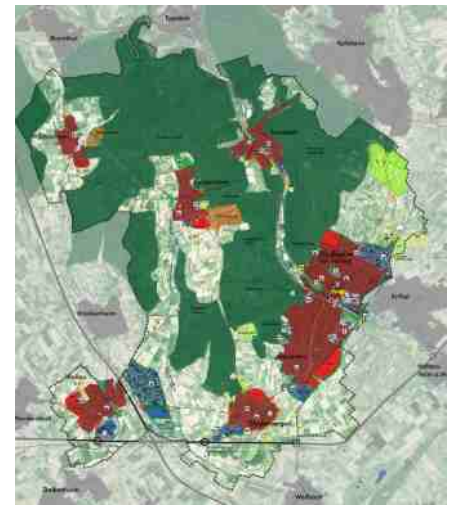




Stadt Hofheim am Taunus

Stadtentwicklungsplan SEP 2020



Oktober 2005



Stadt Hofheim am Taunus

Stadtentwicklungsplan SEP 2020

Auftraggeber:

Stadt Hofheim am Taunus Der Magistrat

Chinonplatz 2 D-65719 Hofheim a.Ts.
www.hofheim.de mail: rathaus@hofheim.de
Tel. 06192-202-0 Fax. 06192-7654

Auftragnehmer Projektgemeinschaft:

Werkgemeinschaft Architektur + Stadtplanung

Dipl.-Ing. H. Lehmann u. Partner
Architekten BDA u. Stadtplaner
Brückenstraße 55 D-60594 Frankfurt / M.
Werkgemeinschaft_Architektur_@t-online.de
Tel. 069 - 62 22 49 Fax 069 - 62 07 00

planungsgruppe 4



Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Peter Dittmer Paul M. Lösse W. Uwe Rilke
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. 030 / 896 80 80 Fax 030 / 891 68 68
<http://www.p4berlin.de> e-mail: p4@p4berlin.de

Oktober 2005

Inhalt

1	EINLEITUNG	5
1.1	AUFGABENSTELLUNG	5
1.2	VORGEHENSWEISE UND METHODIK	6
2	PLANUNGSRAUM	8
2.1	REGIONALER KONTEXT	8
2.2	GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG	13
2.3	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	17
3	STÄRKEN – SCHWÄCHEN ANALYSE	21
3.1	REGIONALE EINBINDUNG	21
3.2	BEVÖLKERUNG / WOHNEN	22
3.3	GEWERBE / HANDEL	25
3.4	VERKEHR	29
3.5	STADT- / ORTSBILD	35
3.6	FREIZEIT / NATUR	37
3.7	KULTUR / BILDUNG / SOZIALES	43
3.8	LÄRM	49
3.9	VER- UND ENTSORGUNG	53
3.10	FAZIT	54
4	POTENZIALFELDER DER STADTENTWICKLUNG	61
5	ENTWICKLUNGSZIELE	67
6	KONZEPTENTWICKLUNG	71
6.1	RAUMGLIEDERUNG	71
6.2	FUNKTIONSSCHEMA HOFHEIM	73
6.3	RÄUMLICHES LEITBILD	77
6.4	SIEDLUNGSZUWACHSFLÄCHEN	81
6.5	INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT	87
6.6	ORTSTEILKONZEPTE	99
7	ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE / HANDLUNGSFELDER	107
7.1	MAßNAHMEN / HANDLUNGSFELDER GEM. STADTLEITBILD	107
7.2	INNENSTADT HOFHEIM	109
7.3	STADTFUGE	113
7.4	GRÜNVERNETHUNG	117
7.5	BACHRÄUME	118
7.6	QUALIFIZIERTE NACHVERDICHTUNG	121

7.7	ENTWICKLUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN	122
7.8	AUFWERTUNG VON GEWERBESTANDORTEN	123
7.9	INTERKOMMUNALE PROJEKTE	124
7.10	ORTSTEILBLÄTTER	125
8	BETEILIGUNGSVERFAHREN	133
9	UMSETZUNGSSTRATEGIEN / EMPFEHLUNGEN	135
9.1	FORTFÜHRUNG PLANUNGSPROZESS	135
9.2	VORBEREITENDE UND VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG / STÄDTEBAULICHE FÖRDERPROGRAMME	135
9.3	FACHPLANUNG / VERTIEFENDE UNTERSUCHUNGEN	135
9.4	PRIORITÄTENSETZUNG	136
10	ANHANG	138
10.1	STÄDTE-RANKING	139
10.2	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	142
10.3	WOHNBEDARFSPROGNOSE	142
10.4	SIEDLUNGSZUWACHSFLÄCHEN	144
10.5	AUSWERTUNG DER ANREGUNGEN	163

Pläne:

Plan 1 regionaler Kontext	11
Plan 2: Situationsanalyse Nutzung - Verkehr	33
Plan 3: Situationsanalyse Freizeit/Natur - Stadt/Ortsbild	41
Plan 4: Situationsanalyse Kultur/Soziale Einrichtungen	47
Plan 5: Situationsanalyse Lärm	51
Plan 6: Stärken - Schwächen	59
Plan 7: Funktionsschema Hofheim	75
Plan 8: Räumliches Leitbild	79
Plan 9: Siedlungszuwachsflächen	85
Plan 10: Integriertes Entwicklungskonzept	97
Plan 11: Handlungsfeld Innenstadt, Potenzialräume	111
Plan 12: Handlungsfeld Stadtfuge, Potenzialräume	115
Plan 13: Handlungsfeld Bachräume, „Schwarzbachpark“ Konzeptansatz	119

Abbildungen:

Abb. 1:	Planungsinstrument SEP	5
Abb. 2:	Planungsprozess / Konsensverfahren	7
Abb. 3:	Siedlungsstruktur Region Rhein-Main	8
Abb. 4:	Blick vom Taunusrand in die Rhein-Main-Ebene	9
Abb. 5:	Ortsteilgrenzen / Ortsbeiratsbezirke	10
Abb. 6:	Siedlungsentwicklung 1867 - 2004	14
Abb. 7:	Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2000, FNP Stadt Hofheim a.T.	18
Abb. 8:	Bevölkerungsentwicklung 1996 – 2004 (Hauptwohnsitze)	23
Abb. 9:	Altersstruktur nach Ortsteilen	24
Abb. 10:	Entwicklung der Einwohner und der Beschäftigten 1987-2003	28
Abb. 11:	Steckbrief Bevölkerung	55
Abb. 12:	Steckbrief Wirtschaft	56
Abb. 13:	Steckbrief Einzelhandel	57
Abb. 14:	Steckbrief Gesamtbewertung	58
Abb. 15:	Potenzialfeldanalyse	65
Abb. 16:	Potenzialfelder	66
Abb. 17:	Konzept Raumgliederung	72
Abb. 18:	Übersicht Siedlungszuwachsflächen	82
Abb. 19:	Ortsumgehung B 519	92
Abb. 20:	Familiennetzwerk	94
Abb. 21:	Maßnahmen Stadtleitbild	108
Abb. 22:	Entwicklungsprinzip Grünvernetzung	117
Abb. 23:	Situation Schwarzbach, Alte Bleiche	118
Abb. 24:	Entwicklungsprinzipien Bachräume	118
Abb. 25:	Prinzipien Nachverdichtung	121
Abb. 26:	Prinzipien Wohnbauflächen	122
Abb. 27:	Eingangssituationen Gewerbegebiet Wallau, Bestand	123
Abb. 28:	Entwicklungsprinzip Gewerbeaufwertung	123
Abb. 29:	Entwicklungsprinzipien Sportpark, Grünfläche an der B519neu	124
Abb. 30:	Ortsteilblatt Wildsachsen	125
Abb. 31:	Ortsteilblatt Langenhain	126
Abb. 32:	Ortsteilblatt Lorsbach	127
Abb. 33:	Ortsteilblatt Wallau	128
Abb. 34:	Ortsteilblatt Diedenbergen	129
Abb. 35:	Ortsteilblatt Marxheim	130
Abb. 36:	Ortsteilblatt Hofheim	131
Abb. 37:	Zeitablauf SEP	133
Abb. 38:	Ergebnisse Schülerparlament	134
Abb. 39:	Prioritätensetzung	137
Abb. 40:	Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf	143

1 EINLEITUNG

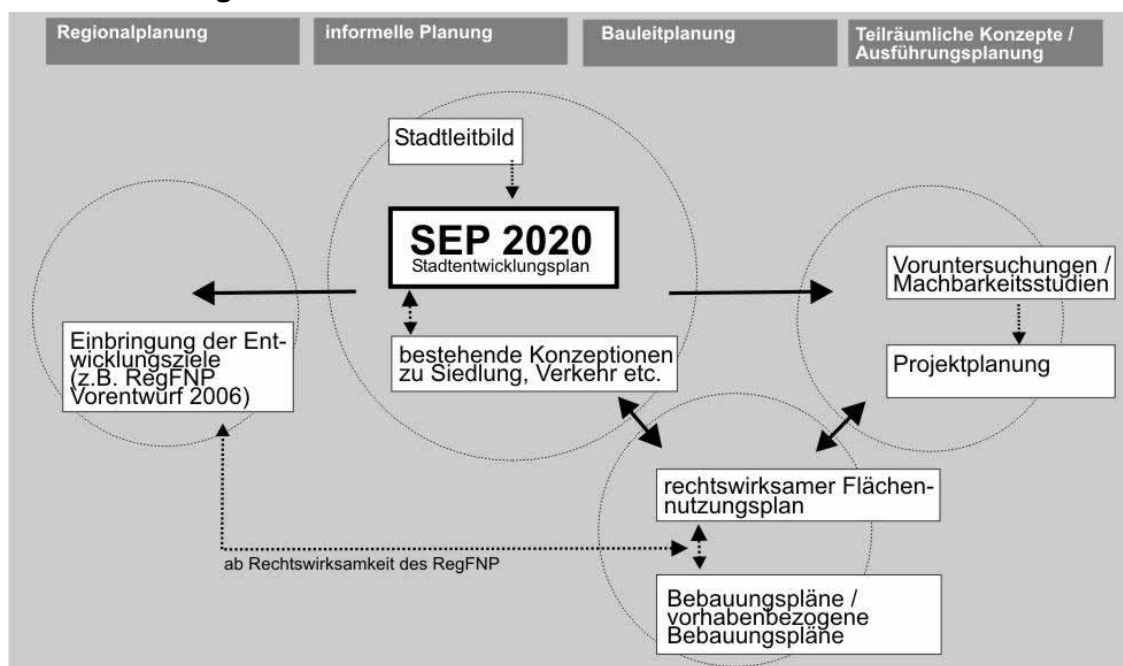
1.1 AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Hofheim steht vor der Aufgabe, die wirtschaftlichen, städtebaulichen und funktionalen Leitlinien für eine nachhaltige, zukunftsfähige Entwicklung ihrer Stadt durch ein tragfähiges räumliches Leitbild neu zu definieren.

Als informelles Planungsinstrument stellt der Stadtentwicklungsplan (SEP) eine wichtige Grundlage für die gesamtstädtische Entwicklung dar. Neben der Herausarbeitung der Stärken und Schwächen von Hofheim werden durch die Definition von Potenzialfeldern Ansätze zur Erhaltung und zum Ausbau der bestehenden Lebensqualität herausgearbeitet. In einem räumlichen Leitbild werden langfristige Entwicklungsperspektiven dargestellt und durch die Bestimmung von Handlungsfeldern wesentliche Aktionsfelder der zukünftigen Stadtentwicklungsplanung aufgezeigt. Der SEP dient als Entscheidungsgrundlage für konkrete, umsetzungsorientierte Projekte. In einem kontinuierlichen Beteiligungsprozess werden im Rahmen des SEP die Interessen und Anregungen der Hofheimer Einwohner in den Planungsprozess eingestellt. Bei der Bearbeitung wird auf bestehende Planungsergebnisse, insbesondere auf das 2000 von der Stadt verabschiedete Stadtleitbild, zurückgegriffen.

Die folgende Abbildung 2 zeigt die Funktion des Planungsinstrumentes SEP auf. Als zentrale informelle Planungsgrundlage werden städtische Entwicklungsziele für die Regionalplanung formuliert und in den regionalen Planungsprozess eingebracht. Die im SEP gesamtstädtisch abgestimmten Entwicklungsziele stellen Planungsgrundlagen für die Bauleitplanung dar und sind bei der Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Durch teilräumliche Konzepte (z.B. städtebauliche Voruntersuchungen, Machbarkeitsstudien) werden die im SEP aufgenommenen Entwicklungsansätze vertieft und konkretisiert.

Abb. 1: Planungsinstrument SEP



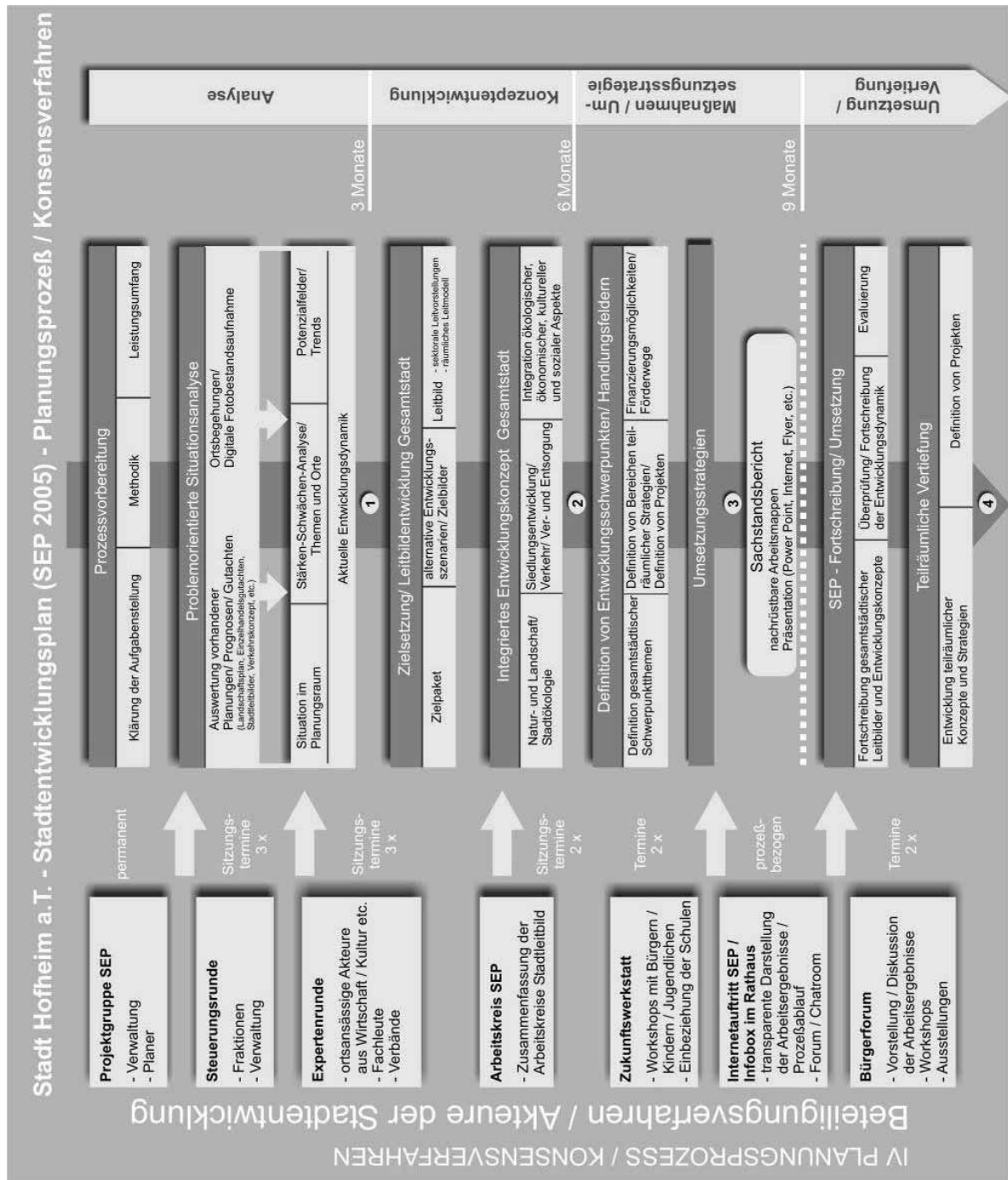
1.2 VORGEHENSWEISE UND METHODIK

Im Vergleich zur klassischen Planungsmethodik ist der SEP von einer frühzeitig und intensiv geführten konzeptionellen Diskussion geprägt. Bereits während der Erarbeitung der Analyseteile wurden parallel erste Leitbildansätze entwickelt und mit den Akteuren und beteiligten Gremien aus Politik, Verwaltung und Bürgerschaft erörtert.

Von entscheidender Bedeutung war die Umsetzung eines straffen Zeitrahmens (max. 1 Jahr). Durch eine gezielte Einbeziehung der Akteure und Gremien wurde eine konzentrierte und ergebnisorientierte Begleitung der Planung ermöglicht. Es fanden zahlreiche Termine der Steuerungs- und Expertenrunden statt, bei denen die Arbeitsstände des SEP mit den Akteuren diskutiert wurden, um frühzeitig Konsens über die wichtigen konzeptionellen Inhalte zu erreichen (s. Abb. 37, S. 133). Zur gezielten Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger sowie der politischen Gremien wurden ein Bürgerforum sowie ein Politikerforum durchgeführt. Das Entwicklungskonzept ist als offenes Daten- und Planwerk angelegt, in das während des Erarbeitungszeitraumes und der Umsetzung Diskussionsergebnisse und Änderungen eingearbeitet werden können (Fort-schreibung, Erfolgskontrolle).

Dem konzeptionellen Charakter des SEP entsprechend ist die Situationsanalyse als Stärken-Schwächen-Profil aufgebaut, in dem die wichtigsten Potentialbereiche für die Entwicklung der Stadt übersichtlich herausgearbeitet werden. Dazu zählen vor allem die Themenbereiche Siedlungsstruktur / Nutzung, Natur / Freizeit, Verkehr und Stadt-gestaltung / Ortsbild. Ein Leitbild bündelt die inhaltlichen Aussagen der integrierten Entwicklungsplanung und überträgt sie in sektorale Leitvorstellungen und räumliche Konzeptionen. Für ausgewählte Entwicklungsschwerpunkte werden vertiefende kon-zeptionelle Aussagen getroffen. In Ortsteilblättern werden die Ergebnisse für die ein-zelnen Siedlungseinheiten zusammengefasst.

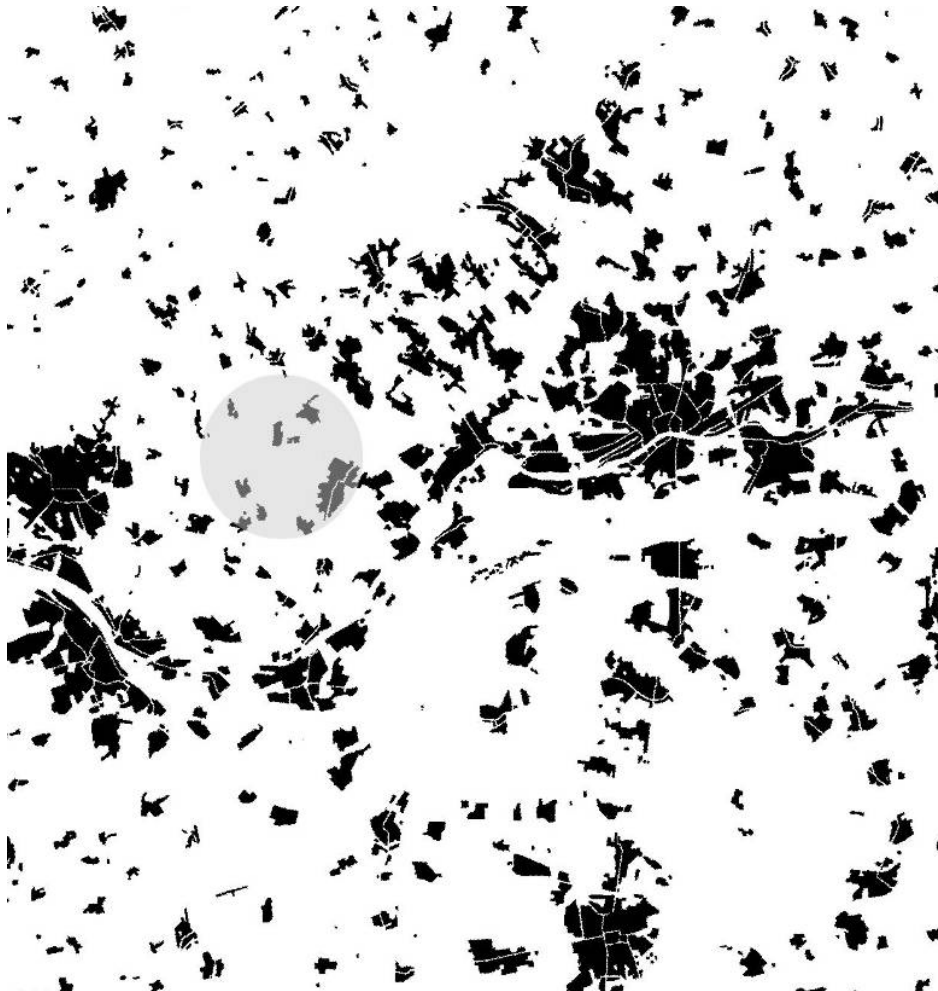
Abb. 2: Planungsprozess / Konsensverfahren



2.1 REGIONALER KONTEXT

Die Stadt Hofheim ist Kreisstadt des Main-Taunus-Kreises, der im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main liegt und zum Regierungsbezirk Darmstadt (Hessen) gehört. Die Nachbargemeinden sind im Norden Bremthal, Eppstein und Kelkheim, im Osten Kriftel und Hattersheim, im Süden Flörsheim a.M. und im Westen an die Wiesbadener Stadtteile Nordenstadt und Breckenheim. Hofheim liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Vordertaunus und grenzt im Süden an das Main-Taunusvorland. Die Kernstadt grenzt unmittelbar an den Taunusrand an.

Abb. 3: Siedlungsstruktur Region Rhein-Main



Das Mittelzentrum Hofheim liegt im Verflechtungsband Frankfurt - Wiesbaden. Die Entfernung zur Handel- und Dienstleistungsmetropole Frankfurt und zu den Landeshauptstädten Wiesbaden und Mainz beträgt jeweils rund 20 km.

Über die Verkehrsachsen Bundesautobahn A3 und A66 sowie der Bahnstrecke Frankfurt/ Limburg an der Lahn ist Hofheim günstig an den Metropolraum Rhein-Main-Gebiet, sowie an den mittelhessischen Raum angebunden.

Hofheim zeigt mit seiner Lage im Verdichtungsraum Rhein-Main Merkmale von verdichteten Räumen. In diesen verdichteten Räumen haben die Verstädterungsprozesse zur Regionalisierung von Lebensabläufen geführt, die sich vor allem in verkehrlichen Verflechtungen ausdrücken. Daraus leiten sich Anforderungen der Bevölkerung an verkehrliche, soziale, kulturelle und nahversorgende Infrastruktur ab.

Der Verdichtungsraum Frankfurt/ Rhein-Main verfügt über eine hoch entwickelte Dienstleistungsbranche, ein leistungsfähiges Verkehrssystem und eine große Zahl von Hochschulen sowie ein attraktives Kulturangebot, abwechslungsreiche Landschaftsräume und hochwertige Wohnlagen. Diese harten und weichen Standortfaktoren ermöglichen eine gute Positionierung der Städte und Gemeinden im Regionalen Wettbewerb. Der Flughafen Frankfurt stellt einen wesentlichen Motor der regionalen wirtschaftlichen Dynamik dar.

Die hervorragende Ausgangssituation der Stadt Hofheim lässt sich wie folgt charakterisieren (siehe Plan 1 und Anlage 10.1, S. 139):

- Die Stadt Hofheim zeichnet sich durch die direkte Lage am Taunusrand und die unmittelbare Anbindung an das Verflechtungsband Frankfurt/ Wiesbaden aus und fungiert damit als Schnittstelle zwischen einem dynamischen Agglomerationsraum und einem hochwertigen Landschaftsraum (Erholungsraum Vordertaunus)
- Mit 96% besteht eine hohe Wohnzufriedenheit im BRD- und Hessenvergleich¹
- Seit 1987 ist ein stetiger Einwohnerzuwachs zu verzeichnen (ca. 10 %), der auch gem. Prognosen fortgesetzt wird (Vorrausschätzung Main-Taunus-Kreis bis 2050 = 0 – 5 % Zuwachs², RP Darmstadt bis 2050 = 2,5 %³).
- Die Stadt verfügt über eine hohe Kaufkraft (33 % höher als BRD-Schnitt).
- Durch die Attraktivität des Standortes erfolgt eine Werthaltung bei Grundstücken und Gebäuden.

Das Gesamtstadtgefüge gliedert sich in den verdichteten Siedlungsbereich im Verflechtungsband Frankfurt/ Wiesbaden (Ballungsraum Rhein-Main) mit den Ortsteilen Hofheim/ Marxheim/ Diedenbergen/ Wallau und den waldreichen, topographisch reizvollen Vordertaunusbereich mit den Ortsteilen Wildsachsen/ Langenhain/ Lorsbach.

Abb. 4: Blick vom Taunusrand in die Rhein-Main-Ebene



Die Stadt Hofheim besteht neben der Kernstadt aus 6 Ortsteilen. 1938 wurde Marxheim eingemeindet. Im Rahmen der Kommunalen Gebietsreform 1972 wurden der

¹ Stadt Hofheim, Image-Analyse, Erarbeitet durch Fachhochschule Mainz, März 1999

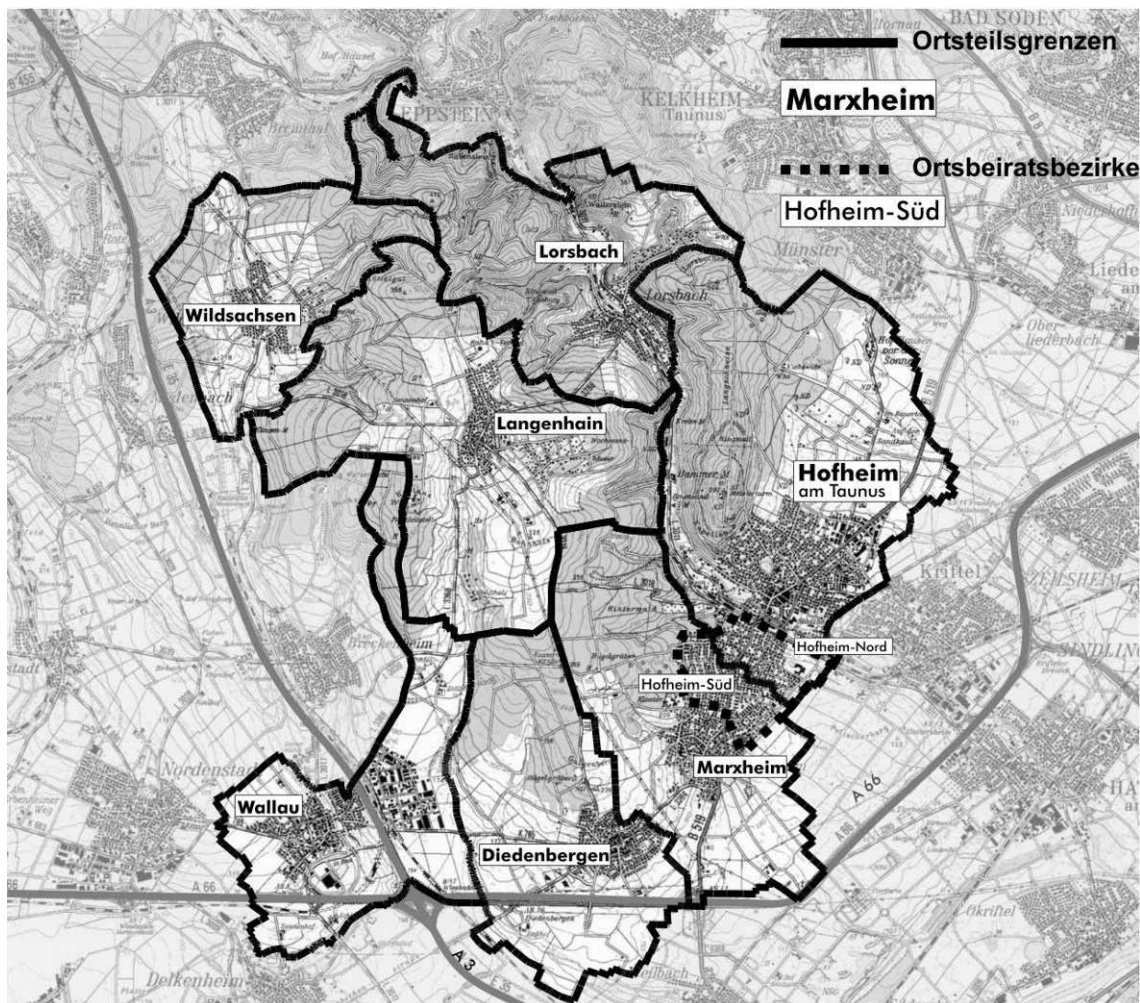
² Hessen-Agentur GmbH, 2004

³ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Demographische Rahmendaten zur Landesentwicklung, August 2004

Stadt die bislang selbständigen Gemeinden Langenhain, Lorsbach und Diedenbergen zugeordnet. Im Jahr 1977 sind mit Wallau und Wildsachsen zwei weitere Ortsteile hinzugekommen.

Die Grenzen der Verwaltungseinheiten der Ortsbeiratsbezirke entsprechen den Ortsteilen – mit Ausnahme der Abgrenzung von Hofheim Nord und Hofheim Süd. Hofheim Süd liegt südlich der Bahnlinie und teilweise innerhalb der Gemarkung Marxheim (im Folgenden ist bei der Nennung von Marxheim immer Marxheim und Hofheim Süd gemeint).

Abb. 5: Ortsteilgrenzen / Ortsbeiratsbezirke



Die Stadt hat rund 38.000 Einwohner (Hauptwohnsitz) und umfasst mit allen Ortsteilen eine Fläche von ca. 57,4 km². Davon sind rund 40 % Waldfläche, rund 35 % Landwirtschaftsfläche und rund 10 % Verkehrsfläche und sonstige Nutzungen. Aufgrund des hohen Anteils an diesen Freiflächen sind nur rund 15 % der Gemeindefläche besiedelt.

Plan 1 regionaler Kontext

2.2 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG⁴

Frühgeschichtliche Besiedlung

Funde aus der Bronze- und der Latènezeit belegen die frühgeschichtliche Besiedlung des Stadtgebietes. Ein großes Siedlungsgebiet aus der Zeit ab etwa 5000 v. Chr. konnte an den Ufern des Schwarzbachs und beiderseits des heutigen Schmelzwegs nachgewiesen werden. Um 40 n. Chr. siedelten die Römer im Bereich Hofheim. Spuren von Siedlungen wurden vor allem auf dem Hochfeld sowie am Kapellenberg gefunden.

Vom mittelalterlichen Dorf zur Kreisstadt

Erstmals schriftlich erwähnt wurde das Dorf Hofheim im Jahr 1263 als "Hoveheim". Wahrscheinlich ist der Ort aber schon in fränkischer Zeit entstanden. Davon zeugen zum Beispiel Funde fränkischer Gräber im Stadtgebiet.

Stadtrecht erhielt Hofheim 1352. Von 1478 bis 1559 war Hofheim als Pfandschaft im Besitz von Eppstein-Königstein bzw. seit 1535 von Stolberg-Königstein. Die 1369 erstmals genannte Wasserburg mit Toranlage und Turm brannte 1643 ab. 1562 gestattete Kaiser Ferdinand der Stadt Hofheim die Abhaltung eines Jahrmarktes – noch heute ist der nach dem Heiligen Gallus benannte jährliche Markt ein wichtiges Stadtfest.

Der Weinanbau an den Taunushängen ist schon für das 16. Jh. belegt. Entlang des Schwarzbaches entstanden ab dem 13. Jh. Mühlen, die in der Folge Grundlage für eine gewerbliche/ industrielle Entwicklung bildeten. Nach Getreidemühlen folgten Schleif- und Hammermühlen. Später wurden diese in Walkmühlen für die Lederverarbeitung umgerüstet. Im 17. Jh. wurde eine Eisenhütte errichtet, die 1708 in eine Papiermühle umgewandelt wurde.

Im 30jährigen Krieg wurde Hofheim durch Spanier, Bayern, Schweden und Franzosen geplündert und mehrmals verwüstet. Aus Dankbarkeit, von der Pest verschont geblieben zu sein, bauten die Bürger Hofheims 1667 zu Ehren der hl. Muttergottes eine Kapelle auf dem Räuberberg (heute Kapellenberg) und gelobten, einmal jährlich dorthin einen Bußgang zu verrichten. 1772 wurde der Fachwerkbau abgetragen und durch eine größere Steinkapelle ersetzt.

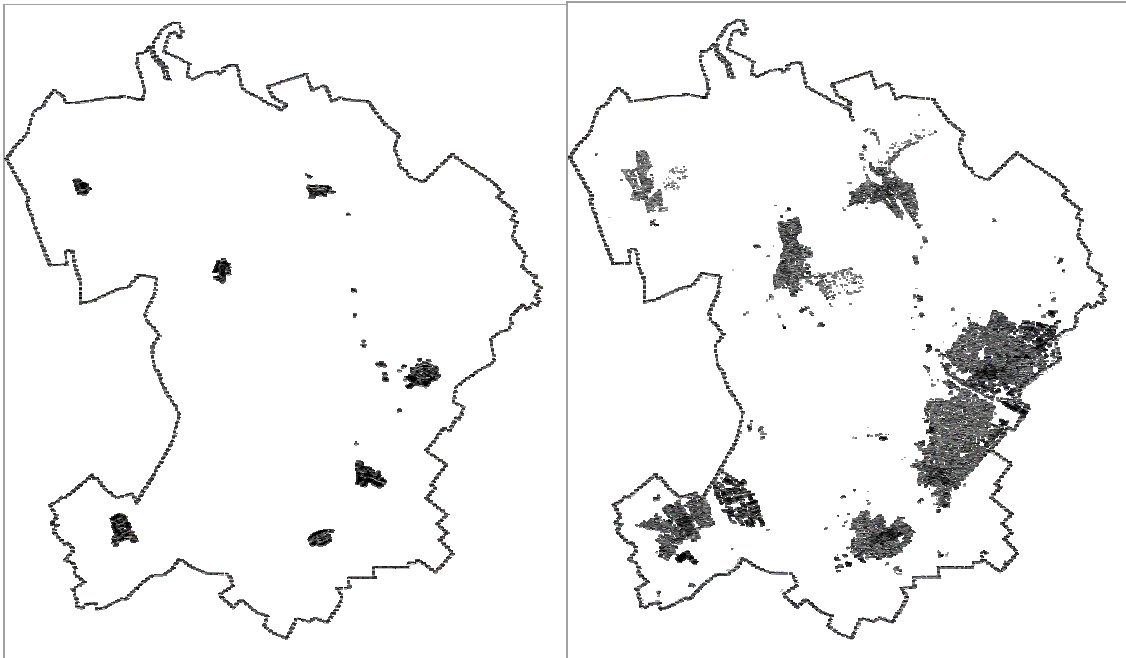
1803 ging Hofheim durch den Reichsdeputationshauptschluss von Kurmainz an die Fürsten von Nassau-Usingen, die späteren Herzöge von Nassau, über. 1866 wurde das Herzogtum Nassau Preußen angegliedert. Mitte des 19. Jh. hatte Hofheim rund 1800 Einwohner. Seit 1867 gehörte Hofheim zum Main-Kreis, seit 1886 zum Kreis Höchst. In diese Epoche fiel der Bau der Eisenbahnlinie Frankfurt – Hofheim - Limburg (1874 bis 1877), der auch Hofheim einen wirtschaftlichen Aufschwung brachte. 1920 wurde Hofheim das seitdem gültige Stadtwappen verliehen. Im Weiteren wuchs die Bedeutung als Verwaltungsstadt und Wohnort.

Seit dem 1. Januar 1980 ist Hofheim Kreisstadt des Main-Taunus-Kreises. Der Sitz der Kreisverwaltung wurde 1987 von Höchst auf das Hochfeld in Hofheim verlegt. Aufgrund der Funktion als Kreisstadt verfügt Hofheim über eine vielfältige Infrastruktur.

⁴ Quellen: Internetrecherche; Bildband Hofheim am Taunus, Stadt-Bild-Verlag, Leipzig 1996

Die Abbildung 6 zeigt die Siedlungsentwicklung der letzten 150 Jahre, die einerseits z.T. neben einem deutlichen Wachstum in Hofheim und Marxheim, andererseits die Beibehaltung der eigenständigen Siedlungseinheiten der Ortsteile erkennen lässt.

Abb. 6: Siedlungsentwicklung 1867 - 2004



Ortsteilprofile

Wildsachsen

Der Ort ist mit rund 1.700 Einwohnern der kleinste Ortsteil von Hofheim und liegt zwischen Taunusausläufern im Tal des Seyen- und Hollerbachs. Wildsachsen wurde 1107 erstmals urkundlich erwähnt. Obstanbau und Landwirtschaft gehörten zu den Haupterwerbszweigen der Einwohner. Bis in die 1960er Jahre stieg die Einwohnerzahl nur langsam, da es in Wildsachsen weder ausreichend Arbeitsplätze noch öffentliche Verkehrsmittel gab. Erst die Entwicklung größerer Baugebiete und der Anschluss an ein dichteres Verkehrsnetz änderten dies. Wildsachsen liegt eingebettet in eine offene Wiesen- und Felderstruktur an Waldrändern.



Langenhain

Langenhain mit rund 3000 Einwohnern ist der am höchsten gelegene Ortsteil (der Judenkopf liegt 410 Meter über NN). Seine Lage mit einem freien Ausblick in die Rhein-Main-Ebene begründete schon in vorgeschichtlicher Zeit ausgedehnte Ansiedlungen, wie ein Feld von Hügelgräbern (um 500 v. Chr.) bezeugt. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Langenhain 1309. Wald-, Vieh- und Landwirtschaft bildeten die Erwerbsquellen der Einwohner. Ein Zusatzverdienst entstand durch das Schälen der Eichen. Die "Rindenschäler" lieferten ihren Ertrag an die Lederindustrie, die daraus Lohe zum Gerben von Rindsleder herstellte.

Sehenswerte historische Gebäude sind die evangelische Kirche, 1748 auf den Grundmauern der Vorgängerin erbaut, und das "Häuschen", Sitz des örtlichen Heimat- und Geschichtsvereines. Prägnantes Bauwerk ist der 1964 errichtete Baha i-Tempel "Haus der Andacht".



Lorsbach

Der Ort mit rund 2700 Einwohnern liegt im schmalen Tal des Schwarzbaches und ist im Westen und Osten von den bewaldeten Hängen der Taunusausläufer umgeben. Aus dem frühen Mittelalter stammt die Ringwallanlage. Der Ort wurde 1280 erstmals erwähnt. Schleifmühlen und Hammerwerke waren die ersten gewerblichen Nutzungen am Schwarzbach. Im Jahr 1881 wurde in der Trutzmühle die erste Lederfabrik gegründet. Bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden in den ehemaligen Mühlen weitere Gerbereien. Nach dem Zweiten Weltkrieg, verstärkt seit den 1960er Jahren, begann der Untergang dieses einstmaligen blühenden Industriezweiges. Die landschaftlich schöne Lage und der alte Ortskern machen Lorsbach zu einem attraktiven Naherholungsziel. Um die Jahrhundertwende war Lorsbach als Luftkurort bekannt.



Wallau

Wallau ist mit rund 4200 Einwohnern der größte Ortsteil und liegt an dem Zusammenfluß des Wicker- und des Klingenbaches in leichter südlicher Hanglage am Taunusrand. In einer Schenkungsurkunde aus dem Jahre 950 von König Otto I. wird der Ort als "Wanaloha" bezeichnet: Wana = Wasser, Loha = Wald. Große Hofanlagen



zeugen noch heute von der früheren Bedeutung dieses Ortes. Sehenswert sind der restaurierte Ortskern mit Recepturhof und altem Rathaus sowie die angrenzenden Fachwerkgehöfte. Der Bau der Landstraße zwischen Frankfurt und Wiesbaden (heute: Autobahn A 66) im Jahr 1813 führte zu einer direkten Anbindung an das Hauptverkehrsnetz. Der weitere Ausbau der Verkehrsstrassen (Autobahn/ ICE-Strecke) prägt die unmittelbare Umgebung des Ortes. Mit dem östlich gelegenen Gewerbegebiet und dem unmittelbar an der A 66 angesiedelten Möbelhaus ist Wallau ein wichtiger gewerblicher Standort in der Stadt Hofheim.

Diedenbergen

In dem Ortsteil wohnen rund 4000 Einwohner. Diedenbergen liegt nordöstlich des Schnittpunktes der Autobahnen A 3 (Köln - Frankfurt) und A 66 (Wiesbaden - Frankfurt) am Abhang eines bewaldeten Taunusausläufers. Die Ersterwähnung des Ortes erfolgte 1366. In der Gemarkung bezeugen Hügelgräber aus der Zeit um 500 v. Chr. die frühe Besiedlung. Mitten durch den Ort führt die historische "Steinerne Straße" der Römer, später "Elisabethenstraße" genannt. Sie trägt heute den Namen "Casteller Straße" und ist immer noch Haupt- und Durchgangsstraße. Den Ortsmittelpunkt prägt die evangelische Kirche, die als Nachfolgebau von 1754 bis 1756 errichtet wurde. Der städtische Weinberg am Wickerer Berg knüpft an die alte Weinanbautradition Diedenbergens an.



Marxheim

Der Ort mit rund 3900 Einwohnern liegt am Ausläufer einer Taunushöhe. Die erste urkundliche Erwähnung geht auf das Jahr 1191 zurück. Bereits 1366 wird für Marxheim Kirche und Turm erwähnt und noch heute überragt die katholische Pfarrkirche St. Georg (Nachfolgebau erbaut von 1843 bis 1845) die Fachwerkhäuser des alten Ortskernes. Die verstärkte seit den 50er Jahren dieses Jahrhunderts einsetzende Siedlungserweiterung erfolgte zwischen altem Ortskern und Bahntrasse.



2.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Landesentwicklungsplan Hessen 2000⁵

Innerhalb der landesweiten Raum- und Siedlungsstruktur gehört die Stadt Hofheim zum Verdichtungsraum (Bestandteil des Ordnungsraumes). Die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Ordnungsraumes, als eine wesentliche Grundlage der weiteren Entwicklung des Landes, soll erhalten und ausgebaut werden. Das Schwergewicht der planerischen Gestaltungsaufgabe liegt in der Erhaltung und Verbesserung der qualitativen und gleichwertigen Lebens-, Umwelt-, Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen.

Die polyzentrale Struktur des Ordnungsraumes soll durch systematische Schwerpunktbildung bei der Siedlungsflächenplanung bezogen auf Zentren, Achsen und Räume nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration weiterentwickelt werden.

Regionalplan Südhessen 2000⁶

Die Stadt Hofheim liegt im Verdichtungsraum und soll seine Funktion als bedeutender Wirtschaftsraum erfüllen. Die Vorteile wie hohe Wirtschaftskraft, vielfältiger Arbeitsmarkt sowie breites Infrastruktur- und Freizeitangebot sollen erhalten und Belastungen vermindert werden. Hofheim wurde die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen, für das folgende Ziele gelten:

- Erhalt und Ausbau von überörtlich bedeutenden Einrichtungen in den Bereichen Soziales, Bildung, Kultur, Freizeit, Sport und Gesundheit.
- Hofheim soll über die Eigenentwicklung hinaus Standortsicherung für die Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung betreiben.
- Eine gute Erreichbarkeit im öffentlichen Personennah- und Regionalverkehr für die Einwohner des Mittelbereiches soll gesichert werden.
- Standort für großflächige Einzelhandelseinrichtungen.

Hofheim liegt gem. Regionalplan an der Regionalachse Frankfurt – Idstein – (Limburg) und der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Niedernhausen – Idstein – (Limburg). Hieraus ergeben sich besondere Anforderungen an die Leistungsfähigkeit und Vernetzung der Verkehrssysteme:

- Die Anbindung an das überregionale Fernverkehrsnetz sowie Erhalt, Ausbau und Schaffung notwendiger Verkehrsinfrastruktur und verkehrlicher Leistungsangebote sollen weiter verbessert werden
- Das Bedienungsangebot des öffentlichen Nah- und Regionalverkehrs, insbesondere auf der Schiene soll weiter ausgebaut und attraktiviert werden.
- Erhalt, Ausbau und Schaffung notwendiger Verkehrsinfrastruktur und verkehrlicher Leistungsangebote
- Sicherung der Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus.

⁵ Landesentwicklungsplan Hessen 2000, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Dezember 2000

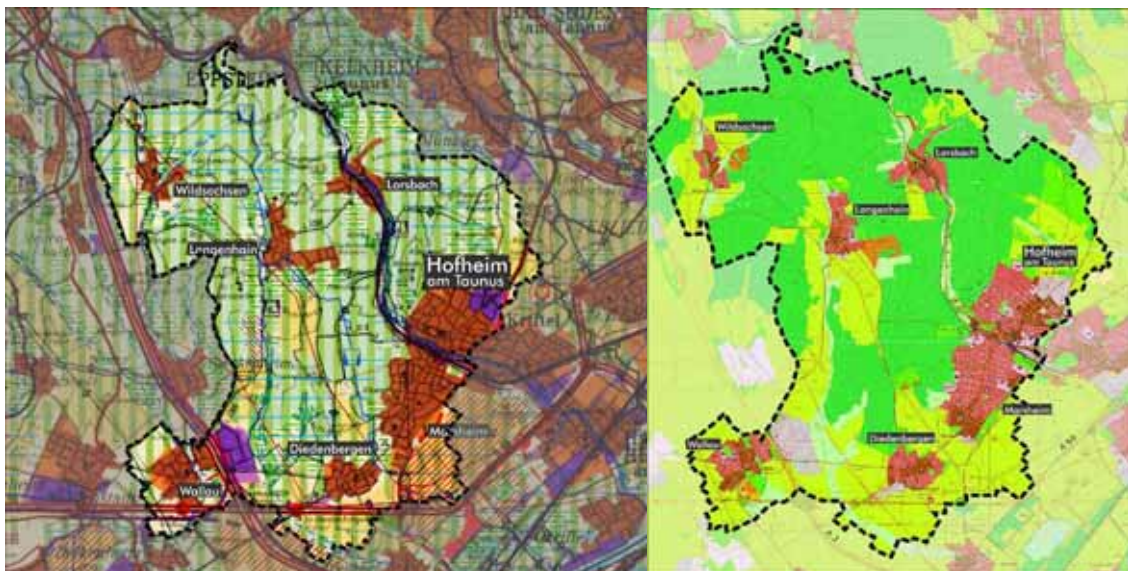
⁶ Regionalplan Südhessen 2000, Regierungspräsidium Darmstadt, Regionalversammlung Südhessen, September 2004.

Die weitere Siedlungstätigkeit soll möglichst mit Betrieb und Ausbau des ÖPNV, insbesondere der Schiene verknüpft werden. Neue Wohnbauflächen sollen möglichst im Einzugsbereich der Haltepunkte des ÖPNV ausgewiesen werden.

Für Hofheim ist die geplante Ortsumfahrung „B 519 neu OU Hofheim“ als Trassenkorridor dargestellt. Entgegenstehende Raum- und Nutzungsansprüche sind ausgeschlossen. Die Ortsumgehung in Wallau „L 3017 OU Hofheim-Wallau“ wurde bereits umgesetzt.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung ist lt. Regionalplan für Hofheim auf einen Zuwachs von 39 ha Wohnsiedlungsfläche angesetzt. Der Regionalplan sieht im Hinblick auf die gewerbliche Entwicklung Zuwachsflächen von 23 ha vor. (Die Gesamtfläche des Stadtgebietes beträgt 5.738 ha, davon 2.372 ha Wald.)

Abb. 7: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2000, FNP Stadt Hofheim a.T., 2004,



Flächennutzungsplan

Im Interesse einer geordneten Entwicklung des Verbandsgebietes und seiner 75 Mitgliedsstädte und –gemeinden löste der neu geschaffene Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main durch das Gesetz über den Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main mit Wirkung vom 1.4.2001 den Umlandverband Frankfurt ab, der bis zu diesem Datum Planungsaufgaben für seine 43 Mitgliedsstädte und –gemeinden wahrgenommen hatte.

Der neue Planungsverband erstellt für seine Mitglieder den „Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP)“. Dieser „Regionale Flächennutzungsplan“ stellt einen neuen Planotyp dar, der gleichzeitig die Funktion des Flächennutzungsplanes nach den Maßgaben des Baugesetzbuches und die Funktion des Regionalplanes nach den Maßgaben des Hessischen Landesplanungsgesetzes zu erfüllen hat. Dieser regelt mit seinen Darstellungen und Festlegungen der verschiedenen Nutzungen auf der regionalen und vorbereitenden Planungsebene die künftige räumliche Entwicklung des Verbandsgebietes.

Bis zum Inkrafttreten des RegFNP in ca. fünf Jahren gelten die Flächennutzungspläne des Umlandverbandes Frankfurt und der übrigen Kommunen fort.

Neben den freiraumbezogenen Aussagen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Hofheim die bestehenden und geplanten Siedlungsflächen dargestellt.

3 STÄRKEN – SCHWÄCHEN ANALYSE

Im Folgenden werden die wesentlichen Themenbereiche der Stadtentwicklung analysiert und in Stärken- Schwächen- Profilen veranschaulicht. Ziel der Analyse ist weniger die umfassende quantitative Darstellung aller Daseinsgrundfunktionen, sondern vielmehr die Herausarbeitung bestehender Entwicklungstrends und Entwicklungspotenziale. Das hierbei entstehende qualitative „Bild der Stadt“ stellt die Grundlage für die konzeptionelle Leitbilddiskussion dar.

Die wesentlichen Stärken-Schwächen sind am Schluss zusammengefasst (s. Pkt. 3.10, Plan 6, S. 59).

3.1 REGIONALE EINBINDUNG

Zur Veranschaulichung der regionalen Situation wurde Hofheim im Wirkungsfeld des umgebenden Raumgefüges dargestellt (s. Pkt. 2.1 und Plan 1, S. 11). Das Mittelzentrum liegt in direkter funktionaler und räumlicher Beziehung zu einer der leistungsfähigsten Metropolregionen Europas, dem Rhein-Main-Gebiet mit dem Wirtschaftszentrum Frankfurt und der Landeshauptstadt Wiesbaden. Der Rhein-Main Region werden ca. 5 Mio. Einwohner zugerechnet.

Hofheim profitiert von der Lage in der Rhein-Main Region und seiner guten infrastrukturellen Ausstattung, ist jedoch auch in gewissem Umfang direkt durch die negativen Auswirkungen des Ballungsraumes belastet. Es besteht eine hervorragende Anbindung an den Rhein-Main- Airport sowie die ICE Fernbahnhöfe. Die Fahrzeit vom Bahnhof Hofheim zum Frankfurter Hauptbahnhof beträgt etwa 20 Minuten, nach Wiesbaden etwa 40 Minuten. Durch die gute Verkehrsanbindung ist die räumliche und funktionale Wechselwirkung Hofheims mit Frankfurt relativ stark ausgeprägt. Die Stadt liegt am wichtigen Natur- und Naherholungsraum Taunus sowie dem Regionalpark, dem zunehmend als Freiraumverknüpfung im Ballungsraum wichtige Naherholungsfunktionen zukommen.

Die Lage am Rand des Metropolraumes beeinflusst zusammen mit der hervorragenden landschaftlichen Einbettung das Attraktivitätsprofil Hofheims in erheblichem Maß und trägt dazu bei, bestehende Stärken in der urbanen Entwicklung weiter zu fördern. Für die Entwicklung unternehmensbezogener Dienstleistungen (IT, Forschung und Entwicklung) sind zunehmend weiche Standortfaktoren wie ein attraktives Umfeld und gute Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wichtig. Die Wohnbauentwicklung in Hofheim und in anderen Taunusrandgemeinden ist durch ein hohes Bodenpreisniveau bestimmt. Damit wird für mittlere und untere Einkommenschichten die Wohnraumversorgung erschwert.

Innerhalb der polyzentralen Raumstruktur des Frankfurter Umlandes befindet sich Hofheim in einer permanenten Konkurrenzsituation zu anderen Städten und Gemeinden, die teilweise ähnliche Qualitätsprofile aufweisen. Für die Stadtentwicklung ist es daher um so wichtiger, die bestehende Attraktivität als Wohnstandort und Kreisstadt mit zentralen Funktionen zu erhalten und als eigenständiges Profil Hofheims weiter auszubauen.



STÄRKEN

- Räumliche und funktionale Nähe zur Metropolregion des Rhein- Main Gebietes.
- Günstige Verkehrsanbindung (Individualverkehr, ÖPNV) zur Wirtschaftsmetropole Frankfurt und zu den Landeshauptstädten Wiesbaden und Mainz.
- Direkte Lage an internationalen Verkehrsknotenpunkten (Rhein Main Airport, Europäisches Schnellbahnnetz).
- Hervorragende landschaftliche Einbindung.
- Klare, überschaubare Siedlungseinheiten, geringe Überformung durch die Auswirkungen der Stadtregion.
- Günstige Voraussetzungen für Stärkung und Neuschaffung von weichen Standortfaktoren wie z.B. Freizeitqualität.



SCHWÄCHEN

- Starke Konkurrenzsituation mit Städten und Gemeinden ähnlichen Profils innerhalb der Region.
- Bisher wenig Bezugnahme auf regionale Trends und Entwicklungen (Freizeit und Erholung, Jugendkultur, Event, Dienstleistungen).
- Wenig regionale Ausstrahlung über die Funktion als attraktiver Wohnstandort / Kreisstadt hinaus.

3.2 BEVÖLKERUNG / WOHNEN

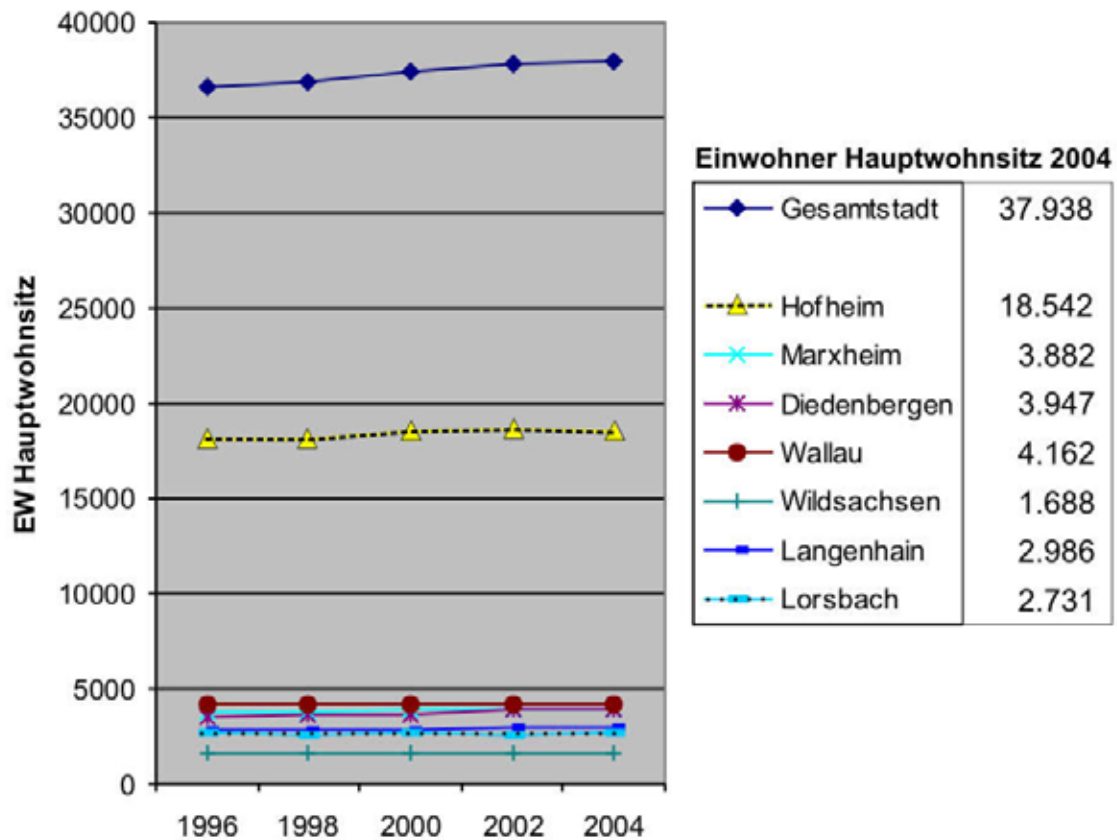
Bevölkerungsentwicklung

Nach der amtlichen Statistik des Statistischen Landesamtes Hessen fand in Hofheim im Zeitraum von 1996 bis 2004 ein stetiger Bevölkerungszuwachs statt. Insgesamt stieg die Einwohnerzahl im genannten Zeitraum 1996 – 2004 von 36.457 auf 37.836 an, was einem Zuwachs von rund 4% seit 1996 und von rund 10 % seit 1987 entspricht (Hauptwohnsitze). Der Zuwachs der Einwohner insgesamt (Haupt- und Nebenwohnsitze) für den Zeitraum 1996 – 2004 liegt bei 5 %.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in Hofheim entspricht der des Main-Taunus-Kreises und liegt deutlich über dem Durchschnitt des Planungsverbandes (1987 – 2003 Zuwachs in Hofheim von 4,4 % gegenüber MTK 4,5 % bzw. Planungsverband 1,8%).

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Hofheim (1987 – 2002 + 2,9 %) verlief im Gegensatz zur Entwicklung im Gebiet des Planungsverbandes (1987 – 2002 0 %) positiv. Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung konnte Hofheim zusätzlich Wanderungsgewinne verzeichnen (mehr Zuwanderungen als Abwanderungen).

Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung 1996 – 2004 (Hauptwohnsitze)



Bevölkerungsstruktur

Der auch bundesweit zu beobachtende Trend der Überalterung trifft auch auf Hofheim zu, es liegt jedoch keine hervorzuhebende Verschiebung der Altersgruppen vor (gleichmäßige Altersverteilung). Die unterschiedlichen Altersgruppen in Hofheim sind im Vergleich mit anderen Gemeinden im Main-Taunus-Kreis und des Gesamtwertes des Planungsverbandes ähnlich verteilt. So liegt der Anteil der unter 15-jährigen bei ca. 16 % und der über 65-jährigen bei ca. 17 %.

Für die einzelnen Ortsteile ergibt sich eine gleichmäßige Verteilung der Altersgruppen – eine Überalterung in bestimmten Ortsteilen liegt nicht vor (Angaben beziehen sich auf Haupt- und Nebenwohnsitze, April 2005).

Abb. 9: Altersstruktur nach Ortsteilen

	0-6 Jahre		6-12 Jahre		12-18 Jahre		18-30 Jahre		30-50 Jahre		50-65 Jahre		>65 Jahre		Summe
Hofheim insg.	2470	5,97%	2478	5,99%	2324	5,6%	5069	12,27%	14289	34,58%	7873	19,05%	6817	16,50%	41320
Hofheim	1196	5,93%	1175	5,83%	1078	5,35%	2473	12,26%	6922	34,33%	3765	18,67%	3556	17,63%	20165
Lorsbach	173	5,80%	176	5,87%	147	4,92%	353	11,83%	1065	35,68%	571	19,13%	500	16,75%	2985
Langenhain	210	6,43%	230	7,04%	208	6,37%	351	10,75%	1104	33,80%	587	17,97%	566	17,33%	3266
Wildsachsen	102	5,50%	104	5,60%	91	4,90%	234	12,60%	625	33,67%	421	22,68%	279	15,03%	1856
Wallau	259	5,57%	220	4,73%	285	6,13%	653	14,05%	1605	34,53%	999	21,49%	637	13,70%	4648
Diedenberg	276	6,56%	297	7,06%	268	6,37%	454	10,79%	1519	36,12%	738	17,55%	672	15,98%	4206
Marxheim	254	6,07%	276	6,60%	247	5,90%	551	13,17%	1449	34,64%	789	18,86%	607	14,51%	4183

Bevölkerungsprognose

Auf der Basis der Landesprognose⁷ wurde für die nächsten fünfzehn Jahre (bis 2020) eine Bevölkerungsprognose erstellt (s. Anhang 10.2, S. 142). Wegen der ökonomischen Attraktivität des Rhein-Main-Gebietes werden sich die Wanderungsströme regional auf Südhessen und Teile des mittelhessischen Raumes konzentrieren. Für den Regierungsbezirk Darmstadt wird bis 2020 ein Wachstum von 2,5 % prognostiziert. Gem. Aussagen des Planungsverbandes wird Hofheim aufgrund der Kriterien des Wohnungsmarktes überdurchschnittlich von diesem Zuwachs profitieren.

Wohnungsstruktur

Analog zur Entwicklung in der restlichen Bundesrepublik hat auch in Hofheim die Belegungsdichte der Wohnungen (E/WE) kontinuierlich abgenommen. Während sie 1995 bei 2,4 lag, wurde 2003 ein Wert von 2,2 erreicht. Im Planungsverband reduzierte sich die Belegungsdichte in dem Zeitraum von 2,2 auf 2,1.

In Hofheim sind überwiegend Wohngebäude mit 1-2 Wohnungen vorhanden (63 % mit 1 und 20 % mit 2 Wohnungen). Dieses entspricht auch der offenen Siedlungsstruktur in den Ortsteilen, die jedoch in den historischen Ortskernen sowie insgesamt durch eine fortschreitende bauliche Verdichtung zunehmend kompakter wird. Mehrgeschossige Wohngebäude in Wohnsiedlungen sind überwiegend in den Ortsteilen Hofheim und Marxheim vorhanden. In Hofheim Nord befindet sich mit rund 800 Wohnungen die Hälfte des Wohnungsbestandes der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (HWB, Hofheimer Wohnungsbau GmbH). Durch Veranstaltungen und Initiativen der Stadt, HWB und Vereinen soll eine Verbesserung der Integration der Bewohner und eine generelle Aufwertung des Wohnumfeldes erreicht werden.

Entsprechend einer Ersteinschätzung ist der Wohnungsbestand aufgrund des guten Bau- und Sanierungszustandes sowie der hohen Wohnqualitäten (Landschaftliche Umgebung, historische und sanierte Ortskerne etc.) insgesamt als attraktiv zu be-

⁷ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Demographische Rahmendaten zur Landesentwicklung, August 2004; Bevölkerungsentwicklung in Hessen auf der Basis der Projektion des Landesentwicklungsplans von 2003 bis 2020 und einer Trendfortschreibung von 2021 bis 2050

zeichnen. Gerade in den Hangbereichen (z.B. Kapellenberg) bestehen hochwertige Wohnlagen. Zum Teil erhebliche Beeinträchtigung erfolgt in Bereichen von Hauptverkehrsstraßen durch die hohe Verkehrsbelastung und den Fluglärm (siehe Pkt. 3.8, S. 49).

Die Wohnfläche, bezogen auf die ansässige Bevölkerung, stieg in Hofheim seit 1987 von 38,9 m² auf 43,0 m² pro Person (2002). Zusammen mit der Zunahme der Zweitwohnsitze und der Einpersonenhaushalte erhöhte sich der Wohnungsbestand in dem Zeitraum zwischen 1987 und 2002 um 20,5 %.

Das hohe Bodenpreisniveau für Wohnbaufläche in Hofheim liegt im Schnitt bei rund 417 €/m²⁸. Insgesamt rangiert der Main-Taunus-Kreis an zweiter Stelle in Hessen und verzeichnet weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken.

Auf Basis der aufgestellten Bevölkerungsprognose ergibt sich ein Bedarf an Zuwachsflächen für Wohnnutzung, der in einer Wohnbedarfsprognose genauer erläutert und spezifiziert wird (s. Anhang 10.3, S. 142).

Wohnungsbedarf

Wie bereits erwähnt, führen die hohen Wohnraumkosten zu einer hohen Nachfrage nach „bezahlbarem“ Wohnraum und einen Wohnungsmarkt mit hohem Preisniveau. Nach Angaben der HWB sind bei dem Unternehmen 300-400 Wohnungssuchende aufgenommen.



STÄRKEN

- Kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs durch moderate natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsgewinne
- Ausgeglichene Altersstruktur der Bevölkerung insgesamt sowie in den einzelnen Ortsteilen
- Anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken / Wohnraum



SCHWÄCHEN

- Hohes Bodenpreisniveau / Wohnraumkosten erschweren Wohnraumerwerb für untere und mittlere Einkommensschichten
- Erschwerter Zugang insbesondere für Einheimische und Junge Familien zum Wohnungsmarkt

3.3 GEWERBE / HANDEL

Gewerbestructur⁹

In Hofheim waren im Oktober 2004 insgesamt 2.251 Betriebe angesiedelt und rund 125 ha Gewerbefläche genutzt. Hofheim und Wallau sind mit 75 % der gewerblichen

⁸ Durchschnittswert für 2004, Grundstücksmarktbericht 2005, www.hkvv.hessen.de

⁹ Quelle: Wirtschaftsstandort Hofheim a.T. Strukturanalyse – Empfehlungen, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main, Juli 2003 sowie Gewerbeflächenkataster, Diplomarbeit E. Eckel, Juli 2005

Gesamtnutzfläche Schwerpunkte der Gewerbestruktur. Von den bestehenden Gewerbeeinheiten sind nur rund 20 % nach 1990 entstanden. Der Bauzustand ist überwiegend als gut zu bewerten (82 %).

Während in den Gewerbegebieten eher großflächige und produzierende Betriebe angesiedelt sind, liegt in der Hofheimer Innenstadt eine gemischte und kleinteilige Gewerbestruktur mit hoher Nutzungsintensität vor. Im Rahmen einer Branchenanalyse wurden folgende Nutzungsstrukturen ermittelt:

Wallau

Gewerbegebiet: Produzierendes Gewerbe und Handel (Maschinenbau, Mess-, Steuer- Regeltechnik, Gerätebau, Metallerzeugnisse, Verlags- & Druckerzeugnisse, Messe Veranstaltungen);

Standort an der A 66: überregionaler großflächiger Einzelhandel (Möbelhaus);

Ortskern: kleinteiliger Handel und Dienstleistungen

Diedenbergen:

Gewerbegebiet: Dienstleistungen (u.a. Call-Center, Softwareunternehmen, Beratungsunternehmen) und Handel;

Ortskern: Handel und Nahversorgung

Marxheim:

Handel und teilweise Dienstleistungen sowie Verwaltung (Kreishaus) mit umliegender Nahversorgung

Hofheim:

Gewerbegebiet Nord: intensive Nutzung mit produzierendem Gewerbe (Gummi- & Kunststoffwaren, Maschinenbau, Mess-, Steuer- Regeltechnik, Verlags- & Druckerzeugnisse) und Großhandel (Autohäuser), wenig Dienstleistungen;

Gewerbefläche an der Hattersheimer Str.: produzierendes Gewerbe (Maschinenbau);

Innenstadt: Handel und Nahversorgung;

zentraler Innenstadtbereich: Facheinzelhandel, Dienstleistungen (Banken, Ärzte)

Ergänzungsbereiche Innenstadt: Dienstleistungen, Verwaltung, teilweise Handel.

Die in der Stadt Hofheim bestehenden Branchencluster und Mikrostandorte sind unterschiedlich stark ausgeprägt (GE-Gebiet Wallau: produzierendes Gewerbe, GE-Gebiet Diedenbergen: neuer Mikrostandort hochwertiger Dienstleistungen, GE-Gebiet Hofheim: Autohandel, Maschinenbau, Innenstadt Hofheim: Facheinzelhandel, Dienstleistungen). Im Gewerbegebiet Wallau werden auch Messen veranstaltet.

Der Leerstand ist im gesamten Stadtgebiet mit rund 4 % als gering zu bezeichnen. Neben kleinteiligen Flächen im gesamten Stadtgebiet sind großflächige Bereiche im GE-Gebiet in Wallau (ca. 12 ha) und in Diedenbergen unbesiedelt. Aus den Bereichen Verarbeitendes Gewerbe und Büronutzung besteht gem. Strukturanalyse nur eine geringe Flächennachfrage. Eine Nachfrage besteht nach Flächen für den (großflächigen) Einzelhandel.

Die Attraktivität der bestehenden Gewerbegebiete wird durch eine unzureichende Gestaltungsqualität beeinträchtigt (z.B. Entreesituationen in GE-Gebiet in Wallau und Diedenbergen). Eine bessere Einbindung in den Landschaftsraum ist erforderlich.

Mit dem Aufbau eines Gewerbeflächenkatasters soll durch die Stadt ein nach außen gerichtetes Marketing (Standortvermarktung) unterstützt werden und ein verwaltungsin-ternes Informationssystem eingerichtet werden. Anhand eines Flächenmanagements sollen bei der gewerblichen Entwicklung Ansiedlungs- und Kundeninteressen (Ansied-lungsförderung externer Unternehmen, Bestandspflege, Existenzgründungsförderung) zielgerichteter berücksichtigt werden.

Erwerbsstruktur

Mit jeweils rund 25% Produktion, Handel, öffentlichen und privaten Dienstleistungen liegt eine ausgeglichene Wirtschaftsstruktur vor. Diese Ausgangslage bietet gute Vor-raussetzungen für die zukünftige Entwicklung der Kreisstadt.

Analog zur Entwicklung auf der Bundesebene hat sich auch in der Region Frankfurt Rhein-Main in den letzten Jahren der wirtschaftliche Strukturwandel fortgesetzt. Im Zu-ge dieser Tertiärisierung gewinnt der Bereich der Dienstleistungen sowohl hinsichtlich der Bruttowertschöpfung als auch der Beschäftigung immer mehr an Bedeutung, wäh-rend das verarbeitende Gewerbe gleichzeitig einen deutlichen Bedeutungsverlust zu verzeichnen hat.

Auch in Hofheim war in den letzten Jahren eine vergleichbare Entwicklung zu beobach-ten. Während sich der Anteil der im produzierenden Bereich Beschäftigten seit 1987 um 19% reduziert hat, stieg der Anteil der Beschäftigten im tertiären Sektor im gleichen Zeitraum um 96% (2002 lag der Anteil bei 81%).

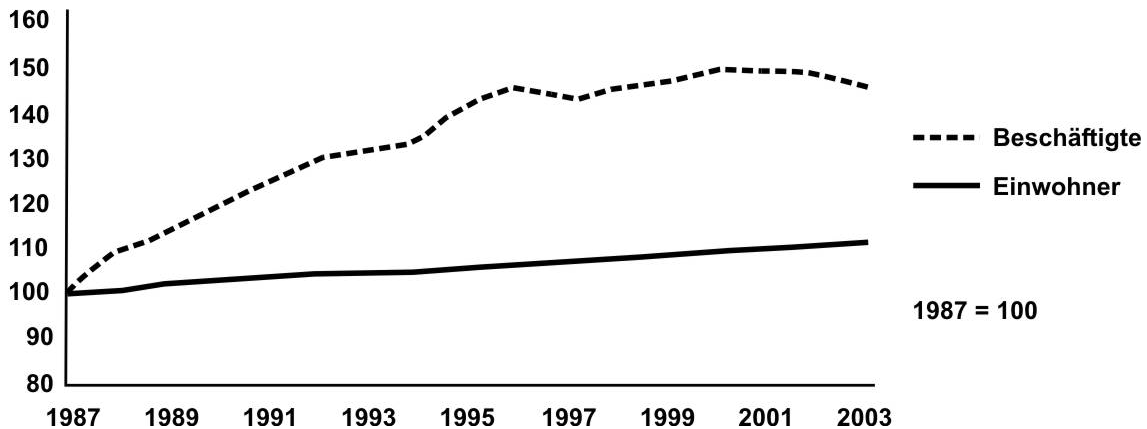
Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt in Hofheim war in den letzten Jahren vor allem von einer unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Arbeitslosenquote gekennzeichnet (rund 6,1 % 2004, MTK= 6,6 %). Grund für den relativ niedrigen Wert ist u.a. die dynamische Entwicklung der Beschäftigten.

Größter gewerblicher Arbeitgeber sind die IKEA Deutschland Verkaufs-GmbH & Co. sowie die Polar Mohr Maschinenvertriebsgesellschaft mbH & Co. KG (Papierschnei-demaschinen). Hofheim ist Sitz der Kreiszentrale der Industrie- und Handelskammer sowie des Rhein-Main-Verkehrsverbundes GmbH (RMV) und der Main-Taunus-Verkehrs GmbH (MTV). Bedeutende Verwaltungseinrichtungen sind das Kreishaus, das Finanzamt und die Bundesagentur für Arbeit.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsort in Hofheim ist seit 1987 von knapp 8.100 auf knapp 11.700 Mitte 2003 stark gestiegen. Somit konnte die Stadt eine außerordentlich hohe Zunahme von Arbeitsplätzen verzeichnen.

Abb. 10: Entwicklung der Einwohner und der Beschäftigten 1987-2003



Quelle: Hess. Statistisches Landesamt, Planungsverband

Pendler

Die Stadt Hofheim hatte im Jahr 2003 einen Auspendlerüberschuss von rund 2000 festzustellen. Insgesamt gingen 10.619 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnsitz in Hofheim einer Tätigkeit außerhalb der Stadt nach.

Einzelhandelsstruktur¹⁰

Die Einzelhandelsstruktur ist mit rund 80% kleinflächiger Betriebe und nur einem großflächigen Betrieb wenig differenziert. Die Verkaufsfläche pro Einwohner liegt mit 280 m² unter dem Bundesdurchschnitt.

Hauptstandort des Einzelhandels ist die Innenstadt mit einer Vielzahl von Fachhandelseinrichtungen, einem Kleinkaufhaus und einer besonders attraktiven Einkaufsatmosphäre. Bedeutend ist weiterhin der großflächige Standort in Wallau. In den Ortsteilen Wallau, Diedenbergen, Marxheim und Hofheim ist die Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte (z.B. Discounter) weitestgehend gesichert. In Wildsachsen, Langenhain und Lorsbach ist die Nahversorgung nur unzureichend vorhanden, da aufgrund der geringen Einwohnerzahl die wirtschaftliche Tragfähigkeit eingeschränkt ist. Um das Innenstadtangebot zu erweitern und die Kaufkraftbindung zu erhöhen, wird am Chignonplatz ein Fachmarktzentrum errichtet. Ergänzungs- und Magnetfunktion für das Altstadtangebot sollen zu einer Belebung der Innenstadt und des Handelstandortes führen.

Mit einem Wert von 132 % liegt in Hofheim eine hohe Kaufkraft vor (Bundesdurchschnitt= 100 %). Die Kaufkraftbindung des innerstädtischen Einzelhandels ist aber für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlich. Mit einem Wert von rund 85 % sind die Zentralitätspotenziale als Mittelzentrum nur unzureichend ausgeschöpft. Typische Werte für Mittelzentren dieser Struktur und Größe weisen eine durchschnittliche Einzelhandelszentralität von 120 bis 140 % auf.

¹⁰ Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hofheim, GWH Dr. Lademann & Partner, Oktober 2000



STÄRKEN

- Lage im dynamischen Wirtschaftsraum Frankfurt / Rhein-Main
- Gute Verkehrsanbindung (Autobahnanschluss, Nähe zum Flughafen Frankfurt)
- Geringe Arbeitslosenquote
- Ausgeglichene Wirtschaftsstruktur
- Niedriger Gewerbesteuerhebesatz
- Wenig Belastung durch Gewerbebetriebe mit störenden Auswirkungen
- Hoher Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor
- Hohe Kaufkraftkennziffer
- Keine dezentralen großflächigen Einzelhandelsstandorte bzw. Einkaufszentren als Konkurrenz zur Innenstadt



SCHWÄCHEN

- Geringe Gewerbeflächenreserven und unzureichende Erweiterungspotenziale im Stadtteil Hofheim
- Bisher kaum Ansätze zur Entwicklung von hochwertigen Gewerbeadressen
- Partiiell geringe Attraktivität der Gewerbebestände, hohe Grundstückspreise
- Unausgeglichene Einzelhandelsstruktur in der Nahversorgung
- Wettbewerbsstruktur durch „Sandwich-Lage“ zwischen Frankfurt – Wiesbaden geprägt
- Geringe Kaufkraftbindung (Einzelhandelszentralität eines Mittelzentrums wird nicht ausreichend wahrgenommen)
- Fehlende Magnetbetriebe im Einzelhandel, unwirtschaftliche Größenstruktur und geringe Flächenproduktivität durch viele Kleinbetriebe

3.4 VERKEHR

Individualverkehr

Mit vier Anschlüssen an die Bundesautobahn A 66 sowie der Bundesstraße B 519 und den Landesstraßen 3018 und 3011 besteht eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Die Ortsteile untereinander sowie die Anbindung der Nachbargemeinden erfolgt durch Landes- bzw. Kreisstraßen. Das gut ausgebaute Straßennetz wurde 2005 durch eine Verbindung zwischen L3018 und Nordring ergänzt (Katarina-Kemmler-Str.), um einen Teil des Verkehrs der B 519 zur AS Frankfurt-Zeilsheim abzuleiten. Gegenwärtig wird die A 66 in dem Abschnitt Autobahndreieck – Wiesbadener Kreuz auf sechs Fahrstreifen ausgebaut.

Im Bereich der Hauptverkehrsstraßen, insbesondere der B 519, kommt es aufgrund der hohen Verkehrs- und Lärmbelastung¹¹ in den Innenstadtlagen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität (siehe Pkt. 3.8, S. 49).

Das Straßennetz in den Ortskernen und der Hofheimer Innenstadt ist z.T durch mittelalterliche Straßenführung und Straßenquerschnitte geprägt. In diesen Bereichen und in

¹¹ Rund 17.000 Kfz / 24 h im Abschnitt Marxheim und rund 15.000 Kfz / 24 h im Abschnitt Hofheim

Wohnstraßen sind tlw. im Straßenraum Parkplätze und eine Fahrspur (Einbahnregelung) angeordnet. Durch die Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche und Tempo 30-Zonen wurde eine flächige Verkehrsberuhigung eingerichtet.

Neben der Umgestaltung von Ortseinfahrten in Langenhain, Wildsachsen und Wallau konnten im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen wichtige öffentliche Platz- und Straßenräume gestalterisch aufgewertet werden (Hofheimer Innenstadt, Zimmerplatz in Lorsbach, Ortskern in Wallau, Kirchplatz an der Casteller Str. in Diedenbergen). In weiteren Bereichen, u.a. in Wildsachsen und Langenhain, besteht dieser Gestaltungsbedarf noch.

In Lorsbach führt der schienengleiche Bahnübergang an der L 3368 zu längeren Wartezeiten und zur Beeinträchtigung des Verkehrsflusses. In mehreren Varianten wurde die Beseitigung dieses Engpasses untersucht¹². Neben einer Unterquerung der Bahn im Ortskern wurden auch großräumige Umfahrungen des Ortsteiles mit ebenerfreier Kreuzung der Bahn bewertet. Weiterhin wurde die Führung der Bahntrasse in Troglage vertiefend untersucht¹³. Zur Zeit wird eine behindertengerechte Anbindung des Mittelbahnsteiges Bahnhof Lorsbach entwickelt.

Zum ruhenden Verkehr wird gegenwärtig ein Planungskonzept erstellt¹⁴. Darin wird festgestellt, dass in Hofheim vielfältige Defizite bei Angebot und Abwicklung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt bestehen. Die Untersuchung soll Grundlage für ein umzusetzendes und abgestimmtes Stellplatzkonzept in der Hofheimer Innenstadt sein. Durch vielfältige Maßnahmen (Bewirtschaftung, Angebotserweiterung, dynamisches Parkleitsystem etc.) soll dem zunehmenden Bedarf an zentralen Parkmöglichkeiten entsprochen werden. Als eine erste Maßnahme ist vorgesehen, in der oberen Hauptstraße in einem geplanten Wohnkomplex öffentlich nutzbare Stellplätze anzubieten. Park and Ride Plätze sind in Lorsbach und Hofheim in Bahnhofsnähe ausgewiesen.

Weitere Problemschwerpunkte sind:

- fehlende Gestaltungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen an Ortseingängen
- unzureichendes Parkraumangebot im Innenstadtbereich

Mit dem Integrierten Verkehrsplan Kreisstadt Hofheim a.T. (Stadt Plan Ingenieure GmbH, 1994) liegen für große Teile des Stadtgebietes integrierte Verkehrskonzepte vor. Darin werden auf Grundlage einer Bestandsanalyse Handlungs- und Maßnahmenkonzepte aufgestellt. Für die Planungen zur Ortsumgehung Marxheim – Hofheim B 519 liegt ein Vorentwurf zur Planfeststellung vor¹⁵.

ÖPNV

Mit dem S-Bahnanschluss nach Frankfurt (20 min Fahrzeit), zwei Regional- und Stadtexpress-Haltepunkte (Hofheim und Lorsbach) sowie Busverbindungen der Main-

¹² Beseitigung des Höhengleichen Bahnüberganges Hofheim - Lorsbach im Zuge der L 3368, Dorsch Consult, Wiesbaden, Oktober 1995

¹³ Machbarkeitsstudie über den Ersatz des BÜ in Hofheim – Lorsbach durch ein höhenfreies Kreuzungsbauwerk mit Gleisabsenkung, Grebner - Ruchay, Frankfurt a.M., Oktober 2002

¹⁴ Planungskonzept ruhender Verkehr, Entwurf Zwischenbericht August 2004, mociety, Wiesbaden 2004

¹⁵ Amt für Straßen- und Verkehrswesen Wiesbaden, Mai 2001

Taunus-Verkehrsgesellschaft mbH bestehen gute ÖPNV-Verbindungen. In Hofheim sind mit dem Sitz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) und der Main-Taunus-Verkehrs GmbH (MTV) zwei bedeutende regionale Verkehrsträger vor Ort.

Im westlichen Stadtgebiet (Wallau / Diedenbergen) verläuft die ICE-Neubaustrecke Frankfurt – Köln/ Bonn.

Nähe zu überregionalen Verkehrsanbindungen

- Hauptbahnhof Frankfurt am Main / ICE-Bahnhof am Flughafen Frankfurt
- Bedeutend für die Region und somit auch für Hofheim ist der Rhein-Main-Großflughafen in Frankfurt, der sich in ca. 15 km Entfernung befindet. Durch einen weiteren Ausbau des Flughafens soll den Anforderungen des wachsenden Flugverkehrs Rechnung getragen werden. Zu Kapazitätserweiterung (120 koordinierte Flugbewegungen pro Stunde) ist eine neue Landebahn Nordwest vorgesehen. Danach wird mit einer Verdoppelung der Flugbewegungen gerechnet. Mit Inbetriebnahme der neuen Landebahn soll als Ausgleich für die zusätzliche Lärmbelastung ein Nachtflugverbot zwischen 23:00 - 5:00 Uhr eingerichtet werden. Das erforderliche Planfeststellungsverfahren wurde September 2003 eingeleitet, die Anhörung hat bis März 2005 stattgefunden.



STÄRKEN

- Sehr guter Anschluss an das überörtliche Straßennetz (direkte Autobahnanschlüsse)
- Geplante Ortsumgehung B 519 neu
- Sehr guter ÖPNV-Anschluss (S-Bahn, Busnetz, Nähe zu überregionalen Hauptbahnhof und Flughafen Frankfurt am Main)



SCHWÄCHEN

- Hohe Verkehrsbelastung an B 519 und den Haupteerschließungsstraßen
- Defizit bei der Parkraumversorgung in der Innenstadt
- Defizite in der Wegweisung für Ortsfremde

Plan 2: Situationsanalyse Nutzung - Verkehr

3.5 STADT- / ORTSBILD

Siedlungsstruktur

Aufgrund der Lage im Verdichtungsband der Rhein- Main- Region, die sich zunehmend zu einer polyzentralen Stadtlandschaft entwickelt, ist in dem Raum eine Auflösung der traditionellen Stadt- Gegensätze zugunsten einer neuen „Zwischenstadt“ zu beobachten. Das polyzentrale Stadtgefüge in Hofheim bildet 7 (Hofheim, Wallau, Wildsachsen, Langenhain, Diedenbergen, Lorsbach, Marxheim) stadträumlich eigenständige Ortsteile mit Ortskernen als Mittelpunkte des dörflichen bzw. städtischen Lebens aus. Durch eine stark ausgeprägte Eigenständigkeit der Ortsteile sowie deren räumlicher Entfernung und der landschaftlichen / topographischen Lage konnte in Hofheim ein Zusammenwachsen der Siedlungseinheiten weitestgehend vermieden werden. Eine Ausnahme stellt der Stadtraum zwischen Hofheim und Marxheim dar, der sich durch eine starke Erweiterung südlich der Kernstadt seit den 50er Jahren zu einer Siedlungseinheit entwickelt hat. Eine Trennung erfolgt durch den deutlichen topographischen Geländeversprung. Im Bereich des Schmelzweges erfolgt ein Zusammenwachsen der Stadträume von Hofheim und Kriffel. Eine räumliche Trennung und erkennbare Unterscheidung der Stadtkörper in diesem Teilbereich besteht nicht.

Der Übergangsbereich der Stadträume von Hofheim und Marxheim wird aufgrund der städtebaulich ungeordneten Bereiche als Missstand angesehen (mangelnde städtebauliche Betonung der Eingangssituation, unzureichende Wegeverknüpfung, Brachflächen im Bereich des Güterschuppens, untergenutzte Flächen, Gebäudeleerstand). Erhebliche Gestaltungsdefizite bestehen an den Übergängen der Gewerbegebiete in den Landschaftsraum. Weiterhin wurde für die Ortsteile eine unzureichende Ortseingangsgestaltung festgestellt.

Ortsteile

Die historischen Siedlungskerne in Waldhofheim (Langenhain, Lorsbach, Wildsachsen) sind in ihrer Geschlossenheit und räumlichen Qualität noch gut ablesbar. Trotz einer kontinuierlichen Siedlungserweiterung seit der Nachkriegszeit wirken auch die Ortsteile Wallau und Diedenbergen relativ kompakt und wenig zersiedelt. Im Verdichtungsband sind diese Qualitäten durch eine umfangreiche Siedlungsentwicklung, Ausbildung von Gewerbestandorten und großen Verkehrsstrassen (A 66, A 3, ICE-Trasse) nur in Teilbereichen erhalten geblieben.

Für die einzelnen Ortsteile können zur städtebaulichen Struktur sowie zum Ortsbild folgende zusätzliche Angaben gemacht werden:

Wildsachsen

Neben der Ortslage liegt am östlichen Rand eine Waldsiedlung (Wochenendhausgebiet Junghainzehecken), das sich zunehmend zu einem kleinteiligen offenen Wohngebiet entwickelt hat.

Langenhain

In Langenhain wird zur vorgesehenen Ortskerngestaltung eine Aufnahme in das Programm Dorferneuerung vorbereitet. Neben der Ortslage liegt am süd-östlichen Rand eine Waldsiedlung (ehem. Wochenendhausgebiet Weilbacher Wälder), deren Entwicklung zu einem kleinteiligen Wohngebiet abgeschlossen ist. Mit dem 1964 eingeweihten

Baha i-Haus der Andacht liegt am nördlichen Rand von Langenhain ein ortsbildprägendes, großmaßstäbliches Gebäude, das 1991 zum Kulturdenkmal erklärt wurde.

Lorsbach

Aufgrund der Tallage wurde die kompakte Siedlungsstruktur weitgehend erhalten; eine Überformung hat nicht stattgefunden. Die Sanierung des Ortskernes erfolgte im Rahmen der Dorferneuerung, die Maßnahmen sind bereits abgeschlossen. Gestaltungsschwerpunkt war der Zimmerplatz. Die am östlichen Tal im Waldbereich errichteten Wohngebäude (Richtung Gundelhard) sind nur unzureichend an das Ortsgefüge und Infrastrukturnetz angebunden.

Wallau

Die einfache Stadterneuerungsmaßnahme in Wallau ist abgeschlossen. In dem Zusammenhang wurde der Ortskern saniert und neu gestaltet. Neben dem gut erhaltenen und kompakten alten Ortskern ist das Siedlungsgefüge von Wallau durch die angrenzenden Erweiterungen sowie die verstreuten externen Standorte geprägt (Einzelhandelskomplex an der A 66 sowie Gewerbegebiet). Die trennende Wirkung der großen Verkehrsstrassen verhindern die Ausbildung eines zusammenhängenden Siedlungsgefüges.

Diedenbergen

Die prägnante Silhouette des Ortsteiles ist insbesondere von Süd-Osten gut erlebbar. In Diedenbergen werden noch Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung umgesetzt; ein erfolgreich fertig gestelltes Beispiel stellt die Neugestaltung des Kirchplatzes an der Casteller Str. dar. Eindeutig erkennbar ein historischer Ortsgrundriss und eine gut erhaltene dörfliche Siedlungskante. Topographisch bedingt ist der Dorfmittelpunkt (Kirchturm) weithin gut sichtbar.

Marxheim

In Marxheim wird das Siedlungsbild durch flächige Wohngebiete (offene, verdichtete Baustruktur) geprägt, die im Rahmen eines stetigen Stadtwachstums seit den 50er Jahren entstanden sind. Während der historische Ortskern einen dörflichen Mittelpunkt bildet, konnte sich im nördlichen Teil von Marxheim kein Quartierszentrum herausbilden. Der südliche Siedlungsrand ist durch großmaßstäbliche Gebäudestrukturen geprägt (Kreishaus, Schulen an der Frankfurter Str., Wohnsiedlung am Sachsring). In Marxheim werden Maßnahmen des Programms Einfache Stadterneuerung durchgeführt.

Hofheim

Hofheim verfügt mit dem mittelalterlichen Stadtkern über ein innerstädtisches Ensemble von herausragender Qualität. Die kleinteilige und enge Bebauung innerhalb des im Wesentlichen erhalten gebliebenen mittelalterlichen Stadtgrundrisses der Altstadt wird durch Stadtstrukturen des späteren Wachstums ergänzt. Nach dem 2. Weltkrieg wurde durch großmaßstäbliche innerstädtische Einrichtungen (Verwaltung, Handel, Gewerbe etc.) und Ausbau des Straßensystems die alte Stadtstruktur überformt. Entsprechende gestalterische Defizite, vor allem in den Übergangsbereichen der Altstadt, sind heute deutlich erkennbar (z.B. unausgeprägte Raumkante an der Alten Bleiche, unattraktive Gestaltung Chinon- und Kellereiplatz, Stadteingang obere Hauptstraße). Im Rahmen der Altstadtsanierung wurde durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie die Sanierung des historischen Gebäudebestandes ein Großteil der

Kernstadt erneuert und als Wohn- und Arbeitsstandort gesichert. Das Sanierungsgebiet wurde 1972 förmlich festgelegt, die Aufhebung erfolgte 2004.

Prägende Baudenkmale und wichtige städtebauliche Dominanten in der Altstadt sind das Rathaus, die Kirche Peter und Paul, das Kellereigebäude, das Wasserschloss und der Büttelturm als Teil der Stadtbefestigung.

+ STÄRKEN

- Kompaktes und klar gegliedertes Siedlungsgefüge der Kernstadt und der Ortsteile, wenig Zersiedelungstendenzen in Waldhofheim und Diedenbergen
- Mittelalterlicher Stadtgrundriss und historischer Gebäudebestand in der Altstadt, Belegung der Ortszentren durch Aktivitäten (Stadtfeiern, Einzelhandel etc.)
- Erfolgte Sanierungsmaßnahmen haben zur Aufwertung des Stadtraumes und des Funktionsgefüges beigetragen

- SCHWÄCHEN

- Teilweise Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum
- Wichtige städtische Entreebereiche mit Gestaltungsmängeln (z.B. Stadtraum Rheingau- / Hattersheimerstr., Stadtgrenze Hofheim / Zeilsheimerstr.)
- Kompakte Siedlungsgefüge der Ortsteile im Verdichtungsband ist z.T. aufgelöst
- Siedlungsstrukturen in Waldbereichen (Wochenengebiet Wildsachsen, Bebauung im Bereich Hasenberg in Lorsbach) sind nur unzureichend an Infrastrukturnetz angeschlossen und beeinträchtigen z.T. den Landschaftsraum Wald

3.6 FREIZEIT / NATUR

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Die Ortsteile Marxheim, Diedenbergen und die Kernstadt Hofheim liegen am Fuß des Taunus im Übergang zur Rhein-Mainebene und sind durch die z.T. ausgeprägte Topographie gekennzeichnet (z.B. Geländekante zwischen Marxheim und Hofheim). Wallau liegt etwas abgerückt vom Taunusrand. Während Lorsbach und Wildsachsen im Talraum liegen, befindet sich Langenhain auf einer Hochebene. Durch die besondere Lage werden Blickbeziehungen in die Rhein-Main-Ebene ermöglicht. Auf dem Kapellenberg befindet sich ein Aussichtsturm (Meisterturm) (siehe Abb. 4, S. 9). In Lorsbach wird an der alten Ringwallanlage am westlichen Ortsende ein weiterer Aussichtsturm errichtet.

Neben der ausgeprägten Topographie wird die Landschaft durch den Wald und die Feldstrukturen mit Streuobstwiesen bestimmt. Weiteres zentrales Landschaftselement sind die aus dem Taunusgebiet fließenden Bachläufe. Neben dem größeren im Lorsbachtal verlaufenden Schwarzbach sind dies der Kasern- und der Klingenbach. Die im Schwarzbachtal gelegenen ehem. Mühlen und die teilweise daraus hervorgegangenen Gewerbeansiedlungen sind Zeugnisse der historischen Entwicklung dieses Bereiches zwischen Lorsbach und Hofheim.

Durch die überörtlichen Verkehrsstrassen im Bereich der Rhein-Mainebene wird der offene Landschaftsraum fragmentiert und kleinteilige Verbindungen werden abgeschnitten bzw. deutlich erschwert. Möglichkeiten zur Überwindung dieser Barrieren sind an wichtigen Schnittstellen zu schaffen und gestalterisch zu betonen. Dieses sind vor allem Über- bzw. Unterquerungen der A66 und der A3 im Bereich Wallau, Diedenbergen und Marxheim.

Landschaftsbild und Naturschutz

Der Landschaftsbereich des Taunus ist im Stadtgebiet von Hofheim als Naturpark Hochtaunus und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Kleinere Naturschutzgebiete befinden sich am Schwarz- und Kasernbach (siehe auch Darstellungen des Landschaftsplans des Planungsverbandes).

Neben den genannten Bachräumen befinden sich keine größeren Wasserflächen im Stadtgebiet.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bestehen neben ungeordneten Ortsrändern durch Hochspannungsleitungen.

Erholung, Sport und Freizeit

Das umfangreiche und dezentrale Angebot an Einrichtungen für Erholung, Sport und Freizeit trägt zur hohen Wohnqualität in der Gesamtstadt bei. Von regionaler Bedeutung im Freizeitsektor sind hier die Rhein-Main-Therme und die Hofheimer Innenstadt. Mit der Therme wurde eine interkommunale Einrichtung erfolgreich umgesetzt. Im letzten Jahr lagen die Besucherzahlen bei rund 480.000. Durch eine geplante Erweiterung mit einem Hotel wird der Standort weiter gestärkt. Neben dem 18-Loch Golfplatz am nord-östlichen Rand von Hofheim wird das Angebot durch die nördlich von Diedenbergen gelegene Speedwaybahn ergänzt. Aufgrund der sporadischen Lärmbelastung besteht jedoch ein als gering einzuschätzender Nutzungskonflikt mit den südlich angrenzenden Wohngebieten.

Entsprechend der dichten Vereinsstruktur sind in allen Ortsteilen Sportplätze und Turnhallen vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Reiterhöfe, sowie tlw. Tennisanlagen.

Mit der Walterstein- Wand in Lorsbach befindet sich an einem ehemaligen Schiefersteinbruch eine Kletterwand. Das Fels - Ensemble gilt als eines der bedeutendsten Klettergebiete Südhessens.

Für die Naherholung stehen weiterhin ein Wander- und Radwegenetz sowie 5 Wanderparkplätze zur Verfügung. Durch Wildsachsen verläuft der europäische Fernwanderweg E 3: Atlantik – Böhmerwald. In Diedenbergen wurde ein Weinlehrpfad eingerichtet.

Im Lorsbachtal soll ein parallel zur L 3011 verlaufender separater Radweg eingerichtet werden (Stand: Planfeststellungsverfahren). Eine neue Radweganbindung von der Rhein-Main-Therme nach Kelkheim wird noch 2005 fertig gestellt werden.

Vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt /Rhein-Main wird zur besseren Vernetzung der Grünräume ein System von Regionalparkrouten vorgesehen. In Teilen sind diese bereits umgesetzt worden. Das Regionalpark-Konzept zielt darauf ab, die im engeren Verdichtungsraum zwischen den Siedlungen noch vorhandenen Freiflächen unter Berücksichtigung der notwendigen Entwicklung der Region zu sichern. Der Regionalpark schließt damit die Lücke zwischen dem GrünGürtel der Stadt Frankfurt am Main und dem Naturpark Hochtaunus sowie bis zur Mainmündung. Er ermöglicht das Erleben und Wiederentdecken von Landschaft im überörtlichen Zusammenhang. Durch eine Aktivierung von Landschaftselementen sollen wertvolle Erholungsräume in unmittelbarer Umgebung der Siedlungsbereiche des Verdichtungsraumes erhalten und genutzt werden. Gegenwärtig sind keine Regionalparkrouten in Hofheim ausgebildet, es bestehen jedoch wie erwähnt umfangreiche Wegeverbindungen. Für das Stadtgebiet bietet sich eine Anbindung an das Regionalpark-Pilotprojekt Hattersheim-Flörsheim / Weilbach an.

Das Beherbergungsangebot umfasst 7 Hotels (mit mehr als 20 Betten) sowie 10 kleinere Hotels und Pensionen. Insgesamt stehen rund 900 Betten zur Verfügung. Die genannten Einrichtungen befinden sich ausschließlich in den Ortsteilen Hofheim, Marxheim, Diedenbergen und Wallau. Ein Hotel in zentraler Lage der Innenstadt besteht nicht.



STÄRKEN

- Unmittelbare Lage am attraktiven Landschaftsraum Taunus
- Umfangreiches und dezentrales Angebot an Erholungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Rhein-Main-Therme und Altstadt Hofheim sind Attraktoren mit regionaler Bedeutung
- gute Verkehrsanbindung im Einzugsbereich der Rhein-Main-Region



SCHWÄCHEN

- Fehlendes attraktives Hotelangebot in der Innenstadt
- Infrastruktureinrichtungen (Verkehrstrassen, Hochspannungsleitungen) beeinträchtigen das Landschaftsbild
- Keine ausgebaute Anbindung an den Regionalpark Rhein-Main

Plan 3: Situationsanalyse Freizeit/Natur - Stadt/Ortsbild

3.7 KULTUR / BILDUNG / SOZIALES

Folgende Kultur-, Bildungs- und Sozialeinrichtungen sind in den Ortsteilen und der Kernstadt vorhanden:

Wildsachsen

- 1 Kindergarten mit 50 Plätzen
- 1 Seniorenangebot
- Bücherei der ev. Kirchengemeinde Wildsachsen
- Ortsgeschichtliche Sammlung
- Vereinshaus
- 1 Kirche

Langenhain

- 1 Grundschule
- 1 Kindergarten mit 125 Plätzen
- 1 Jugendtreff
- 2 Seniorenangebote
- Bücherei der ev. Kirchengemeinde
- Ortsgeschichtliche Sammlung
- Vereinshaus
- Sternwarte
- 1 Kirche, Bahai- „Haus der Andacht“
- 1 Betreuungseinrichtung zur Grundschule mit 48 Plätzen

Lorsbach

- 1 Grundschule
- 1 Kindergarten mit 100 Plätzen
- 1 Jugendtreff
- 1 Seniorenangebot
- Bücherei des Heimat- und Geschichtsvereins Lorsbach e.V. und ortsgeschichtliche Sammlung
- Bürgerhaus
- 2 Kirchen
- 1 Betreuungseinrichtung zur Grundschule mit 35 Plätzen

Wallau

- 1 Grundschule
- 2 Kindergärten mit 144 Plätzen
- 1 Jugendkeller
- 2 Senioreneinrichtungen
- Ortsgeschichtliche Sammlung
- Wallauer Bücherstube e.V.
- Vereinshaus
- 1 Kirche
- 1 Betreuungseinrichtung zur Grundschule mit 40 Plätzen

Diedenbergen

- 1 Grundschule

- 3 Kindergärten mit 175 Plätzen, 1 Hortgruppe mit 25 Plätzen
- 1 Jugendtreff
- 2 Seniorenangebote
- Ortsgeschichtliche Sammlung
- Bücherei des Kulturvereins Diedenbergen
- Bürgerhaus der ev. Kirchengemeinde
- 1 Kirche
- 1 Betreuungseinrichtung zur Grundschule mit 35 Plätzen

Marxheim (Marxheim und Hofheim Süd)

- 3 Grundschulen, 2 Gesamtschulen und 3 Förderschulen
- 8 Kindergärten mit 493 Plätzen und 1 Hort mit 42 Plätzen sowie 2 Krabbelgruppen mit 23 Plätzen,
- 1 Jugendtreff
- 1 Seniorenangebot
- Sitz des Caritasverbandes und 3 Senioreneinrichtungen
- Bücherei des Volksbildungswerkes Marxheim e.V.
- Vereinshaus
- 3 Kirchen
- 3 Betreuungseinrichtungen zu Grundschulen mit 185 Plätzen

Hofheim (Hofheim Nord)

- 5 Schulen (2 Grundschulen, 1 Realschule, 1 Gymnasium, 1 Berufsschule incl. berufliches Gymnasium, 1 Förderschule)
- Volkshochschule des Main-Taunus-Kreises
- 3 Kindergärten mit insgesamt 365 Plätzen, 1 Hort mit 25 Plätzen
- Haus der Jugend
- Seniorenzentrum der Stadt Hofheim, Seniorennachbarschaftshilfe e.V. sowie weitere kirchliche und private Seniorenangebote
- Stadtmuseum / Stadtarchiv, altes Wasserschloss
- Stadtbücherei
- Rathaus / Stadthalle
- 2 Vereinshäuser
- 2 Kirchen
- 2 Betreuungseinrichtungen zu Grundschulen mit 130 Plätzen

Hofheim ist Schulstandort des Kreises und verfügt mit den vielfältigen Bildungseinrichtungen über eine sehr gute und dezentrale schulische Versorgung. Im Ortsteil Hofheim befindet sich im Bereich des Rathauses ein Schulzentrum mit mehreren Bildungseinrichtungen.

Die Kindergartenbetreuung in Hofheim erfolgt in städtischer, kirchlicher und privater Trägerschaft. Bezogen auf den gesamten Innenstadtbereich besteht für dieses und das nächste Jahr kein Fehlbedarf. Zur Kompensation des zum Teil vorkommenden geringeren Fehlbedarfs in den übrigen Ortsteilen werden Betreuungseinrichtungen in anderen Ortsteilen wahrgenommen. Der Bedarf an Betreuungsangeboten für die unter 3-Jährigen besteht bzw. wird tendenziell weiter zunehmen (Ganztagsbetreuung). Gegenwärtig bestehen zwei Einrichtungen in Marxheim. In Ergänzung soll die Betreuung auch durch Tagesmütter erfolgen. Eine weitere Möglichkeit bietet die Umwandlung von Kitaplätzen in Krabbelstufenplätze. Das Angebot für die Betreuung von schulpflichtigen

Kindern zwischen 6 – 12 umfasst drei Horte (Hofheim, Marxheim, Diedenbergen) + Betreuungsangebote an allen Grundschulen.

Mit Ausnahme von Marxheim bestehen in allen Ortsteilen Jugendeinrichtungen. Diese werden von städtischen bzw. von sonstigen Trägern betrieben. Aufgrund einer vorgesehenen Verlagerung des Haus der Jugend am Kellereiplatz sowie einem Fehlbedarf in Marxheim ist die Versorgungssituation in Marxheim und Hofheim zu überprüfen.

Die demographische Entwicklung wird ein breites Angebot für die ältere Bevölkerung erforderlich machen (z.B. an ambulanten Diensten und ärztlicher Versorgung). Das bestehende Angebot an Einrichtungen und Hilfen für Senioren (Altenwohnanlagen, Seniorenclubs, von Vereinen getragene Aktivitäten wie Nachbarschaftshilfen, mobile Hilfsdienste etc.) ist entsprechend der zukünftigen Anforderungen auszubauen und zu erweitern. Eine enge Vernetzung der städtischen Beratungsstelle „Älter werden“ mit der SeniorenNachbarschaftshilfe e.V. und dem HORIZONTE Hospizverein stellt dabei ein breitgefächertes Angebot für die Hofheimer Senioren/innen sicher.

Eine gute medizinische Versorgung für die Einwohner ist durch drei Kliniken sowie zahlreiche Arztpraxen gesichert. Bei den ambulanten Pflegediensten können die Bürger/innen wählen zwischen der Caritas-Diakonie Sozialstation, der Sozialstation „Sozialtherapeutischer Drehpunkt“ und mehreren privaten Anbietern. Der HORIZONTE Hospizverein e.V. bietet neben Sterbebegleitung durch ehrenamtliche Hospizhelfer/innen ebenso Palliativberatung durch eine hauptamtliche Palliativfachkraft an.

Neben den städtischen und kirchlichen Kultureinrichtungen tragen in besonderer Weise die rund 260 Vereine zur Stadtkultur und sozialen Einbindung der Einwohner bei. Die in allen Ortsteilen vorhandenen Initiativen zeugen von einer aktiven Bürgerschaft (z.B. Vereine in den Bereichen Kultur, Sport, Musik, Natur etc.). Das umfangreiche und attraktive Angebot an Stadtfesten und Märkten belebt die Hofheimer Innenstadt und die Ortskerne (Kreisstadtsommer, Gallusmarkt, Mai-Markt, Kerben etc.).



STÄRKEN

- Sehr gute Versorgung mit Schulen und Kindergärten
- Gutes Angebot für Senioren
- gutes kulturelles Angebot, Stadtfeste tragen zur Identifikation mit Ortsteilen bei
- umfangreiche Vereinsstruktur



SCHWÄCHEN

- gering ausgeprägtes Betreuungsangebot für unter 3-Jährige, Ausbau der Ganztagsbetreuung erforderlich
- Defizite im Freizeitangebot für Jugendliche (insbesondere in den kleineren Ortsteilen und für Jugendliche, die nicht in einen Verein wollen) sowie in Marxheim
- Kulturelles Angebot mit überwiegend lokaler Ausstrahlung

Plan 4: Situationsanalyse Kultur/Soziale Einrichtungen

3.8 LÄRM

Die südlichen Bereiche der Stadt Hofheim sind aufgrund einer hohen Verkehrsbelastung zum Teil erheblich von Lärm betroffen. Die Lärmproblematik im Stadtgebiet wird im Plan 5 dargestellt. Darin sind die Untersuchungsergebnisse des Schallimmissionsplans vom November 2002 (deBAKOM GmbH) zusammengefasst.

Berücksichtigt wurde Verkehrslärm (Straße, Bahn, Flugzeug) sowie Industrie- und Gewerbelärm. Die Verteilung der belästigten Personen wurde durch eine Kombination der Einwohnerverteilung und mit Belästigungspotenzial ermittelt und dargestellt. Diese liegen in den Hauptbelastungsbereichen der Hauptverkehrsstraßen, Autobahnen, Bahnstrecken, sowie den Flugschneisen (Wallau und Diedenbergen).

Für das Stadtgebiet ergibt sich nach dem Schallimmissionsplan eine Gesamtzahl der durch Lärm erheblich belästigten Personen von ca. 1.450, dies entspricht ca. 3,6 % der Bevölkerung (60 % durch den Straßenverkehr, 30 % durch Flugverkehr und 10 % durch Schienenverkehr).

Neben den Ergebnissen schalltechnischer Untersuchungen sind die Wahrnehmungen der Einwohner für eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität von Bedeutung. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen (vor allem Lärmschutzwände) sowie Verkehrsverlagerungen konnte in Teilbereichen die Lärmbelastung reduziert werden.

Mit der vorgesehenen Ortsumgehung B 519 neu würde eine Verringerung der Lärmbelastung in den Innenstadtbereichen von Marxheim und Hofheim erreicht.



STÄRKEN

- Entlastung durch die vorgesehene Ortsumgehung B 519 neu
- bestehende und zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Baus der ICE-Strecke, des Ausbaus der A66 und A3 (Ortsteile Diedenbergen und Wallau)



SCHWÄCHEN

- Die Ortsteile Wallau, Diedenbergen, Marxheim, Lorsbach und Hofheim sind in unterschiedlicher Weise durch Verkehrslärm betroffen
- Durch den möglichen Ausbau des Flughafens Frankfurt und der stetigen Zunahme des Straßenverkehrs kann mit weiterer Lärmbelastung gerechnet werden

Plan 5: Situationsanalyse Lärm

3.9 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung und Stadtentwässerung von Hofheim erfolgt durch die Stadtwerke und ist folgendermaßen gesichert:

- 13 Brunnen (in Wildsachsen, Wallau, Diedenbergen und Hofheim), 1 Quelle (Schürfung Floßwald in Hofheim), 9 Hochbehälter, 7 Aufbereitungsanlagen (Wildsachsen, Wallau, Diedenbergen und Hofheim), 10 Pumpwerke sowie 1 Unterbrechungsbauwerk (Wallau) dienen der Wasserversorgung;
- die Wasserversorgung besteht zu rund 75 % aus Eigenförderung und 25 % aus dem Wasserbeschaffungsverband Hofheim und Wasserversorgungsverband Main-Taunus-West;
- für die Ortsteile Wildsachsen, Langenhain, Lorsbach, Marxheim und Hofheim durch die Kläranlage am Schwarzbach (Schwarzbachverband Main-Taunus) und für die Ortsteile Wallau und Diedenbergen (Abwasserverband Flörsheim)
- zur Regenentlastung bestehen in der Stadt insgesamt 18 Anlagen (Überlaufbecken etc.)

Durch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen erfolgt ein Ausbau des bestehenden Kanalnetzes. Durch erhöhte Anforderungen aufgrund neuer Bestimmungen zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen sowie einer stetigen Verdichtung der Siedlungsgebiete ist das Entwässerungssystem auszubauen.

In den Außenbereichen der Ortsteile befinden sich teilweise historische Wasserversorgungsanlagen, diese sind als Kulturdenkmäler geschützt.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über die Süwag Energie AG. Hochspannungsleitungen verlaufen zwischen Wildsachsen – Weilbach sowie Breckenheim – Diedenbergen sowie am südl. Rand von Hofheim. Am süd-östlichen Rand liegen zwei Umspannwerke (B 519 / Nähe A 66 sowie zwischen B 519 / Elisabethenstr.).

Zur ökologischen Energieversorgung wurden in der Stadt Hofheim u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Errichtung eines Blockheizkraftwerkes in Wallau;
- Modellprojekt „Bürger-Solaranlagen“ finanziert Solaranlagen über Anteile;
- Energetische Sanierung von Wohnungsbeständen (Verwendung hocheffizienter Dämmung, Holzpellettheizung etc.)



STÄRKEN

- Sicherung der Ver- und Entsorgung
- Modellprojekte und Maßnahmen zur ökologischen und wirtschaftlichen Energieversorgung



SCHWÄCHEN

- Erforderlicher Ausbau des Entwässerungsnetzes in allen Ortsteilen

3.10 FAZIT

Zusammenfassend lassen sich für die bewerteten Stadtentwicklungsfelder folgende Aussagen treffen (siehe Plan 6):

- Die hohe Attraktivität des Lebensraumes Hofheim wird im Wesentlichen durch die ausgeprägte Wohnqualität, den umgebenden hochwertigen Landschaftsraum, die räumliche Nähe zu Frankfurt, Wiesbaden und Mainz mit vielfältigen Angeboten (Kultur, Arbeitsplätze, etc.), sowie die gute Verkehrsanbindung (Individualverkehr / ÖPNV) bestimmt.
- Aufgrund der fehlenden Gewerbeflächenreserve in der Kernstadt Hofheim ist in Zusammenhang mit einer stärkeren Profilierung aller bestehenden Gewerbestandorte eine Strategie zur weiteren Gewerbeflächenentwicklung aufzustellen. Neben der Ausweisung neuer Standorte sind bestehende gestalterisch und funktional aufzuwerten.
- Der hohe Kaufkraftabfluss und fehlende Magnetbetriebe im Einzelhandel schwächen den Einzelhandelsstandort Hofheim. Durch das vorgesehene Fachmarktzentrum am Chinonplatz soll eine Kompensierung dieser Situation erreicht werden.
- Die Nahversorgung in den Ortsteilen, insbesondere in Wildsachsen, Langenhain und Lorsbach, wird zunehmend durch neue Betriebsstrukturen im Einzelhandel verschlechtert.
- Es besteht ein umfangreiches und dezentrales Infrastrukturangebot (Bereiche Soziales, Sport, Freizeit, Kultur). Ergänzt wird das Angebot durch umfangreiche Vereinstätigkeiten. Neben der breiten Aktivierung der Bürgerschaft sind die Einzelinteressen in den Stadtentwicklungsprozess einzubinden.
- Die Verkehrsbelastung an den Hauptverkehrsstraßen (insbesondere B 519) stellt eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Innenstadt dar. Durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen sowie die vorgesehene Ortsumgehung sind diese Belastungen zu reduzieren.
- Städtebaulicher Ordnungsbedarf wird im Bereich der Bahntrasse zwischen Hofheim und Marxheim gesehen. Neben der Gestaltung des Stadtentrees/ Bahnhofsumfeldes sind Verbesserungen der Wegebeziehung zwischen den beiden Ortsteilen vorzunehmen. Die Einbindung der Gewerbegebiete in den Landschaftsraum sind in Wallau, Diedenbergen und Hofheim zu verbessern. Weitere Aufgaben der Stadtgestaltung werden in der Aufwertung von öffentlichen Platzräumen in den Ortskernen gesehen. Mit der Umgestaltung des Kirchplatzes in Diedenbergen wurde im Rahmen der Dorferneuerung ein positives Beispiel umgesetzt.

Abb. 11: Steckbrief Bevölkerung

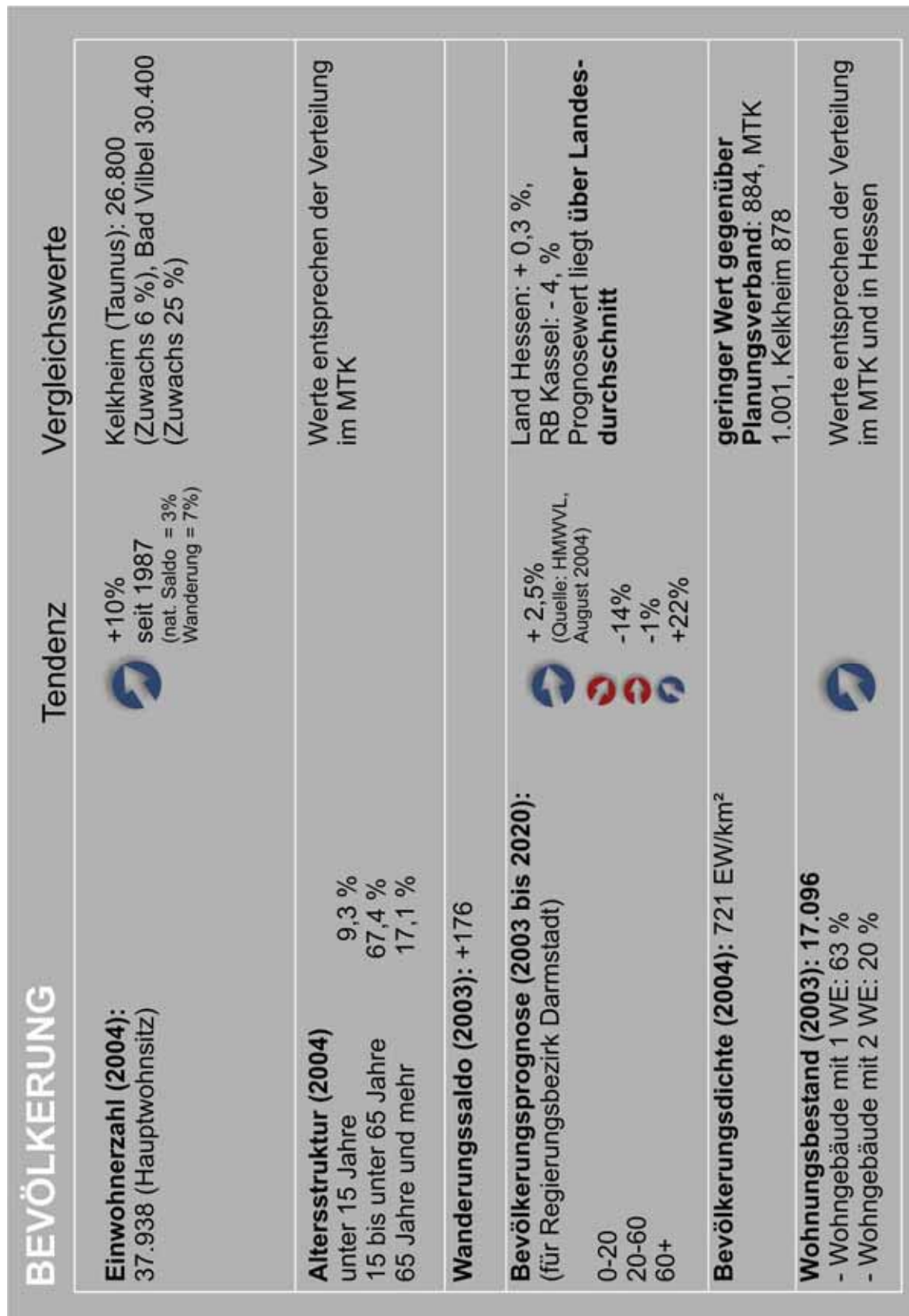


Abb. 12: Steckbrief Wirtschaft




WIRTSCHAFT	Tendenz	Vergleichswerte
Arbeitslosenquote (2004): 6,1 %		entspricht den Werten im MTK (6,6 %) und Kelkheim (6,0 %), Kriftel (5,6 %)
Zahl der Beschäftigten (am Arbeitsort, 2003): 11.954	 + 48% seit 1987	starker Anstieg auch im MTK (54 %), in Kelkheim erfolgte ein Zuwachs nur um 13 %
Pendlerströme (2003): - Einpendlerquote: 76 % - Auspendlerquote: 79 %		geringer Auspendlerüberschuss auch in Kriftel, in Eschborn hoher Einpendlerüberschuss
Wirtschaftsstruktur: - mit jeweils 1/4 Produktion, Handel, Dienstleistungen privat und öffentlich ausgeglichen		höherer Anteil an öffentlichen Dienstleistungen als im MTK, geringerer Anteil an Kredit- Versicherungswesen
Tertiärisierung: Dienstleistungssektor: 81%	 lag 1987 bei 59 %	Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor höher als im Planungsverbandsgebiet (77%)
Gewerbesteuerhebesatz (2003): 315 %		unterer Wert im Vergleich zum MTK, Kriftel 330 %, Eschborn jedoch mit 300 % noch geringer
Gewerbeflächenreserve (2004): - 15 ha (davon 12 ha Wallau-Ost, FNP-Planung)		

Abb. 13: Steckbrief Einzelhandel


EINZELHANDEL	Tendenz	Vergleichswerte
<p>EH relevante Kaufkraftkennziffer (2005) - Index: 118,8 (Quelle: GfK Marktforschung GmbH, April 2005)</p>		<p>hohe Kaufkraft, Bundesdurchschnitt 100, Kelkheim 121,8 MTK 118,2</p>
<p>Zentralität im Einzelhandel (2000): - rund 85% (15 % unter der vorhandenen Nachfrage)</p>		<p>typischer Wert für Mittelzentren: 120 - 140 %</p>
<p>Verkaufsfläche (2000): - 236 Geschäfte mit 57.700 m² - 280 m²/EW</p>	<p> + 6,5% p.a. seit 1993</p>	<p>liegt deutlich über Bundesdurchschnitt (1,3% p.a.) liegt deutlich unter Bundesdurchschnitt</p>
<p>Einzelhandelstruktur Nahversorgung (2000): - 77 kleinflächige Betriebe (unter 700 m²) - 1 großflächiger Betrieb (1.300 m²) - 9 Nahversorger ab 400 m²</p>		<p>Struktur ist gegenüber Bundesdurchschnitt deutlich unausgeglichen</p>
<p>Marktgebiet Hofheim a. T. (2000): - rund 178.000 Einwohner - rund 21 % Stadt Hofheim - rund 79 % angrenzende Umland</p> <p>(Quelle: Perspektive der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hofheim, GWH Dr. Lademann & Partner, Hamburg 2000)</p>		

Abb. 14: Steckbrief Gesamtbewertung

<p>BEVÖLKERUNG</p> <p>+ Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - stetiges Bevölkerungswachstum - attraktiver Wohnstandort - geringe Bevölkerungsdichte - gutes Schulangebot <p>- Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demographischer Wandel wird Bevölkerungsstruktur massiv verändern, Entwicklung ist zu berücksichtigen
<p>WIRTSCHAFT</p> <p>+ Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - geringe Arbeitslosenquote - Lage im dynamischen Wirtschaftsraum Rhein-Main - ausgeglichene Wirtschaftsstruktur <p>- Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - unzureichende Attraktivität von einigen Gewerbegebieten / Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten in Hofheim- - hohe Grundstückspreise
<p>EINZELHANDEL</p> <p>+ Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrierte Handelsstandorte - kleinteiliges und vielseitiges Angebot - hohe Kaufkraft - gute ÖPNV-Anbindung für Umlandkunden <p>- Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wettbewerbsstruktur durch "Sandwich-Lage" zwischen Frankfurt - Wiesbaden geprägt - geringe Kaufkraftbindung / Einzelhandelszentralität von Mittelzentrum wird nicht wahrgenommen - fehlende Magnetbetriebe - innerstädtisches Parkplatzangebot unzureichend - bedingt gutes Image für Umlandkunden - zu viele Kleinbetriebe (unwirtschaftliche Größenstruktur, geringe Flächenproduktivität)

Plan 6: Stärken - Schwächen

4 POTENZIALFELDER DER STADTENTWICKLUNG

Die vorhandenen Stärken und wichtigen Attraktoren sind Voraussetzung zur weiteren positiven Entwicklung der Stadt. Die unterschiedlichen Lebensbereiche (Wohnen, Arbeiten, Bildung, Freizeit etc.) sind in Hofheim attraktiv ausgeprägt und Grundlage für die hohe Lebensqualität. Die besondere lokale Identität der Einwohner, die u.a. durch ein großes Engagement der Bürgerschaft im Stadt- und Vereinsleben, sowie durch attraktive Festveranstaltungen und Märkte in der Innenstadt zum Ausdruck kommt, ist als wichtiges Potenzial zu sichern und zu fördern.

Im Rahmen der Potenzialfeldanalyse (siehe Abb. 15, S. 65) werden Themenbereiche herausgearbeitet, die aufgrund vorhandener Stärken wie z.B. bestimmter Einrichtungen oder Entwicklungsansätze sowie übergeordneter Trends dazu geeignet sind, einen positiven Beitrag für die Stadtentwicklung zu leisten. Durch eine gezielte Stärkung und Ergänzung dieser endogenen, d.h. in der Stadt verankerten Potenziale kann das bestehende Angebot ergänzt und verbessert werden (z.B. durch Maßnahmen in den Bereichen Kultur / Bildung, Natur / Naherholung). Hierzu werden Schlüsselprojekte für den weiteren Entwicklungsprozess vorgeschlagen.

Weiterhin ermöglichen Maßnahmen in den Überschneidungsbereichen der Potenzialfelder eine effektive Angebotsverbesserung für die Bürger-/innen von Hofheim (z.B. Ergänzung des Freizeitangebotes, Thematisierung innerstädtischen Wohnens, Ausbau der Ganztagsbetreuung). Ziel ist es, die Bürgerstadt Hofheim in ihrer Dynamik zu unterstützen und gezielte Zukunftsinvestitionen aufzuzeigen.

Durch weitere Stärkung der städtischen Lebensqualitäten wird Hofheim über gute Voraussetzungen für die Profilierung der Stadt im Rahmen des Standortwettbewerbes in der Rhein-Main-Region verfügen.



Wohnen im Main-Taunus-Kreis

Der Wohnstandort Hofheim profitiert von der Nähe zu Frankfurt und zum Landschaftsraum Taunus. Die anhaltende Nachfrage führt zu einem hohen Preisniveau bei Wohnraum und Baugrundstücken. Durch gezielte Bereitstellung von Siedlungsflächen und eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung sind Angebote zu schaffen.

In der Konkurrenz zu den Gemeinden in der Region Frankfurt / Rhein-Main und im Main-Taunus-Kreis sind differenzierte Angebote zu entwickeln, die in Bezug auf das Wohnumfeld und das Image eine bestimmte Zielgruppe ansprechen. Die Angebote sollten unter einem eigenen Thema formuliert werden, wie z.B. dörfliches Wohnen in landschaftlich reizvoller Umgebung, Wohnen für ältere Menschen, Gemeinschaftswohnen, innerstädtisches Wohnen, etc.

Zur Sicherung von Hofheim als Wohnstandort ist eine langfristige Strategie für die Schaffung von Wohnraum / Wohnbauland zu betreiben. Im Rahmen einer verstärkten Berücksichtigung von Wohnen mit besonderen Schwerpunkten bzw. Zielsetzungen (Themen-Wohnen) sind die besonderen Anforderungen z.B. für junge Familien (familiengerechte Stadt) und altengerechtes Wohnen bei der Entwicklung zu integrieren.



Kultur / Bildung

Als Mittelzentrum sowie als aktive Bürgerstadt verfügt Hofheim über ein breites Kultur- und Bildungsangebot. Voraussetzung für eine erfolgreiche Weiterentwicklung dieses Potenzialfeldes ist die Ergänzung der vorhandenen Einrichtungen, eine gute Zusammenarbeit zwischen den Bildungsträgern und den Betrieben vor Ort, die Vernetzung der vorhandenen Angebote sowie ein für Berufsschüler und Auszubildende attraktives Umfeld. Ansätze werden hier in der stärkeren Vernetzung der Einrichtungen am Schulzentrum (Bildungscampus) gesehen.

Die vorhandenen Bildungseinrichtungen mit regionaler Bedeutung sind zu stärken und insbesondere der zukunftsorientierte Bereich Fortbildung ist auszubauen. Die gestalterische und funktionale Einbindung des „Bildungscampus“ in die Innenstadt ist zu verbessern.



Historischer Stadtraum / Ortskern

In den Ortsteilen sind die historischen Stadträume z.T. durch Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen gestaltet worden (z.B. Lorsbach, Wallau, Diedenbergen und Hofheim Innenstadt). Dadurch wurde die Attraktivität des Wohn- und Wirtschaftsstandortes verbessert. Eine gezielte Aufwertung weiterer zentraler Stadträume und Stadtplätze ist einzuleiten (z.B. Marxheim – Hofheim Süd und Langenhain). Entsprechende Maßnahmen fungieren als wichtige Impulsgeber für die Aufwertung und Aktivierung der Stadträume.



Shopping

Zu den weichen Standortfaktoren einer Stadt gehört ein attraktives Einzelhandelsangebot, das sowohl für die Bürger Hofheims als auch für die Besucher der Stadt von Bedeutung ist. Hofheim verfügt aufgrund seiner guten Erreichbarkeit, der besonderen Einkaufsatmosphäre in der Innenstadt und zahlreicher Synergiepotenziale über Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich - die geringe Kaufkraftbindung gibt einen Hinweis auf bisher ungenutzte Kundenpotenziale. Durch das geplante Fachmarktzentrum wird eine wichtige Ergänzung der Einzelhandelsstruktur erfolgen. In Konkurrenz zu den großflächigen Einzelhandelsstandorten in der Region geht es darum, durch eine weitere Qualifizierung des Angebotes die attraktive und lebendige Innenstadt zu erhalten und auszubauen. Hierbei spielen auch zusätzliche Nutzungen (z.B. Gastronomie, Kino) und Veranstaltungen (wie. z.B. KreisStadtSommer, Wäldchestag und Gallus Markt) eine wichtige Rolle.

Die Ergänzung des Einzelhandelsangebotes ist gezielt vorzunehmen und der Einzelhandelsstandort Innenstadt durch Maßnahmen zu stärken (z.B. Themenshopping). Bei neuen Einzelhandelseinrichtungen ist die stadträumliche Einbindung von besonderer Bedeutung. Zur Erhaltung des Siedlungsgefüges und Stärkung der Ortslagen ist die Bündelung von integrierten Einzelhandelsstandorten fortzuführen.



Gewerbe- / Dienstleistungsstandort

Die gewerbliche Entwicklung in Hofheim ist von einem moderaten Zuwachs in den vorhandenen Branchen geprägt. Die Nachfrage stellt sich räumlich differenziert dar: Während in Hofheim Reserveflächen fehlen, sind im Gewerbegebiet Wallau noch Flächenpotenziale vorhanden und auch kurzfristig nutzbar. Die Wirtschaftsförderung der Stadt ist 2004 als Instrument zur Unterstützung der gewerblichen Entwicklung in Hofheim eingerichtet worden. Bei der Erarbeitung von teilräumlichen Konzepten sind die in der Wirtschaftsförderung gebündelten Kompetenzen einzubeziehen.

Für die zukünftige Entwicklungsperspektive ist die Bereitstellung von Gewerbeflächen für Erweiterung und Neuansiedlungen von zentraler Bedeutung. Daneben sind Maßnahmen zur Aufwertung und Profilierung bestehender Gewerbebestände einzuleiten. Bei Neukonzeptionen von Gewerbebeständen ist das funktionale Profil und die Stadt- und Landschaftsverträglichkeit durch Gestaltungsvorgaben zu sichern.



Natur und Naherholung

Aufgrund seiner direkten Lage am Naturpark Taunus besteht in Hofheim das Potenzial für den Ausbau von Naherholungsfunktionen. Vor dem Hintergrund ähnlicher Angebote in der Region beschränkt sich dieses auf einen Tages- und Kurtourismus sowie auf bestimmte Themen, wie z.B. Wandern, Reiten in Verbindung mit bestehenden Freizeiteinrichtungen (z.B. der Therme). Voraussetzung für die Erschließung zusätzlicher Potenziale im Bereich Freizeit und Tourismus ist die Schaffung eines attraktiven, auf bestimmte Zielgruppen zugeschnittenen Angebotes. Aufgrund der möglichen Synergien mit anderen Bereichen (Wirtschaft, Stadtimage) sowie der Bedeutung für die Wohnqualität (Wohnen in Naturnähe) ist das Potenzialfeld für die Stadtentwicklung relevant. Voraussetzung für die Sicherung der hohen Wohn- und Lebensqualität ist die Erhaltung des hochwertigen Landschafts- und Naturraumes.

Die Verknüpfung der Stadt mit der Landschaft sowie die Aufwertung der Landschaft unter Erholungs- und Naturschutzaspekten sind wesentliche Bausteine der gesamtstädtischen Entwicklung. Die Naherholungsangebote sind in Kombination mit bestehenden Einrichtungen gezielt auszubauen.



Wellness / Sport / Freizeit / Gesundheit

Mit der Therme sowie weiteren Einrichtungen der Sport- und Freizeitinfrastruktur liegt eine sehr gute Grundversorgung vor. Diese trägt sowohl vom Angebot als auch von der räumlichen Verteilung (Versorgung auch der Ortsteile) zur Attraktivität des Wohnstandortes von Hofheim bei.

Das Thema Gesundheit hat nicht nur eine wachsende Bedeutung in der Wertschätzung der Menschen, sondern stellt aufgrund der demographischen Entwicklung einen wichtigen und zukunftssträchtigen Wirtschaftsbereich mit einem hohen Entwicklungspotenzial dar. Für die Stadtentwicklung sind eine gute medizinische Versorgung und Wellnessangebote positive Standortfaktoren. Der Trend in der Medizin zur ambulanten Diagnose, Therapie und Rehabilitation sorgt für eine gesteigerte Nachfrage nach neuen Einrichtungen.

Im Rahmen von interkommunalen Projekten können attraktive Einrichtungen im Bereich von Sport, Freizeit und Gesundheit umgesetzt werden. Neben der Nutzung von Synergieeffekten sind verstärkt PPP-Modelle (public-private-partnership) anzuwenden. In der Konkurrenz zu anderen, eher wellnesorientierten Städten besteht das Potenzial Hofheims in der gezielten Weiterentwicklung des medizinischen Bereiches und der Ergänzung durch neue Einrichtungen.

Abb. 15: Potenzialfeldanalyse


Potenzialfelder / Entwicklungspotenzial	Entwicklungsfelder / Schlüsselprojekte	Vorhandene Stärken +Attraktoren (Beispiele)
 HIST. ORTS- KERN STADTRAUM  Hoch	- Gestaltung öffentlicher Raum (Straßen-, Platz- und Freiräume) - Vernetzung / Aufwertung der Stadt- räume - - Fachmarktzentrum / Kino in der Innenstadt - Themenshopping in der Altstadt -	- Baudenkmale (Kirchen, Stadtmauer etc.) - Atmosphäre der Altstadtensemble, Ortskerne - vielfältige Ladenstruktur / Einkaufs- atmosphäre Innenstadt - Rahmenprogramm (z.B. KreisStadt- Sommer) - Naherholungsgebiet Taunus (Wandern, Radfahren, Klettern) - gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn)
 SHOPPING  Hoch	- Attraktivierung des Flüsse / Bächever- bundes als Vernetzungselemente der Taunus - Rhein-Main-Niederung - Ausbau des Wander- und Wegenetzes - Ausbau der Regionalparkrouten	- Rhein-Main-Therme - Sportpark und Golfplatz - 3 Fachkliniken - Vereinswesen
 NAHER- NATUR/ HOLUNG WELLNESS/ SPORT / FREIZEIT KLINIK / GESUNDEHEIT  Mittel	- Clusterbildung / Profilierung und gestal- terische Aufwertung der Gewerbestandorte - Ausbau Messestandort - Schaffung attraktiver Angebote für Büromarkt Rhein - Main	- vorhandene Unternehmens- struktur: IKEA Deutschland GmbH, POLAR - MOHR GmbH & ko.KG, ARDEK-Center, RMV etc.
 WOHNEN IM MTK  Mittel	- Verkehrsberuhigung - Ganztagsbetreuung (Kleinkind bis Schüler) - Entwicklung kostengünstiger Baugrund- stücke für junge Familien - Entwicklung differenzierter Wohnangebote	- umfangreiche Schullandschaft - Stadtmuseum, Stadtarchiv - Theaterring, Kleinkunststrig - Stadthalle
 KULTUR /BIL- DUNG /SCHUL- STANDORT  Mittel	- Erweiterung des Angebotes für Jugendliche (z.B. Edutainment), u.a. durch Umnutzung und Aktivierung des Standortes des ehem. Kinos "Capitol" -	- 16 Schulen - Stadtmuseum - Theaterring, Kleinkunststrig - Stadthalle

Abb. 16: Potenzialfelder



5 ENTWICKLUNGSZIELE

Aufbauend auf den Ergebnissen der Stärken-Schwächen Analyse und den Potenzialfeldern sowie den umsetzbaren Entwicklungsvorstellungen des Stadtleitbildes 2000 werden folgende allgemeine stadtentwicklungsrelevante Ziele formuliert:

Entwicklungsziele Gesamtstadt Hofheim am Taunus	
Siedlungsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> - Behutsame stadtraumverträgliche Innenverdichtung und Arrondierung der Ortsteile in Hofheim, Bewahrung der kompakten und eigenständigen Ortslagen; - Stärkung der Ortskerne und Ortsteilzentren durch attraktive Stadträume (Plätze etc.) und Einrichtungen für die Einwohner (Versorgung, Bürgerhaus etc.); - Erhaltung der Grün- und Freiräume zwischen den Ortsteilen als wesentlicher Teil der Grünvernetzung zwischen Waldhofheim und dem Verdichtungsband;
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung eines differenzierten Wohnangebotes durch behutsame Entwicklung neuer Wohngebiete in allen Ortsteilen. Durch Themen-Wohnen sind attraktive und auf den Bedarf zugeschnittene Wohnraumangebote zu schaffen (z.B. barrierefreies Wohnen, Gemeinschaftswohnen). Bei der Entwicklung und Umsetzung sind lokale Akteure (z.B. HVB, Träger sozialer Einrichtungen) einzubeziehen; - Unter Berücksichtigung des hohen Bodenpreisniveaus Ermöglichung eines preisgünstigen Wohnangebotes für Familien; - Sicherung einer hohen Wohnqualität in Bestands- und Neubaugebieten (Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Anforderungen und Sicherung der Anforderungen für Verkehr, Durchgrünung und Gestaltung im Siedlungskonzept);
Gewerbe / Handel / Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des Gewerbestandortes durch Entwicklung qualifizierter Gewerbeflächen im Verdichtungsband; - Funktionale und gestalterische Aufwertung bestehender Standorte (Clusterbildung, Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erarbeitung von Gestaltungsrichtlinien etc.). Entsprechende Aufwertungsstrategien sind u.a. für die Ansiedlung von neuen hochwertigen Dienstleistungsunternehmen, - Definition von Qualitätsprofilen für die Standorte in Hofheim, Marxheim, Diedenbergen und Wallau. Sicherung der Grundqualitäten z.B. im Rahmen der Bauleitplanung; - Im Einzelhandel sind durch einen aktiveren Marktauftritt, Erweiterung des Kundenservice und die Ergänzung des Angebotes die Kaufkraftabflüsse zu verringern; - Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung; - Ausbau von Hofheim als Messestandort (Erweiterung des spezialisierten bestehenden Angebotes)

Siedlungs- / Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> - gezielte Aufwertung des öffentlichen Raumes (Plätze, Straßenraum, Grünflächen); - Attraktive Gestaltung der Vernetzung der Altstadt mit dem Chinonplatz (Platzräume, Promenaden etc.); - Städtebauliche Betonung und Gestaltung der Ortskerne sowie der Orts- / Stadteingänge (u.a. in Zusammenhang mit Verkehrsberuhigungsmaßnahmen); - Stärkung der räumlichen und funktionalen Verbindungen in der Altstadt (insbesondere der Anbindung Chinonplatz – Kellereiplatz)
Natur / Landschaft / Umweltschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Herausarbeitung der innerstädtischen Bachläufe als bedeutende Wegeverbindung und öffentl. Grünflächen (z.B. Schwarzbachpark); - Prüfung der Anlage neuer Wasserflächen im Landschafts- und Stadt- raum (z.B. am Schwarzbachpark, im Rahmen der Schaffung neuer Biotopstrukturen) - Schutz der charakteristischen Landschaftsräume und der prägenden Landschaftselemente (Streuobstwiesen, Alleen etc.); - Sicherung von Gliederungsräumen zwischen den Ortsteilen; - Verbesserung der Umweltqualität im Siedlungsbereich durch Ausbau der umweltfreundlichen Energieversorgung (Solaranlagen, Blockheizkraftwerke etc.) und Verkehrsberuhigung (Reduzierung der Staub- und Rußbelastung);
Freizeit / Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung des vielfältigen und wohnungsnahen Freizeitangebotes (interkommunaler Sportpark mit Kriftel etc.); - Stärkung der Bedeutung von Waldhofheim als Naherholungsziel (Ausbau Beherbergungsangebot, gezielte Vermarktungsstrategie etc.);
Gesundheit / Wellness	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbau und Ergänzung des Krankenhausstandortes. Das Behandlungsprofil sollte auf eine mögliche Kombination mit dem Thermenbetrieb sowie dem Freizeit- / Naturangebot überprüft werden (z.B. therapeutisches Reiten); - Gezielter Ausbau des Wellnessangebotes durch Ergänzung und Vernetzung bestehender Einrichtungen / Potenziale (Therme, Landschaftsraum Taunus, Freizeit- und Sportanlagen);
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der Ortsumgehung Marxheim / Hofheim (B 519neu); - Sicherung eines ausreichenden Parkraumangebotes sowie einer dezentralen Parkraumversorgung mit Parkleitsystem; - Aufbau eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes; - Durch Ausbildung von Regionalparkrouten Anbindung an den Regionalpark; - Gestaltung der Ortseingänge (Fahrbahnverschwenkungen etc.) und der Ausfahrtstraßen (Baumallee etc.); - Ausbau der Vernetzung zwischen Marxheim / Hofheim (Stadtfuge) durch städtebauliche Aufwertung untergenutzter Flächen und Verbesserung der Wegebeziehung

Bildung / Kultur / Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbau des Betreuungsangebotes für Schul- und Kleinkinder (Ganztagsbetreuung); - Zusammenstellung von Maßnahmen zur Weiterentwicklung der familiengerechten Stadt; - Aufgrund einer vorgesehenen Verlagerung des Hauses der Jugend am Kellereiplatz sowie einem Fehlbedarf in Marxheim ist die Versorgungssituation in Marxheim und Hofheim für städtische Jugendeinrichtungen zu überprüfen. - Berücksichtigung der Anforderungen für eine altengerechte Versorgung / Gestaltung (insbesondere Barrierefreiheit, Schaffung von dezentralen Wohn-, Pflegeplätzen). Dies ist insbesondere bei den öffentlichen Einrichtungen und neuen Wohngebieten zu sichern; - Pflege und Ausbau des Kulturangebotes (insbesondere Veranstaltungen in der Altstadt). Ausbau der Aktivitäten für Jugendliche und Kinder (Club, Kino, Edutainment etc.).
--	--

Aufbauend auf den Ergebnissen der Stärken-Schwächen Analyse und den Potenzialfeldern sowie den umsetzbaren Entwicklungsvorstellungen des Stadtleitbildes 2000 werden für die einzelnen Ortsteile folgende stadtentwicklungsrelevante Ziele formuliert:

Entwicklungsziele Wildsachsen	
	<ul style="list-style-type: none"> - hochwertige Flächen für die Siedlungsentwicklung im Süden; - Gestaltung eines Ortszentrums mit Möglichkeiten zur Nahversorgung in der historischen Ortsmitte; - Verkehrsberuhigung und Gestaltung des öffentlichen Raums im Bereich L3017; - Gestaltung der Ortseingänge und gezielte Ausbildung von grünen Ortsrändern

Entwicklungsziele Langenhain	
	<ul style="list-style-type: none"> - hochwertige Fläche für Siedlungszuwachs auf dem Höhenrücken im Süd-Osten; - Erhaltung des hohen Freizeitwertes des Wohnstandorts durch landschaftlich reizvolle Einbettung in Waldgebiet / Grünraum und Lage am Kasernbach; - gestalterische Aufwertung des Ortszentrums; - Ergänzung einer Nahversorgungseinrichtung am südlichen Ortsrand; - Gestaltung der Ortseingänge und gezielte Ausbildung von grünen Ortsrändern

Entwicklungsziele Lorsbach	
	<ul style="list-style-type: none"> - für die Baulandentwicklung geeignete Fläche im Süd-Westen nahe zum Ortskern; - Stärkung der Naherholungsfunktion und Rolle als "Sommerfrische"; Aufbau eines Hotel / Pension-Standortes; - Radwegebeziehung nach Hofheim bzw. Eppstein verbessern;

- Verbesserung des Zuganges zum Mittelbahnsteig des Bahnhofs;
 - Bei stärkerer Zunahme des Bahnverkehrs sind die Planungen eines ebenenfreien Bahnübergangs wieder aufzunehmen;
 - Ergänzung einer Nahversorgungseinrichtung;
- Gestaltung der Ortseingänge

Entwicklungsziele Wallau

- gute Wohngebietsentwicklungsreserve in Richtung Nord-West;
- Aufwertung und Profilierung des Gewerbeflächenstandortes;
- Radwegeverbindung zwischen Wallau und Diedenbergen herstellen (K785);
- Gestaltung der Ortseingänge und gezielte Ausbildung von grünen Ortsrändern

Entwicklungsziele Diedenbergen

- attraktive Siedlungserweiterung im Norden möglich;
- Verkehrsberuhigung und Gestaltung des öffentlichen Raums mit Schwerpunkt der Casteller Straße;
- Erhaltung und Pflege des Ortsbildes;
- Gestaltung der Ortseingänge und gezielte Ausbildung von grünen Ortsrändern

Entwicklungsziele Marxheim

- Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch geplante Ortsumgehung B519neu;
- Gebietserweiterung im Süd-Osten für Wohnen und Gewerbe / Ausbildung eines attraktiven Ortsrandes und -eingang;
- bessere Fuß- und Radwegeverknüpfung nach Hofheim über die "Stadtfuge";
- Einrichtung eines Bürgerhauses, Integration in neues Quartierszentrum (Ahornstraße) mit Versorgungseinrichtungen, Umnutzung von Bestandsgebäude (Bahnstraße) ist zu prüfen;
- Gestaltung der Ortseingänge und gezielte Ausbildung von grünen Ortsrändern

Entwicklungsziele Hofheim

- Verkehrsberuhigung /Entlastung durch Verlegung der B519;
- Verbesserung der Wegeverbindung im Bereich der Stadtfuge, Aufwertung der Flächen entlang der Bahn;
- Verbesserung des innerstädtischen Einzelhandelsangebots im Bereich Chignonplatz; Umgestaltung des Stadtraumes Kellereiplatz / Elisabethenstraße;
- Verbesserung der Erlebbarkeit des Grünraumes Schwarzbach;
- Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes Vorderheide II;
- Stärkere Vernetzung der Schuleinrichtungen und gestalterische Aufwertung im Bereich des Bildungscampus;
- Erweiterung des Seniorenzentrums (ggf. Verlagerung in Altstadtbereich);
- Gestaltung der Ortseingänge und gezielte Ausbildung von grünen Ortsrändern im Norden

6 KONZEPTENTWICKLUNG

Auf der Grundlage der Analyseergebnisse des SEP sowie den umsetzbaren Entwicklungsvorstellungen des Stadtleitbildes 2000 wurde eine integrierte Entwicklungskonzeption für die Stadt Hofheim erarbeitet. Im Anschluss an die konzeptionelle Grundidee des räumlichen Leitbildes werden potentielle Zuwachs- und Entwicklungsflächen umfassend untersucht und bewertet. Im Ergebnis dieses Abwägungsprozesses, der durch intensive Diskussion mit den beteiligten Fachämtern, Expertenrunden und politischen Gremien begleitet wurde, wird ein Entwicklungskonzept vorgestellt, für das Entwicklungsschwerpunkte und Handlungsfelder aufgezeigt werden.

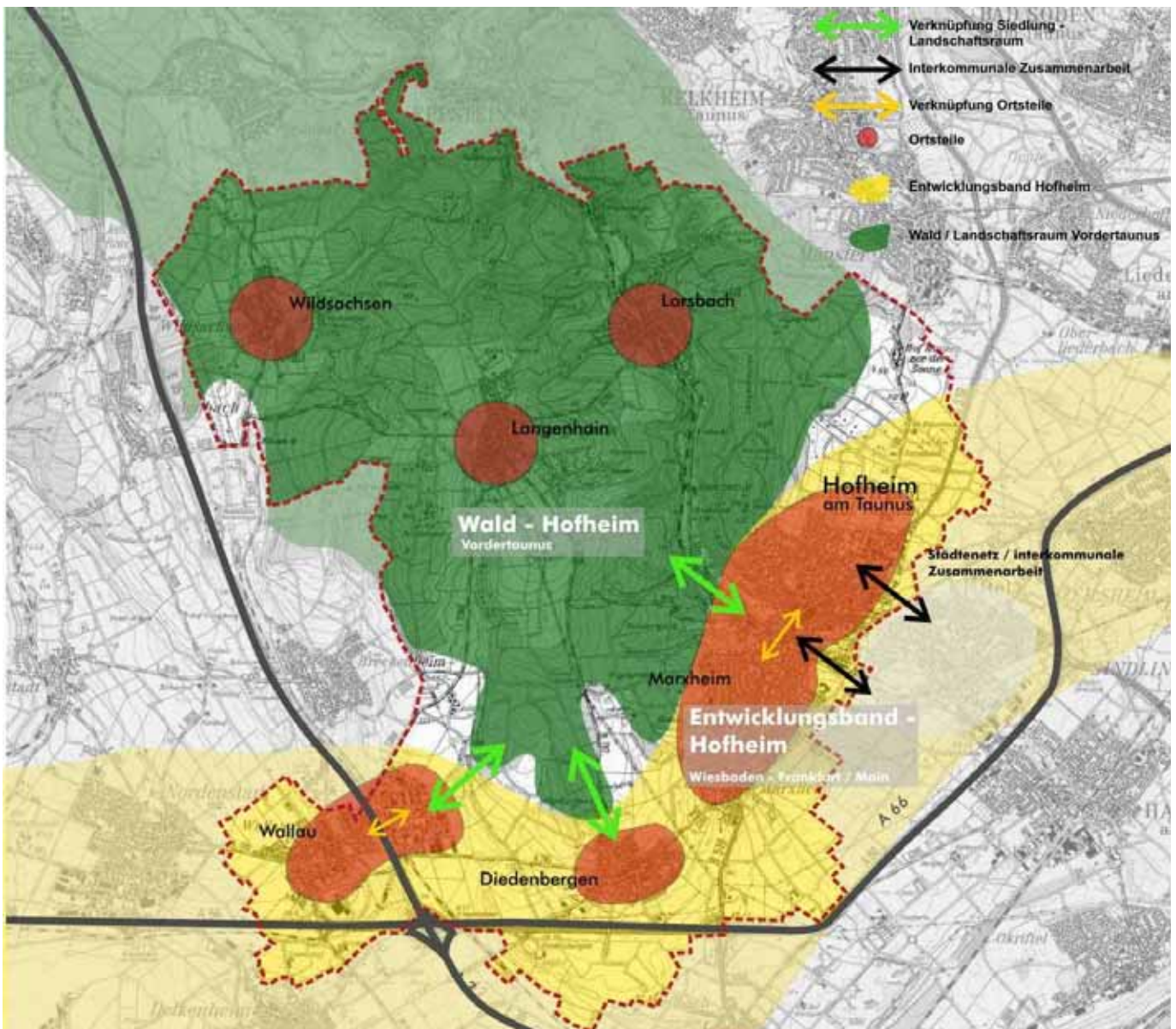
6.1 RAUMGLIEDERUNG

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde frühzeitig ein erster Ansatz zur Raumgliederung entwickelt. Darin sind die besonderen räumlichen Qualitäten und Anforderungen dargestellt, die sich aus der regionalen Lage und der Siedlungs- und Landschaftsstruktur ergeben.

Das Stadtgebiet Hofheims ist klar gegliedert in den durch Wald geprägten Bereich (in diesem Bericht *Waldhofheim* genannt) mit den Ortsteilen Wildsachsen, Langenhain und Lorsbach und das Entwicklungsband – Hofheim mit den Ortsteilen Wallau, Diedenbergen, Marxheim und Hofheim. Die Ortsteile in Wald-Hofheim sind durch eine dörfliche und landschaftsbezogene Siedlungsstruktur sowie die Lage im Waldbereich des Vordertaunus geprägt. Die Ortsteile im Entwicklungsband dagegen sind durch eine städtische Siedlungsstruktur mit direkter Lage an Hauptverkehrsstrassen gekennzeichnet. Neben der Profilierung durch die gute Infrastrukturversorgung (Bildung, Kultur, Verkehr etc.) ergeben sich jedoch Beeinträchtigungen der Wohnqualität. Eine wichtige Verknüpfungsmöglichkeit der Siedlungsräume ergibt sich durch interkommunale Zusammenarbeit, insbesondere mit der unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinde Kriftel. Eine verstärkte räumliche und funktionale Verbindung wird auch zwischen den Ortsteilen Marxheim – Hofheim (Stadtfrage) und den beiden Siedlungsbereichen von Wallau für erforderlich gehalten.

Für die Gliederungseinheiten Wald-Hofheim und Entwicklungsband – Hofheim ergeben sich unterschiedliche Entwicklungsziele und Aufgabenstellungen für die Zukunft. Die verschiedenen Qualitäten sind zu stärken und weiter herauszuarbeiten.

Abb. 17: Konzept Raumgliederung



6.2 FUNKTIONSSCHEMA HOFHEIM

Für die 7 Ortsteile von Hofheim stellen sich unterschiedliche Funktionsverteilungen dar. Neben der zentralen Bedeutung der Kernstadt sind die einzelnen Ortsteile weiterhin als selbstständige Siedlungseinheiten mit eigenem Profil zu stärken. Die unter Pkt. 6.1, S. 71 erläuterte Raumgliederung wird dem Funktionsschema zugrunde gelegt.

Der Kernstadt von Hofheim kommt eine zentrale Versorgungsfunktion zu (Einrichtungen von Dienstleistungen, Gemeinbedarf und Handel). Entsprechend der Funktion als Mittelzentrum sind in diesem Bereich auch Einrichtungen von regionaler Bedeutung (u.a. Schulzentrum, Kreishaus) untergebracht. Die Ortsteile im Entwicklungsband werden als Standorte für städtisches Wohnen mit entsprechender Verdichtung und baulicher Ausprägung angesehen. Mit dezentralen Gewerbestandorten und dem direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (Autobahn, Bundesstraße) liegt hier der Entwicklungsschwerpunkt für die zukünftige Siedlungsentwicklung. Zur Wahrung der landschaftlichen Qualitäten und der kompakten Gliederung der Siedlungseinheiten ist zwischen diesen Ortsteilen die Grünvernetzung von besonderer Bedeutung.

Die drei Ortsteile in Waldhofheim sind durch die Lage im waldreichen Taunussporn geprägt. Wildsachsen und Langenhain sind durch Feld- und Wiesenflächen freigestellt und für extensive Erholungsfunktionen (kleinteilige Einrichtungen) vorgesehen. Der im Tal gelegene Ortsteil Lorsbach ist durch Waldflächen umgeben und verfügt mit dem RB/- S-Bahnhaltepunkt über einen guten Anschluss an das ÖPNV-Netz. Aus diesem Grunde ist eine Stärkung der Naherholungsfunktion möglich.

Plan 7: Funktionsschema Hofheim

6.3 RÄUMLICHES LEITBILD

Das Leitbild stellt die wesentlichen Grundqualitäten, die im Rahmen der Stadtentwicklung erreicht werden sollen, räumlich dar (s. Plan 8, S. 79). Es bildet damit eine Plattform für die weitere Ausgestaltung der wirtschaftlichen, städtebaulichen und kulturellen Entwicklung in Hofheim. Folgende Leitgedanken liegen dem räumlichen Leitbild zugrunde:

Stärkung der kompakten Stadt

Das Siedlungsgefüge Hofheims wird in seiner deutlichen Gliederung erhalten und gestärkt: Hofheim soll auch zukünftig dem Ideal einer „Bürgerstadt“ entsprechen, mit dem sich Grundqualitäten wie räumliche Nähe (Stadt der kurzen Wege), Nutzungsmischung und identifikationsfördernde, attraktive Stadträume verbinden. Die Stärkung von Hofheim als „Adresse“ ist unmittelbar verknüpft mit der Balance zwischen Wohnen und Arbeiten in der Stadt.

Erhaltung von Landschaftsraum und Grünvernetzung

Ein Zusammenwachsen der Siedlungsräume ist durch die Sicherung und Stärkung der Freiräume zwischen den Ortsteilen im Verdichtungsband zu verhindern. Im Rahmen einer Grünvernetzung werden freiraumbezogene Funktionen, Wegeverbindungen und Landschaftselemente in den Landschaftsraum integriert.

Ortsteilnahes Wohnen ermöglichen

Neue Wohnquartiere entstehen daher in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Ortsteilen. Wichtige Entwicklungsflächen sind größere Siedlungserweiterungen in Wallau, Diedenbergen, Marxheim und Hofheim.

Ortsteile in Waldhofheim arrondieren

Die Siedlungsentwicklung in Waldhofheim soll weitgehend in Form einer behutsamen und dem ländlichen Charakter angemessenen Arrondierung der bestehenden Siedlungsweichbilder erfolgen.

Gewerbeprofil stärken

Die Aufwertung und Ergänzung der Gewerbegebiete im Stadtgebiet positionieren Hofheim als differenzierten Gewerbebestandort in der Region und stellen auch ein Angebot für die bestehenden Gewerbebetriebe dar. Im Zusammenhang mit der Ortsumgehung B 519 neu bildet ein neues Gewerbegebiet mit hochwertiger Gestaltung ein neues Stadtentreue im Süden von Marxheim. Eine Erweiterung des Gewerbebestandes in Wallau bietet für produktionsorientiertes Gewerbe langfristige Entwicklungsflächen.

Ortsumgehung Marxheim – Hofheim

Durch die Ortsumgehung B 519 neu werden in den Ortsteilen Marxheim und Hofheim die Verkehrsbelastungen reduziert. Im Rahmen der neuen Verkehrsführung sind die Siedlungserweiterungen für Wohnen und Gewerbe im Kontext mit dem bestehenden Siedlungsrand zu entwickeln.

Interkommunale Projekte

Im Rahmen von interkommunalen Projekten können Synergieeffekte genutzt werden und die Übergangsbereiche im Stadtraum gezielter aufeinander abgestimmt werden.

Plan 8: Räumliches Leitbild

6.4 SIEDLUNGSZUWACHSFLÄCHEN

Vor dem Hintergrund einer weiteren Dynamik in der Wirtschaftsentwicklung und einer anhaltenden Wohnungsnachfrage in der Region und in der Stadt Hofheim wurden Ansätze für eine räumliche Entwicklung diskutiert. In die Diskussion wurden die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten größeren, aber noch nicht entwickelten bzw. noch unbebauten Flächen sowie die für den Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) angemeldeten Flächen mit eingestellt. Im Zuge der konzeptionellen Bearbeitung im Rahmen des SEP wurden weitere Vorschläge für geeignete Zuwachsflächen aufgenommen (siehe Plan 9, S. 85).

Die vorgesehenen Siedlungszuwachsflächen stellen einen Entwicklungsrahmen für die nächsten 15 Jahre dar. Sie sollen die Eigenentwicklung der Orts- und Ortsteile sicherstellen sowie Wohnbauflächen für den prognostizierten Einwohnerzuwachs aufnehmen. Im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung muss die Stadt Hofheim, ausgehend von den gesetzten Entwicklungszielen der Flächenverfügbarkeit und der Wirtschaftlichkeit, über alternative Entwicklungsmöglichkeiten verfügen. Ein Nachholbedarf entwickelt sich weiterhin aufgrund des steigenden Wohnflächenbedarfes pro Einwohner. Die Untersuchung und Bewertung von Zuwachsflächen dient zur Findung von qualitativ hochwertigen und geeigneten Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe. Im Rahmen der Umsetzung sind Eignung und Umsetzbarkeit der einzelnen Flächen weiter zu untersuchen. Bei der Bewertung der einzelnen Zuwachsflächen wurden die wesentlichen planungsrelevanten Kriterien herangezogen und mögliche Konfliktpotenziale herausgearbeitet (u.a. Erschließung, städtebauliche Einbindung, Natur- und Landschaftsschutz, siehe Anhang Pkt. 10.4, S. 144).

In der Gesamtbewertung ergeben sich Potenzialflächen für Wohnen in einer Größenordnung von 75 ha und für Gewerbe von ca. 47 ha. Zusätzliche Gemeinbedarfsflächen sind nicht vorgesehen. Die Flächengröße entspricht dem aus der Bedarfsanalyse angesetzten Entwicklungsrahmen der nächsten 15 Jahre für zusätzliche Wohnbauflächen (siehe auch Pkt. 10.3, S. 142).

Die dargestellten Entwicklungsprioritäten sind im Verlauf vertiefender Vorstudien für einzelne Entwicklungsflächen zu präzisieren.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorentwurfes des RegFNP sind die Siedlungszuwachsflächen mit dem Planungsverband abzustimmen.

Abb. 18: Übersicht Siedlungszuwachsflächen

Fläche	Nr.	Wohnbau- flächen Größe in ha	Gewerbe- gebiet Größe in ha	Gemein- bedarf Größe in ha	Gesamt- fläche in ha	Entwicklungs- Priorität	Wohnbau- flächen I Größe in ha	Wohnbau- flächen II Größe in ha	Wohnbau- flächen III Größe in ha
Hofheim									
	Ho 1	11,3				I	11,3		
	Ho 2			0,5		II			
	Ho 3	0,8				II		0,8	
	Ho 4	1,3				I	1,3		
	Ho 5		1,5			II			
Zwischensumme		13,4	1,5	0,5	15,4		12,6	0,8	0
Marxheim									
	Ma 1	23,7				I-III	5,7	9	9
	Ma 2		7,1			II			
	Ma 3		1,7			II-III			
Zwischensumme		23,7	8,8		32,5		5,7	9	9
Diedenbergen									
	Di 1	9				I-III	3	3	3
	Di 2		3,6			II			
	Di 3		1,7			II-III			
Zwischensumme		9	5,3		14,3		3	3	3
Wallau									
	Wa 1	5,1				I	5,1		
	Wa 2	2				II-III		1	1
	Wa 3	0,9				II		0,9	
	Wa 4	2,6				III			2,6
	Wa 5	2,3				II		2,3	
	Wa 6		3,5			III			
	Wa 7		0,4			II			
	Wa 8		3			II			
	Wa 9		0,8			I			
	Wa 10		14,5			II			
	Wa 11		8,9			III			
Zwischensumme		12,9	31,1		44		5,1	4,2	3,6
Lorsbach									
	Lo 1	2,5				II		2,5	
	Lo 2	1				I	1		
	Lo 3	0,6				II		0,6	
Zwischensumme		4,1			4,1		1	3,1	0
Langenhain									
	La 1	3,4				II		3,4	
	La 2	3,3				III			3,3
Zwischensumme		6,7			6,7		0	3,4	3,3
Wildsachsen									
	Wi 1	3,2				I-II	2	1,2	
	Wi 2	1,2				III			1,2
	Wi 3	0,3				I	0,3		
Zwischensumme		4,7			4,7		2,3	1,2	1,2
Gesamtsumme		74,5	46,7	0,5	121,7		29,7	24,7	20,1

Summe: 74,5

Für die Ortsteile sind folgende Siedlungszuwachsflächen vorgesehen:

Wildsachsen

Für die Eigenentwicklung sind drei Wohnbauflächen dargestellt. Die Zuwachsfläche Wi 1 stellt eine langfristige Siedlungserweiterung am südlichen Ortsrand dar. Die Flächenausweisung berücksichtigt mit einem Mindestabstand von 160m zum Waldrand die charakteristische Freistellung des Siedlungskörpers. Mit Wi 2 und Wi 3 bestehen kleinteilige Arrondierungsflächen.

Langenhain

Die Zuwachsflächen La 1 und La 2 stellen eine langfristige Erweiterung von Langenhain dar und bilden mit den bereits erfolgten Wohnungsbauvorhaben an der L 3018 eine Arrondierung des südlichen Ortsrandes. Die beiden im Zusammenhang mit der bereits fertig gestellten bzw. geplanten Neubebauung dargestellten Flächen sind für die Eigenentwicklung und Zuwanderung vorgesehen. Die Waldsiedlung „Weilbacher Wälder“ ist als kleinteiliger Wohnstandort planungsrechtlich gesichert und wird nicht als Zuwachsfläche aufgenommen.

Lorsbach

Für die Eigenentwicklung sind drei Wohnbauflächen aufgenommen. Während die Zuwachsfläche Lo 3 eine Siedlungsentwicklungsfläche innerhalb der Ortslage darstellt, sind die Flächen Lo 1 und Lo 2 Neuausweisungen am südlichen Ortsrand von Lorsbach.

Wallau

Die Zuwachsflächen Wa 1 und Wa 2 bieten mit insgesamt ca. 7 ha im Zusammenhang mit der Erweiterung der Freifläche der Schul- / Sportanlage eine attraktive Siedlungserweiterung am nördlichen Ortsrand. Konfliktmöglichkeiten ergeben sich durch den nördlich angrenzenden Reiterhof sowie die Lärmbeeinträchtigung durch die Sportanlage. Am östlichen Ortsrand ist an der Böschung / Lärmschutzwall an der A 3 die Fläche Wa 3 vorgesehen. Die Flächen Wa 4 und Wa 5 wurden zugunsten der oben genannten Flächen auf Grund der Beeinträchtigung durch Flug- und Verkehrslärm (A 66) sowie der wenig attraktiven landschaftsräumlichen Situation auf rund 5 ha reduziert. Die dargestellten Flächen sind als langfristiges Potenzial für die Eigenentwicklung und Zuwanderung vorgesehen.

Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes wurden die Flächen Wa7 (Umnutzung der Tennisanlage), Wa 8 und Wa 9 (brachliegende Grundstücke) als kurz- bis mittelfristig zu nutzende Gewerbeflächen aufgenommen. Die Flächen Wa 10 und Wa 11 stellen mit ca. 14 ha bzw. ca. 9 ha langfristige Erweiterungspotenziale dar.

Diedenbergen

Die ca. 9 ha große Fläche Di 1 stellt eine mittel- bis langfristig zu entwickelnde Wohnbaufläche dar. Aufgrund der Größe ist diese für die Eigenentwicklung und Zuwanderung vorgesehen. Aufgrund der geringen Belastung durch Verkehrslärm eignet sich die Fläche für attraktives Wohnen. Mögliche Einschränkungen bestehen durch ehem. Bergbautätigkeiten. Bei der Entwicklung der Fläche ist weiterhin die Nähe zur Speedway Bahn (Immissionen) zu berücksichtigen.

Im Kontext mit den bestehenden Gewerbeflächen am südlichen Ortsrand von Diedenbergen wird mit der Fläche Di 2 eine Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Betriebe bzw. Option für Neuansiedlungen gegeben. Bei der Vermarktung der rund 3 ha großen Gewerbefläche ist die Sichtbarkeit von der Autobahn A66 von Bedeutung. Mit Di 3 wird der Standort durch eine kleinteilige Gewerbefläche (Umnutzung eines ehem. landwirtschaftlichen Betriebes) ergänzt.

Marxheim

Im Zuge der geplanten Umgehungsstraße wird im Süd-Osten mit der Fläche Ma 1 eine Siedlungserweiterung für Wohnen (ca. 23 ha) und den Flächen Ma 2 und 3 für Gewerbe (ca. 9 ha) vorgeschlagen. Der südliche Ortsrand eignet sich für eine gewerbliche Arrondierung des Siedlungskörpers, da mit dem Bau der B 519neu und der Wohnbaufläche Ma1 ein neuer Ortseingang ausgebildet wird und eine gute Verkehrserschließung vorliegt (A 66). Ein Mindestabstand von 400m zum Ortsrand von Diedenbergen ist einzuhalten (siehe Leitbild). In dem Bereich befindet sich ein Aussiedlerhof. Grünverbindungen in die Umgebung sowie die Begrünung des Ortsrandes sollen das neue Gebiet gliedern und in die Umgebung einbinden. Die dargestellte Wohnbaufläche ist als Potenzial für die Eigenentwicklung und Zuwanderung vorgesehen. Die Flächen sind nicht nur in Abhängigkeit von der Umsetzung des vollständigen Trassenverlaufs der geplanten Umgehungsstraße zu realisieren. In einem Stufenkonzept sind in Abhängigkeit von der Errichtung der Ortsumgehung B 519 neu entsprechende schrittweise Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Hofheim

Die ca. 11 ha große Fläche "Vorderheide II" ist für die Entwicklung von kleinteiligem und landschaftsbezogenem Wohnungsbau vorgesehen. Aufgrund der guten Lage eignet sich die Fläche für hochwertiges Wohnen. Weitere, auch kurzfristig zu nutzende Entwicklungspotenziale für Wohnen stellen die Flächen Ho 3 (Im Langgewann) und Ho 4 (Zeilsheimer Str., Sportplatzgelände) dar. Die an der Elisabethen- / Katharina-Kemmler-Str. gelegene Fläche Ho 5 ist eine gewerbliche Arrondierungsfläche, die auf Grundlage einer ersten Einschätzung ebenfalls kurzfristig nutzbar wäre. Bei der Entwicklung ist der Trassenverlauf der vorgesehenen B 519 neu zu berücksichtigen. Die Fläche Ho 2 ist eine Erweiterungsoption für den Standort der Steinbergschule (Kindergarten).

Plan 9: Siedlungszuwachsflächen

6.5 INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Entwicklungskonzept stellt eine Konkretisierung des räumlichen Leitbildes dar und bildet die stadträumliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Siedlungs- und Freiraumgefüges (s. Plan 10). Während das Leitbild ein abstrahiertes Bild der Stadtentwicklung zeichnet, entspricht das Entwicklungskonzept in seinem Flächenumfang den im Ergebnis der Zuwachsflächendiskussion gewonnenen Gebietsabgrenzungen. Weiterhin sind die wesentlichen Elemente für die zukünftige Entwicklung der Gesamtstadt und der Ortsteile aufgezeigt. Die Schwerpunkte der räumlichen Stadtentwicklung werden im Folgenden erläutert.

Siedlung / Ortsbild

Die behutsame Ergänzung des Siedlungsgefüges und Beibehaltung der Funktionsteilung der Ortsteile ist die Grundlage für die langfristige Entwicklungsperspektive. Diese sieht eine Stärkung der Zentrumsfunktion von Hofheim durch die städtebauliche Aufwertung und Nutzung von Entwicklungspotenzialen (siehe Handlungsfelder Innenstadt, Stadtfuge) vor. Die Ortsteile werden in ihrer Eigenständigkeit als funktionsfähige Siedlungseinheiten und attraktive Wohnstandorte unterstützt (siehe Pkt. 6.6, S. 99).

Wohnen

Die im Entwicklungskonzept dargestellten rund 75 ha Wohnzuwachsflächen dienen einer langfristigen Bedarfsdeckung der Wohnraumversorgung (Eigenentwicklung / Zuwanderung). Auf der Grundlage von rund 950 neuen Wohneinheiten bis 2015 wird von einer behutsamen und stufenweisen Entwicklung der Flächen ausgegangen (siehe Pkt. 10.3, S. 142). Die typische Übergangsstruktur von bebauter Ortslage zu freier Landschaft ist durch einen hohen Grünanteil und eine Verflechtung mit Gartenflächen, Grünflächen u.ä. aufzunehmen.

Neben der Ausweisung neuer Wohnstandorte in allen Ortsteilen sind kleinteilige Arrondierungsflächen vorgesehen. Durch einen Einwohnerzuwachs sind ggf. Anpassungen an die Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kitaplätze, Verkehrsnetz, Ver- und Entsorgung) erforderlich. Durch eine stetige Nachverdichtung sind in einigen Ortsteilen Ausbaumaßnahmen im Kanal- und Straßenbau notwendig geworden. Bedarfsermittlungen sind im Rahmen von konkreten Entwicklungsabsichten zu erstellen.

Um bestehende Wohnraumpotenziale verstärkt zu nutzen, ist die Anwendung weiterer Maßnahmen zu prüfen. Durch Wohnungstausch könnte z.B. die Belegung im Bestand (sowohl privat als auch städtisch) optimiert werden. Bei der Problematik von Umsetzungen werden Betroffene bereits durch Träger und Vereine durch organisatorische Hilfestellungen unterstützt.

Gewerbe / Handel / Dienstleistungen

Die Gewerbeflächenentwicklung wird an den Standorten in Wallau, Diedenbergen, Marxheim und Hofheim konzentriert. Insgesamt sind im Verdichtungsband rund 47 ha an gewerblichen Zuwachsflächen aufgenommen worden.

Der Bereich Wallau ist für großflächiges und störungsintensives Gewerbe vorgesehen. Durch ausreichende Erweiterungspotenziale ist der Standort langfristig gesichert. Ergänzende Branchen (z.B. Messeveranstaltungen), die in das Standortprofil passen,

sind in ihrer Entwicklung zu fördern. Neben dem Standort des Möbelhauses am südlichen Rand des Ortsteiles ist eine langfristige Erweiterungsoption für eine Sondernutzung (z.B. großflächigen Einzelhandel / Event) in das Konzept aufgenommen worden.

Für Diedenbergen besteht durch die zwei Zuwachsflächen die Möglichkeit, das vorhandene Branchencluster (z.B. Beratungsunternehmen für Medien und Finanzen, Softwareunternehmen, Callcenter) an hochwertigen Dienstleistungsunternehmen auszubauen und zu stärken.

In Marxheim ist der Aufbau eines neuen Gewerbestandes für hochwertige und störungsarme Betriebe / Unternehmen geplant. Aufgrund der fehlenden Erweiterungsflächen in Hofheim sind hier ggf. Verlagerungsmöglichkeiten vorhanden. Der Standort ist als südlicher Stadteingang Marxheims gestalterisch zu betonen. In einem Stufenkonzept ist die Realisierung im Kontext mit der Ortsumgebung B 519 neu zu thematisieren.

Durch die Umsetzung der Neubebauung am Chinonplatz und die vorgesehene Nutzungsstruktur wird ein wichtiges Ergänzungsangebot für Hofheim und die Innenstadt geschaffen (Fachmarktzentrum, Kino, Parkhaus). Eine attraktive Einbindung in den umgebenden Stadtraum und die Verknüpfung mit der Altstadt sind Voraussetzung für eine Aufwertung und Akzeptanz des Standortes (siehe Pkt. 7.2, S. 109). Im Rahmen der Verbesserung des dezentralen Versorgungsangebotes sind am südlichen Ortsrand von Langenhain sowie am nördlichen Ortseingang von Lorsbach Standorte für Nahversorgungseinrichtungen vorgesehen. Voraussetzung für eine Verbesserung der Nahversorgung in den Ortsteilen ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit, die durch die geringe Einwohnerzahl eingeschränkt ist. Entsprechend sind zunehmend alternative Versorgungsmodelle in die Überlegungen einzubeziehen (z.B. Dorfläden, mobile Versorgung, Nachbarschaftshilfen).

Verkehr

Mit dem Integrierten Verkehrskonzept¹⁶ liegt für einen Großteil des Stadtgebietes eine Konzeption für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) / ÖPNV, die Hauptrad- und Fußwege sowie den ruhenden Verkehr vor. Durch vertiefende Gutachten werden Einzelthemen detaillierter untersucht (z.B. durch das Planungskonzept ruhender Verkehr). Basierend auf diesen Ergebnissen werden im SEP Aussagen für folgende Schwerpunkte getroffen:

Ortsumgehung Hofheim - Marxheim¹⁷

Gegenwärtig weist die B 519 für die Ortsteile Marxheim und Hofheim einen hohen Anteil an Ziel- und Quellverkehr auf. Damit wird eine wichtige Erschließungsfunktion für die Innenstadtbereiche belegt. Um eine Entlastung für diese Bereiche zu schaffen, müsste eine weitere Anbindung der Innenstadt an die L 3011 ermöglicht werden. Bei der aktuellen Verkehrsbelastung ist auch zu berücksichtigen, dass durch vorgesehene Ausbaumaßnahmen im regionalen Straßennetz mittel- bis langfristig der Druck auf den Abschnitt der B 519 im Bereich von Hofheim zunehmen wird. Der sich aus diesen Rahmenbedingungen ergebende Handlungsbedarf erfordert eine konsequente Umsetzung der von den Verkehrsträgern und Fachgutachtern empfohlenen Maßnahmen.

¹⁶ Verkehrsplan Kreisstadt Hofheim a.T., Stadt Plan Ingenieure GmbH, 1994 - 1995

¹⁷ Abstimmungstermin 18.07.05, Stadt Hofheim, Verkehrsplanungsbüro mocity, Werkgemeinschaft / planungsgruppe 4

Für eine Umsetzung der Ortsumgehung Marxheim-Hofheim entsprechend der im Bundesverkehrswegeplan aufgenommenen Planung mit Bundesförderung wird aufgrund der erforderlichen Entlastungseffekte und der Fördervoraussetzungen nur eine Gesamtrealisierung der Maßnahme in Frage kommen. Teillösungen sind damit nicht umsetzbar. Bei der Gesamtplanung ist folgendes zu berücksichtigen:

- Durch die stetige Verkehrszunahme sind zusätzliche Verkehre aufzunehmen.
- Damit wird die B 519 neu an der Kapazitätsgrenze liegen. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Verkehrsflusses ist die Knotenanzahl zu begrenzen.
- Die Entlastungsfunktionen betreffen in erster Linie die Reduzierung des Durchgangsverkehres. Aufgrund der Erschließungsfunktionen wird jedoch weiterhin eine gewisse Belastung im innerstädtischen Bereich in Marxheim und Hofheim bestehen bleiben.

Die vom Amt für Straßen- und Verkehrswesen Wiesbaden (ASV) erstellte und vom Magistrat der Stadt Hofheim am 02.02.2005 beschlossenen Planung (Vorentwurf, Mai 2001) wird Grundlage für das Planfeststellungsverfahren sein (siehe Abb. 19, S. 92). Für die Einleitung des Verfahrens ist, da die Maßnahme teilweise auf der Gemarkungsfläche der Stadt Kriftel liegt, die Zustimmung der Nachbargemeinde erforderlich. Diese liegt gegenwärtig noch nicht vor. Da aufgrund der genannten Problemstellungen eine Realisierung der Gesamtmaßnahme weiterhin langfristig zu sehen ist und der Ausgang des Verfahrens gegenwärtig nicht abgeschätzt werden kann, werden im Rahmen des SEP andere Teillösungen aufgezeigt. Diese stellen jedoch keine gleichwertigen Alternativen sondern Kompromisslösungen für die vorliegende Verkehrsproblematik dar. Zur Verbesserung der Umsetzbarkeit kann eine Aufteilung in drei Teilbereiche vorgenommen werden:

Nördlicher Bereich:

Zusätzlich wird eine Verbindung der B 519 zur Autobahnanschlussstelle Ffm.-Zeilsheim eingerichtet. Mit der Trasse im Bereich der Umspannstation besteht ein konkreter Vorschlag. Diese Trasse liegt zu ca. 50% innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Kriftel. Eine Variante stellt die Lage hinter dem Gewerbegebiet Hofheim-Nord dar. Die Eröffnung der Katharina-Kemmler-Straße wirkt bereits in eine ähnliche Richtung.

Mittlerer Bereich:

Für eine Entlastung der Nord-Südverbindung (Elisabethenstr., Alte Bleiche, Rheingastr.) ist eine zusätzliche direkte Anbindung von zentraler Bedeutung. Eine Variante sieht auf Höhe der Rudolf-Mohr-Str. (die Rampe zum P+R wird als Zufahrt genutzt) eine Unterführung der Bahngleise vor. Damit wird für die beiden Ortsteile Hofheim und Hofheim Süd/ Marxheim neben der bestehenden Brücke (Rheingastr.) eine weitere Verbindung erstellt und ein Entlastungsventil für die Ziel- und Quellverkehre im Innenstadtbereich geschaffen.

Südlicher Bereich:

Trassenführung gem. Vorentwurf zur Planfeststellung. Die Trasse übernimmt Erschließungsfunktion für die Siedlungserweiterungsflächen im Süd-Westen von Hofheim Süd/ Marxheim.

Wichtig für die Effektivität der Lösungen ist ein Konzept von begleitenden Maßnahmen, die u.a. die Änderung / Optimierung der Steuerungstechnik und Verkehrsführung sowie Ordnungsmaßnahmen betreffen. Die beschriebenen Teillösungen werden durch die im SEP aufgezeigte Entwicklungskonzeption nicht verhindert. Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Planung (Vorentwurf zur Planfeststellung) gem. der erarbeiteten Verkehrsuntersuchungen¹⁸ der beste Effekt zur Reduzierung der Verkehrsbelastung der B 519 im Innenstadtbereich von Hofheim / Marxheim erreicht wird. Die Entlastungseffekte einer zusätzlichen Verbindung der B 519 zur Autobahnanschlussstelle Ffm.-Zeilsheim („Stromtrasse“) wird als nicht signifikant bewertet.

Neben den positiven Effekten einer innerstädtischen Verkehrsentslastung durch eine Ortsumgehung und der direkten Erschließung neuer Siedlungsflächen in Marxheim entstehen z.T. erhebliche Eingriffe in den Stadt- und Landschaftsraum (z.B. Brückenbauwerk über die L 3011, Untertunnelung im Bereich des Sportplatz / Kreissporthalle). Durch entsprechende Gestaltungs- und Renaturierungsmaßnahmen sind die Eingriffe zu minimieren.

Ortsumgehungen Wildsachsen, Langenhain

Aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens in den Ortsteilen Wildsachsen und Langenhain (siehe Plan 2, S. 33) werden keine Ortsumgehungen erforderlich und aufgrund der gravierenden Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild auch nicht für vertretbar gehalten.

Ortseingangsgestaltung

An allen Ortseinfahrten klassifizierter Straßen sollten geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen durchgeführt werden. Je nach vorhandener Situation stellen z.B. optische Bremsen (Pflasterstreifen mit enger werdenden Abständen, Straßenrandeingrünungen), Fahrbahneinengungen mit Aufpflasterung (Torwirkung), Fahrbahnverschwenkung oder Fahrbahnteilung mit Aufpflasterung (Mittelinsel) mögliche Maßnahmen dar.

Bahnübergang Lorsbach / Ortsumgehung Lorsbach

In Lorsbach führt der schienengleiche Bahnübergang an der L 3368 zu längeren Wartezeiten und zur Beeinträchtigung des Verkehrsflusses. In mehreren Varianten wurde die Beseitigung dieses Engpasses untersucht¹⁹. Neben einer Unterquerung der Bahn im Ortskern wurden auch großräumige Umfahrungen des Ortsteiles bewertet. Weiterhin wurde die Führung der Bahntrasse in Troglage vertiefend untersucht²⁰. Aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung (rund 1.000 Kfz / 24 h) wird unter der Berücksichtigung der gravierenden Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie des finanziellen Aufwandes eine Beseitigung des schienengleichen Bahnübergang für derzeit nicht umsetzbar eingeordnet. Durch eine attraktive Neugestaltung des Zuganges zum Bahnhof ist die Unterführung zum Mittelbahnsteig zu verbessern und behindertengerecht auszubauen. Sollte die Bahnfrequenz sich erhöhen und die Verkehrsstaus ausweiten, ist die Bahnquerung neu zu untersuchen. Aufgrund der gegenwärtigen Situati-

¹⁸ Grundlage: Verkehrsuntersuchung B 519 Hofheim/Kriftel, Amt für Straßen- und Verkehrswesen Wiesbaden, September 1998

¹⁹ Beseitigung des Höhengleichen Bahnüberganges Hofheim - Lorsbach im Zuge der L 3368, Dorsch Consult, Wiesbaden, Oktober 1995

²⁰ Machbarkeitsstudie über den Ersatz des BÜ in Hofheim – Lorsbach durch ein höhenfreies Kreuzungsbauwerk mit Gleisabsenkung, Grebner - Ruchay, Frankfurt a.M., Oktober 2002

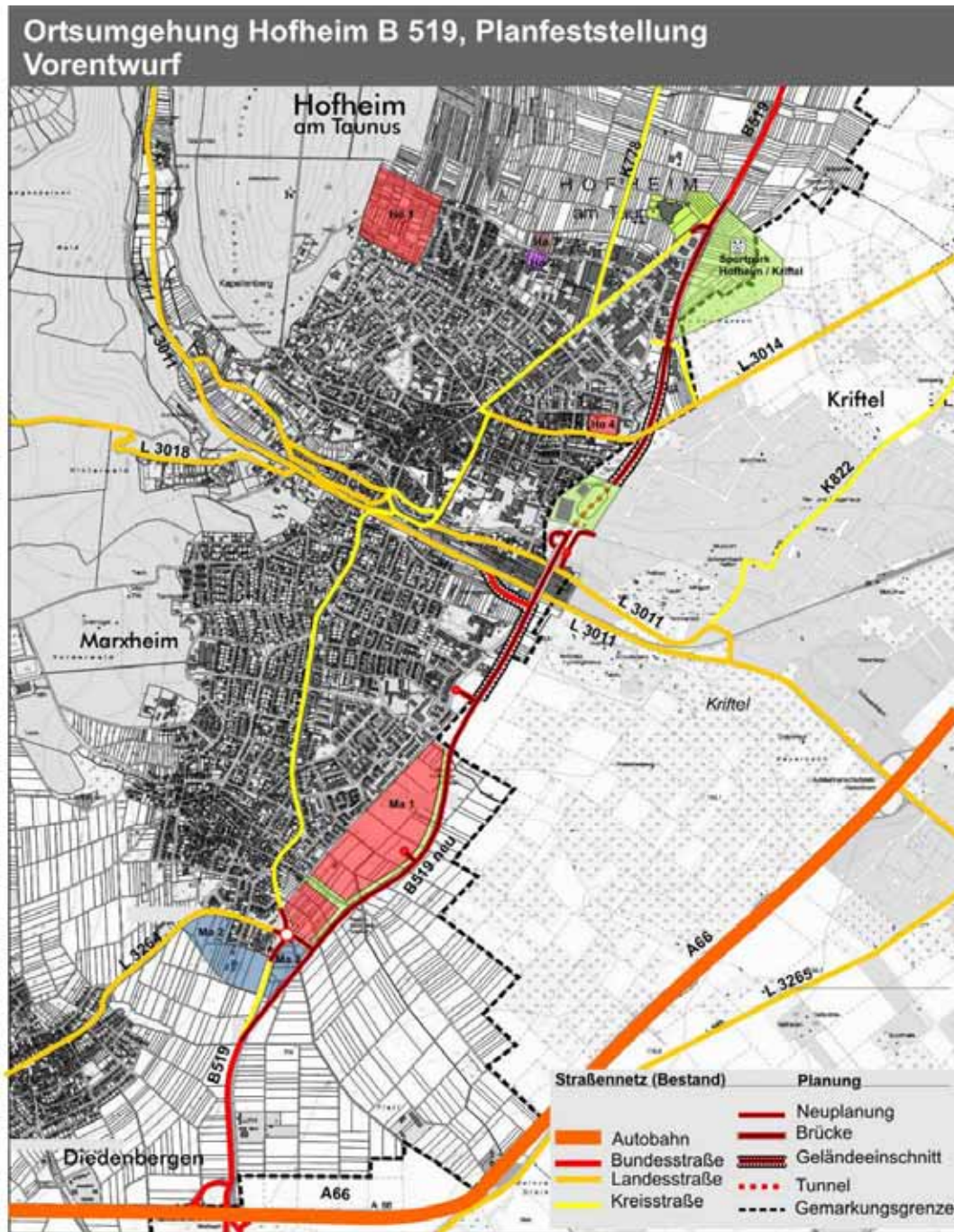
on ist eine Ortsumgehung nicht vertretbar (Topographie, Siedlungsflächen, Wald). Dem relativ hohen Verkehrsaufkommen auf der L 3011 sind weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahmen entgegenzusetzen.

Fuß- und Radwegenetz

Das umfangreiche bestehende Fuß- und Radwegenetz ist durch den gezielten Ausbau zu optimieren. Entsprechende Maßnahmen stellen die geplanten Teilstrecken der straßenbegleitenden Radwege Hofheim – Lorsbach und Therme – Kelkheim dar. Wegeverbindungen entlang der Bachräume werden als wichtiger Bestandteil des gesamtstädtischen Fuß- und Radwegenetzes angesehen (siehe auch Pkt. 8.5).

Durch die Ausbildung von Regionalparkrouten ist eine Anbindung an den Regionalpark zu intensivieren. Im Rahmen der Neugestaltung des südlichen Ortsrandes von Marxheim sind entsprechende Verbindungen zu berücksichtigen.

Abb. 19: Ortsumgehung B 519



Verkehrsmaßnahmen:

- Abschnitt der B 519neu am süd-östlichen Rand von Marxheim, Geländeeinschnitt im Bereich des Kreishauses
- Brücke bis zur Hattersheimer Str.
- Tunnelführung unter dem Sportplatz / Kreissporthalle am Schmelzweg
- Geländeeinschnitt bis zur Katharina-Kemmler-Str.
- Anschluss bis zur B 519 Höhe Rhein-Main-Therme
- Rückstufen der B 519 im innerstädtischen Bereich von Hofheim und Marxheim

Stufen:

- Stufe 1 und 2 stellen mögliche Realisierungsabschnitte dar



Ver- / Entsorgung

In Hofheim ist die Ver- und Entsorgung durch bestehende Einrichtungen gesichert, ein erforderlicher Ausbau des Netzes erfolgt entsprechend der zu ermittelnden Anforderungen. Dabei sind der wachsenden Bedarf aufgrund von Nachverdichtung und Neuausweisung von Siedlungsflächen zu berücksichtigen. Die Ziele einer umweltgerechten und wirtschaftlichen Energieversorgung, die durch einzelne Modellprojekte schon angewendet werden, sind weiter umzusetzen. Diese Modellvorhaben sind als Bausteine für ein zukunftsweisendes Energiemanagement in Hofheim zu nutzen. Für neue Siedlungsgebiete ist weiterhin ein Oberflächenwassermanagement aufzustellen (Prüfung von Maßnahmen zur Versickerung, dezentralen Rückhaltung zur Minimierung der Entwässerungskanäle).

Landschaft / Freiraum / Freizeit

Die landschaftliche Grundkonzeption ist aus dem räumlichen Leitbild zu entwickeln. Es ergänzt die Konzeption für die Siedlungsflächenentwicklung und muss in Abstimmung mit dem Landschaftsplan des Planungsverbandes folgende wichtige raumbedeutsame Planungsziele umsetzen:

- Gliederung und Belebung landwirtschaftlich genutzter Räume im Verdichtungsband durch Anlagen von Hecken, Feldgehölzen Baumreihen etc. als prägende Landschaftselemente;
- Erhaltung der naturnahen Mischwälder bzw. Gehölzbestände und Ausprägung der Waldränder;
- Herausarbeitung der Bachräume als wichtige Landschafts- und Verknüpfungselemente durch Nutzung und Ausbau von Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer entlang des Schwarz-, Kasern- und des Wickerbaches. Durch ein behutsames Entwicklungskonzept sind die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen. Mit dem Angebot werden in Ergänzung zum bestehenden Wegesystem landschaftlich attraktive Vernetzungen der Ortsteile und der Naherholungsbereiche im Vordertaunus geschaffen;
- Prüfung zur Anlage neuer Wasserflächen im Landschafts- und Stadtraum (z.B. am Schwarzbachpark sowie im Rahmen der Anlage neuer Biotopstrukturen als Ausgleichsmaßnahmen).
- Naturräumlich verträgliche Integration von hochwertigen Biotopstrukturen in den Landschaftsraum; Umsetzung im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden;
- Der Teilraum Lorsbachtal / Schwarzbach ist als wichtiger Grünzug mit Funktion als Kaltluftschneise von stadtoökologischer Bedeutung und entsprechend bei Entwicklungsvorhaben zu berücksichtigen (Versiegelung, Höhenentwicklung etc.);
- Ortsrandgestaltung durch Eingrünung insbesondere von großen Siedlungskörpern (z.B. Gewerbegebiet Wallau und Diedenbergen) und vorhandener und geplanter Wohnbauflächen;
- Sicherung und Entwicklung von hochwertigen Grünflächen im Siedlungsgebiet im Verdichtungsband (z.B. Aufwertung und Aktivierung des Schwarzbachparks);
- Landschaftsgerechte Gestaltung der geplanten Umgehungsstraße B 519 neu (z.B. durch Eingrünung, Einschnitt und Geländemodellierung);
- Sicherung und Pflege der Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete in Hofheim;

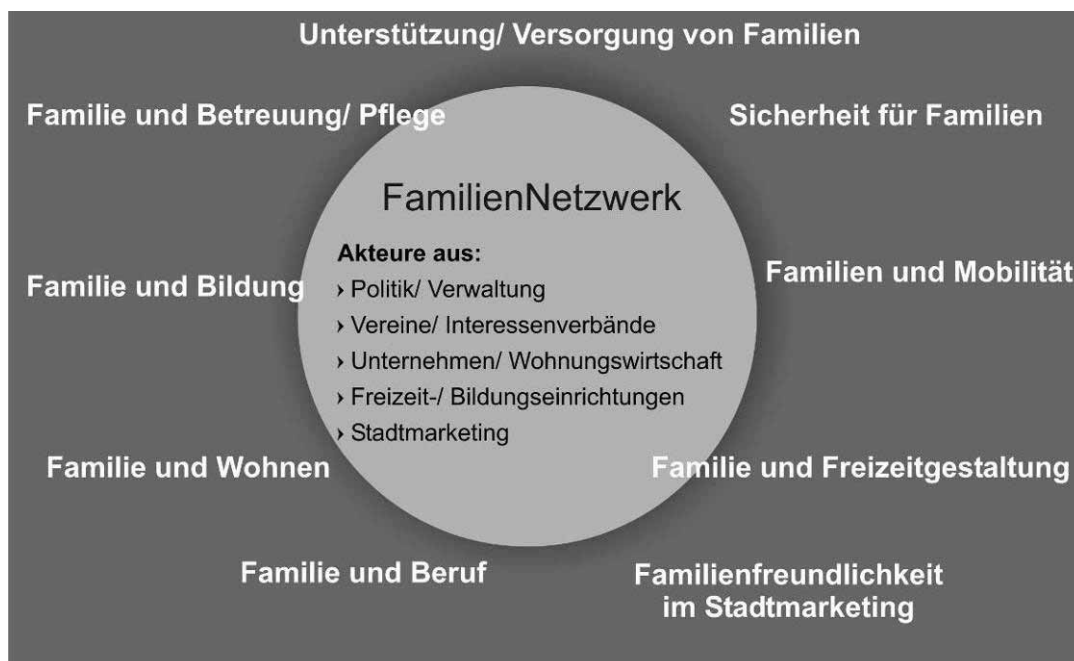
- Sicherung und Ergänzung des Angebotes an Sport- und Freizeiteinrichtungen durch qualitative Maßnahmen. Am nördlichen Ortsrand von Hofheim ist die Entwicklung eines interkommunalen Sportparks Hofheim – Kriftel vorgesehen;
- Die ehemalige Funktion von Lorsbach als Kurort und Ausflugsziel für Tagestourismus aus der Region Frankfurt sollte wieder verstärkt werden. Entsprechende Infrastruktureinrichtungen (z.B. Wald-Pension, Cafe, Information zu Wanderrouten etc.) sind im Ortskern anzuordnen bzw. zu fördern. Ggf. bietet sich die Umnutzung von gewerblich genutzten Bestandsgebäuden an.

Soziale Infrastruktur

Aufgrund der insgesamt guten Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindergärten etc.) sind keine größeren Entwicklungsflächen vorgesehen. Die im Zuge von neuen Wohngebieten entstehenden Bedarfe, insbesondere von Kitas, sind dezentral innerhalb der neuen Siedlungsflächen anzuordnen. Mit der Zuwachsfläche Ho2 wird im Norden von Hofheim eine Erweiterungsoption der Steinbergschule ermöglicht.

In einem Familiennetzwerk werden Angebote und Aktivitäten zur besseren Einbeziehung der Anforderungen, die sich für eine familien- und kinderfreundliche Stadt ergeben, gebündelt. Für die aufgezeigten Themenfelder sind mit den Akteuren geeignete Maßnahmen zu entwickeln und Umsetzungsmöglichkeiten zu bestimmen. Dies könnten z.B. Betreuungs- und Spielangebote in der Innenstadt sein (u.a. Ausbau des Spielplatzes im Schwarzbachpark am Rathaus oder Einrichtung von Indoor-Spielplatz). Im Rahmen eines Kinderbetreuungsnetzwerkes könnten neue Angebote geschaffen werden (z.B. durch wachsendes Potenzial durch Senioren, Mini-Kita ab 7 Monate, qualifizierte Babysitter/ ‚Leihomas‘, Ganztagesbetreuung, Ganztagschulen, Betreuung auch für Kleinkinder und Schulkinder). Für eine Optimierung der Betreuung und Vermittlung des Angebotes sind zunehmend integrierte/ querschnittsorientierte Verwaltungsstrukturen sowie familienfreundliche Verwaltungsdienstleistungen zu schaffen (zentrale Anlaufstelle, attraktive Öffnungszeiten).

Abb. 20: Familiennetzwerk



Zum Ausbau des Freizeitangebots für Jugendliche (betreute Einrichtung) ist die Versorgungssituation in Hofheim und Hofheim Süd zu überprüfen. Im Zusammenhang mit der möglichen Verlagerung des Hauses der Jugend sind Alternativstandorte zu suchen. Durch das im Rahmen der Neubebauung am Chinonplatz vorgesehene Kino wird eine Verbesserung des Unterhaltungsangebots erfolgen.

Die Einrichtung eines neuen Bürgerhauses in Marxheim wird diskutiert. Eine Einbindung in das Stadtgefüge und Kombination mit Impulsen zur Aktivierung des Stadtraumes sind in diesem Zusammenhang zu thematisieren (Optionen zur Integration in neues Quartierszentrum mit Versorgungseinrichtungen, Umnutzung Bestandsgebäude).

Die demographische Entwicklung wird auch ein breiteres Angebot (z.B. an ambulanten Diensten und ärztlicher Versorgung) für die ältere Bevölkerung erforderlich machen, eine zu starke Differenzierung der Planungsziele für die ältere Bevölkerungsschicht wird jedoch nicht befürwortet, da die Senioren als Teil der Gesellschaft zu integrieren und in das Gesamtkonzept einzubeziehen sind.

Die Bildung von Hausgemeinschaften ist ein Modell zur Erweiterung des klassischen Wohnungsangebotes. Diese Wohnprojekte gewinnen zunehmend an Bedeutung und werden vom Immobilienmarkt aufgenommen, so dass auch entsprechende Finanzierungsmodelle entwickelt werden. Ansatz ist die Schaffung eines marktgerechten Angebotes. Angesichts der demographischen Entwicklung sind Wohnformen, die älteren Menschen ein bequemes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen als sehr zukunftsträchtig zu bezeichnen. Neben den bisher zur Verfügung stehenden Altenheimen sind mit altengerechten Wohnungen mit oder ohne Dienstleistungsangebot, Haus- und Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenwohnen Alternativen zu entwickeln und anzubieten. Aufgrund der z.T. hohen Kaufkraft der über 50-Jährigen bestehen für entsprechende Angebote auch wirtschaftliche Grundlagen. Als Bauträger für gemeinschaftliche Wohnprojekte bieten sich auch örtliche Träger (HWB) an.

Kultur / Bildung

Die bestehenden Kultur- und Bildungseinrichtungen in Hofheim bilden ein umfangreiches Angebot. Neben den von der Stadt und sonstigen Trägern bereitgestellten Kulturinstitutionen (z.B. Stadtmuseum, Einrichtungen in den Ortsteilen) sind die lokalen Stadtfeste und Veranstaltungen in Hofheim und den Ortsteilen ein wichtiger Bestandteil des Angebotes. Eine gezielte Angebotserweiterung mit regional bedeutenden Events im Stadtraum könnte zu einer stärkeren Profilierung von Hofheim in der Region beitragen. Durch die Aufwertung der zentralen Stadträume werden wichtige Rahmenbedingungen für die Attraktivität entsprechender Veranstaltungen geschaffen.

Im Rahmen der Stadtentwicklung sind eine Vernetzung der Bildungseinrichtungen und eine Verbesserung der Attraktivität des direkten Umfeldes verstärkt zu berücksichtigen. Für den Bereich des Bildungscampus werden entsprechende Aufwertungsvorschläge gemacht (siehe Pkt. 7.2, S. 109).

Plan 10: Integriertes Entwicklungskonzept

6.6 ORTSTEILKONZEPTE

Für die einzelnen Ortsteile ergeben sich folgende Entwicklungskonzeptionen:

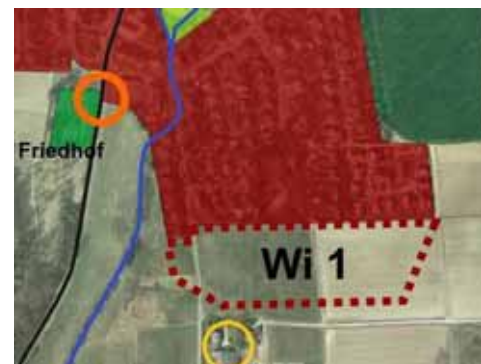
Wildsachsen

Wildsachsen bietet hochwertige Reserveflächen für naturnahes Wohnen. Die alte Hofraiten-Baustruktur entlang „Alt Wildsachsen“ bietet gute Voraussetzungen für Umbau und Umnutzung als besondere gemeinschaftsbildende Wohnform an. Der Ortskern ist im Bereich Am Born/Alt Wildsachsen zu entwickeln und auszubauen (soweit möglich mit Nahversorgungseinrichtungen, z.B. „Nachbarschaftsladen“).

Dem störenden Durchgangsverkehr auf der L 3017 sollte mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen im Straßenraum und weiträumigen Verkehrslenkungsmaßnahmen begegnet werden. Eine Ortsumgehung ist hier im Hinblick auf die Positiv-Negativ-Bilanz nicht zu empfehlen.

Detail Entwicklungsfläche W1: Am südlichen Siedlungsrand von Wildsachsen wird eine ca. 3 ha große Fläche für die Entwicklung von kleinteiligem Wohnungsbau vorgeschlagen. Aufgrund der geringen Belastung durch Verkehrslärm sowie der Nähe zum Waldgebiet eignet sich die Fläche für attraktives Wohnen.

Bei der Entwicklung der Fläche ist die Nähe zum südlich liegenden Lindenhof (Immissionen) zu berücksichtigen.



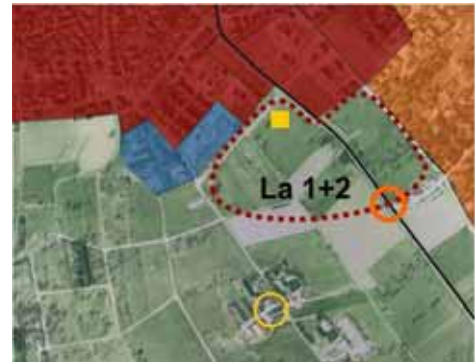
Langenhain

Langenhain bietet auf dem Höhenrücken an der L 3018 Reserveflächen für eine hochwertige Siedlungserweiterung. Der Ort wird dadurch nach Süden hin arrondiert und eine Verbindung zur Waldsiedlung hergestellt. Der alte Ortskern bietet ein gutes Potenzial zur Aufwertung und fußgängerfreundlichen Gestaltung, zumal dieser Bereich vom Durchgangsverkehr nicht tangiert ist. Die besondere Position Langenhains auf dem Höhenrücken mit Fernsicht in die Rhein- und Main-Ebene könnte für Freizeitnutzungen entsprechend ausgebaut werden (Fuß-, Rad- und Reit-Wege, Langlauf-Loipen, Aussichtsturm, Gastronomie etc.).



Detail Entwicklungsfläche La1 und La 2:

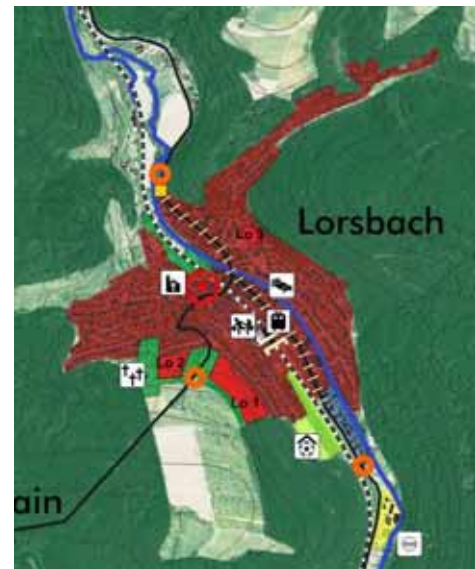
Die ca. 6 ha großen Flächen im Süden von Langenhain ermöglichen vor dem Hintergrund einer langfristigen Entwicklungsperspektive die Arrondierung des Ortsrandes. Im Zuge der Entwicklung ist die Integration von Nahversorgungseinrichtungen zu ermöglichen. Aufgrund der geringen Belastung durch Verkehrslärm sowie der Lage auf dem Höhenrücken mit Blickmöglichkeiten in die Rhein-Main-Ebene eignet sich die Fläche für attraktives Wohnen.



Bei der Entwicklung der Fläche ist die Nähe zum südlich angrenzenden Reiterhof und weiteren landwirtschaftlichen Betrieben zu berücksichtigen (Immissionen).

Lorsbach

Lorsbach ist ein bevorzugter Wohnstandort mit S-Bahn Anschluss. Aufgrund seiner Lage im engen Tal des Schwarzbachs gibt es nur wenig Flächenreserven für Siedlungserweiterung. Im Süd-Westen nahe zum Ortskern wurden an der L 3368 hochwertige gut erschließbare Wohnbauflächen ausgewiesen. Die bestehenden Probleme des Ortsteils resultieren aus den Verkehrstrassen (Schiene und L 3011) welche den Ort in ganzer Länge durchziehen, sowie dem niveaugleichen Bahnübergang der L 3368 im Ortskern. Eine Beseitigung dieser Probleme in Form einer Ortsumgehung und/oder Bahnunterführung schafft mehr Nachteile aufgrund gravierender Eingriffe in die vorhandenen Bebauung und den Naturraum als Vorteile dadurch erzielt werden. Eine Abminderung dieser Probleme ließe sich allenfalls über weiträumige Verkehrslenkungen und/oder verkehrsberuhigende Maßnahmen im Bereich der Hofheimer Str. erzielen, sofern diese angesichts der Verkehrsbedeutung der Straße Zustimmung bei der Landesbehörde finden. Hier könnten die vorhandenen positiven Gestaltungsansätze von „Alt Lorsbach“ fortgeführt werden.



Sollte das Bahnaufkommen langfristig steigen und das Verkehrsaufkommen weiter zunehmen, muss die Beseitigung des ebenengleichen Bahnüberganges allerdings wieder in die Diskussion eingebracht werden.

Die vorgesehene Aufwertung und behindertengerechte Gestaltung des Bahnhofs zusammen mit einer neuen attraktiven Fußgängerquerung der Bahnanlage zwischen Hofheimer Str. und Bornstr. ist zu begrüßen. Die attraktive Lage im Grünzug Schwarzbachtal zusammen mit der guten Verkehrsanbindung ÖPNV (S-Bahnhaltepunkt) sollte für entsprechende Freizeit-Angebote genutzt werden, so dass Lorsbach evtl. zukünftig wieder an seine frühere Rolle als Sommerfrische und Naherholungs-Ziel für die Region anknüpfen kann.

Detail Entwicklungsflächen Lo1 und Lo 2:

Am südlichen Siedlungsrand von Lorsbach werden mit zwei zusammen ca. 2,5 ha großen Flächen Möglichkeiten für eine Siedlungserweiterung innerhalb von Lorsbach geschaffen. Diese Flächen stellen neben kleineren Wohnbaustandorten die einzigen Potenziale für eine langfristige Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteiles dar. Die Straßenverbindung zum Ortskern und zu L 3011 kann nur über den ebenengleichen Bahnübergang erfolgen. Aufgrund der geringen Belastung durch Verkehrslärm sowie der Nähe zum Waldgebiet eignet sich die Fläche für attraktives Wohnen. Die auf den Flächen vorhandenen Biotope (Streuobstwiesen) sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.



Wallau

Wallau verfügt im Nord-Westen über Flächenreserven für neue hochwertige Wohngebiete, welche an das vorhandene Siedlungs- u. Straßengefüge anschließen und einen Ortsrand zur freien Landschaft hin bilden können. Der bereits sanierte Ortskern sollte verstärkt mit Nahversorgungs- u. Infrastruktureinrichtungen besetzt werden, um seine Attraktivität zu erhalten bzw. zu fördern. Die vorhandenen und neuen Gewerbegebiete im S. u. O. sind gem. den Anregungen des SEP im Teil 8.8 aufzuwerten bzw. so zu planen, dass sie als attraktive und nutzbare Bestandteile des Stadtgefüges verstanden werden können. Am südlichen Rand des Ortsteiles ist eine langfristige Erweiterungsoption für eine Sondernutzung (z.B. großflächigen Einzelhandel / Event) vorgesehen.



Detail Entwicklungsflächen Wa1 und Wa 2:

Am nördlichen und westlichen Siedlungsrand von Wallau werden insgesamt ca. 10 ha große Flächen für die Entwicklung von kleinteiligem und landschaftsbezogenem Wohnungsbau vorgeschlagen. Bei der Entwicklung der Flächen Wa 1 und 2 ist die Nähe zum Reiterhof (Immissionen) zu berücksichtigen.

Diedenbergen

In Diedenbergen ist eine attraktive u. hochwertige Siedlungserweiterung im Norden, mit Fernblick in die Mainebene vorgesehen. Das prägnante Ortsbild soll nach Süden und Süd-Osten erhalten bleiben. Die Casteller Straße soll verkehrsberuhigt und fußgängerfreundlich gestaltet werden, so dass die positiven Ansätze der bereits hier begonnenen Neugestaltung weiterentwickelt u. dahingehend verstärkt werden, dass sich hier eine attraktive Ortsmitte mit Nahversorgungs- und Infrastruktur-Einrichtungen entwickelt. Das Gewerbegebiet im S-W. wird arrondiert und aufgewertet, da hier eine günstige Lage und enge Anbindung an die BAB vorhanden ist.



Detail Entwicklungsfläche Di1:

Am nördlichen Siedlungsrand von Diedenbergen wird eine ca. 9 ha große Fläche für die Entwicklung von kleinteiligem und landschaftsbezogenem Wohnungsbau vorgeschlagen. Aufgrund der geringen Belastung durch Verkehrslärm eignet sich die Fläche für attraktives Wohnen. Mögliche Einschränkungen bestehen jedoch durch ehem. Bergbautätigkeiten. Bei der Entwicklung der Fläche ist weiterhin die Nähe zur Speed-way Bahn (Immissionen) zu berücksichtigen. Vorhandene Biotope (z.B. Streuobstwiesen) sind soweit wie möglich bei der Baulandentwicklung zu berücksichtigen.



Marxheim

Die geplante Ortsumgehung B 519 (neu) wird in der Ortsmitte eine signifikante Verkehrsreduzierung zur Folge haben, unterstützt durch die geänderte Anbindung der Rheingastr. an die B 519 neu. Somit kann die Rheingastr. ihre Funktion als innerstädtische Hauptstraße mit Nahversorgungseinrichtungen besser erfüllen und entsprechend neu gestaltet werden. Die Schulstraße und deren süd-östliche Fortsetzung kann zukünftig als Fußgänger-Achse zwischen altem Ortskern und neuem Wohn- bzw. Gewerbegebiet gestaltet und aufgewertet werden. Bestehende positive Ansätze der oberen Schulstr. sind entsprechend weiterzuentwickeln.



Das neue Wohngebiet schafft einen gestalteten Ortsrand für Marxheim im süd-östlich zur B 519 neu hin und schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet an. Die B 519 als Umgehungs- und Erschließungsstraße sollte z.T. abgesenkt werden und mit begrünten Schallschutzwällen soweit nötig begleitet werden. Das neue Gewerbegebiet im Süden wird über den neuen Knoten Rheingastr. ebenfalls von der B 519 neu auf kurzem Wege zur A 66 erschlossen. Die günstige Lage (Fernwirkung, Stadtnähe, direkte Anbindung zur BAB) bietet die Voraussetzungen, hier hochwertige u. arbeitsplatzintensive Gewerbenutzungen ansiedeln zu können. Der Bebauungsrand zum Grünraum zwischen Diedenbergen und Marxheim ist als grüner Ortsrand zu gestalten.

Detail Entwicklungsflächen Ma1 - 2:

Im Zuge der geplanten Umgehungsstraße wird im Süd-Osten eine Siedlungserweiterung für Wohnen (ca. 23 ha) und Gewerbe (ca. 9 ha) vorgeschlagen. Grünverbindungen in die Umgebung sowie die Begrünung des Ortsrandes gliedern das neue Gebiet und binden es in die Umgebung ein.



Hofheim

Aufgrund der starken Einschränkungen für Siedlungserweiterungen (Stadtgrenze, Wald, Biotope) befinden sich die Potenzialflächen überwiegend im engeren Siedlungsgefüge. Bei der Wohnbaufläche Vorderheide II handelt es sich um die größte Einzelarrondierungsfläche. Das durch Biotopstrukturen und unmittelbare Waldrandlage geprägte Gebiet stellt eine Erweiterung und Arrondierung der hochwertigen und kleinteiligen Wohnlage dar. Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden erste städtebauliche Entwicklungskonzepte erstellt. Weitere Entwicklungspotenziale stellen Umstrukturierungsgebiete an der Straße Im Langgewann und der Zeilsheimer Str. (Sportplatzgelände) sowie eine gewerbliche Arrondierungsfläche an der Elisabethen- / Katharina-Kemmler-Str. dar.



Am nördlichen Ortseingang an der B 519 wird im räumlichen Kontext zur Rhein-Main-Therme die Entwicklung eines Sportparks Hofheim – Kriftel vorgeschlagen. In dem interkommunalen Projekt, das gegenwärtig als Projektvorschlag vorliegt, sollen gemeindeübergreifend ergänzende Sport- und Freizeiteinrichtungen angesiedelt werden. Die genaue räumliche Ausdehnung sowie die Erarbeitung eines Nutzungs- und Betreiberkonzeptes sind im Rahmen des Entwicklungs- und Abstimmungsprozesses zu definieren.

Eine attraktive Ortseingangsgestaltung ist für die neu auszubildenden Bereiche Therme – Sportpark

und Elisabethen- / Katharina-Kemmler-Str. zu sehen.

Um die Innenstadt als funktional und stadtgestalterisch wichtigen Kern von Hofheim weiter zu stärken, werden Maßnahmen für die folgenden Bereiche vorgeschlagen (siehe auch Pkt. 7.2, S. 109):

- Ausbau einer attraktiven Wegeverbindung zwischen Bildungscampus/ Chinonplatz/ Kellereiplatz/ Altstadt.
- Einbindung und Ausgestaltung des Bildungscampus
- Aufwertung der Freiräume am Schwarzbach und Integration in ein übergreifendes und attraktives Wegenetz.
- Zur funktionalen Stärkung der oberen Hauptstr. wird die Entwicklung eines Nutzungsprofils angeregt.

Detail Entwicklungsfläche Ho1:

Die ca. 11 ha große Fläche "Vorderheide II" ist für die Entwicklung von kleinteiligem und landschaftsbezogenem Wohnungsbau vorgesehen. Die Fläche stellt eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Wohngebietes Vorderheide dar. Aufgrund der guten Lage eignet sich die Fläche für hochwertiges Wohnen. Der begonnene Planungsprozess ist zielgerichtet weiterzuführen. Eine wirtschaftliche Umsetzung, eine hochwertige Gestaltung des Baugebietes sowie eine gute Vernetzung mit dem Landschaftsraum sind Grundlagen für die Entwicklung des Wohngebietes.



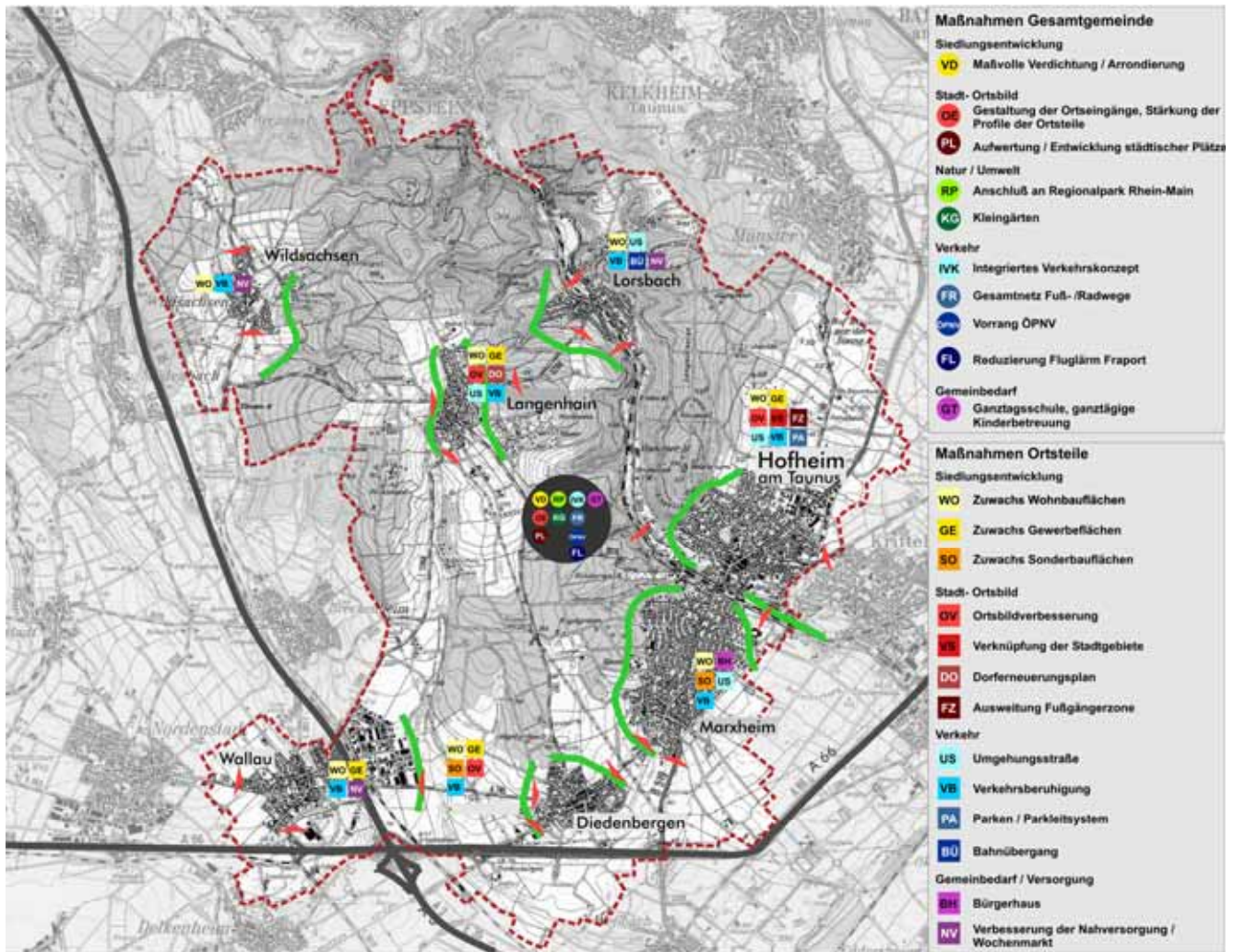
7 ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE / HANDLUNGSFELDER

Als Handlungsfelder werden für die Stadtentwicklung relevante Schwerpunkte vertiefend untersucht und erste konzeptionelle Grundüberlegungen angestellt. Die Bereiche weisen einen besonderen Handlungsdruck und/ oder ein großes Entwicklungspotenzial auf.

7.1 MAßNAHMEN / HANDLUNGSFELDER GEM. STADTLEITBILD

Das im Rahmen eines intensiven Beteiligungsverfahrens im Jahr 2001 entwickelte Stadtleitbild mit ortsteilbezogenen Maßnahmevorschlägen lässt bereits differenzierte Schwerpunktsetzungen erkennen. Die darin behandelten Aufgabenstellungen und Problembereiche wurden zusammengefasst (siehe Abb. 21, S. 108). Weitere Stärkung der Identifikation und Lebensqualität, weiterer Ausbau der Infrastruktur und Wirtschaft, Weiterentwicklung des integrierten Verkehrskonzepts, stadtteilbezogene Verkehrsberuhigung sowie Erhalt und weitere Aufwertung des Landschaftsraumes waren hier wesentliche Themen. Bei der Bearbeitung des SEP wurden die Maßnahmevorschläge und die Stellungnahmen der Politik und der Verwaltung mit bewertet und entsprechend aufgenommen.

Abb. 21: Maßnahmen Stadtleitbild



7.2 INNENSTADT HOFHEIM

Um die Innenstadt als funktional und stadtgestalterisch wichtigen Kern Hofheims weiter zu stärken, werden Maßnahmen für die folgenden Bereiche vorgeschlagen:

Verbindung Bildungscampus – Chinon- / Kellereiplatz - Altstadt:

Zur besseren Vernetzung der Stadträume und Einrichtungen am östlichen Altstadtrand ist der Ausbau einer attraktiven Wegeverbindung zwischen Bildungscampus / Chinonplatz / Kellereiplatz und Altstadt vorzusehen. Dem Kellereiplatz kommt dabei als Gelenk im Stadtraum eine besondere Funktion zu. Eine Anbindung an die Platzräume Chinon- und Tivertonplatz / Fußgängerbereich Hauptstr. führt zu einem Ablauf von attraktiven Stadträumen, die verstärkt als Impulsgeber für die Entwicklung der Teilbereiche dienen. Eine funktionale Stärkung könnte durch Läden / Hotel / Gastronomie erfolgen. Ein wesentliches Schlüsselprojekt stellt das geplante Fachmarktzentrum dar, das durch Magnetnutzungen und das vorgesehene Kino das kleinteilige Einzelhandelsangebot der Innenstadt ergänzt.

Die Stadt sieht vor, zur Umgestaltung des Kellereiplatzes einen Wettbewerb durchzuführen. Dadurch sollen Vorschläge für die konkrete Gestaltung und Funktion des Platzes und der unmittelbaren Umgebung ermittelt werden. Wesentliche Kriterien werden in diesem Zusammenhang die Einbindung der historischen Gebäude sowie die Verbindung zum Chinonplatz sein. Weiterhin ist ein abgestimmtes Nutzungsprogramm (Nutzung der Platzfläche, Parkraumversorgung etc.) zu erarbeiten.

Zur besseren Vernetzung der im Bildungscampus liegenden Einrichtungen mit der Altstadt ist eine Optimierung der Wegeverbindung vorzusehen. Eine vorgesehene Verknüpfung verläuft in der Pfarrgasse und ist durch eine Umgestaltung des Bereiches des Beruflichen Zentrums stärker herauszuarbeiten.

Obere Hauptstraße:

Die Geschäftssituation in der Oberen Hauptstraße (von Burgstraße bis Neugasse und darüber hinaus bis Zeilsheimer Straße) weist Strukturschwächen auf (Leerstand, geringes Parkplatzangebot). Folgende Rahmenbedingungen wurden festgestellt:

- der Straßenlauf gliedert sich in zwei Abschnitte, die als verkehrsberuhigter Bereich sowie als Tempo 30 Zone ausgewiesen sind, der Straßenraum ist entsprechend neu gestaltet worden,
- die Ansiedlung einer starken Magnet-Nutzung (z.B. Kaufhaus) sowie die Ausweitung des Einzelhandels in diesem Bereich wird nicht für realistisch erachtet,
- das Parkraumangebot soll durch zusätzliche öffentliche Parkplätze im Bereich Hauptstr. 1-3a verbessert werden (in Planung),
- für ein zu stärkendes Nutzungsprofil könnten kulturelle Einrichtungen und Läden (Galerien, Schaufenster des Stadtmuseums etc.) eine zunehmende Rolle spielen,
- der bestehende partielle Leerstand ist vor allem durch die hohen Mietpreise bedingt.

Für die obere Hauptstraße ist ein eigenes Profil auszubilden, das auf die gegenwärtige Nutzungs- und Baustruktur (Wohnen und Dienstleistungen, gemischte und z.T. sanie-

rungsbedürftige Gebäude) sowie die verkehrliche Funktion Rücksicht nimmt. Hier wird statt einer Erweiterung der Fußgängerzone aus dem Altstadt kern eher die Bedeutung als vielfältige Geschäftsstraße mit Dienstleistungen (z.B. Fitnesszentrum, Ärztehaus) und städtischem Wohnangebot gesehen. Im Rahmen einer vertiefenden städtebaulichen Studie sind Entwicklungsansätze zu erarbeiten. Für eine nachhaltige Strukturverbesserung der oberen Hauptstr. ist neben ersten kurzfristigen Maßnahmen ein längerfristiges Profilierungskonzept erforderlich. Darin sind die Realisierung mehrerer (kleiner) Maßnahmen, die Umgestaltung des Stadteinganges an der Kreuzung Zeilsheimer Str. und die Schaffung neuer Attraktoren aufzunehmen. Mit dem geplanten Vorhaben zur Errichtung eines Wohnkomplexes (rund 20 WE) mit Tiefgarage (rund 40 private und 65 öffentliche Parkplätze) wird ein erster Baustein zur Umstrukturierung des Teilbereiches umgesetzt.

Für die Verbesserung der stadtstrukturellen Situation an der oberen Hauptstraße können im Rahmen des SEP nur Entwicklungsansätze skizziert werden. Eine vertiefende Auseinandersetzung hat durch weitergehende Konzeptionen zu erfolgen.

Bildungscampus:

In dem Teilraum Brühlwiesen liegen zentrale Bildungseinrichtungen (Main-Taunus-Gymnasium, Berufliches Schulzentrum, VHS, Pestalozzischule). Diese sind in einem zusammenhängenden Freiraum angeordnet, der jedoch insgesamt unzureichend mit der Innenstadt verknüpft und in seiner Aufenthaltsqualität zu verbessern ist. Aus diesem Grunde ist die Fußwegeverbindung vom Bildungscampus in Richtung Altstadt, nördlich und südlich des geplanten Fachmarktzentrums zu verbessern. Durch die Profilierung als Bildungscampus sollen die bestehenden Attraktoren besser in das Stadgefüge und den Schwarzbachpark eingebunden werden. Mögliche bauliche Erweiterungen beziehen sich in erster Linie auf Ergänzungsbauten wie z.B. eine Mensa sowie den Umbau und die Sanierung von Bestandsgebäuden. Daneben werden in dem Bereich vor allem konzeptionelle Maßnahmen umzusetzen sein. Dieses könnten z.B. gemeinsame Präsentation der Einrichtungen, die Erstellung eines gemeinsamen Logos sowie eine engere Vernetzung des Bildungsangebotes sein. Als zentrale Maßnahme wird auch die Ausbildung eines abgestimmten und attraktiven Wegeleitsystems sowie die Gestaltung und Aktivierung des Freiraumes im Bereich des gesamten Bildungscampus gesehen (z.B. Öffnung des Freiraumbereiches zum Schwarzbach mit Anlage eines Forums mit Schüler-Cafe, Integration von Gegenwartskunst und Lichtinstallationen). Der rückwärtige Bereich des Fachmarktzentrums stellt durch die Zufahrt und die Andienung eine Beeinträchtigung des Schulbereiches dar. Durch Gestaltungsmaßnahmen (z.B. Begrünung, Lärmschutz) sind diese Auswirkungen zu minimieren.

Plan 11: Handlungsfeld Innenstadt, Potenzialräume

7.3 STADTFUGE

In der Situationsanalyse wurde der Teilbereich zwischen Hofheim und Marxheim als Bereich mit städtebaulichem Neuordnungsbedarf bewertet. Dieser zentrale Bereich bildet mit einem topographischen Geländesprung sowie den Verkehrsadern von Bahn und Straße eine markante Zäsur im Stadtraum. Mit dem Bahnhof, der Park+Ride-Anlage sowie dem ZOB ist dies eine zentrale Schnittstelle des ÖPNV in Hofheim. Durch den Ausbau des Bahnhofes wurde bereits eine attraktive Verknüpfung der Wegebeziehungen zwischen den Ortsteilen und den Verkehrsträgern geschaffen (Unterführung zwischen dem Weg Am Römerlager - Bahnsteig – Bahnhof – ZOB). In dem Bahnhof ist eine Mobilitätszentrale (Schalter des RMV) integriert.



Für das Handlungsfeld Stadtfuge werden folgende Entwicklungsziele definiert:

- Bessere Anbindung des Bahnhofes an das Stadtgebiet von Marxheim, Verbesserung der Verbindung Marxheim - Innenstadt
- städtebauliche Aufwertung der z.T. untergenutzten Flächen entlang der Bahnachse (z.B. punktuelle Verdichtung und Formulierung eines Stadt Entrees, Aufbau eines Mobilitätszentrums)
- Aufwertung und Neuordnung von weiteren Potenzialflächen in der Innenstadt / Bahnhofsbereich

Zur Verbesserung der Anbindung des Bahnhofes ans Stadtgebiet von Marxheim wurden bereits umfangreiche Voruntersuchungen durchgeführt²¹. In diesem Zusammenhang wurden mehrere Varianten (Rampen, Fahrstuhlurm) erarbeitet und umfassend bewertet. Als ein Ergebnis wurde festgehalten, dass das Erfordernis für eine aufwendige Fuß-/Radwegeverbindung im Bereich der Stadtfuge vor dem Hintergrund der Kosten-/Nutzenrelation zu hinterfragen ist. Da gegenwärtig zwei Verbindungsmöglichkeiten bestehen (Bahnunterführung, Brücke Rheingastr.) wird die Dringlichkeit des Anliegens zu prüfen sein. Bei der weiteren Betrachtung sollten Maßnahmen im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Aufwertung (z.B. baulichen Entwicklung) und der wirtschaftlichen Machbarkeit im Vordergrund stehen.

Für das Handlungsfeld Stadtfuge (s. Plan 12. S. 115) werden folgende Entwicklungsansätze vorgeschlagen:

a.) Optimierung der Wegeverbindung im Bahnhofsbereich

Im Rahmen eines Teilräumlichen Entwicklungskonzeptes sind auf Grundlage der bisherigen gutachterlichen Ergebnisse und Diskussionen Maßnahmen zur Verbesserung

²¹ Evaluierung der Lösungsvorschläge zur Verbesserung des Südausgangs des Bahnhofs Hofheim a.T., axsa-technologies gmbh, Hofheim März 2000 sowie Ergänzungsgutachten August 2000

der Wegeverbindung aufzuzeigen und zu bewerten. Der städtebauliche Bezug des Gesamtbereiches ist zu berücksichtigen.

Für eine „kleine Lösung“ sind mehrere Maßnahmen, auch in Kombination, denkbar:

- die Integration einer Treppe / Aufzug im Zusammenhang mit einer Neubebauung und Umgestaltung der Fläche des ehem. Kinos Capitol. Durch eine halböffentliche Nutzung könnte so die Wegeverbindung Hofheim-Süd zur Innenstadt sowie zum Hausbahnsteig verbessert werden.
- direkte Verbindung zwischen der Straße Am Hochfeld und dem Südausgang des Bahnhofes (z.B. durch eine Rampenanlage, die in die Grünfläche integriert ist und eine Rampe, die zur Bahnstufunterführung führt).

Bei einer „großen Lösung“ ist eine Gleisüberbauung im Rahmen einer Entwicklungskonzeption für die Stadtfuge zu integrieren. Eine Überbauung hat sich durch ein hohes Maß an Transparenz auszuzeichnen. In einem „Mobilitätszentrum“, das eine attraktive Wegeverbindung Hofheim Süd – Innenstadt sowie attraktive Nutzflächen beinhaltet, könnten Einrichtungen aus Verkehr, Wissenschaft und Forschung untergebracht werden. Durch eine vertiefende Studie sollten Entwicklungsmöglichkeiten und deren räumliche Auswirkungen in dem Bereich untersucht werden.

b.) Neugestaltung von Potenzialflächen

Für die Aufwertung und die Neuordnung im Bereich der Stadtfuge wurden folgende Potenzialflächen ermittelt:

- Innerhalb des an der Rheingaubrücke gelegenen Blockes befindet sich mit dem leerstehenden Gebäude des ehem. Kinos Capitol ein wichtiges Entwicklungspotenzial (Fläche 1). Durch eine sich abzeichnende Verlagerung der Einzelhandelsnutzung in den angrenzenden Gebäuden liegt auch hier ein Umstrukturierungsbedarf vor. Im Rahmen einer Gesamtkonzeption sind daher Entwicklungsmöglichkeiten für den Block sowie die Wegeverbindungen, insbesondere die Integration eines Aufzug- / Treppenturmes in eine Neubebauung, aufzuzeigen.
- Auf der Fläche 2 ist die Nutzungsintensivierung durch eine Neubebauung vorgesehen. Mit einer Schließung der Baulücke erfolgt eine Ergänzung der Raumkante des Altstadtbereiches (Alte Bleiche).
- Innerhalb der Fläche 3 befinden sich mit einem Wohnhaus, dem Bahnhof, der Park+Ride-Anlage und dem Güterschuppen (der als Jazzkeller für Musikveranstaltungen genutzt wird) sehr unterschiedliche Nutzungen, die jedoch von einer Stadtrandlage geprägt sind. Entwicklungspotenziale ergeben sich mittel- und langfristig für die untergenutzten Flächen (Brachflächen im südlichen Bereich, Integration einer umzugestaltenden Park+Ride-Anlage in Neubebauung). Für den südlich-östlichen Teil sollten Erweiterungsoptionen für den Maschinenbaubetrieb Mohr berücksichtigt werden.
- Für die Fläche 4 wird eine Umstrukturierung der Straßenrandbebauung vorgeschlagen. Durch eine der zentralen Lage angemessene Verdichtung / Umnutzung besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Aufwertung des zentralen Stadteinganges zu leisten.

Plan 12: Handlungsfeld Stadtfuge, Potenzialräume

7.4 GRÜNVERNETHUNG

Die im Entwicklungskonzept, -Thema Landschaft- erläuterte Bedeutung der zwischen den Ortsteilen gelegenen Landschaftsräume ist bei der Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen und durch landschaftsplanerische Maßnahmen zu sichern. Neben der Erhaltung der Freiraumqualität durch Gestaltung des Freiraumes (z.B. Sicherung bzw. Neuanlage von Landschaftselementen und Ausbau des Fuß- / Radwegesystems) sind die Siedlungserweiterungen entsprechend des Entwicklungskonzeptes des SEP zu begrenzen. Weiterhin sind durch eine Gestaltung des Ortsrandes (Abpflanzung und Eingrünung von Gewerbegebieten, Aufbau von Streuobstwiesen an Siedlungsgebieten etc.) der Übergang von Stadt und Landschaft zu thematisieren.

Neben dieser Grünvernetzung ist in den Siedlungsbereichen eine attraktive stadträumliche Durchgrünung sicherzustellen. Dazu zählen vor allem Straßenraumbegrünungen und Eingrünungen der Siedlungsränder.

Abb. 22: Entwicklungsprinzip Grünvernetzung



7.5 BACHRÄUME

Basierend auf dem Entwicklungskonzept wird eine verstärkte Nutzung und Ausbau der Fußgänger- und Radwege entlang des Schwarz-, Kasern- und des Wickerbaches vorgeschlagen. Mit dem Angebot werden in Ergänzung zum bestehenden Wegesystem landschaftlich attraktive Vernetzungen der Ortsteile und der Naherholungsbereiche im Vordertaunus geschaffen. Die Anforderungen an den Natur- und Landschaftsschutz sind zu berücksichtigen (z.B. durch ausreichenden Abstand zu Biotopflächen sowie eine geringe Oberflächenversiegelung). Weiterhin sind bei der Ausgestaltung des Schwarzbachparks und der Erweiterung von Wasserflächen die Anforderungen an den Hochwasserschutz zu beachten.

Abb. 23: Situation Schwarzbach, Alte Bleiche

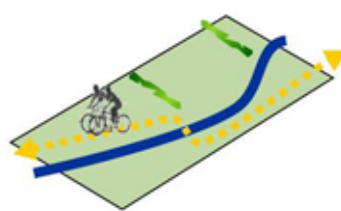
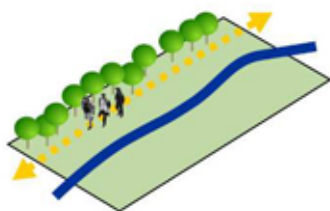


Folgende Entwicklungsprinzipien sind zu berücksichtigen:

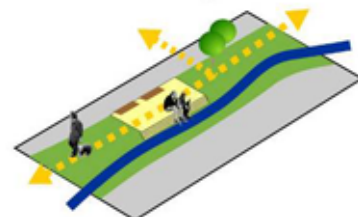
- Im Landschaftsraum sind die natürlichen Bachräume zu schützen, eine Wegeführung ist behutsam zu integrieren.
- Innerhalb der Ortsteile sind die Bachräume wenn möglich freizulegen und in den öffentlichen Raum zu integrieren. Als linearer Park stellen sie eine wichtige Wegeverbindung in die Umgebung und attraktive Aufenthaltsflächen dar. Mit der Neugestaltung werden Naturelemente (Wasser, Uferbegrünung) in den Stadtkontext gestellt.

Abb. 24: Entwicklungsprinzipien Bachräume

Bachlauf im Landschaftsraum



Bachlauf im Siedlungskontext



Im Rahmen eines vertiefenden Entwicklungskonzeptes sind entsprechende Wegeführungen zu untersuchen und die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes zu bestimmen. Im Plan 13 werden erste konzeptionelle Ansätze für die Herausarbeitung des Schwarzbachparks aufgezeigt. Im Teil A werden Funktionen und Wegeführungen im Übergang des Stadtraums in den Landschaftsraum des Lorsbachtals thematisiert. Unter anderem ist nördlich des Freizeit- und Gastronomiestandortes Burkartsmühle die Wiederbelebung eines Flussbades zu untersuchen. Im Teil B bietet sich die Möglichkeit, durch die Einbeziehung langfristiger Entwicklungspotenziale (Parkplatz an der Bleiche, Tankstellengrundstück am Rathaus) den öffentlichen Freiraum und den Park massiv zu stärken.

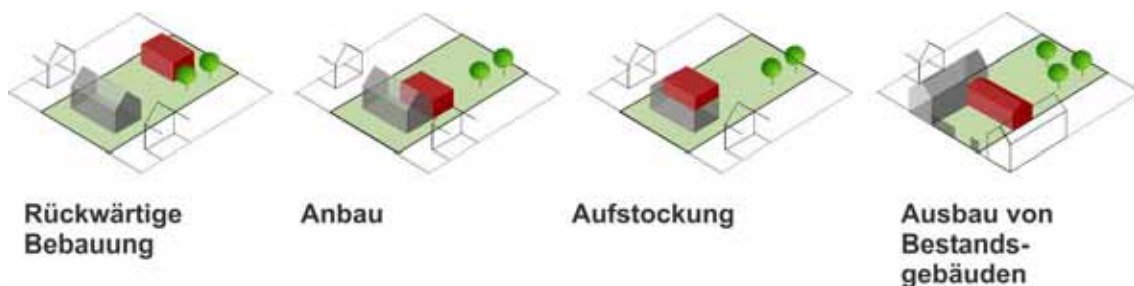
Plan 13: Handlungsfeld Bachräume, „Schwarzbachpark“ Konzeptansatz

7.6 QUALIFIZIERTE NACHVERDICHTUNG

Die bisherige Entwicklung in der Stadt Hofheim ist von einer stetigen Nachverdichtung der Wohngebiete, vor allem in den Ortsteilen Marxheim und Hofheim geprägt. Leere Baugrundstücke sind jedoch nur in geringem Maße vorhanden. Das genaue Entwicklungspotenzial ist aus diesem Grunde schwer zu ermitteln, da es weniger in der Fläche sondern mehr im Umbau (Abriss und verdichteter Neubau) von Wohnungsbestand aus den 50-60er Jahren liegt. Um eine stadtverträgliche Ergänzung des Wohnangebotes zu sichern und eine zu starke Belastung / Überformung der bestehenden Wohngebiete zu verhindern, sind für eine Regelung der möglichen Nachverdichtung gebietsbezogene Kriterien für die Einhaltung des ortstypischen Nutzungsmaßes bzw. die Definition von Obergrenzen zu bestimmen. Aufgrund der hohen Bodenpreise besteht in weiten Teilen von Hofheim ein hoher Verdichtungsdruck. Um diese Verdichtung in einen qualitativ vertretbaren Rahmen zu lenken, sind die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen zu überprüfen.

Eine behutsame Verdichtung und Aufwertung des Wohnbestandes kann durch zusätzliche rückwärtige Bebauung, Anbau, Aufstockung, Umnutzung und Ausbau von Bestandsgebäuden (z.B. Hofreiten, Wirtschaftsgebäuden) erfolgen. Durch einen Einwohnerzuwachs im Zuge einer stetigen Nachverdichtung sind ggf. Anpassungen an die Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kitaplätze, Verkehrsnetz, Ver- und Entsorgung) erforderlich.

Abb. 25: Prinzipien Nachverdichtung

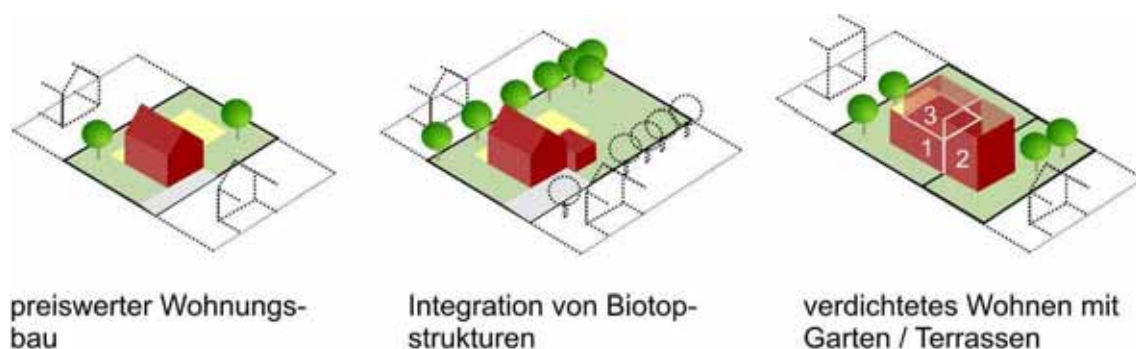


7.7 ENTWICKLUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN

Im Entwicklungskonzept sind Siedlungszuwachsflächen für eine langfristige Deckung des Wohnraumbedarfes aufgenommen. Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete sind verstärkt die Anforderungen an spezifische Wohnformen im Sinne von ThemenWohnen (z.B. altengerechtes Wohnen, ökologische Wohnformen) soweit möglich zu berücksichtigen. Um den Anteil an jungen Familien in Hofheim zu erhöhen, sind Angebote im preiswerten individuellen Wohnungsbau zu schaffen (z.B. durch das städtische Wohnungsbauunternehmen HWB).

Die im Entwicklungskonzept aufgezeigten Wohnbauflächen sind im weiteren Planungsprozess zu bewerten und bei Entwicklung vertiefend zu untersuchen. Dabei sind für die einzelnen Flächen Qualitätskriterien zu entwickeln, aus denen die Anforderungen für einen attraktiven Wohnungsbau hervorgehen. Wesentliche Bestandteile dabei sind unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit eine attraktive Grünvernetzung und eine wohnungsnaher Versorgung. Es ist zu prüfen, inwieweit Gebäudetypologien auf den örtlichen stadträumlichen Kontext abzustimmen sind (z.B. urbane und verdichtete Wohnformen in Ortszentren des Verdichtungsbandes, kleinteilige Gebäudetypologie in Waldhofheim). Im Rahmen von Teilkonzepten sowie Bebauungsplänen sind diese Kriterien auszuarbeiten und umzusetzen. Erste Ansätze für entsprechende Entwicklungsprinzipien sind unter anderem:

Abb. 26: Prinzipien Wohnbauflächen



Neben der Qualitätssicherung innerhalb von Wohngebieten bei privaten Bauvorhaben ist die HWB als städtischer Akteur frühzeitig in die Konzeption von neuen Wohngebieten / Erstellung von Gebäudetypologien einzubinden.

7.8 AUFWERTUNG VON GEWERBESTANDORTEN

Um die Attraktivität untergenutzter Gewerbeflächen zu erhöhen, ist die Qualifizierung von Gewerbestandorten vorgesehen. Dies erfolgt durch eine gestalterische Aufwertung (z.B. durch Aufbau eines Grünsystems, Gestaltung des Straßenraumes und der Eingangsbereiche, Vernetzung mit Fuß- und Radwegesystem) sowie eine funktionale Stärkung des Standortes (z.B. durch Clusterung, Themenbildung, Vermarktungsstrategien).

Im Rahmen des SEP wird der Bedarf für eine bessere Profilierung und Aufwertung der bestehenden Gewerbegebiete und eine Qualitätssicherung für gewerbliche Neuausweisungen festgehalten. Dazu sind neben gezielten qualitätssetzenden Maßnahmen im öffentlichen Raum entsprechende Aufwertungsmaßnahmen erforderlich. Diese sollten unter dem Aspekt des geringen Pflege- und Unterhaltungsaufwandes optimiert sein. Durch städtebauliche Verträge könnten bei Neuansiedlungen die Eigentümer an den Zusatzkosten beteiligt werden. Ein Problem für die bestehenden Gewerbeansiedlungen stellt die unzureichende Umsetzung der in Bebauungsplänen festgesetzten Maßnahmen (z.B. Begrünung auf den Grundstücksflächen) dar. Hier ist eine stärkere Kontrolle / Kooperation mit der Bauaufsicht wünschenswert, um festgesetzte Maßnahmen auch umzusetzen.

Für brachliegende Grundstücke sind aktiv Neuansiedlungen zu fördern und konzeptuell zu begleiten. Die Maßnahmen stehen im engen Kontext zur gesamtstädtischen Profilierung der Gewerbestandorte.

Abb. 27: Eingangssituationen Gewerbegebiet Wallau, Bestand



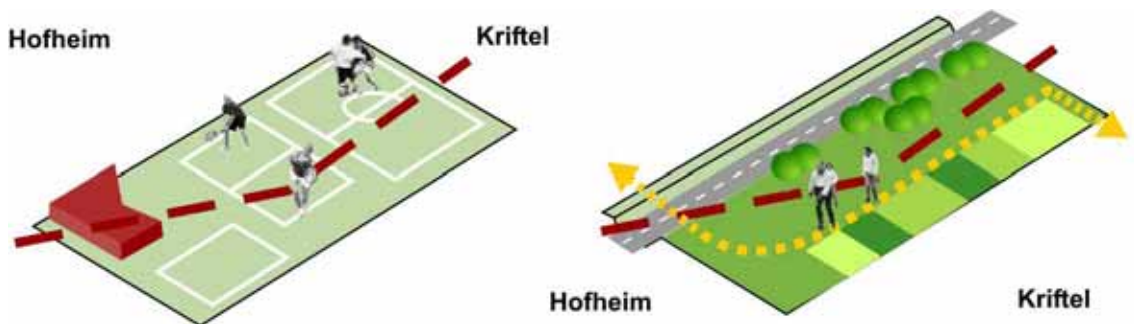
Abb. 28: Entwicklungsprinzip Gewerbeaufwertung



7.9 INTERKOMMUNALE PROJEKTE

Im Rahmen von interkommunalen Projekten können attraktive Einrichtungen im Bereich von Sport, Freizeit und Gesundheit umgesetzt und Synergieeffekte genutzt werden. Bei einer engeren räumlichen Kooperation mit den Nachbargemeinden bietet sich die Möglichkeit, die Übergangsbereiche im Stadtraum bezogen auf die Gestaltung und das Funktionsgefüge gezielter aufeinander abzustimmen. In dem Zusammenhang werden für interkommunale Projekte folgende Vorschläge gemacht:

Abb. 29: Entwicklungsprinzipien Sportpark, Grünfläche an der B519neu



Sportpark: Mit einem gemeinsamen Sport- und Freizeitpark in unmittelbarer Nähe der Therme ist mit der Gemeinde Kriftel ein interkommunales Projekt vorgesehen. Im Nord-Osten der beiden Städte werden umfangreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen mit Indoor- und Outdoor Angebot positioniert. Der Standort ist verkehrlich gut erschlossen und steht in räumlicher und funktionaler Beziehung zur Rhein-Main-Therme.

Grünfläche an der B519neu: Im Rahmen der geplanten Umgehungsstraße wird eine Umgestaltung der Fläche östlich der vorgesehenen Anschlussstelle B 519neu / L 3011 erfolgen. In diesem Zusammenhang sind auch unter Berücksichtigung der geschichtlichen Bedeutung des Ortes (römische Siedlung) und der vorhandenen Kleingärten Vorschläge für eine Landschaftsgestaltung und Nutzung zu machen.

7.10 ORTSTEILBLÄTTER

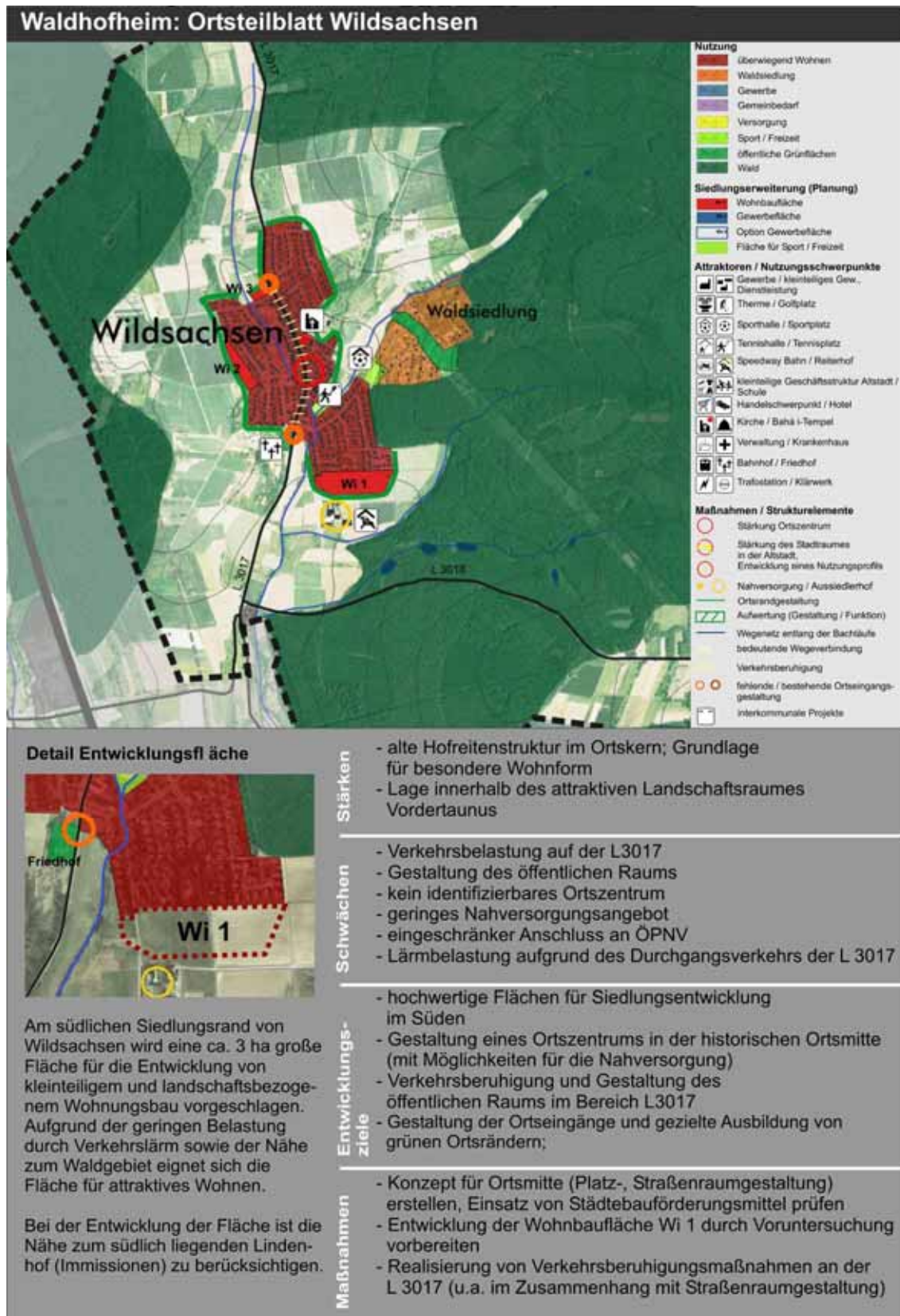
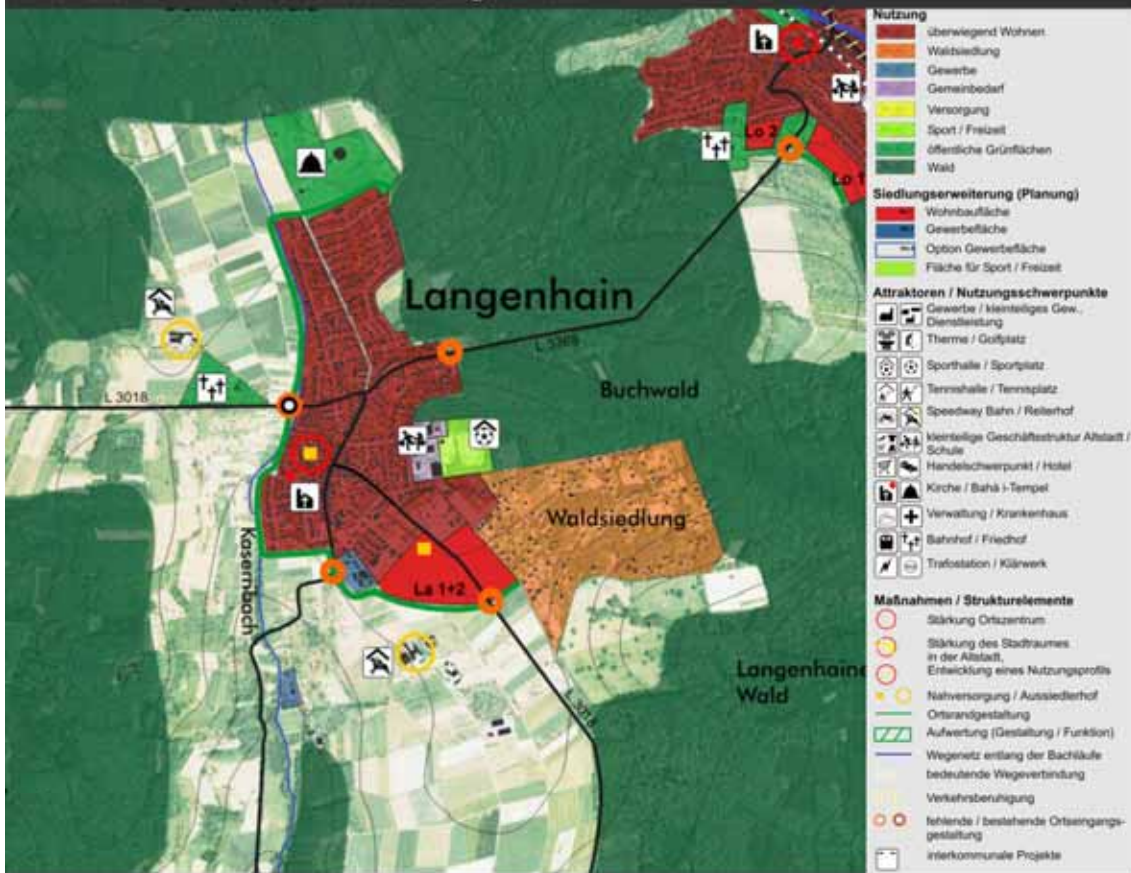


Abb. 30: Ortsteilblatt Wildsachsen

Waldhofheim: Ortsteilblatt Langenhain



Detail Entwicklungsfläche



Die ca. 6 ha großen Flächen im Süden von Langenhain ermöglichen vor dem Hintergrund einer langfristigen Entwicklungsperspektive die Arrondierung des Ortsrandes. Im Zuge der Entwicklung ist die Integration von Nahversorgungseinrichtungen vorgesehen. Aufgrund der geringen Belastung durch Verkehrslärm sowie der Lage auf dem Höhenrücken mit Blickmöglichkeiten in die Rhein-Main-Ebene eignet sich die Fläche für attraktives Wohnen.

Bei der Entwicklung der Fläche ist die Nähe zum südlich angrenzenden Reiterhof und landwirtschaftlichen Betrieben zu berücksichtigen (Immissionen).

- | | |
|--------------------------|--|
| Stärken | <ul style="list-style-type: none"> - alter Ortskern in ruhiger Lage ohne Durchgangsverkehr mit Nahversorgung - Lage innerhalb des attraktiven Landschaftsraumes Vordertaunus |
| Schwächen | <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung unzureichend - fehlende Gestaltung des öffentlichen Raumes, besonders im Ortszentrum - eingeschränkter Anschluss an ÖPNV - Lärmbelastung aufgrund des Durchgangsverkehrs der L 3018 |
| Entwicklungsziele | <ul style="list-style-type: none"> - hochwertige Fläche für Siedlungszuwachs auf dem Höhenrücken im Süd-Osten - Erhaltung des hohen Freizeitwertes des Wohnstandorts durch landschaftlich reizvolle Einbettung in Waldgebiet / Grünraum und Lage am Kasernbach; - gestalterische Aufwertung des Ortszentrums; - Ergänzung einer Nahversorgungseinrichtung am südlichen Ortsrand; - Gestaltung der Ortseingänge und gezielte Ausbildung von grünen Ortsrändern |
| Maßnahmen | <ul style="list-style-type: none"> - Konzept für Gestaltung des öffentlichen Raumes (Straßen-, Platzraum, Ortseingang) erstellen - Entwicklung der Wohnbaufläche La 1+2 und einer Versorgungseinrichtung durch Voruntersuchung vorbereiten (besondere Berücksichtigung der Silhouettenwirkung / Sichtbeziehung auf dem Höhenrücken) |

Abb. 31: Ortsteilblatt Langenhain

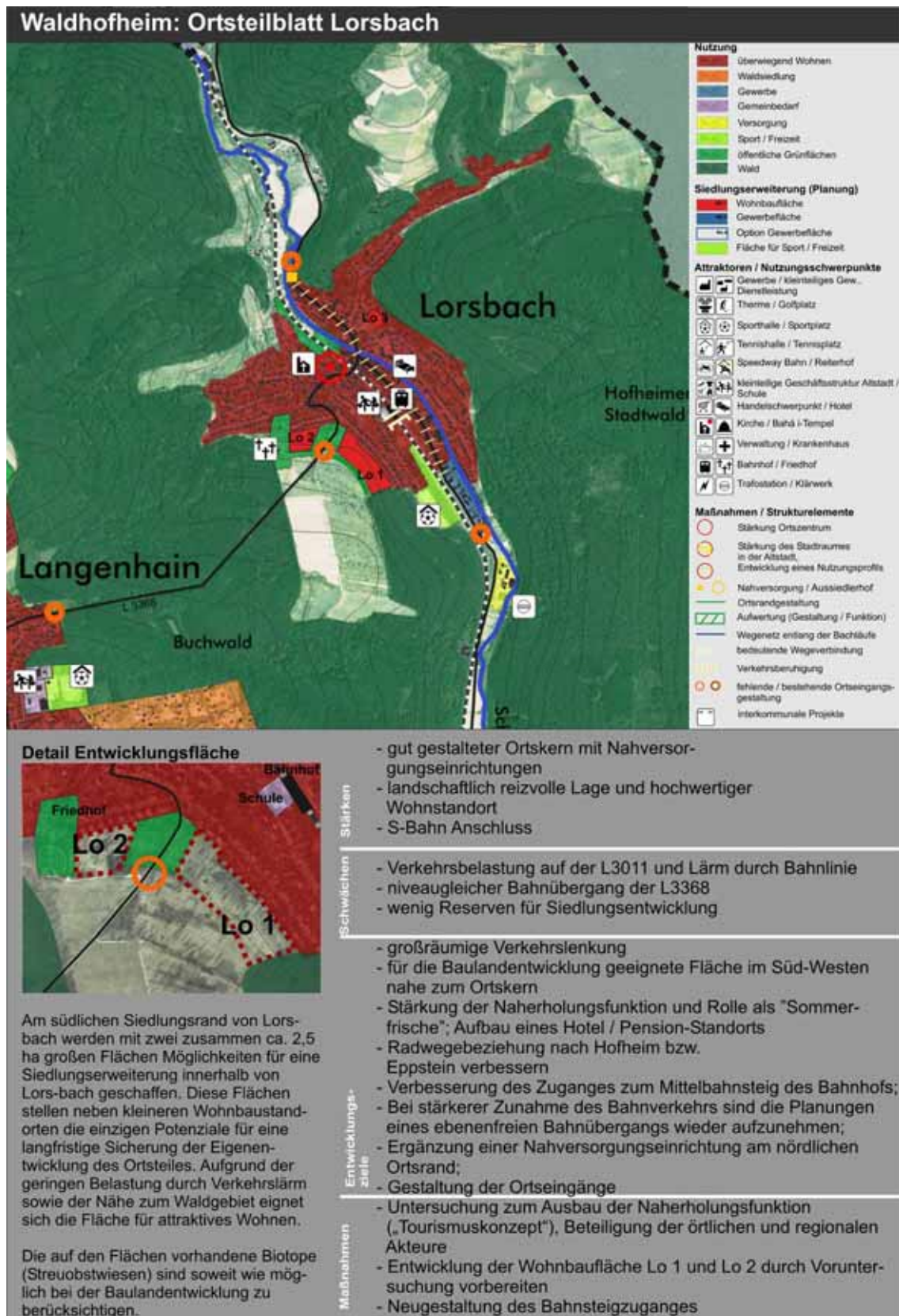
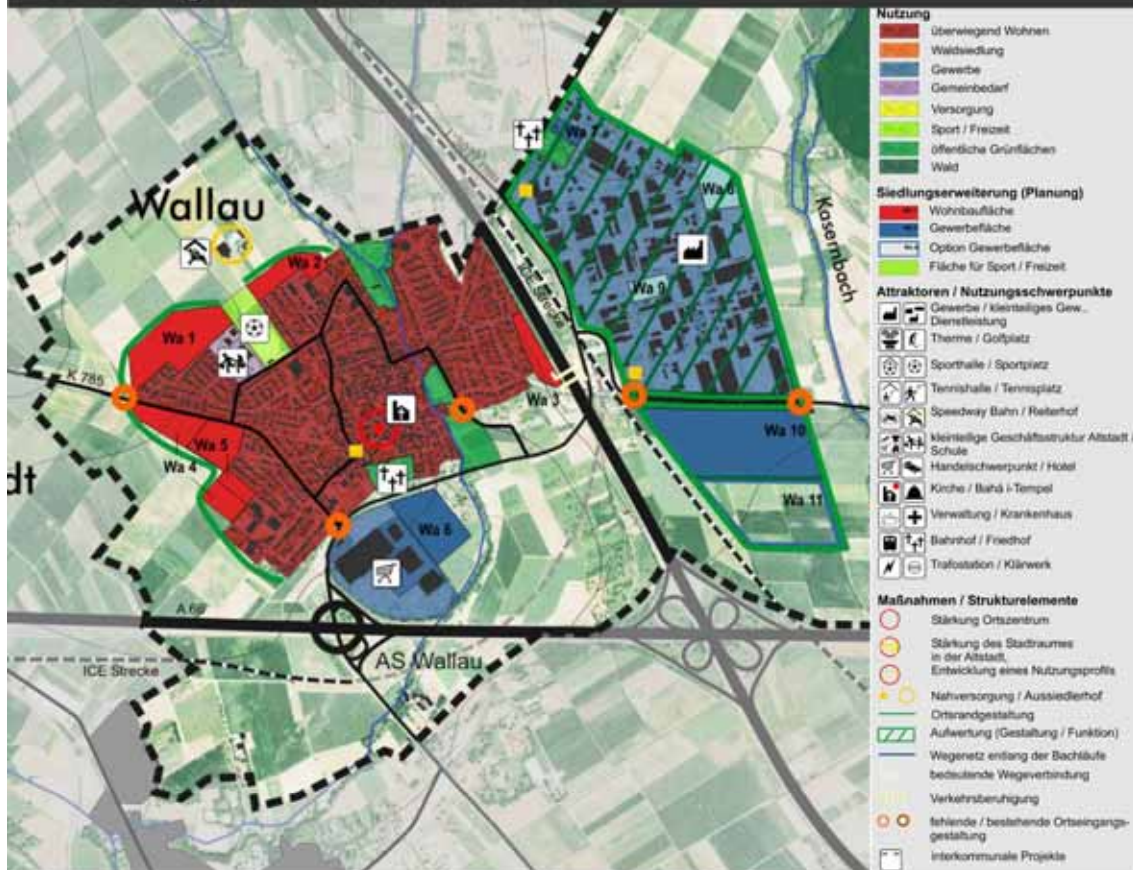


Abb. 32: Ortsteilblatt Lorsbach

Verdichtungsband: Ortsteilblatt Wallau



Detail Entwicklungsfläche



Am nördlichen und westlichen Siedlungsrand von Wallau werden insgesamt ca. 10 ha große Flächen für die Entwicklung von kleinteiligem und landschaftsbezogenem Wohnungsbau vorgeschlagen. Bei der Entwicklung der Flächen ist die Nähe zum Reiterhof (Immissionen) zu berücksichtigen.

- Stärken**
- alter Ortskern mit guter Wohnqualität und noch vorhandene Nahversorgung
 - hohes Arbeitsplatzangebot
 - gute Verkehrsanbindung (A66 / A3)
- Schwächen**
- auf zwei Seiten ist der Ort durch Verkehrsschneisen getrennt und durch Verkehrs- und Fluglärm belastet
 - ÖPNV-Anschluss nur über Busnetz
 - Defizite bei der landschaftlichen Einbindung und der Entreegestaltung der Gewerbeflächen (unbefriedigende Außendarstellung)
- Entwicklungsziele**
- gute Wohngebietsentwicklungsreserve in Richtung Nord-West
 - Aufwertung und Profilierung des Gewerbeflächenstandortes
 - Radwegeverbindung zwischen Wallau und Diedenbergen herstellen (K785)
 - Gestaltung der Ortseingänge und gezielte Ausbildung von grünen Ortsrändern;
- Maßnahmen**
- Entwicklung der Wohnbauflächen Wa 1 und Wa 2 durch Voruntersuchung vorbereiten
 - Entwicklung einer Aufwertungs- / Profilierungsstrategie für die Gewerbestandorte in Hofheim, Federführung z.B. durch Wirtschaftsförderungsstelle
 - Umsetzung weiterer Lärmschutzmaßnahmen
 - Realisierung einer attraktiven Radwegeverbindung Wallau – Diedenbergen

Abb. 33: Ortsteilblatt Wallau

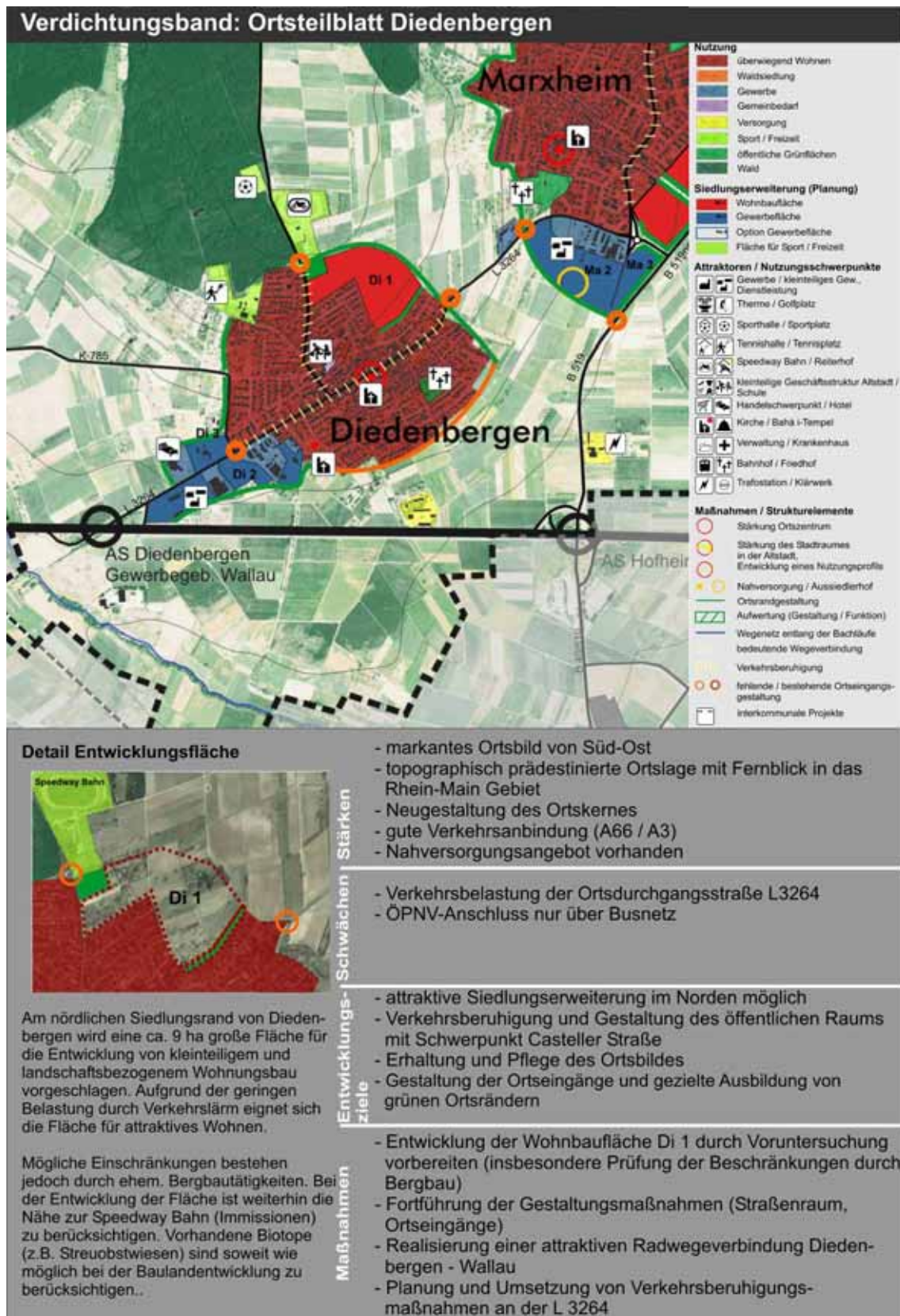


Abb. 34: Ortsteilblatt Diedenbergen

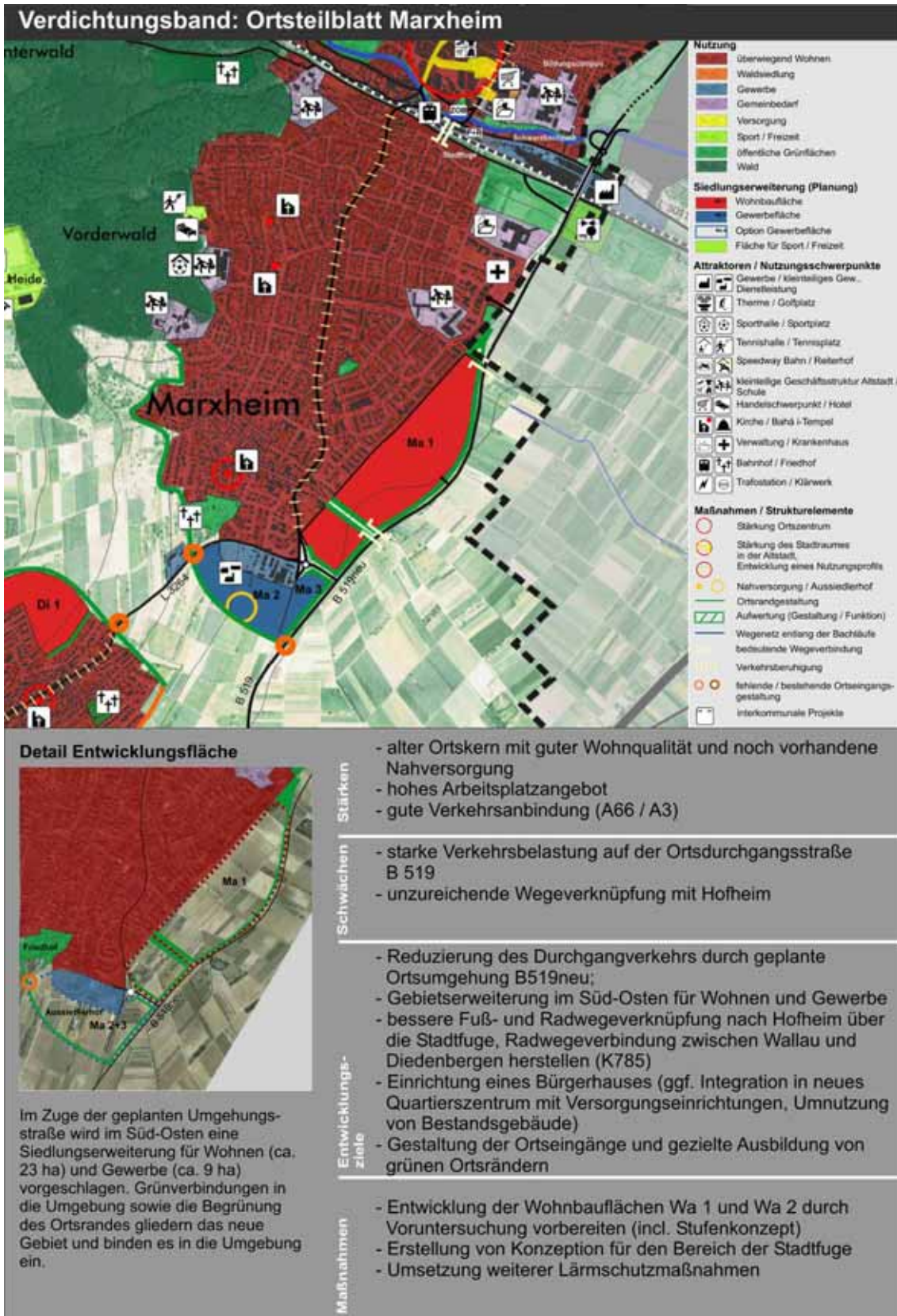


Abb. 35: Ortsteilblatt Marxheim

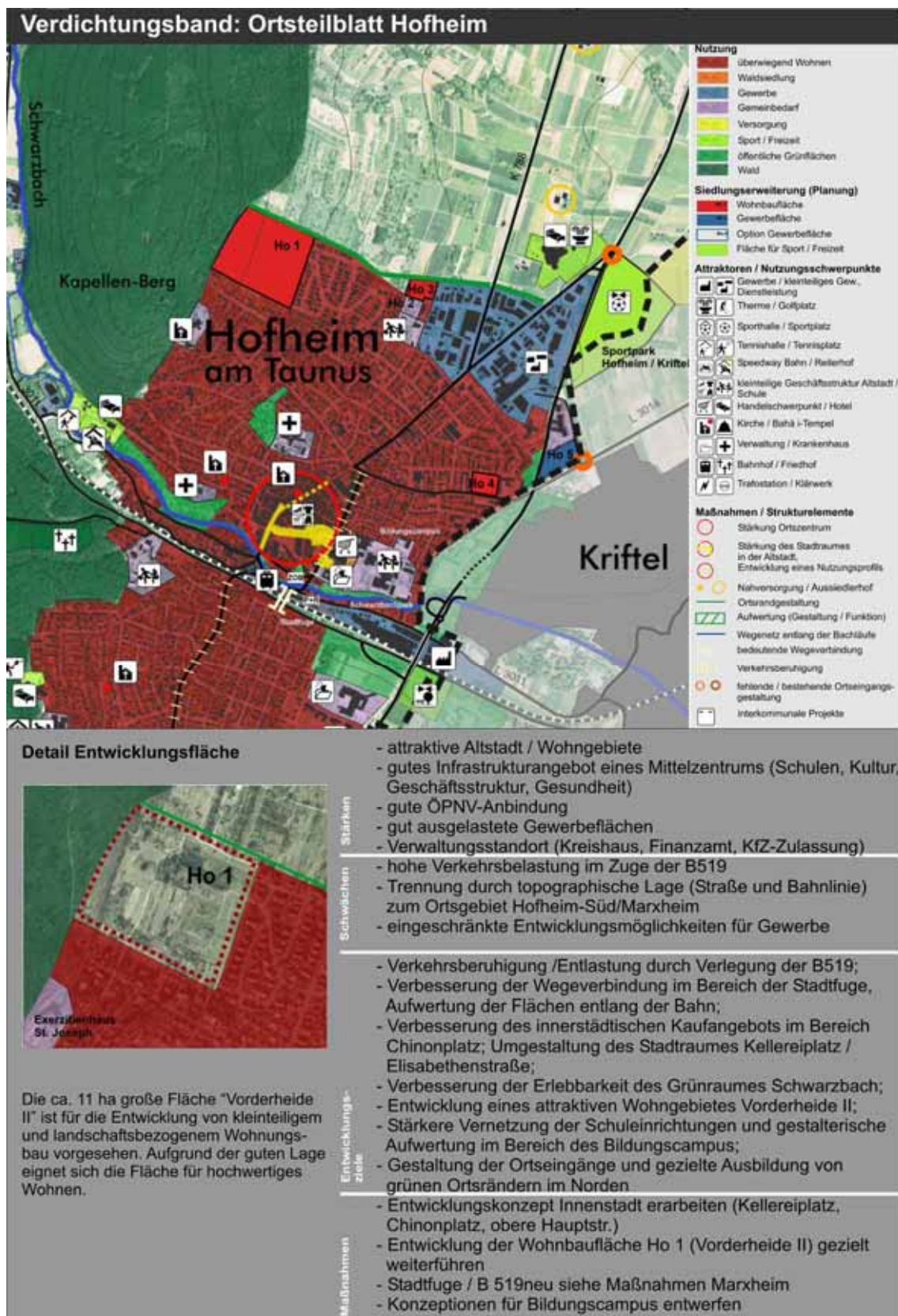


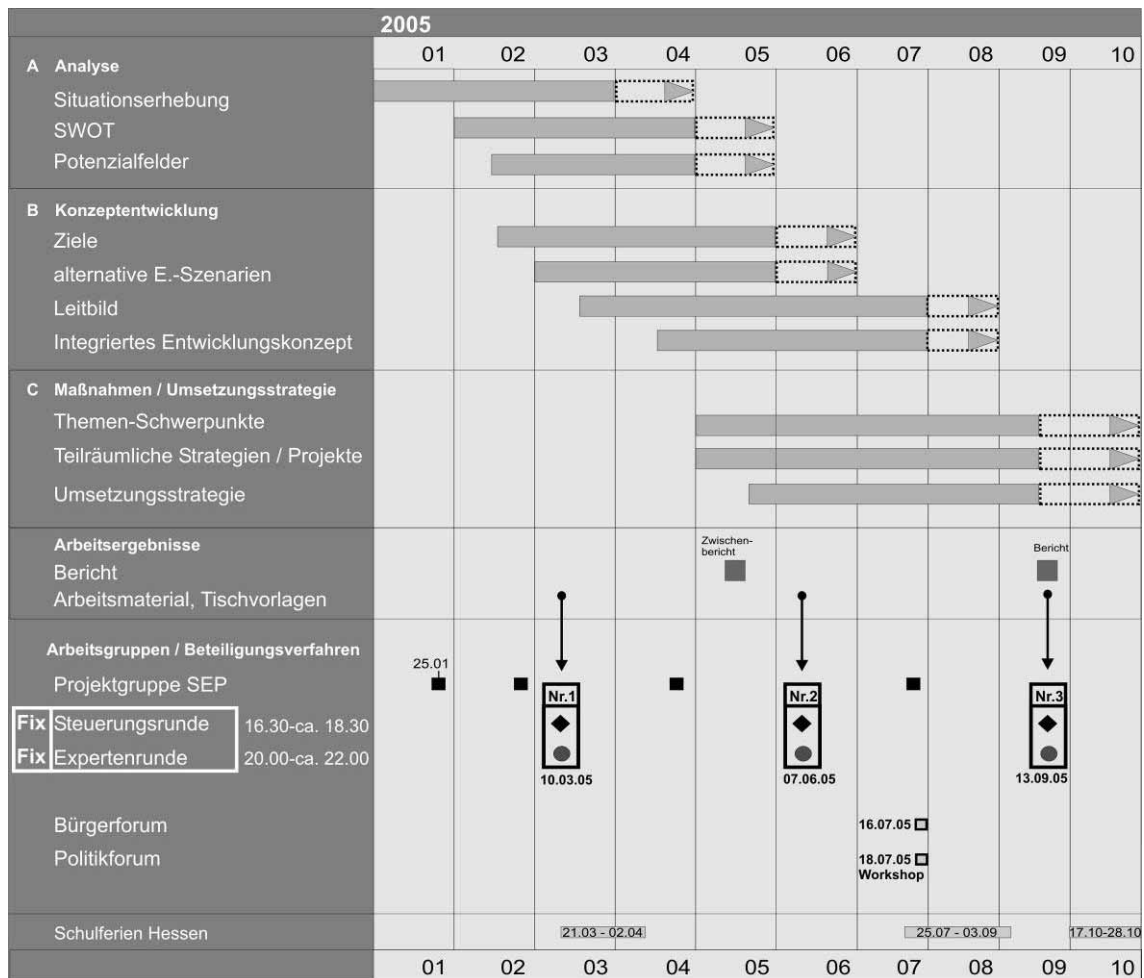
Abb. 36: Ortsteilblatt Hofheim

8 BETEILIGUNGSVERFAHREN

Akteursrunden

Im Rahmen des knapp einjährigen Planungsprozesses wurden zahlreiche Akteursrunden durchgeführt (siehe Abb. 37). Die regelmäßige Durchführung der Steuerungs- und Expertenrunde diente der kontinuierlichen Beteiligung von Vertretern der Politik, Verwaltung, Bürgern (Altstadtgruppe, Lokale Agenda) und lokaler Fachleute aus den Bereichen Wirtschaft, Wohnen, Verkehr, Bildung, Naturschutz und Soziales. Die in den Runden gemachten Anregungen wurden in die Analyse und Konzeptfindung mit eingestellt.

Abb. 37: Zeitablauf SEP



Bürgerforum

Im Rahmen des am 16.07.2005 im Rathaus durchgeführten ganztägigen Bürgerforums wurde der Arbeitsstand des SEP vorgestellt und erläutert. Es bestand die Möglichkeit zur Abgabe von Anregungen. Die beim Bürgerforum sowie anschließend eingegangenen Anregungen werden in den Planungsprozess eingestellt, eine Auswertung ist dem Anhang 11.4 zu entnehmen.

In der lokalen Presse wurde vom Bürgerforum berichtet und eine Vorstellung der Ortsteilkonzepte vorgenommen.



Politikerforum

Am 18.07.2005 wurde in der Stadthalle der Arbeitsstand des SEP im Rahmen eines Politikerforums vorgestellt und erläutert.

Internetauftritt

Seit August 2005 sind die wesentlichen Arbeitsergebnisse auf der Homepage der Stadt Hofheim abrufbar.

Ergebnisse des Schülerparlaments

Ein am 3.09.2005 veranstaltetes Schülerparlament befasste sich mit der Gestaltung des Schwarzbachparks, mit dem Ziel der Neugestaltung eines Spielplatzes. Aus der Schülergruppe wurde der Bereich am Busbahnhof aufgrund des schmalen Zuschnittes und der geringen Attraktivität für einen Spielplatz als nicht geeignet eingeschätzt. Ebenso wurde der Bereich am Bildungscampus nicht als geeignet bewertet, da dieser Bereich durch den Weg (Radverkehr) und einen Hügel beeinträchtigt ist. Im Folgenden wurden Vorschläge für ein Spielplatzprojekt auf der am Rathaus gelegenen Grünfläche erarbeitet. In Ergänzung des bestehenden Spielplatzes wurden zusätzliche Spieleinrichtungen angeordnet. Damit soll ein fehlendes Angebot für 10-12 jährige zur Verfügung gestellt werden. Eine Einbeziehung des Schwarzbaches wurde nicht vorgenommen, da die andere Uferseite als unattraktiv bewertet wurde.

Abb. 38: Ergebnisse Schülerparlament



9 UMSETZUNGSSTRATEGIEN / EMPFEHLUNGEN

9.1 FORTFÜHRUNG PLANUNGSPROZESS

Für die Bestätigung des SEP als informelle Planungsgrundlage ist eine Diskussion der aufgezeigten Entwicklungsansätze in der Stadtpolitik durchzuführen. Es ist vorgesehen, den Bericht Ende 2005 der Stadtvertretung vorzustellen. Folgende Arbeitsschritte sind durchzuführen:

- Um die Entwicklungsplanung den aktuellen Rahmenbedingungen anzupassen, ist eine gezielte Fortschreibung des Planungsprozesses des SEP erforderlich (Monitoring: jährliche Prüfung der Umsetzung / Anpassung der Maßnahmen, regelmäßige Weiterführung der öffentlichen Diskussion der Planungsergebnisse). Die Art und Umfang der Fortschreibung sind zu definieren.
- Im Rahmen der Diskussion ist die Aufstellung einer Prioritätenliste zur Umsetzung von Maßnahmen zu erstellen.
- Nach einer Prioritätensetzung ist eine Präzisierung der teilräumlichen Entwicklungsziele durch vertiefende Untersuchungen erforderlich (insbesondere zur Entwicklung der Siedlungszuwachsfelder und der definierten Handlungsfelder).
- Die Ergebnisse des SEP sind als Grundlage für den weiteren Umsetzungsprozess (Einbeziehung von Investoren, Prüfung von städtischem Engagement) bei der Initiierung von konkreten Projekten zu verwenden.

9.2 VORBEREITENDE UND VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG / STÄDTEBAULICHE FÖRDERPROGRAMME

Der SEP gibt als informelles Planungsinstrument die Grundzüge der räumlichen Stadtentwicklung von Hofheim wieder. Das Konzept dient als Entscheidungsgrundlage und ermöglicht kurzfristig zu realisierende räumliche Planungen, wenn die Vorhaben den Zielen der Entwicklungsplanung nicht entgegenstehen. Zur bauleitplanerischen Absicherung der Siedlungszuwachsfelder sind folgende Planungen erforderlich:

- Einbringung der städtischen Entwicklungsziele aus dem SEP im Rahmen der Aufstellung des Vorentwurfes des regionalen Flächennutzungsplanes
- Aufstellung von Bebauungsplänen für erste Entwicklungsschwerpunkte zur planungsrechtlichen Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt
- Aufnahme von Langenhain in das Programm Dorferneuerung.
- Stärkung des Ortszentrums Wildsachsen durch mittel- und langfristige Umgestaltungsmaßnahmen.

9.3 FACHPLANUNG / VERTIEFENDE UNTERSUCHUNGEN

Die Bauleitplanung und Landschaftsplanung als integrative Planungsinstrumente sind durch die Erarbeitung fachlicher, sektoraler Planungen zu ergänzen (z.B. Verkehrsuntersuchung, Bodengutachten, Schallschutztechnische Untersuchung). Durch städtebauliche Voruntersuchungen und Machbarkeitsstudien sind frühzeitig konzeptionelle Überlegungen zur Entwicklung von Teilbereichen zu erarbeiten. Damit sollen Grundlagen für eine umsetzungsorientierte und wirtschaftliche Gesamtentwicklung bereitge-

stellt werden. In diesem Zusammenhang werden folgende weitere Planungen und Untersuchungen empfohlen:

Kurzfristig

- Durchführung eines Wettbewerbes zur gestalterischen- und funktionalen Verknüpfung des Kellereiplatzes mit der Umgebung (erfolgt 2006)
- Städtebauliche Voruntersuchung für die Wohnbauflächen Wa 1 und 2 sowie Di 1.
- vertiefende Untersuchung zur stadträumlichen Aufwertung des Teilbereiches Stadtfuge, Bildungscampus und Schwarzbachpark
- Erstellung eines gesamtstädtischen Gewerbeflächenprofils für die bestehenden und geplanten Gewerbestandorte

mittel- bis langfristig

- Städtebauliche Voruntersuchung für den südlichen Ortsrand von Marxheim. In dem Entwicklungskonzept ist die stufenweise Realisierung der Zuwachsflächen Ma 1 bis 3 in Abhängigkeit mit der Planung zur B 519 zu berücksichtigen. Die siedlungs- und landschaftsverträgliche Gestaltung der Umgehungsstraße ist zu untersuchen
- Schutz- und Wegekonzept für die Bachräume
- Untersuchung der Entwicklungspotenziale für Lorsbach als Naherholungsort unter besonderer Berücksichtigung der Einbindung von lokalen und regionalen Akteuren.

9.4 PRIORITÄTENSETZUNG

Zusammenfassend wird für die im SEP gemachten Entwicklungsvorschläge folgende zeitliche Einordnung vorgeschlagen (siehe Abb. 39, S. 137):

① Kurzfristige Maßnahmen

- Wettbewerb Umgestaltung Kellereiplatz
- Konzeption Stadtfuge, Bildungscampus, Schwarzbachpark
- Voruntersuchung Wohnbauflächen Wa 1 und 2, Di 1, Entwicklung Wa 1
- Entwicklung Vorderheide II, Wa 1
- Gewerbeflächenprofilierung Gesamtstadt, Schwerpunkt GE-Gebiet Wallau
- Dorferneuerungsprogramm Langenhain

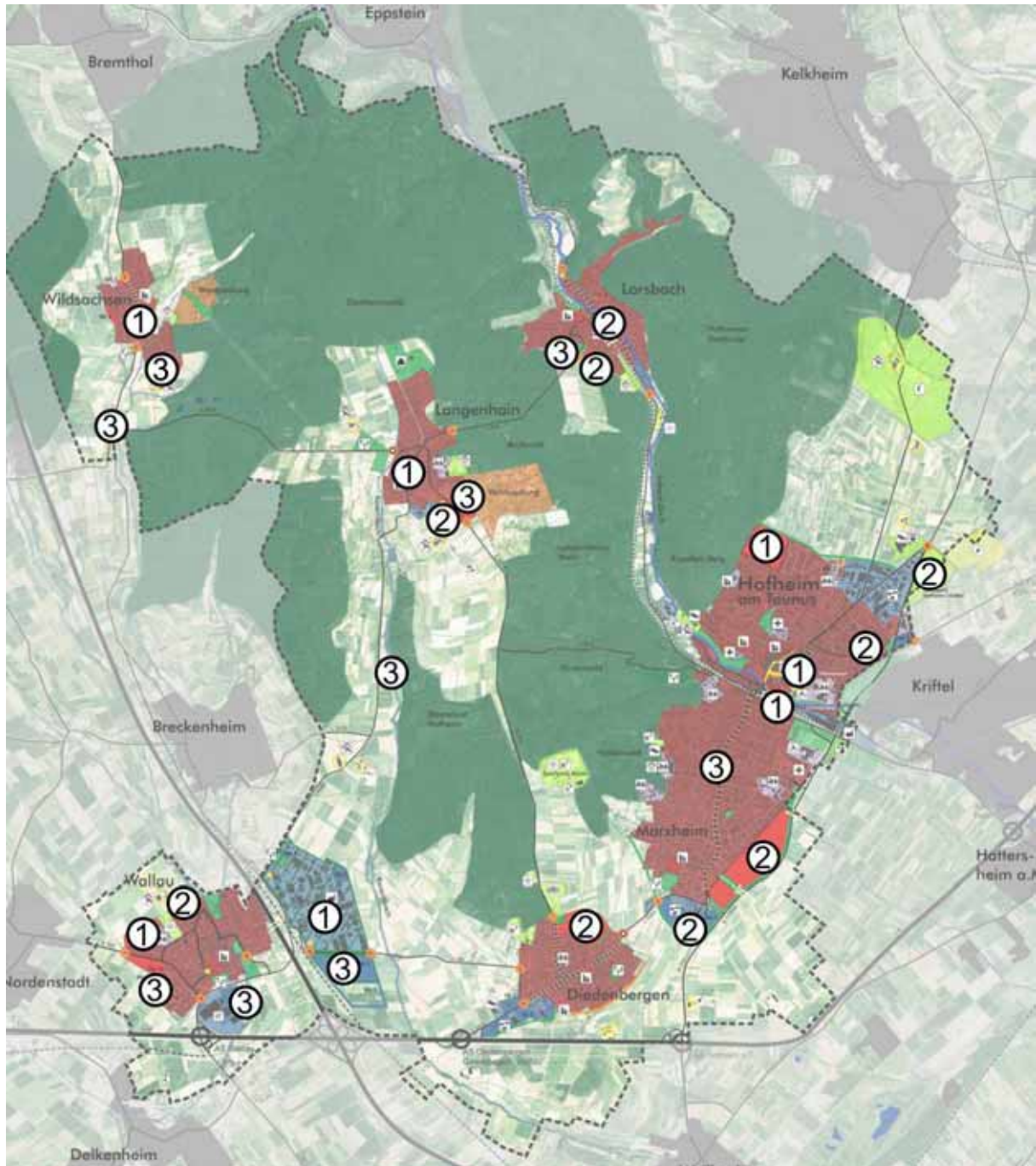
② Mittelfristige Maßnahmen

- Ortskerngestaltung Wildsachsen
- Umsetzung Ortsumgehung B 519neu / ggf. Umsetzung von Teillösungen
- Voruntersuchung Wohnbauflächen / Gewerbestandorte Ma 1 bis 3
- Entwicklung La 2, Lo 1, Wa 2, Di 1, Ma 1 bis 3,
- Tourismuskonzept Lorsbach
- Umsetzung Interkommunaler Sportpark Hofheim - Kriftel

③ Langfristige Maßnahmen

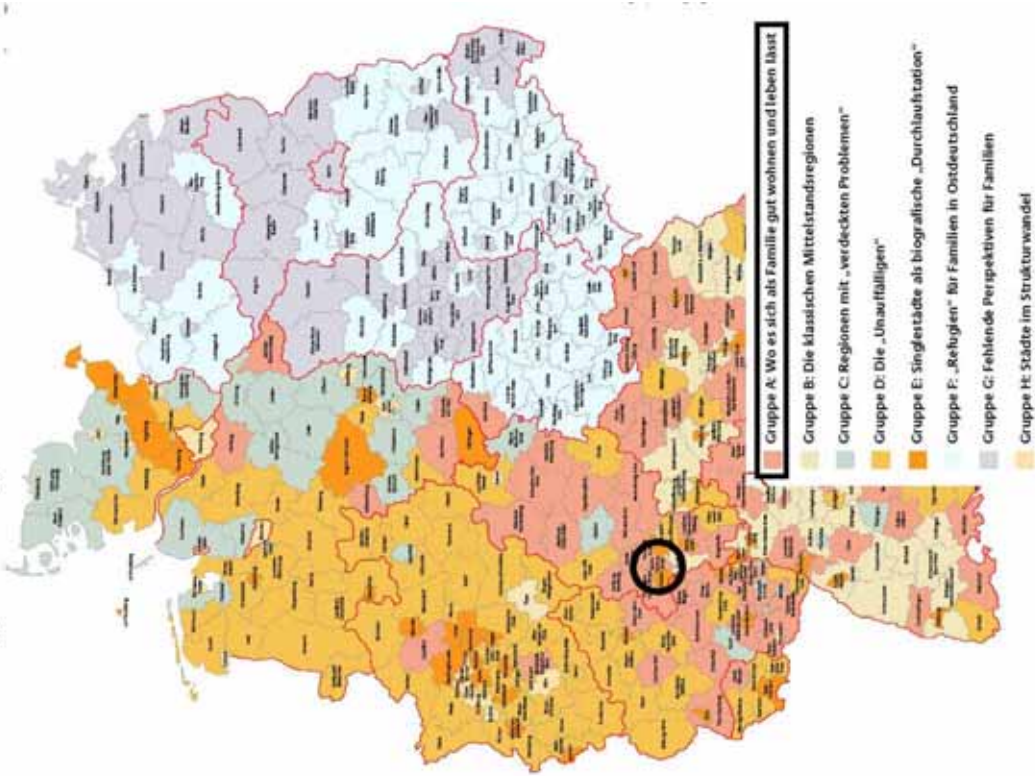
- Voruntersuchung Wohnbauflächen / Gewerbestandorte Wa 6, Wa 10
- Entwicklung Wi 1, La 1, Lo 2, Wa 4 und 5
- Straßenraumgestaltung im Zusammenhang mit Abstufung der ehem. B 519
- Entwicklung der Wegekonzepte entlang der Bachräume

Abb. 39: Prioritätensetzung



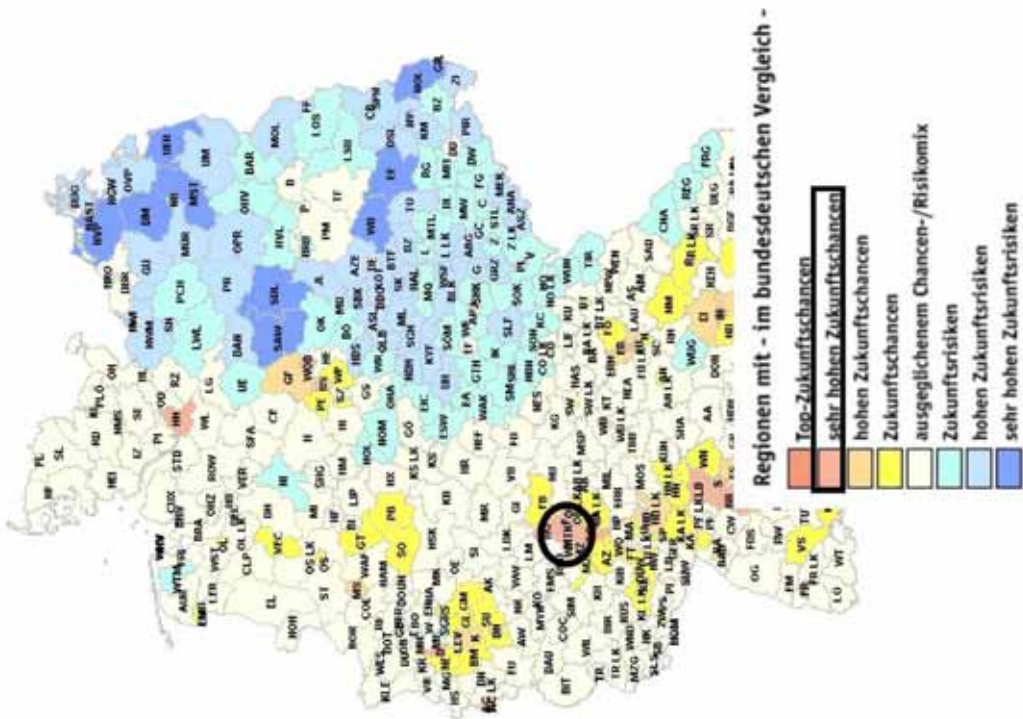
10.1 STÄDTE-RANKING

Bewertung von Regionen für Familie



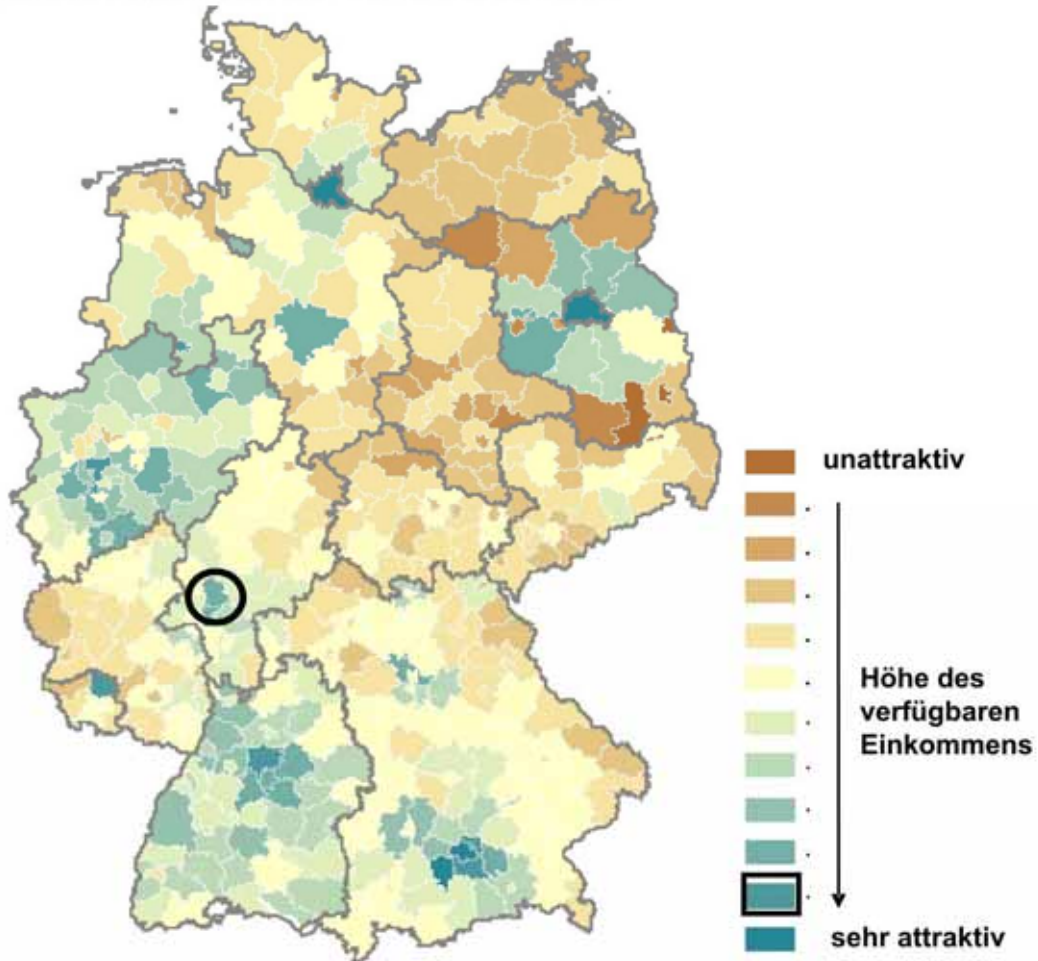
Quelle: Familienatlas, Prognos AG 2005

Regionen mit Zukunftschancen



Quelle: Zukunftsatlas, Prognos AG 2004

Attraktivitätsindex der Landkreise 2002



Quelle: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung: "Wo wohnen Deutschlands Spitzenverdiener und Kaufkraftträger", 2005

10.2 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Da die Bevölkerungsentwicklung Hofheims hauptsächlich von Wanderungsbewegungen bestimmt wird, die sich im Gegensatz zur natürlichen Entwicklung aufgrund ihrer Abhängigkeit von politischen Entscheidungen und der Siedlungsflächenentwicklung nur schwer vorhersagen lassen, ist eine Bevölkerungsprognose für Hofheim immer mit einigen Unsicherheiten behaftet. Die vorliegende Berechnung wurde auf der Basis der Landesprognose²² für die nächsten fünfzehn Jahre (bis 2020) erstellt. Demnach werden wie in den anderen Bundesländern eine sinkende Geburtenzahl sowie eine zunehmende Überalterung für das Bild der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung prägend sein. Die niedrige Geburtenhäufigkeit wird das zukünftige Geburtendefizit weiter ansteigen lassen, so dass die erwartete Zuwanderung diese Lücke immer weniger wird schließen können. Die Bevölkerung in Hessen wird nach der Prognose voraussichtlich gegen Ende 2010 den Höchststand erreichen und dann bis 2020 geringfügig zurückgehen. Dieser Rückgang wird sich von 2020 – 2050 beschleunigen.

Aufgrund der Attraktivität des Rhein-Main-Gebietes werden sich die Wanderungsströme regional auf Südhessen und Teile des mittelhessischen Raumes konzentrieren. Für den Regierungsbezirk wird bis 2020 ein Wachstum von 2,5 % prognostiziert. Dieses würde einen Zuwachs von rund 1000 Einwohnern bis 2020 bedeuten. Gem. Aussagen des Planungsverbandes, der gegenwärtig eine differenzierte Bevölkerungsprognose für Hofheim erstellt, wird Hofheim aufgrund der guten Erreichbarkeit von Frankfurt und der hohen Attraktivität als Wohnort überdurchschnittlich von diesem Zuwachs profitieren.

10.3 WOHNBEDARFSPROGNOSE

Bedarfsprognose

Durch den Planungsverband wurde eine aktuelle Untersuchung zum Wohnungsmarkt in der Region Frankfurt/ Rhein-Main erstellt²³. Demnach sind die weiter steigende Wohnfläche pro Einwohner neben der Bevölkerungsentwicklung der wichtigste Faktor für hohe Flächenbedarfe für Wohnen.

Der zukünftige Wohnungsbedarf Hofheims, der sich aus Ersatz-, Nachhol- und Neubedarf zusammensetzt, lässt sich prinzipiell nur schwer berechnen und aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse scheint eine solche genaue Berechnung auch nicht sinnvoll. Die Nähe zur Metropole Frankfurt mit ihrem hohen Aussiedlungsdruck und die Ausweisung als Vorrangort der Wohnsiedlungsentwicklung bewirken, dass die Bevölkerungsentwicklung und damit auch der Wohnungsbedarf von Hofheim weniger von berechenbaren, natürlichen Entwicklungen als vielmehr von politischen Entscheidungen (wie beispielsweise die Ausweisung neuer Siedlungsflächen) abhängen. Für die einzelnen Bedarfe wurden daher nur grundlegende Überlegungen und Berechnungen angestellt, die keinen Anspruch auf Genauigkeit erheben.

²² Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Demographische Rahmendaten zur Landesentwicklung, August 2004; Bevölkerungsentwicklung in Hessen auf der Basis der Projektion des Landesentwicklungsplans von 2003 bis 2020 und einer Trendfortschreibung von 2021 bis 2050

²³ Zukunftstrends Wohnungsmarkt Frankfurt/ Rhein-Main, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main, www.planungsverband.de

Nachhol-/Neubedarf: Aufgrund des ungebrochenen Trends zu mehr Single-Haushalten und des Aufbrechens traditioneller Familienstrukturen ist auch für die Zukunft ein weiteres Absinken der Belegungsdichte von Wohnungen und damit ein bestimmter Nachholbedarf an Wohneinheiten zu erwarten. Orientiert man sich an früheren Prognosen, so würde ein Absinken der Belegungsdichte von derzeit 2,2 (Stand 2002) auf einen Wert von 2,1 im Jahr 2020 bezogen auf die prognostizierten Einwohner einen Nachholbedarf von ungefähr 1500 WE zur Folge haben.

Abb. 40: Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf

	2002	Prognose 2020	Differenz
Wohnungsbestand	17.026	18.500	Ca. 1.500
Einwohner	37.924	38.890	Ca. 950
EW/WE	2,22	2,10	-

Quelle: Stand 2002 - Statistisches Landesamt; Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Prognose 2020 – Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, August 2004

Nachhol- und Neubedarf zusammen ergeben bis zum Jahr 2020 einen Gesamtwohnungsbedarf von ungefähr 1.100 bis 1.500 WE.

Flächenbedarf

Es wird entsprechend der Siedlungsentwicklung der letzten Jahre angenommen, dass mehr als die Hälfte der Wohnentwicklung in Einzel- und Doppelhäusern erfolgen wird (rund 60 %). Bei einer durchschnittlichen Bebauungsdichte von 25 WE/ha (kleinteilige Wohnbebauung im Siedlungskontext, Arrondierung) ergibt sich bei ca. 900 WE ein Flächenbedarf von ca. 40 ha. Für Reihenhäuser und Geschoßwohnungsbau werden 40 % angenommen. Dies ergibt bei einem Bedarf an 600 WE und einer Dichte von 30 WE/ha eine erforderliche Fläche von ca. 20 ha.

Weiterhin wird angenommen, dass rund 10 % des Flächenbedarfes innerhalb des Siedlungsbestandes realisiert wird (z.B. Umstrukturierung von Bauflächen, Nachverdichtung).

Wird von einer Realisierungsquote von 70 % ausgegangen (politische Entscheidungen, Flächenverfügbarkeit) ergibt sich ein erforderlicher Entwicklungsrahmen von rund 75 ha.

10.4 SIEDLUNGSZUWACHSFLÄCHEN

In einer Matrix werden für die untersuchten Siedlungszuwachsflächen (siehe Plan 9) zunächst die folgenden Merkmale zusammengestellt:

- **Flächennummer und Gebietsbezeichnung**

- **Größe der Fläche in ha**

- **derzeitige Nutzung**

- **geplante Nutzung**

Die Angabe der möglichen Nutzung erfolgt jeweils für das Bruttobauland, d.h. notwendige Flächen für Erschließung, kleinere öffentliche Grünflächen und Wohnfolgeeinrichtungen werden nicht getrennt ausgewiesen, sondern sind in der Gesamtfläche beinhaltet.

- **mögliche Dichte**

Zahl der Wohneinheiten je Hektar Bruttobauland (WE/ha), folgende Dichtestafelungen werden in Abhängigkeit zur Lage der Potentialfläche im gesamtstädtischen Zusammenhang empfohlen:

- Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser im ländlichen Raum	15-20 WE/ha
- Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, stadtnah	20-25 WE/ha
- Doppel-, Reihen-, Stadthäuser, Ge- schosswohnungsbau	25-30 WE/ha

- **mögliche Zahl der Wohneinheiten**

Bandbreite möglicher Wohneinheiten innerhalb der einzelnen Zuwachsflächen.

Bewertungskriterien und Methode

Die Bewertung der einzelnen Flächen erfolgt in einer tabellarischen Gegenüberstellung der Nutzungseignung, die differenziert nach städtebaulichen und landschaftsplanerischen Kriterien bewertet wird. Diese Kriterien werden im Folgenden erläutert.

- **Stadträumliche Einbindung / Ortsbild**

Bewertet wird die mögliche Integration der Fläche in das Weichbild der Stadt bzw. des jeweiligen Ortsteils, sowie mögliche Auswirkungen auf die bestehende stadträumliche Situation im Umfeld.

Bewertet wird die Möglichkeit einer funktional sinnvollen Verknüpfung neuer und bestehender Nutzungen, bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen durch Immissionen, Hochspannungsleitungen, usw. sowie mögliche Beeinträchtigungen vorhandener empfindlicher Nutzungen durch die geplanten Gebiete.

▪ **Verkehr / Anbindung**

Es wird die Entfernung (Luftlinie) zum Stadt- / bzw. Ortszentrum sowie zum nächsten ÖPNV-Haltepunkt (Bus und S-Bahn) ermittelt. Bewertet wurde weiterhin die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

▪ **Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung**

Neben der Bestimmung der topographischen Situation wird die derzeitige Bedeutung der Fläche in Bezug auf den Themenkomplex "Landschaftsbild" an Hand der Kriterien "Qualität der Ortsrandgestaltung oder der Feldflur", "Fernwirkung/ Sichtbeziehungen" und/oder "Weichbild der Siedlungsfläche" eingeschätzt. Weiterhin wird die Bedeutung für die Naherholung eingeschätzt.

Der derzeitige Bedeutung für den Landschaftsschutz wird anhand des Schutzstatus (Landschaftsschutzgebiet) sowie vorhandener Biotopstrukturen herausgestellt. Grundlage dafür sind Angaben des Landschaftsplanes des Planungsverbandes.

▪ **Gesamtbewertung**

Die abschließende Gesamtbewertung wurde durch einen fachlichen Abwägungsprozess ermittelt. Das Bewertungskriterium der stadträumlichen Einordnung (Zuordnung Ortsmitte) ist dabei als Mindestvoraussetzung für die Eignung der untersuchten Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung zu verstehen. Die Bewertung dieses Kriteriums bildet die Grundlage der Gesamtbewertung. Schlechte Erschließungsmöglichkeiten können zu einer niedrigeren Bewertung führen, gute Erschließung von stadträumlich ungünstig gelegenen Flächen führt jedoch nicht zu einer besseren Gesamtbewertung. Anschließend werden die weiteren Kriterien geprüft. Schlechte Bewertungen bei diesen Kriterien führen zu einer weiteren Abwertung. Die naturschutzfachlichen Kriterien wurden im Rahmen der Abwägung der wesentlichen Inhalte des Landschaftsplanes mit dargestellt und je nach Einzelfall unterschiedlich stark berücksichtigt. Im Wesentlichen konnte jedoch bezüglich der grundsätzlichen Eignung der Flächen eine Übereinstimmung mit den Aussagen des Landschaftsplans erzielt werden.

▪ **Entwicklungsanforderungen**

Für die Entwicklung der Flächen werden Mindestanforderungen bestimmt. Diese beziehen sich sowohl auf erforderliche vertiefende Untersuchungen als auch auf Maßnahmen und Aufgaben, die im Rahmen der Konzepterstellung zu berücksichtigen sind.

▪ **Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP**

Die Siedlungszuwachsf lächen wurden aufbauend auf den Bewertungsergebnissen sowie aufgrund der städtebaulichen Gesamtkonzeption verschiedenen Prioritätsstufen der Inanspruchnahme zugeordnet, die zusammen mit der Bewertungsmatrix dargestellt sind.

Weiterhin wird aufgenommen, ob die Siedlungszuwachsf lächen im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt sind oder nicht. Daraus leiten sich bei einer Entwicklungsabsicht entsprechende FNP-Änderungen ab.

Hofheim

Flächennummer	Ho 1	Ho 2
Bezeichnung	Vorderheide II	Im Langgewann
Grunddaten		
Größe (ha)	11,3	0,59
derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Kleingärten, Streuobstwiesen	Kleingarten, Landwirtschaft
geplante Nutzung	Wohnen	Gemeinbedarf
Ausweisung im FNP95	Wohnen	gemischte Baufläche
Ausweisung im Landschaftsplan	Siedlungsfläche gem. FNP, Streuobst, Kleingarten / Grabeland, Lebensräume und Landschaftsbestandteile	Siedlungsfläche, Kleingarten/ Grabeland, Streuobst
Ausweisung im Regionalplan Südhessen	Siedlungsbereich	Siedlungsbereich
Mögliche Dichte WE/ha	15-20	
Mögliche WE	170-225	

Bewertung		
Stadträumliche Einbindung / Ortsbild	gute Anbindung an angrenzende Wohnsiedlung, keine Nutzungskonflikte	gute Anbindung an angrenzende Siedlungsgebiete, keine Nutzungskonflikte
Verkehr / Anbindung	Ca. 1.100 m zum Stadtzentrum, ca. 400 m zur Bushaltestelle / ca. 1.500 zur S-Bahn	Ca. 1.100 m zum Stadtzentrum, ca. 90 m zur Bushaltestelle / ca. 1.400 zur S-Bahn
Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung	Hanglage, ökologisch sensibles Gebiet, hohe klimatische Bedeutung, Berücksichtigung der Wegeverbindung am Waldrand, hohe naturnahe Nutzung für Wohnumfeld. Ca. 1/3 der Fläche mit Streuobstbestand.	Ca. 1/3 der Fläche mit Streuobstbestand

Gesamtbewertung	unter bestimmten Voraussetzungen geeignet	geeignet
Entwicklungsanforderungen	Integration der Biotopstrukturen in kleinteilige Siedlungsstruktur, umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen und hohe Gestaltungsanforderungen erforderlich, Ortsrandgestaltung	Integration der Biotopstrukturen, Ausgleichsmaßnahmen
Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP	I, bereits dargestellt	II, Änderung in Gemeinbedarfsfläche erforderlich

Hofheim

Flächennummer	Ho 3	Ho 4	Ho 5
Bezeichnung	Im Langgewann	Sportplatz Zeilsheimer Straße	Am Höchster Weg
Grunddaten			
Größe (ha)	0,82	1,3	1,5
derzeitige Nutzung	Kleingarten, Landwirtschaft	Sportplatz	Landwirtschaft, Obstplantage
geplante Nutzung	Mischgebiet	Wohnen	Gewerbe
Ausweisung im FNP95	gemischte Baufläche	Grünfläche, Sportplatz	Gemeinbedarf (Feuerwehr)
Ausweisung im Landschaftsplan	Siedlungsfläche	Siedlungsfläche	Siedlungsfläche
Ausweisung im Regionalplan Südhessen	Siedlungsbereich	Siedlungsbereich	Bereich für Industrie und Gewerbe
Mögliche Dichte WE/ha		25-30	
Mögliche WE		35-40	
Bewertung			
Stadträumliche Einbindung / Ortsbild	gute Anbindung an angrenzende Siedlungsgebiete, mögliche Nutzungskonflikte da östl. GE-Gebiet angrenzt	Verfügt über gute Anbindung an angrenzende Siedlungsgebiete, Beeinträchtigung durch Verkehrslärm	Verfügt über gute Anbindung an angrenzende Siedlungsgebiete
Verkehr / Anbindung	Ca. 1.100 m zum Stadtzentrum, ca. 90 m zur Bushaltestelle / ca. 1.400 zur S-Bahn	Ca. 900 m zum Stadtzentrum, ca. 100 m zur Bushaltestelle / ca. 1.000 zur S-Bahn	Ca. 1.300 m zum Stadtzentrum, ca. 300 m zur Bushaltestelle / ca. 1.400 zur S-Bahn
Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung	Hanglage, Lage am Ortsrand	Innerstädtische Lage, Ausgleich für Sportplatznutzung	Innerstädtische Lage,
Gesamtbewertung	geeignet	geeignet	geeignet
Entwicklungsanforderungen	Ortsrandgestaltung	Ausgleich für Sportplatznutzung, Berücksichtigung der Lärmproblematik (Zeilsheimer Str.)	Gestaltungsanforderungen am Stadteingang
Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP	II, bereits dargestellt	I, Änderung in Wohnbaufläche erforderlich	II, Änderung in Gewerbliche Baufläche erforderlich

Marxheim

Flächennummer	Ma 1	Ma 2
Bezeichnung	Krautäcker, Breit Heck	An der Weilbacher ...?
Grunddaten		
Größe (ha)	23,7	7,1
derzeitige Nutzung	Landwirtschaft; tlw. Kleingärten	Landwirtschaft
geplante Nutzung	Wohnen	Gewerbe
Ausweisung im FNP95	Grünfläche, Landwirtschaft	Landwirtschaft, Gewerbe
Ausweisung im Landschaftsplan	Siedlungsfläche, Acker, Streuobst, Lebensräume und Landschaftsbestandteile, teilw. Wohnungsferne Gärten	Ausgleichsfläche, Siedlungsfläche, Acker, Streuobst,
Ausweisung im Regionalplan Südhessen	Überwiegend Siedlungsbereich, teilweise Landschaftsnutzung, -pflege, regionaler Grünzug, oberflächennahe Lagerstätte für Rohstoffgewinnung	Siedlungsbereich
Mögliche Dichte WE/ha	20-25	
Mögliche WE	475-595	

Bewertung		
Stadträumliche Einbindung / Ortsbild	gute Anbindung an angrenzende Siedlungsgebiete, Arrondierung des Ortsrandes im Zusammenhang mit geplanter Ortsumgebung B 519neu	gute Anbindung an angrenzende Siedlungsgebiete, Arrondierung des Ortsrandes im Zusammenhang mit geplanter Ortsumgebung B 519neu
Verkehr / Anbindung	Ca. 1.100 – 500 m zum Ortszentrum, ca. 300 m zur Bushaltestelle / ca. 1.600 zur S-Bahn	Ca. 1.100 – 500 m zum Ortszentrum, ca. 300 m zur Bushaltestelle / ca. 2.200 zur S-Bahn
Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung	Teilw. Landschaftsschutzgebiet, Biotopstrukturen, Lage am Ortsrand, Regionalpark Korridor, Wohnungsferne Gärten	Landschaftsschutzgebiet, Biotopstrukturen, Lage am Ortsrand, Regionalpark Korridor

Gesamtbewertung	geeignet	geeignet
Entwicklungsanforderungen	Ortsrandgestaltung, Lärmschutz für westl. angrenzende GE-Gebiet und B 519neu, umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen, Sicherung von kleinteiligen Wegeverbindungen, Stufenweise Entwicklung, Verlagerung / Integration von Wohnungsfernen Gärten	Integration bzw. Verlagerung des Aussiedlerhofes, Ortsrandgestaltung, Gestaltungsanforderungen am Stadteingang
Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP	I-III, Änderung in Wohnbaufläche erforderlich	II, Änderung in Gewerbliche Baufläche erforderlich

Marxheim

Flächennummer	Ma 3
Bezeichnung	Weilbacher Weg
Grunddaten	
Größe (ha)	1,7
derzeitige Nutzung	Landwirtschaft
geplante Nutzung	Gewerbe
Ausweisung im FNP95	Landwirtschaft
Ausweisung im Landschaftsplan	Siedlungsfläche, Acker, Streuobst, Lebensräume und Landschaftsbestandteile, teilw. Wohnungsferne Gärten
Ausweisung im Regionalplan Südhessen	z.T. Siedlungsbereich, Landschaftsnutzung, -pflege, regionaler Grünzug, oberflächennahe Lagerstätte für Rohstoffgewinnung
Mögliche Dichte WE/ha	
Mögliche WE	

Bewertung	
Stadträumliche Einbindung / Ortsbild	gute Anbindung an angrenzende Siedlungsgebiete, Arrondierung des Ortsrandes im Zusammenhang mit geplanter Ortsumgebung B 519neu
Verkehr / Anbindung	Ca. 1.100 – 500 m zum Ortszentrum, ca. 300 m zur Bushaltestelle / ca. 2.100 zur S-Bahn
Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung	Landschaftsschutzgebiet, Biotopstrukturen, Lage am Ortsrand, Regionalpark Korridor

Gesamtbewertung	geeignet
Entwicklungsanforderungen	Ortsrandgestaltung, Gestaltungsanforderungen am Stadteingang
Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP	II-III, Änderung in Gewerbliche Baufläche erforderlich

Diedenbergen

Flächennummer	Di 1	Di 2
Bezeichnung	Auf der Heide	Am Lateiner / Casteller Straße
Grunddaten		
Größe (ha)	9,0	3,6
derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	Gewerbe, Landwirtschaft
geplante Nutzung	Wohnen	Gewerbe
Ausweisung im FNP95	Grünfläche (Kleingarten), Landwirtschaft	Gewerbe
Ausweisung im Landschaftsplan	Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf, Streuobst, Acker, Kleingarten/ Grabeland	partiell Streuobst,
Ausweisung im Regionalplan Südhessen	Bereich für Landschaftsnutzung, -pflege, regionaler Grünzug, Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft	Bereich für Industrie und Gewerbe
Mögliche Dichte WE/ha	15-20	
Mögliche WE	135-180	

Bewertung		
Stadträumliche Einbindung / Ortsbild	gute Anbindung an angrenzende Siedlungsgebiete, Arrondierung des Ortsrandes, Nutzungskonflikte partiell durch Speedway Bahn	gute Anbindung an angrenzende Siedlungsgebiete, keine Nutzungskonflikte da bestehendes GE-Gebiet, Arrondierung des Ortsrandes
Verkehr / Anbindung	Ca. 500 m zum Ortszentrum, ca. 300 m zur Bushaltestelle	Direkte Nähe zur Anschlussstelle A66, Ca. 1.000 – 400 m zum Ortszentrum, ca. 600 – 400 m zur Bushaltestelle
Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung	Landschaftsschutzgebiet, Biotopstrukturen, Lage am Ortsrand, Kleingärten	partiell Biotopstrukturen, Lage am Ortsrand

Gesamtbewertung	Unter bestimmten Voraussetzungen geeignet	geeignet
Entwicklungsanforderungen	Ortsrandgestaltung, umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen, Klärung des Umfangs der Bergbautätigkeiten, Untersuchung von Maßnahmen zur Herstellung von Baugrund, Stufenweise Entwicklung, Integration von Biotopstrukturen, Untersuchung der Lärmbelastung durch Speedway-Bahn, Verlagerung / Integration von Kleingärten	Integration bzw. Verlagerung des Aussiedlerhofes, Ortsrandgestaltung
Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP	I-III, Änderung in Wohnbaufläche erforderlich	II

Diedenbergen

Flächennummer	Di 3
Bezeichnung	Casteller Straße / Querspange
Grunddaten	
Größe (ha)	1,7
derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, brachliegender Hof
geplante Nutzung	Gewerbe
Ausweisung im FNP95	Landwirtschaft
Ausweisung im Landschaftsplan	bebauter Bereich, ökologisch bedeutsames Grünland, Streuobst, Flächen für Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen
Ausweisung im Regionalplan Südhessen	Bereich für Landschaftsnutzung, -pflege, regionaler Grünzug
Mögliche Dichte WE/ha	
Mögliche WE	

Bewertung	
Stadträumliche Einbindung / Ortsbild	Neuordnung des Siedlungsbereiches am südl. Ortseingang, ergänzende Nutzungsstruktur zur bestehenden Hotelanlage denkbar
Verkehr / Anbindung	Direkte Nähe zur Anschlussstelle A66, Ca. 1.000 – 400 m zum Ortszentrum, ca. 600 – 400 m zur Bushaltestelle
Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung	das Areal ist zum Teil bebaut sowie durch Obstwiese bepflanzt, eine übergreifende Erholungsfunktion besteht nicht

Gesamtbewertung	geeignet
Entwicklungsanforderungen	Die Verträglichkeit der neuen Nutzung mit der bestehenden Hotelanlage ist zu beachten, Ausgleichsmaßnahmen für bestehende Biotope erforderlich
Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP	II-III, Änderung in Gewerbliche Baufläche erforderlich

Wallau

Flächennummer	Wa 1	Wa 2
Bezeichnung	Lorcher Straße	Die Hobelheck
Grunddaten		
Größe (ha)	5,1	2,0
derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	Landwirtschaft, Pferdekoppel
geplante Nutzung	Wohnen	Wohnen
Ausweisung im FNP95	Landwirtschaft, Wohnen (von der Genehmigung ausgeschlossen, detaillierte Landschaftspl. erforderlich)	Landwirtschaft, Wohnen (von der Genehmigung ausgeschlossen, detaillierte Landschaftspl. erforderlich)
Ausweisung im Landschaftsplan	keine	keine
Ausweisung im Regionalplan Südhessen	Siedlungsbereich, Bereich für Landschaftsnutzung, -pflege, regionaler Grünzug	Siedlungsbereich, Bereich für Landschaftsnutzung, -pflege, regionaler Grünzug
Mögliche Dichte WE/ha	15-20	15-20
Mögliche WE	75-100	30-40
Bewertung		
Stadträumliche Einbindung / Ortsbild	gute Anbindung an angrenzende Siedlungsgebiete, Arrondierung des Ortsrandes, partiell, Nutzungskonflikte durch Nähe zum Reiterhof	gute Anbindung an angrenzende Siedlungsgebiete, Arrondierung des Ortsrandes, Nutzungskonflikte durch Nähe zum Reiterhof
Verkehr / Anbindung	Ca. 800 m zum Ortszentrum, ca. 300 m zur Bushaltestelle	Ca. 600 m zum Ortszentrum, ca. 300 m zur Bushaltestelle
Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung	Acker	Acker, partiell Gartenbau
Gesamtbewertung	geeignet	unter bestimmten Voraussetzungen geeignet
Entwicklungsanforderungen	Ortsrandgestaltung, Untersuchung der Immissionsbelastung durch Reiterhof	Ortsrandgestaltung, Untersuchung der Immissionsbelastung durch Reiterhof, ggf. Verlagerung
Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP	I, für Teilbereiche Änderung in Wohnbaufläche erforderlich	II-III, für Teilbereiche Änderung in Wohnbaufläche erforderlich

Flächennummer	Wa 3	Wa 4
Bezeichnung	Diedenberger Straße	Aufs Büttelgut
Grunddaten		
Größe (ha)	0,9	2,6
derzeitige Nutzung	Wiesenfläche	Landwirtschaft
geplante Nutzung	Wohnen	Wohnen
Ausweisung im FNP95	Öffentliche / private Grünanlage	Landwirtschaft
Ausweisung im Landschaftsplan	Flächen, die in besonderem Maße der Erholung dienen (Parkanlage oder sonstige öffentliche / private Grünanlage)	keine
Ausweisung im Regionalplan Südhessen	Siedlungsbereich	Siedlungsbereich
Mögliche Dichte WE/ha	15-20	15-20
Mögliche WE	15-20	40-55
Bewertung		
Stadträumliche Einbindung / Ortsbild	gute Anbindung an angrenzende Siedlungsgebiete, Arrondierung des Ortsrandes, partiell, Nutzungskonflikte durch Nähe zum Reiterhof	Lage am südl. Ortsrand, Beeinträchtigung durch Nähe zur A66
Verkehr / Anbindung	Ca. 500 m zum Ortszentrum, ca. 300 m zur Bushaltestelle	ca. 700 m zum Ortszentrum, ca. 200 m zur Bushaltestelle
Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung	Acker	Landwirtschaft, Lage am Ortsrand
Gesamtbewertung	geeignet	geeignet
Entwicklungsanforderungen	Ortsrandgestaltung, Untersuchung der Immissionsbelastung durch Autobahn / Bahntrasse	Arrondierung des Ortsrandes, Untersuchung der Beeinträchtigung durch A 66, ggf. Lärmschutzmaßnahmen
Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP	II, Änderung in Wohnbaufläche erforderlich	III, für Teilbereiche Änderung in Wohnbaufläche erforderlich

Flächennummer	Wa 5	Wa 6
Bezeichnung	Durch den Nordenstädter Weg	Lange Herrengewann
Grunddaten		
Größe (ha)	2,3	3,5
derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	Kleingärten
geplante Nutzung	Wohnen	Gewerbe, Handel, Freizeit
Ausweisung im FNP95	Landwirtschaft, Wohnen (von der Genehmigung ausgeschlossen, detaillierte Landschaftspl. erforderlich)	Grünfläche, wohnungsferne Gärten
Ausweisung im Landschaftsplan	keine	Flächen, die in bes. Maß der Erholung dienen sollen, Acker, Kleingärten/ Grabeland
Ausweisung im Regionalplan Südhessen	Siedlungsbereich	Bereich für Landschaftsnutzung, -pflege, regionaler Grünzug
Mögliche Dichte WE/ha	15-20	
Mögliche WE	35-50	
Bewertung		
Stadträumliche Einbindung / Ortsbild	Lage am südl. Ortsrand, Beeinträchtigung durch Nähe zur A66	gute Anbindung an angrenzendes Handelszentrum
Verkehr / Anbindung	Rückwärtige Erschließung, ca. 600 m zum Ortszentrum, ca. 100 m zur Bushaltestelle	direkte Lage an A66, A3, Ca. 500 m zum Ortszentrum, ca. 300 m zur Bushaltestelle
Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung	Landwirtschaft, Lage am Ortsrand	Kleingartennutzung
Gesamtbewertung	geeignet	geeignet
Entwicklungsanforderungen	Arrondierung des Ortsrandes, Untersuchung der Beeinträchtigung durch A 66, ggf. Lärmschutzmaßnahmen	Konzeption zur Erweiterung des Handelsstandortes erforderlich, Verlagerung der Kleingärten, Betonung Ortseingangssituation
Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP	II, bereits dargestellt	III, Änderung in Gewerbliche Baufläche erforderlich

Wallau

Flächennummer	Wa 7	Wa 8
Bezeichnung	Nassaustraße	Unterm weißen Stein
Grunddaten		
Größe (ha)	0,4	3,0
derzeitige Nutzung	Tennisplatz	Landwirtschaft
geplante Nutzung	Gewerbe, Dienstleistungen	Gewerbe
Ausweisung im FNP95	Grünfläche (Tennisplatz), Pumpstation Wasserwerk	Gewerbe
Ausweisung im Landschaftsplan	Flächen, die in bes. Maß der Erholung dienen sollen, Parkanlage	Grünland, Acker
Ausweisung im Regionalplan Südhessen	regionaler Grünzug	Flächen für Industrie und Gewerbe
Mögliche Dichte WE/ha		
Mögliche WE		

Bewertung		
Stadträumliche Einbindung / Ortsbild	Lage direkt am Eingang zum GE-Gebiet, südl. grenzt jüdischer Friedhof an	Lage direkt am Rand des GE-Gebiet, Übergang zum Landschaftsraum
Verkehr / Anbindung	Ca. 600 m zum Ortszentrum, ca. 300 m zur Bushaltestelle	Rückwärtige Erschließung, ca. 1.600 m zum Ortszentrum, ca. 500 m zur Bushaltestelle
Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung	Tennisplatzanlage, angrenzend der jüdischer Friedhof	Landwirtschaft, Lage am Ortsrand und Landschaftsraum Kasernbachtal

Gesamtbewertung	unter bestimmten Voraussetzungen geeignet	geeignet
Entwicklungsanforderungen	Ortsrandgestaltung, Möglichkeiten zur Betonung der Eingangssituation, Standort für hochwertiges Gewerbe / Dienstleistungen, Berücksichtigung des angrenzenden Friedhofes und der Pumpstation, Verlagerung der Tennisplätze erforderlich	Im Übergang zum Landschaftsraum besondere Gestaltungsanforderungen
Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP	II, Änderung in Gewerbliche Baufläche erforderlich	II, bereits dargestellt

Wallau

Flächennummer	Wa 9	Wa 10
Bezeichnung	Max-Planck-Straße	Erweiterungsoption I
Grunddaten		
Größe (ha)	0,8	14,5
derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	Landwirtschaft
geplante Nutzung	Gewerbe	Gewerbe
Ausweisung im FNP95	Gewerbe	Gewerbe
Ausweisung im Landschaftsplan	Grünland	Siedlungsbereich, Lebensräume und Landschaftsbestandteile
Ausweisung im Regionalplan Südhessen	Gewerbe	Flächen für Industrie und Gewerbe
Mögliche Dichte WE/ha		
Mögliche WE		

Bewertung		
Stadträumliche Einbindung / Ortsbild	Zentrale Lage direkt im GE-Gebiet	Lage am südl. Rand des GE-Gebietes
Verkehr / Anbindung	direkte Lage an Max-Planck-Straße, ca. 1.100 m zum Ortszentrum, ca. 200 m zur Bushaltestelle	direkte Lage an Diedenberger Straße, ca. 1.300 m zum Ortszentrum, ca. 500 m zur Bushaltestelle
Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung	Interne Grünfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung

Gesamtbewertung	geeignet	geeignet
Entwicklungsanforderungen	Entwicklung bietet Aufwertungsmöglichkeiten (z.B. hohe Nutzungsdichte mit Platzraum, Zentrale Funktionen für GE-Gebiet)	Entwicklung bietet Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden GE-Gebietes, Ortsrandgestaltung
Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP	I, bereits dargestellt	II, bereits dargestellt

Wallau

Flächennummer	Wa 11
Bezeichnung	Erweiterungsoption II
Grunddaten	
Größe (ha)	8,9
derzeitige Nutzung	Landwirtschaft
geplante Nutzung	Gewerbe
Ausweisung im FNP95	Gewerbe
Ausweisung im Landschaftsplan	Landwirtschaft
Ausweisung im Regionalplan Südhessen	Landwirtschaft, regionaler Grünzug
Mögliche Dichte WE/ha	
Mögliche WE	

Bewertung	
Stadträumliche Einbindung / Ortsbild	Lage direkt am Rand des GE-Gebiet, Übergang zum Landschaftsraum
Verkehr / Anbindung	Rückwärtige Erschließung, ca. 1.600 m zum Ortszentrum, ca. 500 m zur Bushaltestelle
Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung	Landwirtschaft, Lage am Ortsrand und Landschaftsraum Kasernbachtal

Gesamtbewertung	Unter bestimmten Voraussetzungen geeignet
Entwicklungsanforderungen	Zusätzliche Option für Erweiterung des GE-Gebietes, Ortsrandgestaltung
Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP	III, Änderung in Gewerbliche Baufläche erforderlich

Wildsachsen

Flächennummer	Wi 1	Wi 2
Bezeichnung	Jungehag	Freigewann
Grunddaten		
Größe (ha)	3,2	1,2
derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Brache, Ödland	Landwirtschaft
geplante Nutzung	Wohnen	Wohnen
Ausweisung im FNP95	Landwirtschaft	Landwirtschaft
Ausweisung im Landschaftsplan	Acker, Flächen für die Landwirtschaft mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutz	Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Streuobst
Ausweisung im Regionalplan Südhessen	Bereich für Landschaftsnutzung, -pflege	Landschaftsnutzung und -pflege, Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft
Mögliche Dichte WE/ha	15-20	15-20
Mögliche WE	50-65	20-25
Bewertung		
Stadträumliche Einbindung / Ortsbild	Lage am südl. Ortsrand, direkt angrenzend Reiterhof	Lage am westl. Ortsrand, ca. 100 m Entfernung zu Hochspannungsfreileitung
Verkehr / Anbindung	ca. 700 m zum Ortszentrum, ca. 500 m zur Bushaltestelle	ca. 700 m zum Ortszentrum, ca. 500 m zur Bushaltestelle
Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung	Landschaftsschutzgebiet, Landwirtschaft, Lage am Ortsrand	Landschaftsschutzgebiet, Landwirtschaft, Lage am Ortsrand
Gesamtbewertung	geeignet	Unter bestimmten Voraussetzungen geeignet
Entwicklungsanforderungen	Arrondierung des Ortsrandes, Ortsrandgestaltung, stufenweise Entwicklung, Berücksichtigung der Immissionen des Reiterhofes	Arrondierung des Ortsrandes
Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP	I-II, Änderung in Wohnbaufläche erforderlich	III, Änderung in Wohnbaufläche erforderlich

Wildsachsen

Flächennummer	Wi 3
Bezeichnung	Auringer Weg
Grunddaten	
Größe (ha)	0,3
derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Brache, Ödland
geplante Nutzung	Wohnen
Ausweisung im FNP95	Wohnen, ökologisch bedeutsames Grünland
Ausweisung im Landschaftsplan	Kleingarten, Grünland
Ausweisung im Regionalplan Südhessen	Landschaftsnutzung und -pflege
Mögliche Dichte WE/ha	15-20
Mögliche WE	5

Bewertung	
Stadträumliche Einbindung / Ortsbild	Lage am nördl. Ortsrand
Verkehr / Anbindung	ca. 400 m zum Ortszentrum, ca. 400 m zur Bushaltestelle
Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung	Lage am Ortsrand

Gesamtbewertung	geeignet
Entwicklungsanforderungen	Arrondierung des Ortsrandes, Ortsrandgestaltung, Berücksichtigung der Immissionen des Reiterhofes (ggf. Verlagerung)
Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP	I, bereits dargestellt

Langenhain

Flächennummer	La 1	La 2
Bezeichnung	Birkenfeld I	Birkenfeld II
Grunddaten		
Größe (ha)	3,4	3,3
derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	Landwirtschaft
geplante Nutzung	Wohnen	Wohnen, Nahversorgungseinrichtung
Ausweisung im FNP95	Landwirtschaft	Landwirtschaft
Ausweisung im Landschaftsplan	Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Streuobst, Landwirtschaft	Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Streuobst, Landwirtschaft
Ausweisung im Regionalplan Südhessen	regionaler Grünzug, Landschaftsnutzung und -pflege, Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft	regionaler Grünzug, Landschaftsnutzung und -pflege, Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft
Mögliche Dichte WE/ha	15-20	15-20
Mögliche WE	50-70	50-70
Bewertung		
Stadträumliche Einbindung / Ortsbild	Lage am südl. Ortsrand	Lage am südl. Ortsrand, in ca. 200 m Entfernung befindet sich ein Reiterhof
Verkehr / Anbindung	ca. 700 m zum Ortszentrum, ca. 400 m zur Bushaltestelle	ca. 600 m zum Ortszentrum, ca. 300 m zur Bushaltestelle
Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung	Lage am Ortsrand, Landschaftsschutzgebiet, exponierte Lage auf Höhenrücken	Lage am Ortsrand, Landschaftsschutzgebiet, exponierte Lage auf Höhenrücken
Gesamtbewertung	geeignet	geeignet
Entwicklungsanforderungen	Arrondierung des Ortsrandes, Ortsrandgestaltung, besondere Gestaltungsanforderungen aufgrund der Lage auf Höhenrücken (Fernwirkung)	Arrondierung des Ortsrandes, Berücksichtigung der Immissionen des Reiterhofes (ggf. Verlagerung), besondere Gestaltungsanforderungen aufgrund der Lage auf Höhenrücken (Fernwirkung)
Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP	II, Änderung in Wohnbaufläche erforderlich	III, Änderung in Wohnbaufläche erforderlich

Lorsbach

Flächennummer	Lo 1	Lo 2
Bezeichnung	Jahnstraße	Am Kleinen Feld
Grunddaten		
Größe (ha)	2,5	1,0
derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	Landwirtschaft
geplante Nutzung	Wohnen	Wohnen
Ausweisung im FNP95	Wohnen	Wohnen
Ausweisung im Landschaftsplan	Siedlungsbereich, Lebensräume und Landschaftsbestandteile, Streuobst	Siedlungsbereich, Lebensräume und Landschaftsbestandteile, Streuobst
Ausweisung im Regionalplan Südhessen	Landschaftsnutzung und –pflege, Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft	Landschaftsnutzung und –pflege, Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft
Mögliche Dichte WE/ha	15-20	15-20
Mögliche WE	40-50	15-20
Bewertung		
Stadträumliche Einbindung / Ortsbild	Lage am südl. Ortsrand	Lage am südl. Ortsrand, in ca. 200 m Entfernung befindet sich ein Reiterhof
Verkehr / Anbindung	ca. 400 m zum Ortszentrum, ca. 300 zur S-Bahn	ca. 350 m zum Ortszentrum, ca. 500 zur S-Bahn
Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung	Hanglage, Lage am südl. Ortsrand	Hanglage, Lage am südl. Ortsrand
Gesamtbewertung	geeignet	geeignet
Entwicklungsanforderungen	Arrondierung des Ortsrandes, Ortsrandgestaltung, umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen, ggf. Integration von Biotopstrukturen	Arrondierung des Ortsrandes, umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen, ggf. Integration von Biotopstrukturen
Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP	II, bereits dargestellt	I, bereits dargestellt

Lorsbach

Flächennummer	Lo 3
Bezeichnung	Ehem. Festplatz
Grunddaten	
Größe (ha)	0,66
derzeitige Nutzung	Grünfläche (Festplatz)
geplante Nutzung	Wohnen
Ausweisung im FNP95	Grünfläche (Festplatz)
Ausweisung im Landschaftsplan	Siedlungsbereich, Fläche für Gartenbau
Ausweisung im Regionalplan Südhessen	Siedlungsbereich
Mögliche Dichte WE/ha	20-25
Mögliche WE	40-50

Bewertung	
Stadträumliche Einbindung / Ortsbild	Lage innerhalb des Ortsgefüges (Wohngebiet)
Verkehr / Anbindung	ca. 300 m zum Ortszentrum, ca. 350 zur S-Bahn
Naturschutz / Landschaftsbild / Erholung	Umzonung der Grünfläche (Festplatz) als Siedlungsfläche

Gesamtbewertung	geeignet
Entwicklungsanforderungen	Verlagerung des Festplatzes (ca. 200 m in westl. Richtung am Schwarzbach)
Entwicklungspriorität / Darstellung im FNP	II, Änderung in Wohnbaufläche erforderlich

10.5 AUSWERTUNG DER ANREGUNGEN

Anregung	Stellungnahme
<p>Bürger Nr. 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Aussagen des SEP zur Gesamtentwicklung werden begrüßt. - Eine Umsetzung der gemachten Vorschläge sollte angestrebt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wird zur Kenntnis genommen. - Der SEP ist als informelles Planungsinstrument Grundlage für die weitere Stadtentwicklungsplanung in Hofheim.
<p>Bürger Nr. 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Innenstadt von Hofheim ist durch die Herausnahme des Nord-Süd-Verkehrs zu entlasten. Die sog. „Stromspange“ stellt in diesem Zusammenhang eine in Kooperation mit der Gemeinde Kriftel kurzfristig umsetzbare Maßnahme dar, ohne die geplante „B 519neu“ zu behindern oder zu ersetzen. - Aktivierung des Schwarzbaches: Die Ausrichtung der Innenstadt zum Schwarzbach sollte sich auch auf Freiflächen, Wege quer zur Achse und Überbrückung der Straße/Bahn bis Hofheim Süd beziehen. Der Bereich wird nicht nur als Grünzone gesehen, es sollte eine Aktivierung u.a. durch Cafe, Kiosk am Busbahnhof bis über/unter den Brücken und den im Osten / Westen angrenzenden Bereichen erfolgen. - Wildsachsen: <ul style="list-style-type: none"> - Die nördl. Verkehrsberuhigung ist näher an die Ortsrandbebauung zu verlegen. Unmittelbar vor der beidseitigen Bebauung ist im Rahmen einer Verkehrsberuhigung die Anlage eines Fußgängerüberweges sinnvoll. - Entwicklung des Dorfmittelpunktes durch Dorfplatzgestaltung mit Läden zur wohnungsnahen Grundversorgung (Post, Bank usw.), Senioren- sowie Jugendtreffpunkt. - Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes (insbesondere des Ortskernes im Rahmen eines Dorferneuerungsplans) 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die Planungen zur Ortsumgehung (B 519neu) wird der Durchgangsverkehr aus den Innenstadtbereichen von Hofheim und Marxheim herausgenommen. Diese Gesamtmaßnahme sieht für den nördl. Bereich über die Trassenführung entlang der Feuerwehr eine direkte Anbindung an das mittlere Teilstück vor. Die „Stromspange“ stellt keine gleichwertige Maßnahme dar, da sich hierdurch nur ein Teil der angestrebten Verkehrsverlagerung erzielen lässt. - Im Rahmen der Handlungsfelder Stadtfuge, Bachräume und Schwarzbachpark werden funktionale und gestalterische Verflechtungen näher untersucht. Soweit sinnvoll können kleinere Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Cafe) integriert werden. Aufgrund der bestehenden Läden am Bahnhof sowie der geringen Kundenfrequenz ist jedoch die Wirtschaftlichkeit einer entsprechenden Einrichtung kritisch zu sehen. - Wird geprüft. - Die Gestaltung des Ortszentrums mit Nahversorgung wurde bereits als Entwicklungsziel in den SEP aufgenommen. Eine Aufnahme in das Programm der Dorferneuerung ist nur langfristig möglich. - Es ist jedoch zu Prüfen, ob dennoch Planungen und Maßnahmen zur Aufwertung des Ortskernes in die Wege geleitet werden können.

<ul style="list-style-type: none"> - Verbindung von Wildsachsen nach Hofheim: Aktivierung der Nord-Süd-Achse von Wallau bis Wildsachsen nach Bremthal durch Fahrrad- / Wanderwege sowie Buslinien. - Wildsachsen liegt am Europa- Fernwanderweg, eine Aktivierung der Naherholung ist anzustreben. Der Berg „Judenkopf“ ist ein Aussichtspunkt. - Klingenbach – Wickertsbach führen vom Taunus bis zum Main. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen bereits Wander- und Radwege, eine Optimierung (z.B. für den Abschnitt Wallau – Wildsachsen, sowie Integration der Bachtäler) ist im Rahmen einer Vertiefung zu bearbeiten. - Der Verlauf des Fernwanderweges E3 (Ardenne - Böhmerwald) wird zu keiner erhöhten Naherholungsfunktion führen. - Wie im Leitbild aufgenommen, sollen entlang der Bachtäler übergreifende Fuß- und Radwegeverbindungen aufgebaut werden. Dies wird bereits z.T. durch Regionalparkrouten umgesetzt. Eine Optimierung und Weiterführung ist im Rahmen einer Vertiefung zu bearbeiten.
<p>Bürger Nr. 3</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Planungsziel, die Siedlungsbilder der Orte zu erhalten, wird begrüßt. Die Einschätzung der Qualität des Siedlungsrandes von Diedenbergen, insbesondere im Vergleich zu anderen Orten entlang der Autobahn (z.B. Nordenstadt), wird bestätigt. Es wird angenommen, dass die südl. Erweiterung in Langenhain kein Beispiel für eine Erhaltung des Siedlungsbildes ist. - Die Verknüpfung des Bildungscampus mit der Innenstadt wird als schwierig angesehen. Die Flächen am Rathaus, der Stadthalle und die Pfarrgasse sind wenig attraktiv. Bei der Gestaltung von Chinon- / Kellereiplatz / Elisabethenstr. ist darauf entsprechend besonderen Wert zu legen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die südl. Gebietserweiterung in Langenhain stellt eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Ortsteil dar. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Begrünung, Staffelung der Gebäudehöhen) ist eine attraktive Gestaltung des Ortsrandes sicherzustellen. - Im Rahmen einer Vertiefung sowie des vorgesehenen Wettbewerbes zur Umgestaltung des Kellereiplatzes werden konkrete Vorschläge zur Gestaltung und Verknüpfung der Freiräume gemacht. Diese haben die zur Umsetzung bestimmten Planungen des Fachmarktzentrums zu berücksichtigen.
<p>Bürger Nr. 4</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Präsentation der Arbeitsergebnisse des SEP sowie die Möglichkeit der Beantwortung von Rückfragen durch das Projektteam wird begrüßt. - Die Planung als Prozess verspricht Bürgernähe. Es sollte eine Fortschreibung sowie eine öffentliche Darstellung der derzeitigen Ergebnisse erfolgen. Darin ist auch der Umgang mit den gemachten Anregungen aufzunehmen. Diese sollten auch jederzeit eingebracht werden können. Im Sinne einer überzeugenden Bürgerbeteiligung sollte eine jährliche Wiederholung des Forums erfolgen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wird zur Kenntnis genommen. - Der Bericht des SEP wird im letzten Quartal 2005 vorgelegt und die Ergebnisse im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit (Internet) vorgestellt. Eine Weiterführung des Planungsprozesses wird angestrebt.

<ul style="list-style-type: none"> - Das Leitbild wurde der jetzigen Planung zugrunde gelegt. Dieses sieht u.a. Grünzüge zwischen den Stadtkernen zur Erhaltung des eigenständigen Charakters vor. - Die Pläne, auch die allgemeinen Darstellungen zu Hofheim und zur BRD, sollten im Internet veröffentlicht werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wird zur Kenntnis genommen. - Die Veröffentlichung der Arbeitsergebnisse im Internet ist bereits erfolgt.
<p>Bürger Nr. 5</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einbeziehung des Güterbahnhofs und der Flächen hinter dem Rathaus in das Nutzungskonzept (z.B. für ein Jugendangebot). - Stufenweise Veränderung / Beeinflussung des Verkehrs auf der Rheingastr. durch Temporeduzierung und Kontrollen. Umleitung der Verkehre von und zur Therme über die A66 zur Ausfahrt Zeilsheim anstelle der Hinweise ab Weilbach, die eine Verkehrsführung durch die Innenstadt ausschildert. - Bei der Planung der Verkehrsführung sollte eine Zusammenarbeit mit Kriftel erfolgen. - Zur Ermöglichung einer besseren Regulierung sollte eine Abwertung der B 519 zur Landstraße erfolgen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bereich des Güterbahnhofs liegt im Handlungsfeld „Stadtfrage“. In diesem Zusammenhang werden weitergehende Entwicklungsvorschläge gemacht. - Vorschlag wird geprüft - Im Rahmen vertiefender Planungen wird eine Abstimmung mit Fachbehörden und Kriftel erfolgen. - Im Rahmen einer neuen Umgehungsstraße wird eine Abwertung der alten B 519 erfolgen. Mit dem zukünftigen Verkehrsträger (z.B. Land, Kreis ggf. Stadt Hofheim) sind dann Gestaltung und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen abzustimmen.
<p>Bürger Nr. 6</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hofheim ist Ende der 90er Jahre in den Prozess der Lokalen Agenda 21 eingetreten. Das bedeutet eine Selbstverpflichtung für Parlament und Verwaltung zur Bewertung der Entscheidungen entsprechend der Nachhaltigkeitskriterien gem. Rio. Welche Bedeutung hat die Lokale Agenda 21 zukünftig als Rahmen und Maßstab der Stadtentwicklungsplanungen? - Hofheim hat nicht an dem Landeswettbewerb „familienfreundliche Kommune“ sowie der Ausschreibung „Familien-Stadt hat Zukunft“ teilgenommen. In anderen Kommunen wird Stadtentwicklung direkt im Blick auf Familie, Jugend und Zusammenwirken der Generationen 	<ul style="list-style-type: none"> - Nachhaltigkeit: Eine integrierte Stadtentwicklungsplanung berücksichtigt die Belange der Bevölkerung und die Anforderungen der Wirtschaft, Versorgung, Natur/Umwelt, Verkehr etc. - Bürgerbeteiligung: Durch den SEP werden Entwicklungsansätze im Rahmen der Beteiligungsverfahren den Bürgern und Entscheidungsträgern vorgestellt – der offene Planungsprozess wird bei weiteren Planungsstufen (z.B. Bauleitplanung) im Rahmen von gesetzlichen sowie informellen Beteiligungsmöglichkeiten fortgeführt. - Die Stadt Hofheim unterstützt im Rahmen der städtischen Politik und der kommunalen Entscheidungen die Belange von Familien und Jugendlichen. Für die genannten Bevölkerungsgruppen sind gezielte Angebote zu schaffen. Die demographische Entwicklung wird auch ein breiteres Angebot (z.B. an ambulanten Diensten und

<p>angelegt. Welche Bedeutung haben Familien, demographische Struktur und Nachbarschaft als vorrangige Ziele der Stadtentwicklungsplanung?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf der Region liegt ein starker Erwartungsdruck zur Steigerung des Wachstums. Zu einem Wachstum könnten auch die Erhöhung der Arbeitslosigkeit sowie der Zahl der Insolvenzen oder der Verkehrsmenge gezählt werden. Es ist zu entscheiden: <ul style="list-style-type: none"> - Ob der innerstädtische Autoverkehr wachsen oder gezielt durch Lenkung oder Busse vermindert werden soll. - Ob die bebaubare Fläche gezielt besiedelt oder der Zuzug beschränkt und gelenkt werden soll (vorwiegend für Familie mit Kindern, Betriebe mit Familienförderung, Betriebe mit Arbeitskräften aus der ansässigen Wohnbevölkerung). - Ob Energie- und Wasserverbrauch unbewacht wachsen oder gezielt durch Steuerungsmaßnahmen gesenkt werden soll. Dieses hat Konsequenzen für den Wohnungsbau und Betriebsansiedlungen. Vor dem Hintergrund der Frage, welches Wachstum in Hofheim erfolgen soll, sind Kriterien für Alternativen an der Agenda orientiert zu entwickeln. 	<p>ärztlicher Versorgung) für die ältere Bevölkerung erforderlich machen, eine zu starke Differenzierung der Planungsziele für die ältere Bevölkerungsschicht wird jedoch nicht befürwortet, da die Senioren als Teil der Gesellschaft zu integrieren und in das Gesamtkonzept einzubeziehen sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziel der Stadtentwicklungsplanung in Hofheim ist es, den bestehenden Wachstumsdruck in ein qualitatives Wachstum umzusetzen und die Lebensqualität in allen Ortsteilen zu halten bzw. zu verbessern. Dies sieht die Optimierung der bestehenden Strukturen sowie eine behutsame Ergänzung des Bestandes vor. Durch gesteigerte Anforderungen der heutigen und der zukünftigen Gesellschaft entstehen Bedarfe, für die konzeptionelle Vorschläge aufzuzeigen sind. Der SEP erstellt Leitlinien und Handlungsfelder für diesen Entwicklungsprozess.
<p>Bürger Nr. 7</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Fußgängerzone in der Innenstadt ist bis zur Hauptstraße zu erweitern (siehe auch www.hofheim-hauptstrasse.de) 	<ul style="list-style-type: none"> - Für die obere Hauptstr. ist ein eigenes Profil auszubilden, das auf die gegenwärtige Nutzungs- und Baustruktur (Wohnen und Dienstleistungen, gemischte und z.T. sanierungsbedürftige Gebäude) sowie die verkehrliche Funktion Rücksicht nimmt. Hier wird statt einer Erweiterung der Fußgängerzone aus dem Altstadtkern eher die Bedeutung als vielfältige Geschäftsstr. mit Dienstleistungen (z.B. Fitnesszentrum, Ärztehaus) und städtischem Wohnangebot gesehen. Im Rahmen einer vertiefenden städtebaulichen Studie sind Entwicklungsansätze zu erstellen.
<p>Bürger Nr. 8</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entlastung Feldbergstr durch Kontrolle der Tempo 30-Zone. Die Straße wird gegenwärtig als Schleichweg nach Hofheim 	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der Ordnungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand des SEP.

<p>Nord / Kelkheim benutzt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fahrradweg von Hofheim nach Liederbach: Anschluss Hofheim an bestehenden Radweg Zeilsheim – Liederbach entlang der Feuerwehr (heute 50 m Schlammweg) und entlang der B 519 (im Bereich der engen Kurve) - Stärkung und Konzeption für obere Hauptstraße und Bereich „Irish-Pub (ex)“ durch Belebung 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbau sollte durch Stadt geprüft werden.. - Siehe Stellungnahme Bürger 7
<p>Bürger Nr. 9</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Legende der Potenzialfelder ist vertauscht. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wird berücksichtigt.
<p>Bürger Nr. 10</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Planung / Durchführung neuer Wohngebiete (z.B. Vorderheide II) sind Raum für öffentl. Grünanlagen sowie die Nahversorgung (Lebensmittel) zu berücksichtigen. So müssten alte Menschen nicht aus diesen Gründen (s. Kapellenberg) ihren Wohnort verlassen. - Es sollte eine starke Begrenzung der Größen und Abstände von neuen Gebäuden erfolgen. Am Beispiel Rosenberg und Steinberg wird deutlich, wie durch eine massive Bebauung die Qualität für die Anwohner und mögliche Neubürger zerstört wird. - Das Problem fehlender Parkplätze wird von Nutzern hochgespielt, die keine größeren Entfernungen zu freien Parkplätzen (z.B. am Bahnhof, Brühlwiesen) akzeptieren. Deshalb sollte keine Verschandelung der Innenstadt durch Parkhäuser erfolgen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der SEP gibt Handlungsempfehlungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit wird eine attraktive Grünvernetzung und eine wohnungsnah Versorgung geprüft. - Sowohl bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen als auch bei der qualifizierten Nachverdichtung sind die Maßstäblichkeit der Baustrukturen zu berücksichtigen und ortsspezifisch zu definieren. Im Rahmen von Teilkonzepten sowie Bebauungsplänen sind diese Kriterien auszuarbeiten und umzusetzen. - Im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (Dr. Lademann & Partner, Hamburg 2000) wurde das fehlende Parkraumangebot als wichtiger Kritikpunkt aufgeführt. Im SEP werden beim Handlungsfeld „Verkehr“ Empfehlungen für eine dezentrale Parkraumversorgung gemacht. Zum ruhenden Verkehr wird gegenwärtig ein Planungskonzept erstellt²⁴. Darin wird festgestellt, dass in Hofheim vielfältige Defizite bei Angebot und Abwicklung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt bestehen

²⁴ Planungskonzept ruhender Verkehr, Entwurf Zwischenbericht August 2004, mocity, Wiesbaden 2004

<p>Bürger Nr. 11</p> <ul style="list-style-type: none"> - Positiv wird in Hofheim bewertet: <ul style="list-style-type: none"> - Angebot an Veranstaltungen (z.B. KreisStadtSommer, Gallusmark, Wochenmarkt) und „Ausgehen“ - Innenstadtnahes und fußläufig erreichbares Angebot für Bildung und Gesundheit - Gute Anschlüsse im ÖPNV - Arbeit des Bürgerbüros, Stadtbücherei - Umweltaktivitäten der HWB (Wärmedämmung, Solaranlagen) - Negativ wird in Hofheim bewertet: <ul style="list-style-type: none"> - Fehlendes Angebot an Radwegen - Fehlendes Angebot für nicht motorisierte Jugendliche (z.B. Disco) - Planung einer Verlagerung des „Hauses der Jugend“ in den Güterbahnhof (dezentraler Standort, Problem der Kriminalität) - Verunreinigung der Bereiche Bahnhof, Schwarzbachweg (Rathaus bis RudolfMohr-Str.) - Unzureichende Nahversorgung im Bereich Krifteler Str. - Es ist kein attraktiver Freizeitpark (wie z.B. in Kriftel) vorhanden - Planung zur Anlieferung des Fachmarktzentums durch das Wohngebiet (Sophie-Reinheimer-Str.) - Ablehnung der „Stromspange“ 	<ul style="list-style-type: none"> - Wird zur Kenntnis genommen. - Wird zur Kenntnis genommen. - Wird zur Kenntnis genommen. - Wird zur Kenntnis genommen. - Wird zur Kenntnis genommen. - Die Stadt unterstützt den schrittweisen Ausbau des Radwegenetzes. So soll u.a. zwischen Hofheim und Lorsbach ein neuer Radweg angelegt werden. Der Radweg zwischen Hofheim und Kelkheim wird gebaut. - Im SEP wird eine Verbesserung des Freizeitangebotes für Jugendliche als Entwicklungsziel aufgenommen. Die Stadtentwicklung kann entsprechende Rahmenbedingungen positiv beeinflussen. Eine Umsetzung erfolgt jedoch durch private Betreiber, die entsprechend die Marktbedingungen (ausreichender Einzugsbereich, Wirtschaftlichkeit etc.) zu berücksichtigen haben. - Die Überlegungen zur Verlagerung des „Haus der Jugend“ sind noch nicht abgeschlossen. - Umsetzung der Ordnungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand des SEP. - Durch das vorgesehene Fachmarktzentrum wird sich die Einkaufssituation für den Bereich wesentlich verbessern. - Hofheim verfügt mit den Sport- / Freizeiteinrichtungen und den Landschaftsräumen über ein attraktives Naherholungsangebot. Die Anlage eines Freizeitparks ist nicht vorgesehen. - Das vorgesehene Erschließungskonzept sieht die Anlieferung in Verlängerung der R.-Mohr-Str. vor (der nördl. Abschnitt ist eine Einbahnstr.). Die Anlieferung erfolgt hierbei ausschließlich von Norden. Damit wird eine Beeinträchtigung des Wohngebietes um die Sophie-Reinheimer-Str. vermieden. - Durch die Planungen zur Ortsumgehung (B
--	---

	<p>519neu) wird der Durchgangsverkehr aus den Innenstadtbereichen von Hofheim und Marxheim herausgenommen. Diese Gesamtmaßnahme sieht für den nördl. Bereich über die Trassenführung entlang der Feuerwehr eine direkte Anbindung an das mittlere Teilstücke vor. Die „Stromspange“ stellt keine gleichwertige Maßnahme dar, da sich hierdurch nur ein Teil der angestrebten Verkehrsverlagerung erzielen lässt.</p>
<p>Bürger Nr. 12</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Anbindung des Fachmarktzent-rums an die Altstadt bzw. Kellereiplatz sowie die Verlegung der Elisabethenstr. sollte hohe Priorität haben. 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen des vorgesehenen Wettbewerbes zur Umgestaltung des Kellereiplatzes werden konkrete Vorschläge zu dieser Thematik gemacht.

<p>Weitere Anregungen:</p>	
<p>GOHL Nr. 13</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Bürgerrunden wurde etwas mehr Moderation gewünscht (S.5) - Es besteht Unklarheit, ob mit der „Altstadtgruppe“ und mit der Zukunftswerkstatt ein zweiter Termin vereinbart wird, wie nach dem Schema zu erwarten wäre. Was könnte getan werden, um Menschen für nächste Runden zu gewinnen, die sich nach der ganzen Chinonplatz-Diskussion ausgeklinkt haben, die aber seit Jahren konstruktive Beiträge gebracht haben? (S.8) - Das Thema innerstädtisches Parkraumangebot ist durchaus differenziert zu betrachten: die Analyse von Mociety zum „Ruhenden Verkehr“ kann auch so gelesen werden, dass es kein gravierendes Problem gibt (S.20). - Die Einfahrt aus Richtung Zeilsheim halten wir auch für unzureichend (S.22). - Entwicklungspotenziale: hist. Altstadt hat kein schlüssiges, längerfristiges Nutzungskonzept für öffentliche Gebäude (Basis für alle weiteren Planungen), Shop- 	<ul style="list-style-type: none"> - Wird zur Kenntnis genommen. - Es wurde am 23.09.05 ein Abstimmungstermin mit der „Altstadtgruppe“ durchgeführt. Mit dem SEP wird ein breites Beteiligungsverfahren zur Stadtentwicklung in Hofheim angeboten. Eine gezielte Fortführung dieses Prozesses wird angestrebt. - Im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (Dr. Lademann & Partner, Hamburg 2000) wurde das fehlende Parkraumangebot als wichtiger Kritikpunkt aufgeführt. Zum ruhenden Verkehr wird gegenwärtig ein Planungskonzept erstellt²⁵. Darin wird festgestellt, dass in Hofheim vielfältige Defizite bei Angebot und Abwicklung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt bestehen. - Die Pläne werden entsprechend ergänzt. - Siehe Stellungnahme Bürger 7 und 8

²⁵ Planungskonzept ruhender Verkehr, Entwurf Zwischenbericht August 2004, mociety, Wiesbaden 2004

<p>ping: ausdrückliche Berücksichtigung der Oberen Hauptstrasse (S.25)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Wohnzuwachsfläche an der B519 in Marxheim fehlt anscheinend (S.29). - Die Wohnzuwachsfläche La1 in Langenhain halten wir wegen der exponierten Lage auf der Höhe (weithin sichtbar) für sehr problematisch (S.37). - Der gelbe Fußgängerbereich endet (wie in der Realität) am Alten Rathaus. Frage: Hat die Obere Hauptstrasse Probleme wegen des Verkehrs? Würde die Situation verbessert, wenn mehr innenstadtnaher Parkraum zur Verfügung steht? Sollte sie obere Hauptstr. dann auch Fußgängerzone werden? (S. 46) - Wäre es möglich, durch Umbau des Zugangsbereichs zu den Fraktionszimmern im Rathaus Raum zu schaffen für eine möglichst großzügige, flache, behindertengerechte, einladende Freitreppe? Der Weg auf einen Parkplatz (wie in der Skizze angedeutet) wäre wohl wieder kontraproduktiv. - Die Einbindung der Schulen und Jugendlichen zur Namensfindung und zum Schwarzbach-Konzept finden wir sehr schön. Hoffentlich kommt aktive Resonanz. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Pläne werden entsprechend ergänzt. - Die südl. Gebietserweiterung in Langenhain stellt eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Ortsteil dar. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Begrünung, Staffelung der Gebäudehöhen) ist eine attraktive Gestaltung des Ortsrandes sicherzustellen. - Siehe Stellungnahme Bürger 7 und 8 - Detaillierte gestalterische und funktionale Fragen sind nicht im Rahmen des SEP sondern von vertiefenden Freiraumplanungen (z.B. vorgesehenen Wettbewerb zur Gestaltung des Übergangs Chinon. – Kellereiplatz) zu erörtern. - Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Bürgervereinigung Nr. 14</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1. Es ist uns aufgefallen, dass in den Plänen zwar in Langenhain, aber in Hofheim kein Festplatz eingetragen worden ist. Bedeutet das, dass der Kellereiplatz im Zuge seiner Umgestaltung u.a. als Verbindungsglied zwischen Chinonplatz-Arkaden und Altstadt seine Funktion als Festplatz aufgeben soll? - Gerade zum Kellereiplatz fällt uns eine Reihe weiterer Fragen ein, die - obwohl für die Stadtentwicklungsplanung teilweise recht detailliert – doch in die Gesamtbeurteilung einfließen sollten: 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Situationsplan Freizeit/Natur wird am Kellereiplatz ein Symbol „Festplatz“ ergänzt. Im Konzept werden keine Aussagen zur Platznutzung gemacht. Die Stadt sieht vor, zur Umgestaltung des Kellereiplatzes einen Wettbewerb durchzuführen. Dadurch sollen Vorschläge für die konkrete Gestaltung und Funktion des Platzes und der unmittelbaren Umgebung ermittelt werden. Wesentliche Kriterien werden in diesem Zusammenhang die Einbindung der historischen Gebäude sowie die Verbindung zum Chinonplatz sein. Weiterhin ist ein abgestimmtes Nutzungsprogramm zu erarbeiten. - Siehe oben

<ul style="list-style-type: none"> - - Der Kellereiplatz ist vom historischen Baubestand einer der Höhepunkte in der historischen Stadtgestalt. Wasserschloss, Scheune vom Jugendzentrum, der Komplex des Ehryhofes insgesamt und das Kellereigebäude dürfen nicht zwischen Neubauten "nur noch so dastehen". Der Platz muss ENDLICH in seiner historischen Bedeutung herausgehoben werden. Das bedeutet, dass kein Parkhaus direkt daneben gebaut wird, dass das Wasserschloss saniert wird und dass der Zustand der Ehry-Scheune geändert und einer anderen Nutzung zugeführt wird. Unter welchen Aspekten wird die weitere Bebauung des Kellereiplatzes geplant: Was wird unternommen, um die Aufwertung der historischen Bedeutung des Platzes zu bewerkstelligen? - - Was ist mit der Ehryscheune geplant? Angesichts des knappen Raumangebotes für die Vereine kann ein solch großer Raum nicht weiterhin als Abstellraum für nicht mehr genutzte Dekorationen etc. genutzt werden. Für eine Nutzung als Marktscheune erscheint uns die Räumlichkeit zu klein. - - Was ist mit dem Wasserschloss geplant? Für die Nutzung großflächiger historischer Bausubstanz gibt die Stadt Eppstein ein hervorragendes Beispiel: In der Burg können Vereine und sonstige Gruppen einen Raum mieten, da es keinen Pächter gibt, der - vergleichbar der Stadthalle in Hofheim - so hohe Preise nimmt, dass sich die Vereine das nicht leisten können. - 2. Nach den Darstellungen auf den gezeigten Plänen sieht es so aus, als ob das Schwergewicht der Geschäftszone künftig nicht mehr auf der gesamten Hauptstraße liegen soll, sondern mehr oder weniger von Süden her am alten Rathaus enden und sich dafür künftig vor allem in West-Ost-Richtung von der Hauptstraße zu den Chinonplatz-Arkaden erstrecken soll. Ist dieser Eindruck richtig? 	<ul style="list-style-type: none"> - Siehe oben - Siehe oben - Siehe oben - In der Darstellung zur Verflechtung der Innenstadt sind die Hauptfußwegebeziehungen aufgenommen. Diese autofreien Straßen- und Platzräume stellen ein Raumkontinuum dar, das als Rückgrat für die Altstadt fungiert. Die Verbindung über den Kellereiplatz zum Chinonplatz ist hier eine wichtige Erweiterung dieses Systems. Für die obere Hauptstr. ist ein eigenes Profil auszubilden, das auf die gegenwärtige Nutzungs- und Baustruktur (Wohnen und Dienstleistungen, gemischte und z.T. sanierungsbedürftige Gebäude) sowie die verkehrliche Funk-
--	--

<ul style="list-style-type: none"> - 3. Beim Bürgerforum haben wir noch zu wenig Ansatzpunkte für die Lösung des fließenden und ruhenden Verkehrs erkannt. Werden sich die Stadtentwicklungsplaner - ggfs. unter Hinzuziehung besonderer Experten auch dieses Themas noch stärker annehmen? - 4. Die Herausarbeitung des durch Schwarzbach, Bahngleise, Straßen und vor allem Topographie verursachten Problems der "Stadtfrage" begrüßen wir. Eine Überwindung durch massive Überbauung wäre im Hinblick auf Stadtgestalt und Talzug nicht wünschenswert, aber die Stadtfrage an sich ist ein weiterer wichtiger Diskussionspunkt. - 5. Der Gedanke, den Schulbereich in den Brühlwiesen nicht nur durch die neue Bezeichnung "Bildungscampus" aufzuwerten, gefällt uns. Hofheim hat sich in den vergangenen Jahrzehnten als regionale Schulstadt positioniert, in jüngster Zeit ist dies in den Hintergrund getreten. Sind bereits bestimmte weitere Bildungseinrichtungen angedacht? Welche Flächen stehen konkret für eine Erweiterung zur Verfügung? Müssen gleichzeitig alle Erweiterungsmöglichkeiten für Rathaus und Stadthalle aufgegeben werden? Wie soll der "Bildungscampus" fußläufig an die Innenstadt angeschlossen werden? Der schmale Zugang nur über die Treppe zwischen Rathaus und Stadthalle sowie über die künftig stark vom Verkehr belastete Pfarrgasse ist äußerst unbefriedigend. 	<p>tion Rücksicht nimmt. Hier wird statt einer Erweiterung der Fußgängerzone aus dem Altstadtkern eher die Bedeutung als vielfältige Geschäftsstr. mit Dienstleistungen (z.B. Fitnesszentrum, Ärztehaus) und städtischem Wohnangebot gesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der SEP werden die verkehrlichen Rahmenbedingungen bewertet sowie Maßnahmen vorgeschlagen, eine Vertiefung ist jedoch im Rahmen von gezielten Untersuchungen zu teilräumlichen Problemen vorzunehmen. - Die Nachteile einer Überbauung werden bei der Thematisierung des Bereiches der Stadtfrage aufgezeigt und entsprechend bewertet. - Neben einer baulichen Erweiterung werden in dem Bereich vor allem konzeptionelle Maßnahmen (z.B. gemeinsame Präsentation der Einrichtungen, abgestimmtes Wegeleitsystem) sowie die Gestaltung und Aktivierung des Freiraumes gesehen (z.B. Öffnung zum Schwarzbach, Forum und Schülercafé). Im Handlungsfeld Innenstadt, Thema Bildungscampus werden dazu Vorschläge aufgezeigt.
<p>Ortsvorsteherin Hofheim Süd Nr. 15</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1989 wurden mit Hofheim-Nord und Hofheim-Süd zwei neue Ortsbeiratsbezirke gebildet. Hofheim-Süd verfügt über rund 7.900 EW sowie eine umfangreiche Infrastrukturausstattung. Probleme stellen die unzureichende Verknüpfung zur Innenstadt, fehlende Nahversorger und ein unzureichendes Vereinsleben dar. Die Rhein- 	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Übernahme der Verwaltungsgliederung der Ortsbeiratsbezirke wird nicht befürwortet, da sich der SEP auf die zusammenhängenden Siedlungseinheiten bezieht. Zur Erläuterung des Sachverhaltes wird in den Bericht eine Abbildung zur Abgrenzung der Ortsbeiratsbezirke aufgenommen.

<p>gaustr. teilt den Ortsteil. Bei der Erstellung des Stadtleitbildes im Jahr 2000 wurden die Ergebnisse nicht gesondert aufgeführt, somit fand der Bereich keine Berücksichtigung. Deshalb ist es erforderlich, für Hofheim-Süd gesondert herauszustellen:</p> <ul style="list-style-type: none">- 1. Es darf nur eine maßvolle Verdichtung in Wohngebieten zugelassen werden, da in schmalen Straßen ein hoher Parkdruck besteht (z.B. Storm-, Wieland-, Schillerstr, Straßen um das Kreishaus und das Hochfeld).- 2. Eine wohnungsnahe Grundversorgung durch Förderung eines kleinen Ortsteilzentrums über Bebauungspläne müsste sichergestellt werden. Am Nachtigallenweg / Berliner Str. gab es immer wieder Versuche von Unternehmern, die jedoch nicht nachhaltig waren. Die Standorte Penny und Tengemann sind zu dezentral und führen zu weiten Wegen.- 3. Eine Verbindung in die Innenstadt erfolgt nur über die steile Rheingaubrücke sowie die Treppe am Südausgang des Bahnhofs. Der Ortsbeirat hat deshalb seit 1994 eine fußläufige behindertengerechte Verbindung erfolglos beantragt. Die im Gutachten von Dr. Sanne empfohlene Rampe wurde von der Bahnhofs-Unterführung bis zum Boardinghaus an der Rheingaubrücke wurde von der Stadtverordnetenversammlung abgelehnt. Für einen vorgesehenen Aufzug sind detaillierter Untersuchungen erforderlich (Kosten ca. 1,3 Mio €).- 4. Eine Brücke für Radfahrer / Fußgänger, die vom Hochfeld über die L 3011 und die Bahnlinie zum Schulzentrum führt und eine Anbindung an die Innenstadt schafft, wäre eine wünschenswerte Alternative.	<ul style="list-style-type: none">- Die Forderung wird unterstützt. Sowohl bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen als auch bei der qualifizierten Nachverdichtung sind die Maßstäblichkeit der Baustrukturen zu berücksichtigen und orts-spezifisch zu definieren. Dieses wird in einem Handlungsfeld näher bestimmt. Im Rahmen von Teilkonzepten sowie Bebauungsplänen sind diese Kriterien auszuarbeiten und umzusetzen.- Aufgrund der bisherigen Siedlungsentwicklung hat sich in Hofheim-Süd kein identitätsstiftendes Ortsteilzentrum herausgebildet. Die erfolglosen Unternehmensansiedlungen sind Zeichen für eine fehlende Wirtschaftlichkeit.- Im Handlungsfeld Stadtfuge wird eine Verbindung zur Innenstadt thematisiert und unter Berücksichtigung der Ergebnisse bestehender Untersuchungen Entwicklungsvorschläge aufgestellt. Für das Handlungsfeld wird eine hohe Priorität gesehen. Ausarbeitung und Konkretisierung von Verbindungsvarianten (z.B. Gestaltung und Materialisierung einer Rampe) sind im Rahmen von Detailuntersuchungen zu erstellen.- Mit der Fußgängerbrücke in Verlängerung des Schwarzbachweges, der Rheingaubrücke und der zukünftig verbesserten Verbindung auf Höhe des Bahnhofs bestehen drei Anbindungsmöglichkeiten zwischen den Ortsteilen. Eine Brücke im Zusammenhang mit der B 519neu (mit separatem Radweg) würde das Angebot ergänzen. Die Realisierung der gewünschten zusätzlichen Wegeverbindung am Hochfeld beeinträchtigt zusätzlich zu den genannten Verkehrsbauten das Stadtbild und stellt einen finanziellen unverhält-
---	---

<ul style="list-style-type: none">- 5. Es fehlt ein Jugendtreff in Hofheim-Süd. Die Schüler wollen aus gutem Grund nicht in das Haus der Jugend in der Innenstadt, da sie dort die kleineren Kinder vertreiben und die Plätze verunreinigen.	<p>nismäßig hohen Aufwand dar.</p> <ul style="list-style-type: none">- Aufgrund einer vorgesehenen Verlagerung des Haus der Jugend am Kellereiplatz sowie einem Fehlbedarf in Marxheim ist die Versorgungssituation in Marxheim und Hofheim zu überprüfen.
---	--