HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2013):** Umweltatlas Hessen. Jahresmitteltemperatur 1902 – 2010 als 10-Jahresmittel.

<[http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/klima/temperatur/ani\\_d\\_1\\_1\\_1\\_1.htm](http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/klima/temperatur/ani_d_1_1_1_1.htm)>; (Stand: 2013), Zugriff: 09.07.2018.

**HESSISCHE MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND LANDESENTWICKLUNG (2018):** Landesentwicklungsplans (LEP) Hessen 2000. 3. Änderungsverfahren.

<<https://landesplanung.hessen.de/lep-hessen/drittes-%C3%A4nderungsverfahren-2018>>.

**HESSISCHES STATISTISCHES LANDESAMT (HSL) (2006 BIS 2017):** Hessische Gemeindestatistik 2017. Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft. Wiesbaden.

**INSTITUT FÜR WOHNEN UND UMWELT (IWU) (2017):** Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015. Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Darmstadt.

**INSTITUT FÜR WOHNEN UND UMWELT (IWU) (2016):** Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte. Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Darmstadt.

**REGIONALVERBAND FRANKFURT/RHEINMAIN (2016):** Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030 (Stand März 2016)

**STATISTISCHES BUNDESAMT (2017):** Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien 2016. Wiesbaden.

**STATISTISCHES BUNDESAMT (2017):** Entwicklung der Privathaushalte bis 2035. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2017. Wiesbaden.



**VACHE & RODENFELS (2017):** Der Wohnbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen. Hrsg.: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Wiesbaden.

**IMMOBILIENSCOUT24 GMBH (2018):** Marktnavigator.

<<https://www.immobilienscout24.de/marktnavigator/main/?t=startPageTopic>>

**INSTITUT WOHNEN UND UMWELT (2017):** Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015.

**KREISVERWALTUNG WETTERAUKEIS (2018):** BürgerGIS.

< <https://www.wetteraukreis.de/service/service-digital/natur-landwirtschaft-wasser-abfall-digital/natur-landwirtschaft-wasser-abfall/geografisches-informationssystem-buergergis/themenkarten/>>.

**LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN (2019):** Denkmaltopographie.

< <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>>.

**OPEN STREET MAP (2018):** Daten von:

<<http://www.openstreetmap.org/>>OpenStreetMap</a> - Veröffentlicht unter <<http://opendatacommons.org/licenses/odbl/>>ODbL</a>, Zugriff: 18.09.2018.

**REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN (2010):** Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

<[https://landesplanung.hessen.de/sites/landesplanung.hessen.de/files/content-downloads/Band\\_1\\_Regionalplan\\_Suedhessen\\_2010\\_Text.pdf](https://landesplanung.hessen.de/sites/landesplanung.hessen.de/files/content-downloads/Band_1_Regionalplan_Suedhessen_2010_Text.pdf)>.

**REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN (2010):** Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Auszug Wöllstadt.

<[https://www.woellstadt.de/content/attachments/Woellstadt\\_im\\_RegFNP.pdf](https://www.woellstadt.de/content/attachments/Woellstadt_im_RegFNP.pdf)>.

**REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN (2017):** Neuaufstellung RegFNP, Bestandsaufnahme Wohnbauflächen: Potenziale und Hemmnisse, aus Regionalverband, Präsentation zum Fachforum Wohnen am 29.11.2017.

**REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN (2018):** Wetteraukreis.

< <https://www.region-frankfurt.de/>>.

**UMWELTBUNDESAMT (2018):** Beitrag der Landwirtschaft zu den Treibhausgas-Emissionen

<<https://www.umweltbundesamt.de/daten/landforstwirtschaft/beitrag-der-landwirtschaft-zu-den-treibhausgas#textpart-1>>.



## 12 Anhang



## 12 Anhang

1. Plan Fördergebiet, parzellengenau
2. Verortung der Maßnahmen
3. Kosten- und Finanzierungsübersicht
4. Dokumentationen der Beteiligungsveranstaltungen (Beilage)





### Kostengruppen

- I. Vorbereitung der Maßnahmen
- IV. Grunderwerb
- VI. Verbesserung von Verkehrsverhältnissen
- VII. Gestaltung von Freiflächen/ Wohnumfeldmaßnahmen
- VIII. Neubau von Gebäuden
- IX. Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <b>1.2</b> Spielplatzkonzept - Ausbau und Instandhaltung von Spielplätzen  | <b>6.3</b> Ausbau Park+Ride am Bahnhofsareal                      | <b>7.5</b> Friedhofskonzept inkl. Gestaltung als Stadtpark   |
| <b>1.10</b> Renaturierung des Rosbachs                                     | <b>6.4</b> Umgestaltung und Verkehrsberuhigung Frankfurter Straße | <b>7.6</b> Umgestaltung Bahnhofsvorplatz und Eisenbahnstraße |
| <b>1.11</b> Friedhofskonzept inkl. Gestaltung als Stadtpark                | <b>6.5</b> Umgestaltung Friedberger Straße                        | <b>7.7</b> Platzumgestaltung "Gambrinusplatz"                |
| <b>1.12</b> Nachnutzungskonzept/ Machbarkeitsstudie Rathaus und Bürgerhaus | <b>6.6</b> Umgestaltung Ilbenstädter Straße                       | <b>8.3</b> Neubau Sport- und Kulturhalle                     |
| <b>4.2</b> Renaturierung des Rosbach                                       | <b>6.7</b> Umgestaltung Bahnhofstraße                             | <b>9.2</b> Modernisierung Altes                              |
| <b>4.3</b> Friedhofskonzept inkl. Gestaltung als Stadtpark                 | <b>6.8</b> Umgestaltung Bahnhofsvorplatz und Eisenbahnstraße      | <b>9.3</b> Modernisierung Kommunale Kita                     |
| <b>4.4</b> Modernisierung Schulstraße 8                                    | <b>7.3</b> Grünflächenkonzept Bahnhofstraße                       | <b>9.4</b> Modernisierung Friedhofsgebäude                   |
|  | <b>7.4</b> Renaturierung des Rosbachs                             | <b>9.6</b> Modernisierung Schulstraße 8                      |

Aufgrund des Planungsstandes sind nicht alle Maßnahmen auf dieser Karte verortbar. Alle weiteren Maßnahmen können der Einzelmaßnahmenübersicht entnommen werden.



### 12.3 Kosten- und Finanzierungsplanübersicht Wöllstadt

|      | Maßnahmenbezeichnung  | Umsetzungszeitraum |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  | Prio-rität | Gesamt-<br>ausgaben | Kosten im<br>Fö.-Progr. | Fö.-Progr.<br>SUMME |                  |
|------|---|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|------------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------|
|      |   | 2018               | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |  |            |                     |                         |                     |                  |
| I.   | Vorbereitung der Maßnahmen  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            |                     |                         |                     |                  |
| 1.1  | Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1                   | 60.000 €                | 60.000 €            |                  |
| 1.2  | Spielplatzkonzept - Ausbau und Instandsetzung von Spielplätzen                                  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1-2                 | 30.000 €                | 30.000 €            |                  |
| 1.3  | Klimaschutzkonzept  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1-2                 | 55.000 €                | 55.000 €            |                  |
| 1.4  | Gestaltungs-, Nutzungs- und Beleuchtungskonzept Ortskern  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1-2                 | 45.000 €                | 45.000 €            |                  |
| 1.5  | Strategiekonzept zur Stärkung des Einzelhandels im Ortskern                                     |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1-2                 | 35.000 €                | 35.000 €            |                  |
| 1.6  | Parkraumbewirtschaftungskonzept   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1-2                 | 40.000 €                | 40.000 €            |                  |
| 1.7  | Wohnraumentwicklungskonzept   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1-2                 | 40.000 €                | 40.000 €            |                  |
| 1.8  | Gestaltungsleitbild Fassaden, Außen- und Werbeanlagen   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1-2                 | 25.000 €                | 25.000 €            |                  |
| 1.9  | Grünflächen- und Naherholungskonzept Wöllstadt  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1-2                 | 25.000 €                | 25.000 €            |                  |
| 1.10 | Renaturierung des Rosbachs  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1-2                 | 25.000 €                | 25.000 €            |                  |
| 1.11 | Friedhofskonzept inkl. Gestaltung als Stadtpark   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1-2                 | 20.000 €                | 20.000 €            |                  |
| 1.12 | Nachnutzungskonzept/ Machbarkeitsstudie, Rathaus & Bürgerhaus Paul-Hallmann Straße              |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1-2                 | 80.000 €                | 80.000 €            |                  |
|      |   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            |                     |                         |                     | <b>480.000 €</b> |
| II.  | Steuerung und Steuerungsstrukturen  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            |                     |                         |                     |                  |
| 2    | Pflichtbeitrag Kompetenzzentrum HA Hessen Agentur (12.500,- €/Jahr bzw. 13.500,-€/Jahr ab 2019) |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1                   | 134.000 €               | 134.000 €           |                  |
|      |   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            |                     |                         |                     | <b>134.000 €</b> |
| III. | Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            |                     |                         |                     |                  |
| 3.1  | Organisatorische Unterstützung LoPa, zu ausgewählten Maßnahmen (ca. 25 Termine über 13 Jahre)   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1-3                 | 35.000 €                | 35.000 €            |                  |
| 3.2  | Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1-3                 | 25.000 €                | 25.000 €            |                  |
|      |   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            |                     |                         |                     | <b>60.000 €</b>  |
| IV.  | Grunderwerb   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            |                     |                         |                     |                  |
| 4.1  | Grunderwerb historischer Hof, Gemeinbedarfseinrichtung Rathaus                                  |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1-2                 | 900.000 €               | 900.000 €           |                  |
| 4.2  | Miteigentumsanteile/ Nutzungsrecht historische Höfe für Gemeinbedarf                            |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1-3                 | 400.000 €               | 400.000 €           |                  |
| 4.3  | Friedhofskonzept inkl. Gestaltung als Stadtpark, Grunderwerb                                    |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1-2                 | 20.000 €                | 20.000 €            |                  |
| 4.4  | Grunderwerb Schulstraße 8, Gemeinbedarf   |                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |            | 1                   | 250.000 €               | 250.000 €           |                  |







**PROJEKTSTADT**

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

[www.nhps-stadtentwicklung.de](http://www.nhps-stadtentwicklung.de)