

# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Stadt Heusenstamm  
Stadtumbau in Hessen

Stand: 18. Juni 2019



**PROJEKTSTADT**

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



**AUFTRAGGEBER**

**Magistrat der Stadt  
Heusenstamm**

Im Herrngarten 1  
63150 Heusenstamm

**AUFTRAGNEHMER**

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

Alte Mainzer Gasse 37  
60311 Frankfurt am Main

**PROJEKTLEITUNG**

**Gunnar Zehe**  
Dipl.-Geograph  
Dipl.-Immobilienökonom (ADI)

Tel.: 069 – 6069 -1462  
mailto: gunnar.zehe@nh-  
projektstadt.de

**ANSPRECHPARTNER**

**Ulrike Winkler**  
Dipl.-Ing. Architektin  
Fachbereichsleitung Bauamt

Tel.: 06104 – 607 - 0  
mailto: bauamt@heusen-  
stamm.de

**FACHBEREICHSLEITER**

**Gregor Voss**  
Dipl.-Bauingenieur

Tel.: 069 – 6069 - 1478  
mailto: gregor.voss@nh-  
projektstadt.de

**PROJEKTTEAM**

**Tjark Albrecht**  
B.Sc. Geographie

**Jenny Nußbaum**  
M.Sc. Stadt- und Regionalent-  
wicklung

**Marius Becker**  
Dipl. Geograf  
Moderator (vhw)

**in Zusammenarbeit mit der Planergruppe ASL, Frankfurt am Main**

**Christoph Russ**  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
AKH

**Ronald Uhle**  
Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner  
AKH

**Frankfurt am Main, 18.06.2019**







---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. EINFÜHRUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1 Förderprogramm Stadtumbau in Hessen .....	2
1.2 Programmgebiet .....	2
1.3 Ausgangslage und Zielsetzungen .....	4
<b>2. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE – GESAMTSTADT .....</b>	<b>6</b>
2.1 Lage und Umgebung .....	6
2.2 Demographie .....	7
2.3 Wohnen .....	12
2.4 Wirtschaftsstruktureller Wandel .....	17
2.5 Flächennutzungen .....	24
2.6 Grüne und blaue Infrastruktur / Klima .....	30
<b>3. FÖRDERGEBIETSZUSCHNITT .....</b>	<b>41</b>
<b>4. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE – STADTUMBAUGEBIET .....</b>	<b>44</b>
4.1 Vorhandene Konzepte und Gutachten .....	44
4.2 Demographie .....	44
4.3 Wohnumfeld und Baukultur .....	49
4.4 Einzelhandel und Nahversorgung .....	61
4.5 Verkehrsinfrastruktur im Bereich südl. der Frankfurter Straße .....	69
4.6 Flächennutzungen .....	76
4.7 Grüne und blaue Infrastruktur .....	77



---

<b>5. SWOT-ANALYSE .....</b>	<b>91</b>
5.1 Schloss und Schlosspark.....	93
5.2 Grünflächen und Bieber-Aue.....	95
5.3 Frankfurter Straße als Einzelhandelsstandort.....	97
5.4 Wohnquartiere südlich und nördlich der Frankfurter Straße .....	98
5.5 Quartier „ehemaliger Bauhof“ .....	101
<b>6. LEITBILDER, ZIELE UND STRATEGIEN .....</b>	<b>103</b>
<b>7. ORGANISATIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR .....</b>	<b>108</b>
7.1 Organisationsstruktur .....	108
7.2 Prozessablauf und Beteiligungsstruktur .....	110
<b>8. MAßNAHMEN UND INSTRUMENTE .....</b>	<b>116</b>
<b>9. ÜBERBLICK ÜBER DIE EINZELMAßNAHMEN .....</b>	<b>122</b>
1. Parkpflegewerk / Freiflächen Schlossanlage .....	122
2. Nutzungskonzeption Gebäude Umfeld Schloss.....	136
3. Pflege- und Entwicklungskonzept Bieber-Aue.....	146
4. Verkehrsuntersuchung Kernstadt .....	158
5. Moderation Quartierskonzept südl. der Frankfurter Str. ....	160
6. Moderation Geschäftsstraßeninitiative Frankfurter Straße .....	174
7. Städtebauliche Konzeption Wiesenbornweg.....	180
8. Städtebauliche Konzeption „Quartier ehemaliger Bauhof und Umfeld“ .....	184
9. Anreizprogramm Private Modernisierungen und Instandsetzungen .....	190



---

<b>10.1</b>	<b>Öffentlichkeitsarbeit.....</b>	<b>192</b>
<b>10.2</b>	<b>Verfügungsfonds LoPa .....</b>	<b>194</b>
<b>11.1</b>	<b>Integratives Familienzentrum St. Cäcilia .....</b>	<b>196</b>
<b>10.</b>	<b>KOSTEN- UND FINANZIERUNGSPLAN.....</b>	<b>199</b>
<b>11.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT.....</b>	<b>206</b>
<b>12.</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS.....</b>	<b>209</b>
<b>13.</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>211</b>
<b>13.1</b>	<b>Protokoll: Gemeinsamer Stadtrundgang am 17.05.2018 .....</b>	<b>211</b>
<b>13.2</b>	<b>Protokoll: Werkstattgespräche am 14.06.2018 .....</b>	<b>227</b>
<b>13.3</b>	<b>Protokoll: Abschlussveranstaltung am 23.08.2018 .....</b>	<b>240</b>



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Gebietsabgrenzung zum Zeitpunkt des Aufnahmeantrags (Eigene Darstellung)	3
Abbildung 2: Lage Heusenstamms mit Entfernungsringsen (Eigene Darstellung, Grundkarte: Open Street Map)	6
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2016 (Eigene Darstellung; Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt (HSL), Gemeindestatistiken 2006-2016)	8
Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2016 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)	8
Abbildung 5: Wanderungsbewegungen 2006 – 2016 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)	9
Abbildung 6: Altersstruktur 2006, 2011 und 2016 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)	9
Abbildung 7: Verteilung der Altersstruktur 2006 und 2016 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)	10
Abbildung 8: Bevölkerungsprognose 2015 - 2030 (Eigene Darstellung; Datengrundlage: HA Hessen Agentur, Gemeindedatenblatt St. Heusenstamm)	11
Abbildung 9: Nichtdeutsche Bevölkerung (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)	11
Abbildung 10: Entwicklung des Bestandes an Wohngebäuden (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)	13
Abbildung 11: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)	13
Abbildung 12: Entwicklung des Wohnflächenbestandes (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)	13
Abbildung 13: Relatives Wohnungsdefizit in den Hessischen Gemeinden 31.12.2015 (Institut für Wohnen und Umwelt (2017): S. 13)	14
Abbildung 14: Entwicklung der Baufertigstellungen (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)	15
Abbildung 15: Entwicklung der fertiggestellten Bruttowohnfläche (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)	16
Abbildung 16: Immobilienpreise im 1. Quartal 2018 (Quelle: Immobilienscout24 GmbH)	16
Abbildung 17: Preisentwicklung 2007-2018 (Quelle: Immobilienscout24 GmbH)	17
Abbildung 18: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)	18



---

Abbildung 19: Entwicklung der Arbeitslosenzahl (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)	18
Abbildung 20: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)	18
Abbildung 21: Entwicklung der Pendlerbewegungen (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)	19
Abbildung 22: Kaufkraftziffern im Vergleich (Quelle: Lademann 2014, S.21)	20
Abbildung 23: Stärken und Schwächen des Standorts Heusenstamm – Verbraucherseite (Quelle: Lademann 2014, S. 38)	21
Abbildung 24: Stärken und Schwächen des Standorts Heusenstamm - Händlerseite (Quelle: Lademann 2014, S. 48)	22
Abbildung 25: Einzelhandel und Nahversorgung (Eigene Darstellung; Datenquelle: Stadt Heusenstamm, Lademann 2014; Grundkarte: ESRI Basemap)	23
Abbildung 26: Siedlungsentwicklung (Eigene Darstellung, Datenquelle: Stadt Heusenstamm)	25
Abbildung 27: Veränderung der Flächennutzungen 2009 - 2016 (Eigene Darstellung, Datenquelle: HSL)	26
Abbildung 28: Verteilung der Flächennutzungen (Eigene Darstellung, Datenquelle: Stadt Heusenstamm)	27
Abbildung 29: Potenziale der Innenentwicklung (Eigene Darstellung; Quelle: Stadt Heusenstamm, Kartengrundlage: Esri Basemap)	28
Abbildung 30: Naturraum Heusenstammer Sand 232.222 (Quelle: Geographische Landesaufnahme 1: 200.000)	31
Abbildung 31: Jahresniederschläge Hessen (Quelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2018)	32
Abbildung 32: Jahresmitteltemperatur Hessen (Quelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2018)	32
Abbildung 33: Klimatabelle (Quelle: Wetterdienst.de)	33
Abbildung 34: Kaltluftentstehungsgebiet Bieber-Aue und Kaltluftfluss – Bebauung und Straße mit Barrierewirkung (Kartengrundlage: Open Street Map)	35
Abbildung 35: NSG und LSG im Gemarkungsgebiet (Kartengrundlage: Open Street Map; WMS Geo-Daten Kreis Offenbach)	36
Abbildung 36: Fließ- und Stehgewässer (Quelle: BürgerGIS – Kreis Offenbach)	38



---

Abbildung 37:Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt Heusenstamm).....	39
Abbildung 38: unbebaute Flächen Stadtgebiet Heusenstamm (Eigene Darstellung, Datenquelle: Stadt Heusenstamm).....	40
Abbildung 39: Umriss Stadtumbaugebiet im Förderantrag 2017 (Eigene Darstellung, Datenquelle: Stadt Heusenstamm).....	41
Abbildung 40: Neuer Umriss des Stadtumbaugebiets im ISEK 2018 (Eigene Darstellung; Datengrundlage: Stadt Heusenstamm).....	43
Abbildung 41: Demographie im Stadtumbaugebiet (Eigene Darstellung).....	45
Abbildung 42: Bevölkerungsstruktur im Stadtumbaugebiet (Eigene Darstellung).....	46
Abbildung 43: Bevölkerungsstruktur im Stadtumbaugebiet – Bereich nördliche Altstadt (Eigene Darstellung).....	47
Abbildung 44: Bevölkerungsstruktur im Stadtumbaugebiet – Bereich südlich der Frankfurter Straße/ Süd (Eigene Darstellung).....	47
Abbildung 45: Bevölkerungsstruktur im Stadtumbaugebiet – Bereich südlich der Frankfurter Straße/ Nord (Eigene Darstellung) .....	47
Abbildung 46: Denkmalschutz/ Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Eigene Darstellung nach Erläuterungen zur Erhaltungssatzung (2015), S. 7; S. 12).....	55
Abbildung 47: Kartenausschnitt - Schlossanlage um das Jahr 1843 (Quelle: Stadt Heusenstamm).....	57
Abbildung 48: Soziale Infrastruktur - Öffentliche Einrichtungen im Stadtumbaugebiet (Eigene Darstellung; Datengrundlage: Stadt Heusenstamm).....	59
Abbildung 49: Verkaufsflächenanteile der Innenstadt an der Gesamtstadt (Lademann 2014, S. 53).....	62
Abbildung 50: Citydichte der Innenstadt im Vergleich (Lademann 2014, S. 54).....	62
Abbildung 51: Erreichbarkeit der Einzelhandels- und Nahversorgungszentren (Eigene Darstellung; Datengrundlage: Stadt Heusenstamm und Lademann 2014; Grundkarte: Esri Basemap).....	64
Abbildung 52: Potenzialfläche Reifenbarke (Lademann 2014, S. 77) .....	66
Abbildung 53: Potenzialfläche Bauhof (Lademann 2014, S. 78) .....	67
Abbildung 54: Abgrenzung Hauptzentrum Frankfurter Straße (Lademann 2014, S. 89) .....	68
Abbildung 55: Zentrenpass Hauptzentrum Frankfurter Straße – Perspektive (Lademann 2014, S. 89) .....	68
Abbildung 56: Straßenhierarchien (Quelle: Modus Consult 2017) .....	70




---

Abbildung 57: Stellplätze Bestand (Quelle: Modus Consult 2017) .....	71
Abbildung 58: Rad- und Fußwege (Quelle: Modus Consult 2017) .....	73
Abbildung 59: Potentiale und Defizite (Quelle: Modus Consult 2017) .....	75
Abbildung 60: Verteilung der Flächennutzungen (Eigene Darstellung, Datenquelle: Stadt Heusenstamm).....	76
Abbildung 61: Regionalparkrote (Quelle: Regionalpark RheinMain) .....	77
Abbildung 62: Zweckgebundene Grünflächen im Stadtumbaugebiet (Eigene Darstellung; Datengrundlage: Stadt Heusenstamm).....	78
Abbildung 63: Erreichbarkeit Spielbereiche (Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt Heusenstamm).....	80
Abbildung 64: Freizeitgärten Mühlgärten (Eigene Aufnahme).....	81
Abbildung 65: Fehlende Straßenbegrünung (Eigene Aufnahme).....	81
Abbildung 66: Bieber-Aue - renaturierter Bereich (Eigene Aufnahme).....	82
Abbildung 67: Bieber-Aue – Umspannwerk (Eigene Aufnahme).....	83
Abbildung 68: Kulturdenkmäler innerhalb des Planungsgebietes (Eigene Darstellung nach Erläuterungen zur Erhaltungssatzung (2015), S. 7; S. 12).....	84
Abbildung 69: nördlicher Teich (Eigene Aufnahme).....	85
Abbildung 70: Schmuckgarten (Eigene Aufnahme) .....	85
Abbildung 71: Straße „Im Herrngarten“ (Eigene Aufnahme) .....	86
Abbildung 72: Parkanlage – Lindenallee (Eigene Aufnahme) .....	87
Abbildung 73: Solarzellen auf dem Dach.....	90
Abbildung 74: Dach- und Fassadenbegrünung.....	90
Abbildung 75: Schwerpunktbereiche der SWOT-Analyse im Stadtumbaugebiet (Eigene Darstellung).....	92
Abbildung 76: Ablaufplanung des ISEK und der Beteiligungsformate (Eigene Darstellung)	111
Abbildung 77: Gemeinsamer Rundgang – Route I (Eigene Darstellung) .....	113
Abbildung 78: Gemeinsamer Rundgang – Route II (Eigene Darstellung) .....	113
Abbildung 79: Werkstattgespräche am 14. Juni 2018 (Eigene Aufnahme).....	114
Abbildung 80: Übersicht konzeptionelle Maßnahmen (Eigene Darstellung) .....	208
Tabelle 1: Entwicklung des Wohnraumbestandes 2006 - 2016 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL).....	14
Tabelle 2: Potenzialflächen für die Innenentwicklung (Eigene Darstellung, Quelle: Stadt Heusenstamm, Amtliches Liegenschaftskataster 2018 (ALKIS) ) .....	29





---

Tabelle 3: Kosten- und Finanzierungsplanung.....202



---

## 1. Einführung

Städte stehen zunehmend vor großen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen und werden seit annähernd 50 Jahren von Bund und Ländern im Rahmen der Städtebauförderung in Deutschland unterstützt. Stichworte sind der demographische Wandel, die Herausforderungen des Klimawandels oder auch die Stärkung des sozialen Zusammenhalts. In einzelnen Quartieren kommt dem Umgang mit ökonomischen Rahmenbedingungen eine besondere Bedeutung zu. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte stellen die zentralen, fachübergreifend angelegten und abgestimmten Grundlagenwerke dar, die aufgrund der Komplexität der anstehenden Aufgaben als unverzichtbare Orientierungshilfe für langjährige Stadtentwicklungsprozesse dienen. Die Fördermittelgeber von Bund und Ländern machen das Instrument des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) zur zwingenden Voraussetzung, um damit einen zielgerichteten, mit nachhaltiger Wirkung verbundenen Fördermitteleinsatz gewährleisten zu können.

Der Magistrat der Stadt Heusenstamm hat im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau in Hessen“ der ProjektStadt, einer Marke der Nassauischen Heimstätte, im März 2018 für die Leistungen des Stadtumbaumanagements in Verbindung mit der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) den Zuschlag erteilt. Unmittelbar nach Beauftragung wurde mit der Erarbeitung des ISEK begonnen. Mit der gleichzeitigen Beauftragung des Stadtumbaumanagements, zunächst auf eine Periode von 4 Jahren angelegt, sollen bereits gezielt die ersten Weichen für die sich nahtlos anschließende Umsetzungsphase gestellt werden.

Als strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung soll das vorliegende Konzept ziel- und handlungsorientiert sein und die planerischen Gestaltungsmöglichkeiten über die formalen Planungsinstrumente der Bauleitplanung hinausgehend erweitern.

Das ISEK ist in Verbindung mit dem Stadtumbaumanagement prozesshaft angelegt, wobei die Benennung und Erarbeitung von Handlungsfeldern, Maßnahmen und Projekten im Vordergrund steht. Eine hohe Akzeptanz bei den beteiligten Akteuren aus Verwaltung, Politik und lokaler Wirtschaft sowie der Bürgerschaft ist für das Gelingen eines solchen Prozesses, der zunächst auf zehn bis fünfzehn Jahre ausgelegt ist, unabdingbar. Entsprechend ist das Konzept mit seinen Inhalten auf die lokalen Bedürfnisse auszurichten und als Impulsgeber der Stadtentwicklung zu profilieren.



## 1.1 Förderprogramm Stadtumbau in Hessen

Nach der Definition des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz soll mit dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau in Hessen „[...] die Anpassung der Städte und Gemeinden an die baulichen, infrastrukturellen und klimatischen Herausforderungen von Heute und Morgen [gelingen]. Ziel des Programms ist es, städtebauliche Maßnahmen zu Klimaschutz, Klimaanpassung sowie zur Anpassung an demografische und wirtschaftsstrukturelle Veränderungen in einem integrierten Ansatz zu vereinen.“<sup>1</sup> Während des zehnjährigen Förderzeitraums sollen die Kommunen bei der Anpassung von Stadt- und Siedlungsstrukturen unterstützt werden, um nachhaltigen Stadtumbau im Sinne der „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ sowie den „Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE“ auf kommunaler Ebene konzipieren und umsetzen zu können. Dabei sind die folgenden fünf Leitthemen einer nachhaltigen Stadtentwicklung in besonderem Maße zu berücksichtigen:

- **Demographischer Wandel** (z.B. Anpassung baulicher Strukturen der sozialen und technischen Infrastruktur, Sicherung der örtlichen Grundversorgung)
- **Wirtschaftsstruktureller Wandel** (z.B. Wiedernutzung von Gewerbebrachen)
- **Klimaanpassung** (z.B. Entsiegelung und Begrünung von Flächen, Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünung sowie von Wasserflächen)
- **Klimaschutz** (z.B. energetische Sanierung von Quartieren oder einzelnen Gebäuden, soweit nicht über andere Förderprogramme finanzierbar)
- **Grüne und blaue Infrastruktur** (Schaffung / Weiterentwicklung von Park- und Grünflächen, begrünte Straßen und Plätze, Wasserflächen und Gewässerufer etc. als verbindende Elemente)

Die Stadt Heusenstamm wurde 2017 zusammen mit 9 anderen Kommunen neu in das Stadtumbau-Programm des Landes Hessen aufgenommen.

## 1.2 Programmgebiet

Im Rahmen des Antragsverfahrens für die Aufnahme in das Stadtumbauförderprogramm wurde ein Vorschlag zur Fördergebietsabgrenzung herausgearbeitet. Das vorgeschlagene Förder- bzw. Stadtumbaugebiet mit einer Fläche von ca. 59 ha und etwa 1.800 Einwohnern konnte räumlich in fünf Schwerpunktbereiche untergliedert werden:

---

<sup>1</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2018)



1. **Schwerpunktbereich I:** Quartier „Frankfurter Straße/Rembrücker Straße“ mit städtebaulichen Neuordnungsbedarf und Potenzialen der wohnbaulichen Neuentwicklung
2. **Schwerpunktbereich II:** Umstrukturierung einer ehemaligen Gärtnerei mit Potenzialen der Grün- und Freiflächengestaltung, insbesondere auch unter den Aspekten von Klimaanpassungsstrategien
3. **Schwerpunktbereich III:** Schlossanlage mit Schlossumfeld, insbesondere mit Bedarfen zur Aufwertung des öffentlichen Raums und baulicher Neuordnungen
4. **Schwerpunktbereich IV:** Bieber-Aue mit vielfältigen Potenzialen der Freiflächengestaltung, insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimaschutzes und der Klimaanpassungsstrategien
5. **Schwerpunktbereich V:** Quartier „südlich der Frankfurter Straße“: Innerstädtisches Wohnquartier mit Bedarfen zur Sicherung und Attraktivierung des Wohnstandortes, insbesondere unter Aspekten des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels

Im Rahmen des Stadtumbaus in Heusenstamm sollen insbesondere die Problemlagen angegangen werden, die einem weiteren Funktionsverlust des Wohnstandortes Vorschub leisten könnten. Handlungsbedarf besteht aber auch bei den Themen Stadtklima, Klimaanpassung und Klimaschutz.

Auf Basis einer Katasterkarte stellte sich die Gebietsabgrenzung zum Zeitpunkt der Aufnahmeantragstellung folgendermaßen dar:



Abbildung 1: Gebietsabgrenzung zum Zeitpunkt des Aufnahmeantrags (Eigene Darstellung)



### 1.3 Ausgangslage und Zielsetzungen

Die Stadt Heusenstamm setzt sich aktiv mit Fragen der zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadtentwicklung auseinander. Eine Reihe konzeptioneller Überlegungen wurden bereits angestoßen bzw. sollen weiterverfolgt werden. Fragestellungen zur Bewältigung des demografischen und des wirtschaftsstrukturellen Wandels spielen dabei ebenso eine Rolle, wie der Umgang mit historischer Bausubstanz. Das räumliche Nebeneinander von Altortbereich, Bieber-Aue und Schlosspark-Anlage bildet den Hintergrund zu weiterführenden Überlegungen der räumlichen Vernetzung und funktionalen Ergänzung dieser Teilbereiche. Entsprechend wurde die Abgrenzung des vorgeschlagenen Fördergebietes im Prozess erweitert.

Die besondere Problemlage des Stadtumbaugebietes resultiert aus den Überlegungen zur dauerhaften und zukunftsfähigen Sicherung des Wohnstandortes, dies insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung. Die Wohn- und Lebensbedürfnisse der älter werdenden Wohnbevölkerung sind ebenso zu beachten wie die Ansprüche und Erwartungen einer jungen Wohnbevölkerung. Es sollen im Rahmen des Stadtumbaus insbesondere solche Zielstellungen weiterverfolgt werden, die unter Berücksichtigung von Baukultur und der Anpassung an zeitgemäße Wohnverhältnisse zur Steigerung der Wohnstandortattraktivität im Altortbereich beitragen können. Die Wohnstandortattraktivität wird in großem Maße auch bestimmt durch infrastrukturelle Gegebenheiten und der Nahversorgung. Hier ist die Situation der zentralen Einkaufsachse Frankfurter Straße unter dem Gesichtspunkt von wirtschaftsstrukturellem Wandel und Veränderungen des Einzelhandels in besonderem Maße mit zu berücksichtigen.

Klimaschutz und Klimaanpassungsstrategien stehen im Vordergrund der Überlegungen zur Aufrechterhaltung der klimatischen und ökologischen Funktionen des Grüngürtels in der Bieber-Aue. Dieser Grüngürtel trennt den Altortbereich vom Siedlungsgebiet im Osten der Stadt und soll dauerhaft vom Siedlungsdruck ausgespart bleiben.

Generell soll es mit dem vorliegenden Konzept gelingen durch die integrierte Betrachtung bereits vorhandener sektoraler Konzepte und Planungen die Überlegungen zu sortieren, zusammenzuführen und als Leitfaden für die Stadtentwicklung der kommenden Jahre aufzubereiten.

Im Rahmen des Stadtumbaus sollen insbesondere die folgenden Zielstellungen verfolgt werden:

- Der Wohnstandort Heusenstamm soll auch im Bereich des kompakten Siedlungskörpers des Altortes langfristig und nachhaltig gestärkt und somit für nachfolgende Generationen attraktiv gestaltet werden.
- Der Stadtumbau soll helfen die Investitionsbereitschaft der privaten Eigentümer zu befördern. Über das beabsichtigte Anreizprogramm zur Förderung privater Modernisierungs-



---

und Instandsetzungsmaßnahmen soll ein Beitrag zum Erhalt der Baukultur und des Stadtleitbildes geleistet werden.

- Im Rahmen der übergeordneten Nachhaltigkeitsstrategie stehen die positiven Effekte der Innenentwicklung unmittelbar in Verbindung zu den Zielen zur Vermeidung des weiteren Flächenverbrauchs und der Landschaftszersiedelung im Außenbereich.
- Generell sollen alle baulichen Maßnahmen einen positiven Beitrag zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der Energiebilanz von Gebäuden leisten.
- Die Elemente der grünen und blauen Infrastruktur sollen in ihrer ökologischen Funktion für das Stadtklima, die Stadtökologie und die Lebensqualität der Stadtbevölkerung aufrechterhalten bzw. weiter ausgebaut werden (Biotopvernetzung). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Umsetzung der Klimafolgeanpassungsstrategien.
- Durch die Vernetzung einzelner Schwerpunktbereiche längs der Wege- und Freiraumbeziehungen sollen die Funktionen der stadträumlichen Teilgebiete im Stadtumbaugebiet miteinander verzahnt werden. Gelingt diese Integration der einzelnen Schwerpunktbereiche, so stellt dieses einen wesentlichen Baustein für die übergeordnete integrierte Stadtentwicklung dar.
- Der Stadtumbau soll positiv auf die Rahmenbedingungen zur Freizeitgestaltung und die Möglichkeiten der Naherholung im unmittelbaren städtischen Nahbereich ausstrahlen. Hier sind auch die touristischen Potenziale der Regionalparkroute mit in den Blick zu nehmen.
- Mit dem Instrument der Lokalen Partnerschaft (siehe Kapitel 7) wird erwartet, dass sich eine Beteiligungskultur etablieren kann, in der das bürgerschaftliche Engagement langfristig und über das Spektrum der Stadtumbaumaßnahmen hinaus die Stadtentwicklung mitträgt.



## 2. Bestandsaufnahme und Analyse – Gesamtstadt

### 2.1 Lage und Umgebung

Heusenstamm, ein Mittelzentrum mit knapp 19.000 Einwohnerinnen und Einwohner, liegt im Landkreis Offenbach, Regierungsbezirk Darmstadt. Die Stadt grenzt an die Städte Offenbach am Main (Norden), Obertshausen (Nordosten), Rodgau (Südosten), Dietzenbach (Süden) sowie Dreieich (Südwesten) und besteht aus den zwei Stadtteilen Heusenstamm und Rembrücken. Als Teil des Ballungsraumes Frankfurt am Main ist Heusenstamm der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und dem Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main zugehörig.

Die Stadt wird von der Bieber durchflossen, die von den Heusenstammern auch als „die Bach“ bezeichnet wird. Die Überschwemmungsgebiete der Bieber-Aue, die direkt im Stadtgebiet liegen, und der hohe Waldanteil tragen zu dem Bild einer „Stadt im Grünen“ bei.

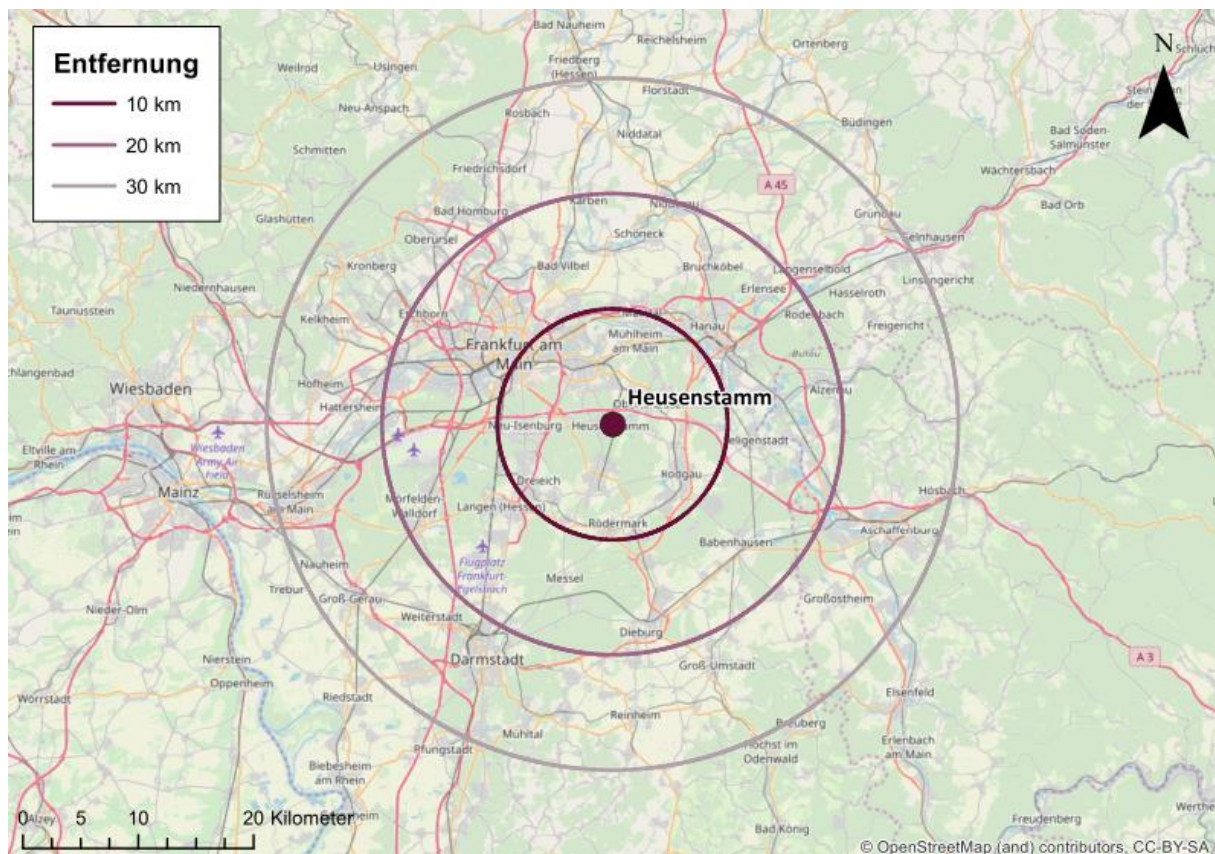


Abbildung 2: Lage Heusenstamms mit Entfernungsrings (Eigene Darstellung, Grundkarte: Open Street Map)

Verkehrlich ist Heusenstamm sehr gut angebunden. Zum einen verfügt die Stadt über ein engmaschiges Straßenverkehrsnetz für den motorisierten Individualverkehr (MIV): Die Bundesau-





---

tobahn A3 und die Bundesstraße B459 sind überregionale Verbindungen, überörtlich ist Heusenstamm über die L3117 und L3001 erschlossen. Zum anderen ist Heusenstamm an das Frankfurter S-Bahnnetz angebunden und verfügt über ein gut ausgebautes Busliniennetz. So sind schnelle Verbindungen in die Zentren der Rhein-Main-Region mittels des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) möglich. Diese beiden Faktoren begünstigen vor allem den Pendlerverkehr – das Oberzentrum Frankfurt am Main (ca. 10 km Luftlinie entfernt) ist sowohl mit dem MIV als auch dem ÖPNV in etwa 20 Minuten erreichbar.

Offenbach am Main ist knapp 5 km entfernt, Hanau knapp über 10 km und Darmstadt etwas über 20 km Luftlinie. Damit befindet sich eine Reihe an Oberzentren in der direkten Umgebung Heusenstamms (siehe Abbildung). Ebenfalls nicht weit entfernt (ca. 15-20 km Luftlinie) befindet sich mit dem Frankfurt Airport eines der weltweit bedeutendsten Luftfahrt Drehkreuze. Dieser hat sowohl als Verkehrsknotenpunkt als auch als Arbeitsplatzmagnet eine besondere Bedeutung für den gesamten Großraum und die Region.

## **2.2 Demographie**

### **2.2.1 Bevölkerungsentwicklung**

Am Ende des Jahres 2016 zählte die Stadt Heusenstamm 18.932 Einwohnerinnen und Einwohner. Diese Zahl ist Ergebnis eines deutlichen und kontinuierlichen Bevölkerungszuwachses seit dem Jahr 2012 (+3,8 %). Die jüngsten Bevölkerungsgewinne sind durch einen Wanderungssaldo zu erklären, der seit 2011 konstant positiv ist und den negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mehr als ausgleicht. Seit 2006 sind jährlich mehr Todesfälle als Lebendgeburten in Heusenstamm registriert worden. Dass dieser Trend in Heusenstamm gerade nicht zu einem Bevölkerungsrückgang führt, kann u.a. auf eine gehobene Attraktivität als Wohnstandort mit Bevölkerungszuwachs durch Zuzüge zurückgeführt werden. So profitiert die Stadt von der räumlichen Nähe und der Zugehörigkeit zum Umlandbereich der Großstädte Offenbach und Frankfurt am Main, die auf ein arbeitsmarktinduziertes Wanderungsprofil schließen lassen.

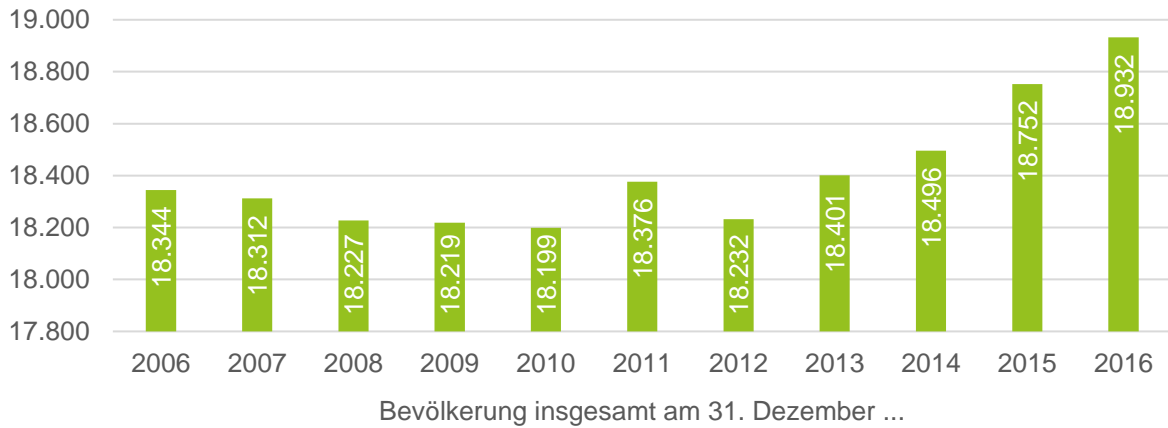


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2016 (Eigene Darstellung; Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt (HSL), Gemeindestatistiken 2006-2016)

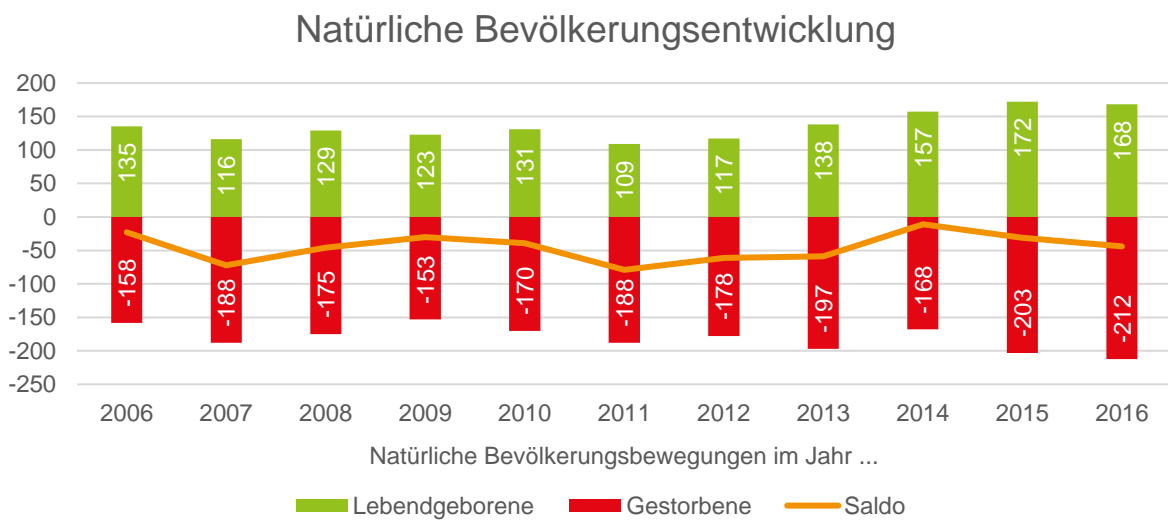


Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2016 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

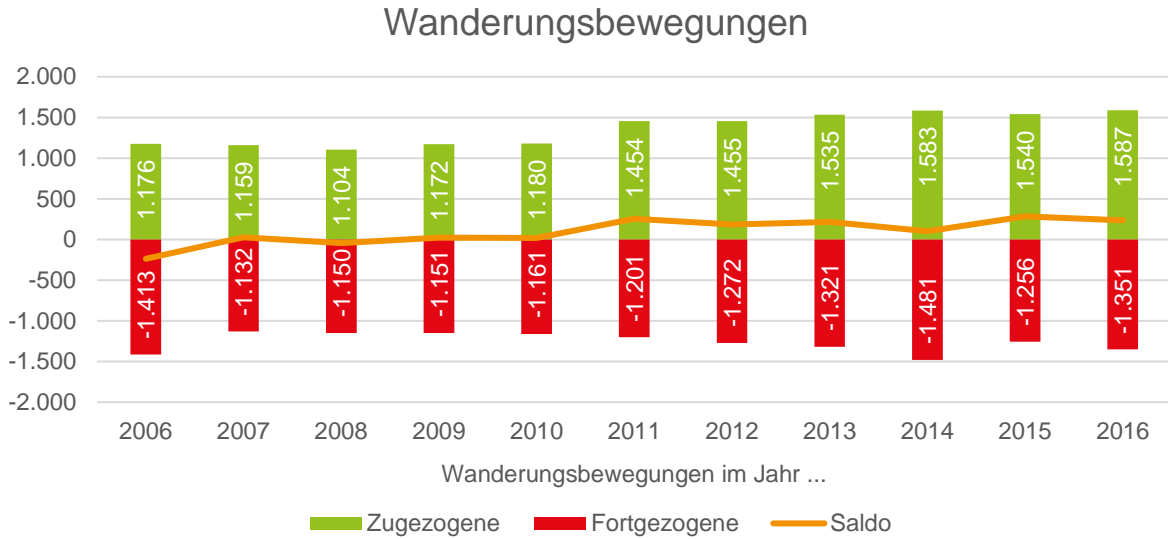


Abbildung 5: Wanderungsbewegungen 2006 – 2016 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

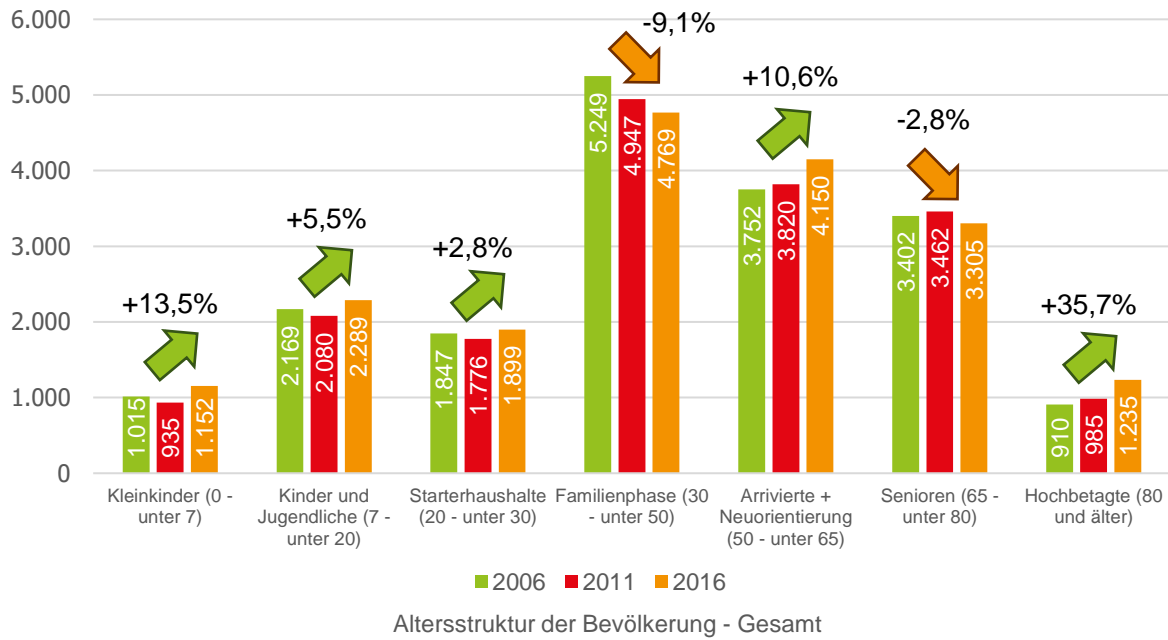
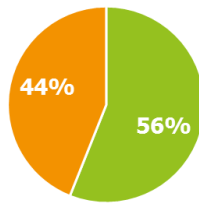


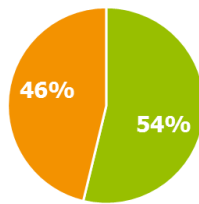
Abbildung 6: Altersstruktur 2006, 2011 und 2016 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

Verteilung der Altersstruktur 2006



■ bis 50 ■ über 50

Verteilung der Altersstruktur 2016



■ bis 50 ■ über 50

Abbildung 7: Verteilung der Altersstruktur 2006 und 2016 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

Ein Blick auf die Altersstruktur zeigt, dass in Heusenstamm im Besonderen junge Menschen dazugekommen sind – so zeigen die Altersklassen der Kleinkinder, der Kinder und Jugendlichen sowie der Starterhaushalte in den letzten 5 Jahren positive Wachstumsraten auf. Diese Entwicklung erfordert auf junge Familien zugeschnittene Wohnraumangebote sowie eine soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche. Die Altersklasse der Familienphase ist zahlenmäßig die am stärksten vertretende Altersklasse, weist jedoch in den vergangenen 10 Jahren rückläufige Zahlen auf. Viele aus den geburtenstarken Jahrgängen Anfang der 1960er Jahre sind innerhalb der letzten 10 Jahre in die Altersklasse der Arrivierten (älter 50 Jahre) übergegangen, was den deutlichen Anstieg dieser Altersklasse erklärt. Entgegen dem allgemeinen bundesweiten Trend ist der leichte Rückgang des Anteiles der Seniorinnen und Senioren zwischen 65 und 80 Jahren um -2,8 % innerhalb der letzten 10 Jahre, dem hingegen ein beachtlich starker Zuwachs der Hochbetagten um +35,7 % steht.

Dies verweist auf eine gesteigerte Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen mit entsprechenden baulichen Anpassungen und Barrierefreiheit.

Durch den Zuzug junger Bevölkerung lässt sich der demographische Wandel in Heusenstamm nur in abgeschwächter Form beobachten. So hat in den letzten 10 Jahre der Anteil der Bevölkerung über 50 Jahren lediglich um rund +2 % zugenommen. Der überwiegende Teil der Stadtbevölkerung ist mit 54 % Anteil (im Jahr 2016) noch unter 50 Jahre (Vergleichswert Hessen und LK Offenbach im Jahr 2016: 58 %).



## 2.2.2 Bevölkerungsprognose

Nach den Bevölkerungsprognosen der Hessen Agentur wird die Bevölkerungswachstumsrate in der Stadt Heusenstamm mit +1,7 % bis 2030 zu einem leichten Wachstum der Einwohnerzahl führen. Das Bevölkerungswachstum wird sich laut der Prognose bis 2020 fortsetzen und zwischen 2020 und 2030 in einen leichten Bevölkerungsrückgang um -0,7 % übergehen. Im Gegensatz dazu wird im Landkreis Offenbach von einem deutlichen Bevölkerungszuwachs bis 2030 um +5,2 % ausgegangen, auch für das Land Hessen wird eine sich deutlich positiv entwickelnde Bevölkerungszahl erwartet.

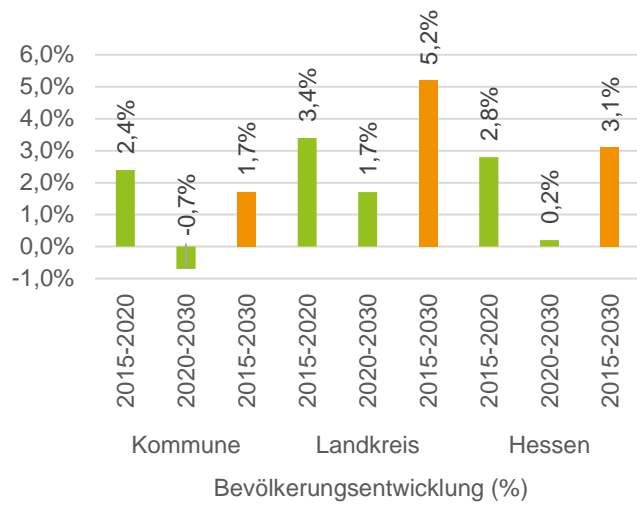


Abbildung 8: Bevölkerungsprognose 2015 - 2030 (Eigene Darstellung; Datengrundlage: HA Hessen Agentur, Gemeindedatenblatt St. Heusenstamm)

## 2.2.3 Migration

Seit dem Jahr 2009 stieg in der Stadt Heusenstamm die Zahl der nichtdeutschen Bevölkerung kontinuierlich an. In diesem Zeitraum vergrößerte sich der Anteil nichtdeutscher Bevölkerung deutlich von 10,1 % auf 16,3 %. Diese Zahlen deuten darauf hin, dass ein großer Teil des Bevölkerungswachstums auf Migration aus dem Ausland zurückzuführen ist.

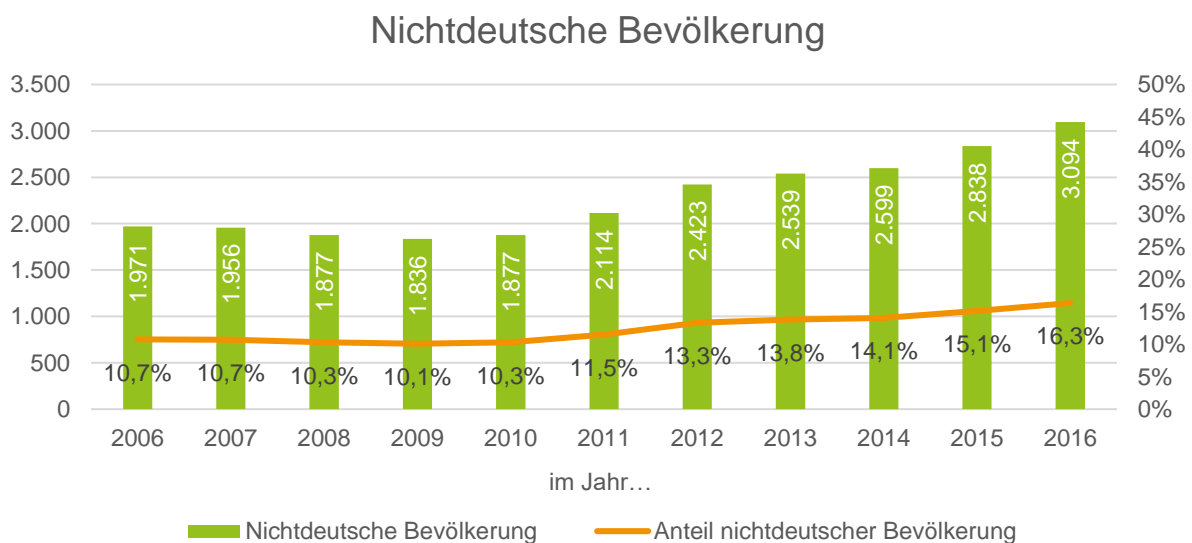


Abbildung 9: Nichtdeutsche Bevölkerung (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)



Im Jahr 2018 beträgt der Anteil nichtdeutscher Bevölkerung 17,2 %. Dieser deutliche Anstieg stellt weitere integrative Herausforderungen an die Stadtgesellschaft. Zudem besitzen 2.446 Personen in Heusenstamm die doppelte Staatsangehörigkeit (12,3 % der Gesamtbevölkerung).

Im Durchschnitt leben die Einwohnerinnen und Einwohner seit 22,5 Jahren in der Stadt. 2.267 Personen (11,4 %) sind in den letzten 5 Jahren (seit 2014) nach Heusenstamm gezogen oder dort geboren worden. Die Altersstruktur der in den letzten 5 Jahren Zugezogenen (ohne Geburten) weist zunächst ein deutlich geringeres Durchschnittsalter als die in der Gesamtstadt lebenden Personen auf – nämlich 34,9 Jahre (45,3 Jahre). Obwohl die Altersklasse der Familienphase in diesem Zeitraum den Zahlen nach abnahm, sind 43 % der Zugezogenen zwischen 30 und 49 Jahre alt. Mit einem Anteil von 19 % an Kleinkindern, Kindern und Jugendlichen ist auch der Familienzuzug beachtlich. 45 % der Zugezogenen seit 2014 besitzt nicht die deutsche Staatsbürgerschaft – dieser recht hohe Anteil lässt sich nicht nur durch die Aufnahme von Geflüchteten erklären, da diese einen recht kleinen Anteil an der Gesamtbevölkerung ausmachen, sondern vielmehr durch Arbeitsmigration aus Süd- und Osteuropäischen Ländern, die Teil der EU sind. So sind die häufigsten Staatsangehörigkeiten bei Zugezogenen polnisch und rumänisch.

## **2.3 Wohnen**

### **2.3.1 Wohnraumbestand**

Im Jahr 2016 existieren in der Stadt Heusenstamm insgesamt 9.145 Wohnungen sowie 4.213 Wohngebäude bei einer absoluten Wohnfläche von 911.000 m<sup>2</sup>. Dies geht aus der hessischen Landesstatistik hervor. Über die letzten 11 Jahre betrachtet (2006-2016) wurde der Wohnraum eher geringfügig, jedoch kontinuierlich ausgebaut. Die Wohnfläche pro Einwohner liegt im Jahr 2016 mit 48,1 m<sup>2</sup> deutlich über dem Wert im Landkreis Offenbach (44,2 m<sup>2</sup>). Der Anteil von Einfamilienhäusern an der Gesamtzahl der Wohngebäude ist mit 72 % deutlich höher als im Landkreis (60 %); nur 14 % der Wohngebäude bestehen aus mindestens drei Wohneinheiten. Da Einfamilienhäuser in der Regel im Vergleich zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern über größere Wohnflächen verfügen, ist anzunehmen, dass im hohen Anteil der Einfamilienhäuser in Heusenstamm der Grund für die vergleichbar große Wohnfläche pro Einwohner liegt.



Abbildung 10: Entwicklung des Bestandes an Wohngebäuden (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

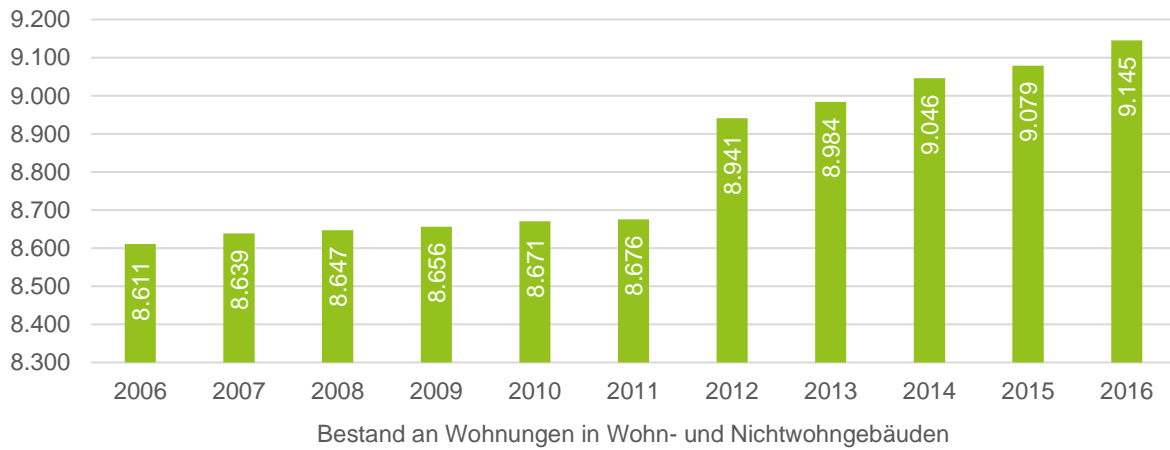


Abbildung 11: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

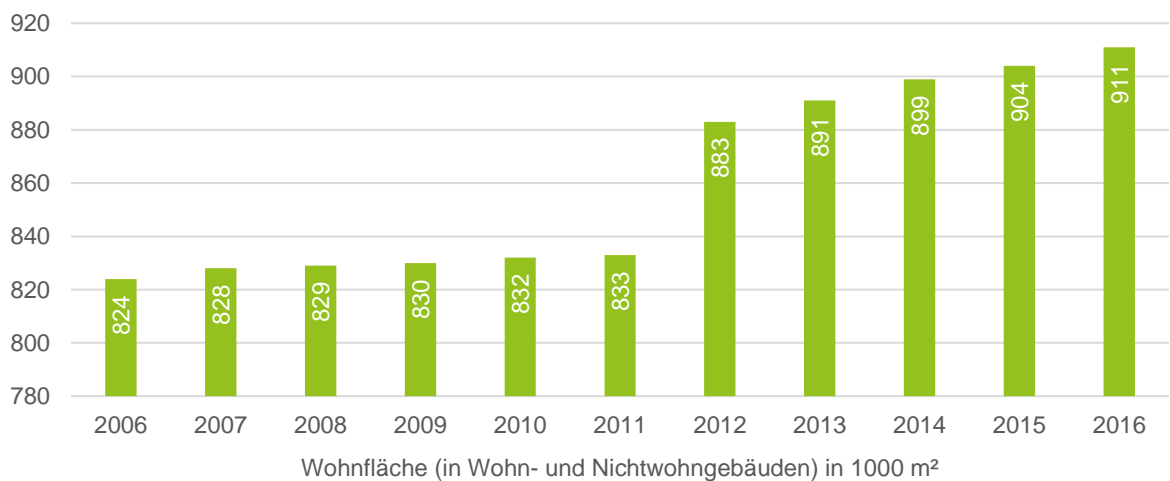


Abbildung 12: Entwicklung des Wohnflächenbestandes (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)



	Zunahme im Gebäudebestand 2006–2016	Zunahme im Wohnungsbestand 2006–2016	Zunahme an Wohnfläche 2006–2016
<b>Heusenstamm</b>	2,4 %	2,9 %	3,8 %
<b>Landkreis Offenbach</b>	3,2 %	3,6 %	4,6 %
<b>Land Hessen</b>	4,1 %	4,5 %	5,5 %

Tabelle 1: Entwicklung des Wohnraumbestandes 2006 - 2016 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

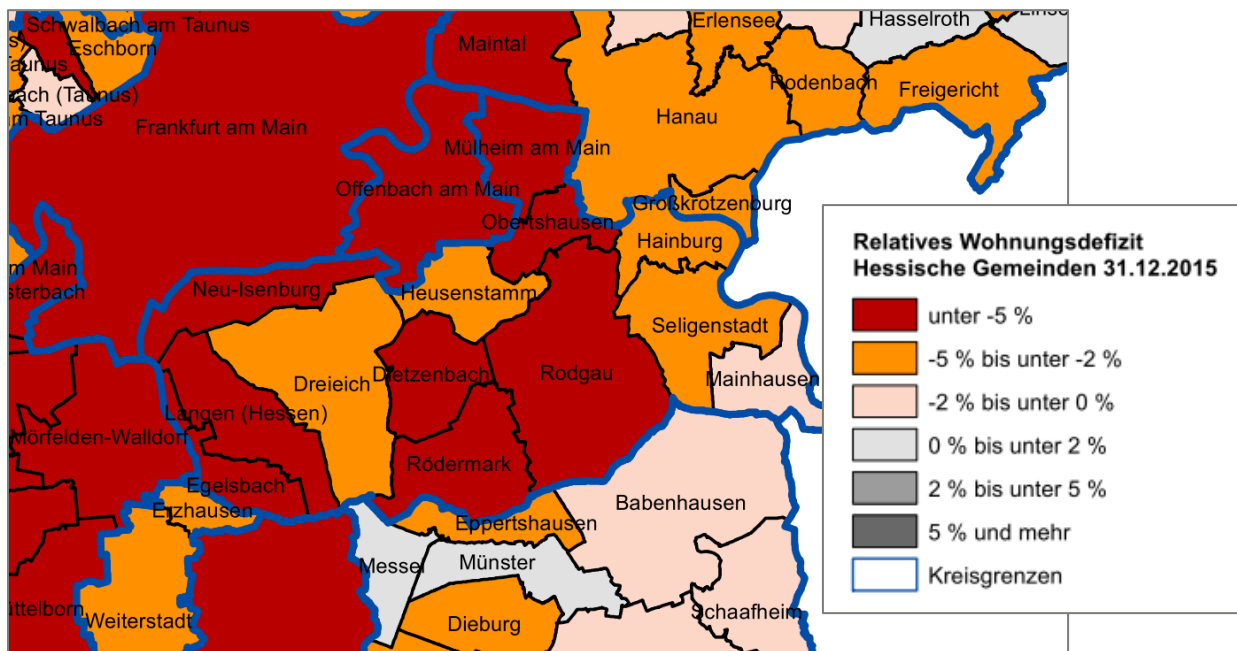


Abbildung 13: Relatives Wohnungsdefizit in den Hessischen Gemeinden 31.12.2015 (Institut für Wohnen und Umwelt (2017): S. 13)

Tabelle 1 zeigt, dass innerhalb der letzten 11 Jahre bis 2016 der Wohnraum deutlich weniger ausgebaut wurde als im Durchschnitt des Landkreises oder des Landes. Ein aktueller Bedarf an neuem Wohnraum ist allerdings deutlich zu erkennen: Aus einer Analyse des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) zu dem Wohnungsdefiziten in den Hessischen Kommunen im Jahr 2015 geht hervor, dass es in Heusenstamm ein Defizit von 333 Wohnungen (-3,7 %)² gibt.

² Quelle: Institut für Wohnen und Umwelt (2017), S. 16.



Noch höher ist ein zukünftiger Bedarf an Wohnraum, wenn man die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in die Analyse integriert. Denn laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wird die durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2030 um -0,1 abnehmen (von 2,0 auf 1,9)<sup>3</sup>. Nimmt man eine solche Entwicklung an, würde auch in Heusenstamm die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 auf 1,9 Personen pro Haushalt bis 2030 abnehmen. Dies würde unter der Berücksichtigung eines prognostizierten Bevölkerungswachstums um +1,7 % (Siehe Kapitel 2.2.2 Bevölkerungsprognose) zu einem zusätzlichen Bedarf von ca. 660 neuen Wohneinheiten bis 2030 führen.

### 2.3.2 Baufertigstellungen

Um den zuvor dargestellten Bedarf zu decken, müsste die Zahl an Baufertigstellungen im Niveau steigen. Innerhalb der Jahre 2006 bis 2016 sind insgesamt 358 Wohneinheiten in Wohngebäuden entstanden (32,5 WE pro Jahr). In Nichtwohngebäuden kamen im gesamten Zeitraum 31 Wohnungen dazu. Insbesondere seit 2012 ist ein Anstieg der Bautätigkeiten festzustellen, mit dem bisherigen Höhepunkt der Baufertigstellungen im Jahr 2016 (71 Wohnungen).

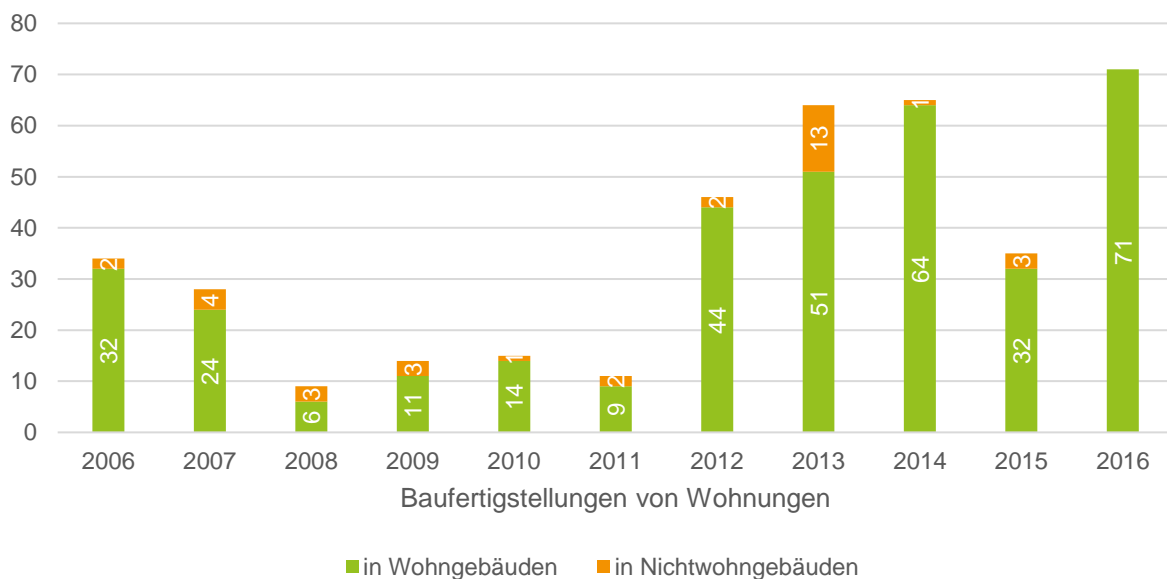


Abbildung 14: Entwicklung der Baufertigstellungen (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

Zwischen den Jahren 2012 und 2016 war ein Bevölkerungswachstum um insgesamt 700 Personen zu beobachten. In diesem Zeitraum nahm auch die Zahl der Baufertigstellungen auf insgesamt 262 zu - bei einer realisierten Bruttowohnfläche von 29.520 m<sup>2</sup>. Nimmt man die

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt (2017), S. 10; ders. (2017b), S. 56.

durchschnittliche Wohnfläche von 48,1 m<sup>2</sup>/Einwohner zu Grunde, entspräche dies einem Wohnraum für 614 Personen, also ein Wert, der unter dem absoluten Bevölkerungswachstum liegt.

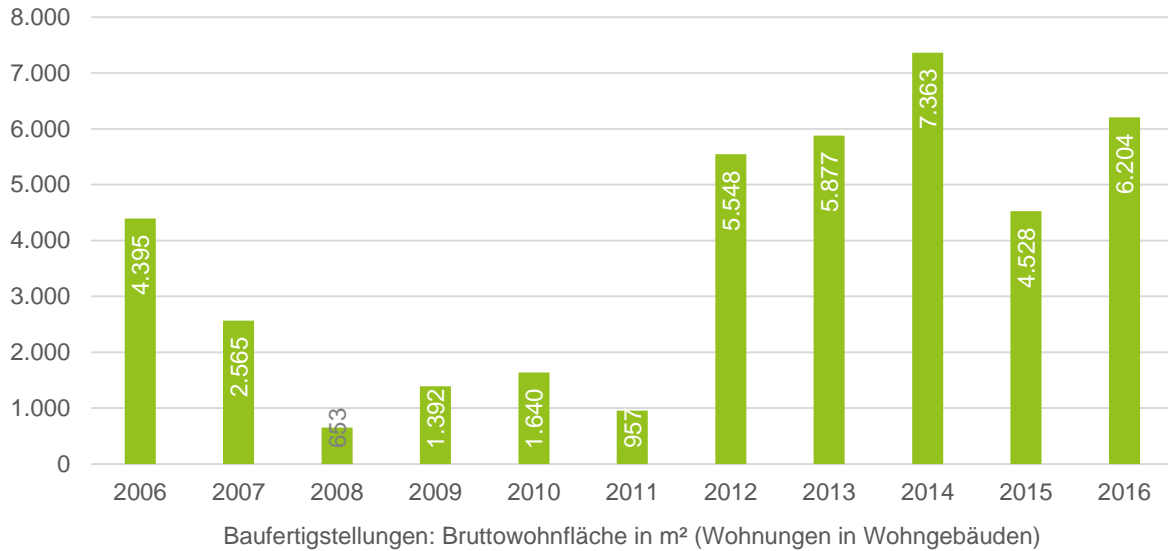


Abbildung 15: Entwicklung der fertiggestellten Bruttowohnfläche (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

### 2.3.3 Immobilienmarkt

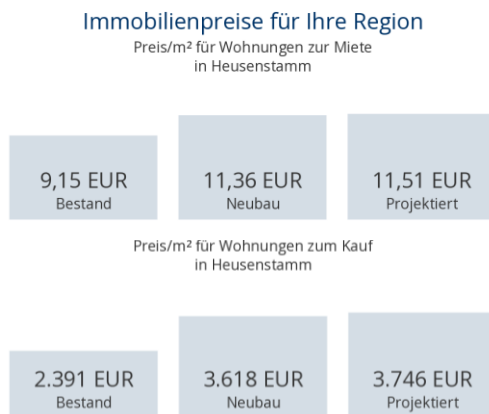


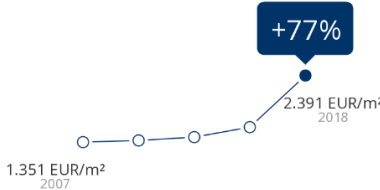
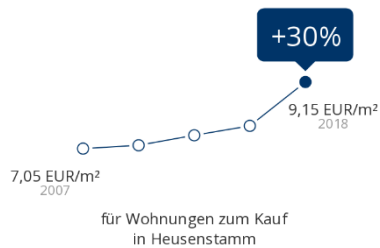
Abbildung 16: Immobilienpreise im 1. Quartal 2018 (Quelle: Immobilienscout24 GmbH)

Die deutlich angespannte Lage auf dem südhessischen Immobilienmarkt lässt sich auch in Heusenstamm beobachten. So waren deutliche Preisanstiege zu verzeichnen: Der Mietpreis für Wohnungen stieg um 30 %, der Kaufpreis sogar um 77 %.

Der Mietpreis liegt mit im Schnitt 9,15 €/m<sup>2</sup> im ersten Quartal 2018 über dem Durchschnitt im Landkreis Offenbach (8,89 €/m<sup>2</sup>), aber noch deutlich unter dem Mietpreis im Zentrum der Rhein-Main-Region (Frankfurt: 12,27 €/m<sup>2</sup>). Die Mietpreise im Neubau (fertiggestellt nach 2013) sind mit 11,36 €/m<sup>2</sup> deutlich höher. Vor einem Jahr (1.Quartal 2017) lag der Bestandsmietpreis noch bei 8,77 €/m<sup>2</sup> (Mietpreisanstieg im letzten Jahr: +4,3 %) und der Neubaumietpreis bei 11,13 €/m<sup>2</sup> (+2,1 %). Dies zeigt, dass gerade im letzten Jahr deutliche Preisanstiege zu verzeichnen waren.



### Preisentwicklung der letzten Jahre für Wohnungen zur Miete in Heusenstamm



Quelle: ImmobilienScout24; 1. Quartal 2018

Abbildung 17: Preisentwicklung 2007-2018 (Quelle: Immobilienscout24 GmbH)

Der Kaufpreis liegt mit im Schnitt 2.391 €/m<sup>2</sup> nur 5 Euro über dem durchschnittlichen Niveau im Landkreis (2.386 €/m<sup>2</sup>) und deutlich unter dem Frankfurter Niveau (4.081 €/m<sup>2</sup>). Die Kaufpreise im Neubau liegen bei 3.618 €/m<sup>2</sup> und damit deutlich höher als die Preise für Bestandsimmobilien. Vor einem Jahr (1.Quartal 2017) lag der Bestandskaufpreis bei 2.098 €/m<sup>2</sup> (Kaufpreisanstieg im letzten Jahr +14,0 %), der Kaufpreis im Neubau lag bei 3.225 €/m<sup>2</sup> (+12,2 %). Die Kaufpreise stiegen innerhalb des letzten Jahres erheblich.

Auffällig ist die hohe Differenz der Mietpreise zwischen Frankfurt, dem Zentrum der Rhein-Main Region, und Heusenstamm als Mittelzentrum im Umland. Der überhitzte Markt in Frankfurt kann

Ausstrahlungseffekte auf Heusenstamm haben, wenn Investoren im Immobilienmarkt zunehmend auf B-Lagen oder C-Lagen in Mittelzentren setzen, die wie Heusenstamm eine gute Anbindung haben. Dies kann zu weiteren Miet- und Bodenpreissteigerungen bei gleichzeitiger Verknappung von bezahlbarem Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung beitragen.

## 2.4 Wirtschaftsstruktureller Wandel

### 2.4.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort

In den letzten Jahren war eine positive wirtschaftsstrukturelle Entwicklung am Arbeitsort auszumachen. Dafür spricht nicht nur eine sinkende Arbeitslosenzahl, sondern auch eine positive Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort Heusenstamm seit dem Jahr 2009. Der Beschäftigtenbesatz, eine Größe, die sich aus der Anzahl an Beschäftigten am Arbeitsort pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner errechnet, liegt im Jahr 2016 bei 329. Im Landkreis Offenbach liegt dieser mit 338 etwas höher. Im Jahr 2009 lag diese Zahl in Heusenstamm noch bei 250, das spricht für den hohen Anstieg der Anzahl von Arbeitsplätzen in der Stadt.

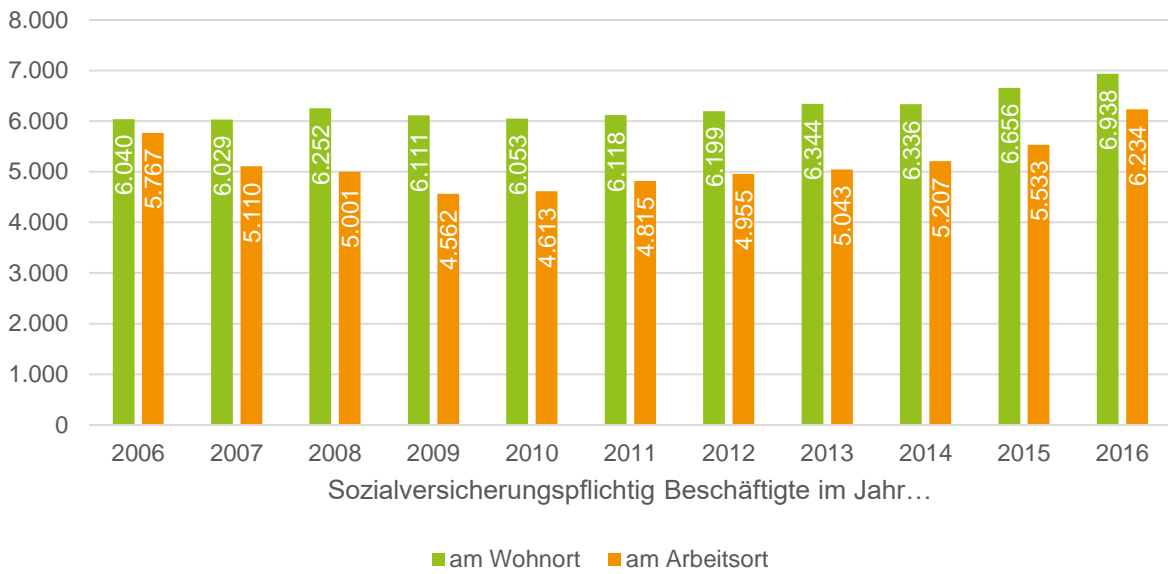


Abbildung 18: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

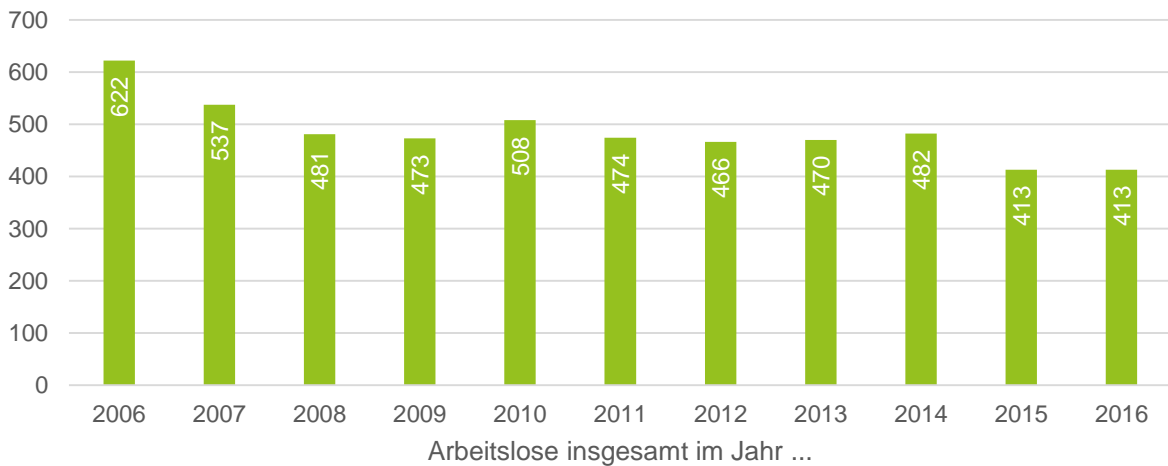


Abbildung 19: Entwicklung der Arbeitslosenzahl (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

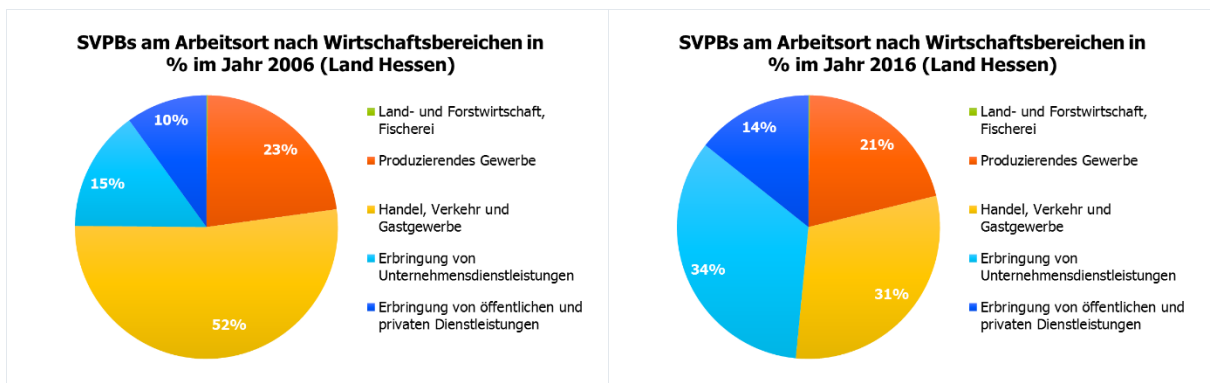


Abbildung 20: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)



In der Hessischen Gemeindestatistik werden fünf verschiedene Wirtschaftsbereiche unterschieden. Der im Jahr 2016 am stärksten in Heusenstamm vertretene Bereich ist „Erbringung von Unternehmensdienstleistungen“ (2.128 Beschäftigte, 34 %) gefolgt von „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ (1.892, 31 %). Im „produzierenden Gewerbe“ sind 1.311 Personen beschäftigt (21 %), die „Erbringung von öffentlichen und privaten Dienstleistungen“ wird von 893 Personen ausgeübt (14 %). Im „Bereich Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“ arbeiten lediglich 10 Personen (0 %). 11 Jahre zuvor war der Anteil des Wirtschaftsbereiches „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ noch deutlich größer (52 %), in diesem Bereich verringerte sich die Zahl der Stellen deutlich. Das „produzierende Gewerbe“ weist zwar im Jahr 2016 einen geringeren Anteil als 2006 auf (von 23 % auf 21 %), in absoluten Zahlen lässt sich allerdings kaum eine Veränderung ablesen. Die beiden Dienstleistungsbereiche konnten allerdings sowohl in absoluten als auch relativen Zahlen deutlich zulegen, sodass fast die Hälfte der Stellen (48 %) in Heusenstamm im Bereich der Dienstleistungen anzusiedeln ist.

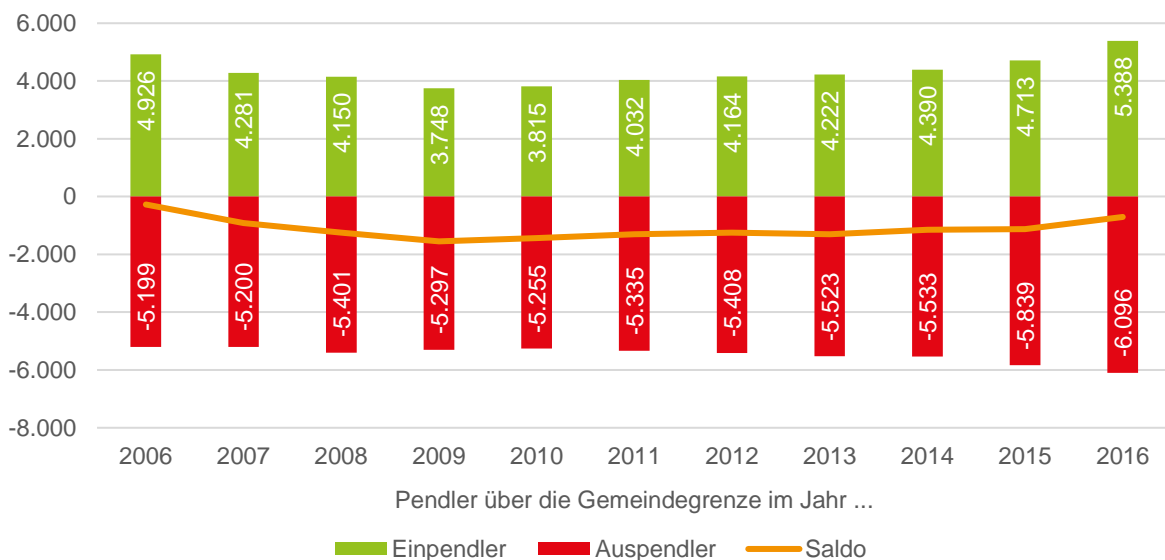


Abbildung 21: Entwicklung der Pendlerbewegungen (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

Ein großer Teil der Stellen am Arbeitsort wird von Personen eingenommen, die ihren Wohnsitz außerhalb der Gemeindegrenzen Heusenstamms haben. Die Zahl der Einpendler liegt im Jahr 2016 bei 5.388, das ist eine Quote von 86,4 % aller Beschäftigten am Arbeitsort. Am Wohnort Heusenstamm leben 6.938 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte - die Zahl von 6.096 Auspendlern geht aus der hessischen Gemeindestatistik hervor. Also nehmen 87,9 % der Heusenstammer Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer eine Stelle außerhalb der Gemeindegrenzen wahr. Dies verdeutlicht die wirtschaftsräumliche Verflechtung der Stadt Heusenstamm in der Rhein-Main Region.

Insgesamt liegt die Zahl der Auspendler leicht über der der Einpendler, sodass sich ein negativer Pendlersaldo von -709 ergibt. Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort liegt über der am Arbeitsort. Der Arbeitsstandort Heusenstamm gewinnt jedoch zunehmend an Attraktivität und scheint von seiner relativ zentralen Lage im Rhein-Main Gebiet zu profitieren.

## 2.4.2 Einzelhandel und Nahversorgung<sup>4</sup>

Die Stadt Heusenstamm zeichnet sich durch eine im regionalen Vergleich sehr hohe Kaufkraft aus. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt mit 123,3 deutlich über dem hessenweiten Vergleichswert von 104,7 oder der Kennziffer im Kreis Offenbach mit 113,7. Dem gegenüber stehen die hohen Kaufkraftabflüsse bzw. eine nur sehr geringe Kaufkraftbindung, die ursächlich auf Veränderungen der Einkaufsorientierungen in der Heusenstammer Bevölkerung zurückzuführen sind. Eine Analyse der Nachfrageströme kommt zu dem Ergebnis dass der einzelhandelsrelevante Umsatz über alle Sortimente nur zu rund 38 % in Heusenstamm gebunden werden kann.<sup>5</sup>

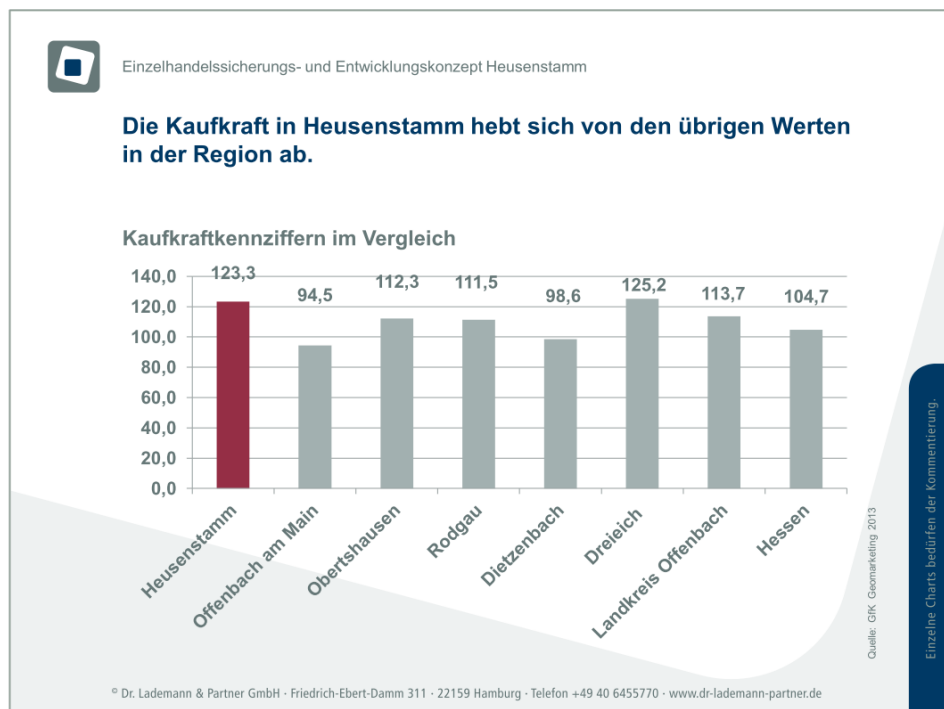


Abbildung 22: Kaufkraftziffern im Vergleich (Quelle: Lademann 2014, S.21)

<sup>4</sup> Die Beschreibung der Situation des Einzelhandels ist in weiten Teilen dem Einzelhandelshandlungssicherungs- und Entwicklungskonzept Dr. Lademann & Partner (2014), kurz: Lademann (2014), entnommen.

<sup>5</sup> Lademann (2014), S.62



Aus Verbraucherbefragungen kommt der Gutachter zur Feststellung: „Die Ergebnisse (...) zeigen fast ausschließlich Verschiebungen zu Lasten des Standorts Heusenstamm, die auf einen Attraktivitätsverlust Heusenstamms im Zuge des sich verschiebenden interkommunalen Wettbewerbs deuten.“<sup>6</sup> Anders als es die Funktion eines Mittelzentrums erwarten ließe ist die Einzelhandelsstruktur Heusenstamms in stärkerem Maße durch periodische bzw. nahversorgungsrelevante Betriebe geprägt, weniger durch zentren-relevante Einrichtungen, „was faktisch eher der eines Grundzentrums entspricht.“<sup>7</sup>

Die „Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandorts Heusenstamm“ aus Verbrauchersicht und aus Händlersicht im Jahr 2014 spiegeln eine Momentaufnahme der Einzelhandels-situation wider, die sicherlich auch stark subjektiv aus der jeweiligen Warte des Betrachters geprägt ist. Sie geben jedoch deutliche Hinweise auf strukturelle Gegebenheiten, die im Kontext des Stadtbbaus und mit Blick auf erforderliche Maßnahmen weitergehend zu analysieren sein werden.

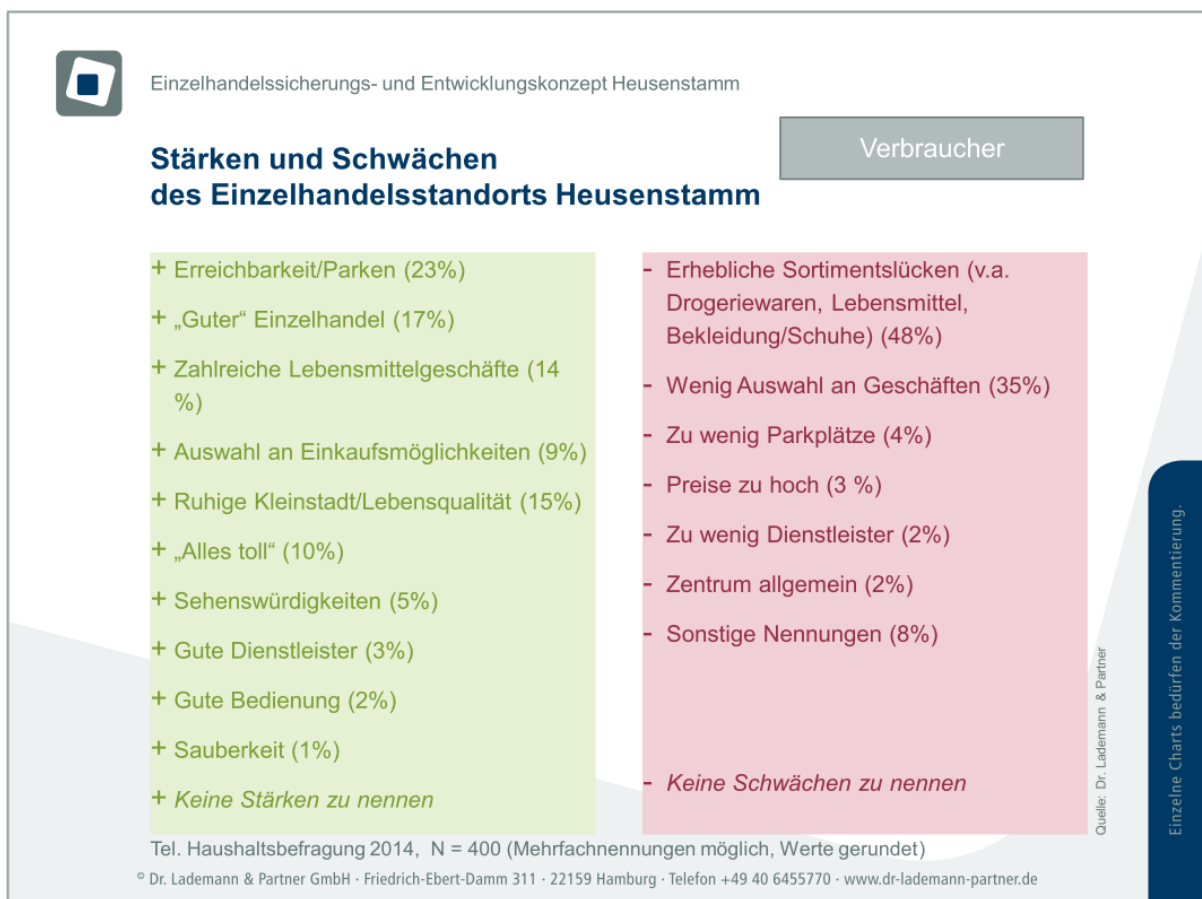


Abbildung 23: Stärken und Schwächen des Standorts Heusenstamm – Verbraucherseite  
(Quelle: Lademann 2014, S. 38)

<sup>6</sup> Lademann (2014), S.35

<sup>7</sup> Lademann (2014), S.42



Abbildung 24: Stärken und Schwächen des Standorts Heusenstamm - Händlerseite  
(Quelle: Lademann 2014, S. 48)

Die Stadt Heusenstamm verfügt über drei Einzelhandelsstandorte, die wie folgt verortet und klassifiziert werden:

- Innenstadt/Hauptzentrum mit der Hauptlage Frankfurter Straße
- Nebenzentrum „Centrum Alte Linde“
- Ergänzungsstandort Werner-von-Siemens-Straße/Industriestraße

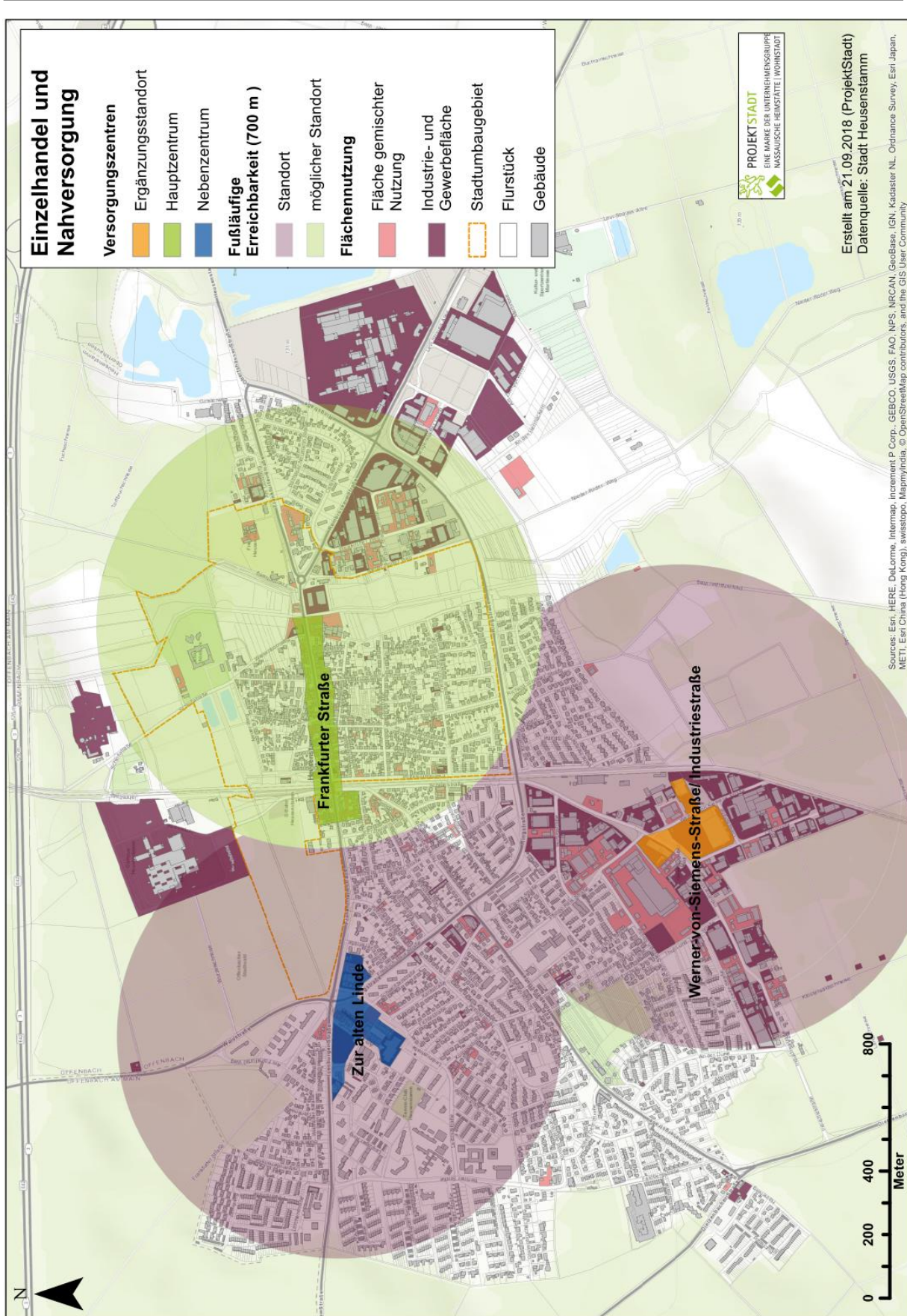


Abbildung 25: Einzelhandel und Nahversorgung (Eigene Darstellung; Datenquelle: Stadt Heusenstamm, Lademann 2014; Grundkarte: ESRI Basemap)



Die gesamte Verkaufsfläche in Heusenstamm nimmt rund 17.200 m<sup>2</sup> ein. Davon entfallen rund 45 % mit einer Verkaufsfläche von rund 7.700 m<sup>2</sup> auf nahversorgungsrelevante Bedarfe<sup>8</sup>, wobei sich diese Verkaufsflächen ausschließlich auf Nebenzentren und den Ergänzungsstandorten im westlichen Stadtgebiet konzentrieren.

Aus der Analyse der Betriebsgrößenstruktur, der Sortimentsstruktur, der Verkaufsflächen-dichte und der Einzelhandelszentralität begründet der Gutachter die generelle Schwäche des Einzelhandelsstandorts in Heusenstamm. Der Gutachter zieht das Fazit: „Dies zeigt, dass der örtliche Einzelhandel zurzeit dem Versorgungsauftrag eines Mittelzentrums nicht ausreichend gerecht wird.“<sup>9</sup>

Mit Blick auf Perspektiven für die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion für das Jahr 2025 stellt der Gutachter den Defizitfaktoren aus Zentralitätsdefiziten, strukturellen Defiziten und räumlichen Versorgungslücken die Wachstumsfaktoren aus Bevölkerungsentwicklung und demografischen Wandel und Betriebsformenwandel gegenüber. Hier soll der Stadtbau Anknüpfungspunkte finden, um den Defiziten mit Entwicklungsimpulsen entgegenzutreten.

## 2.5 Flächennutzungen

Die Gesamtfläche der Stadt Heusenstamm mit dem Ortsteil Rembrücken beträgt 1.904 ha, davon sind rund 400 ha Siedlungsfläche. Mit einem Waldbestand von 1.075 ha, dies entspricht 56 % des Stadtgebietes, kann Heusenstamm als eine sehr walddreiche Gemeinde im Rhein-Main-Gebiet umschrieben werden. Im Kreis Offenbach beträgt der Waldanteil ca. 44 %.

Die Bebauung des historischen Kerns der Stadt Heusenstamm zwischen der Schlossanlage und der heutigen Frankfurter Straße ist auf die Zeit nach dem Dreißigjährigen Krieg zurückzuführen und erstreckte sich über eine Siedlungsfläche von rund 10 ha.

In Verbindung mit dem wirtschaftsstrukturellen Wandel hin zu einer Arbeiter- und Handwerkerstadt ist der Siedlungsflächenbestand in mehreren Wachstumsphasen bis 1945 auf rund 34 ha angewachsen.

---

<sup>8</sup> Lademann (2014), S.42

<sup>9</sup> Lademann (2014), S.62



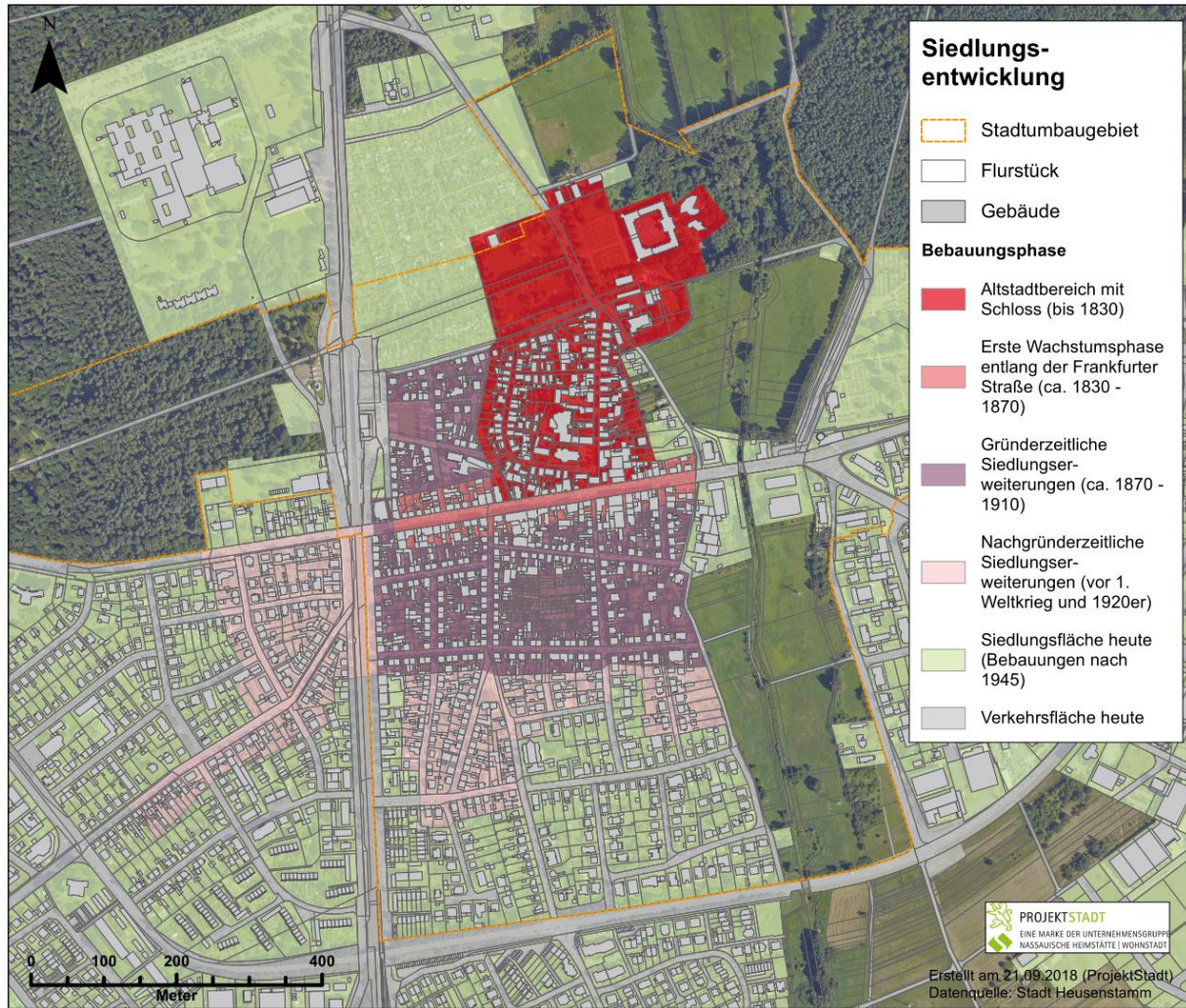


Abbildung 26: Siedlungsentwicklung (Eigene Darstellung, Datenquelle: Stadt Heusenstamm)

Die gravierendsten Umwälzungen in der Flächennutzung sind in der Stadtentwicklung nach 1945 zu verzeichnen. Die Ausweisung neuer Wohnbau- und Gewerbegebiete, einhergehend mit einem deutlichen Anstieg der Verkehrsflächen, ging insbesondere zu Lasten der Wald- und der Landwirtschaftsflächen.

### 2.5.1 Veränderung der Flächennutzungen 2009 - 2016

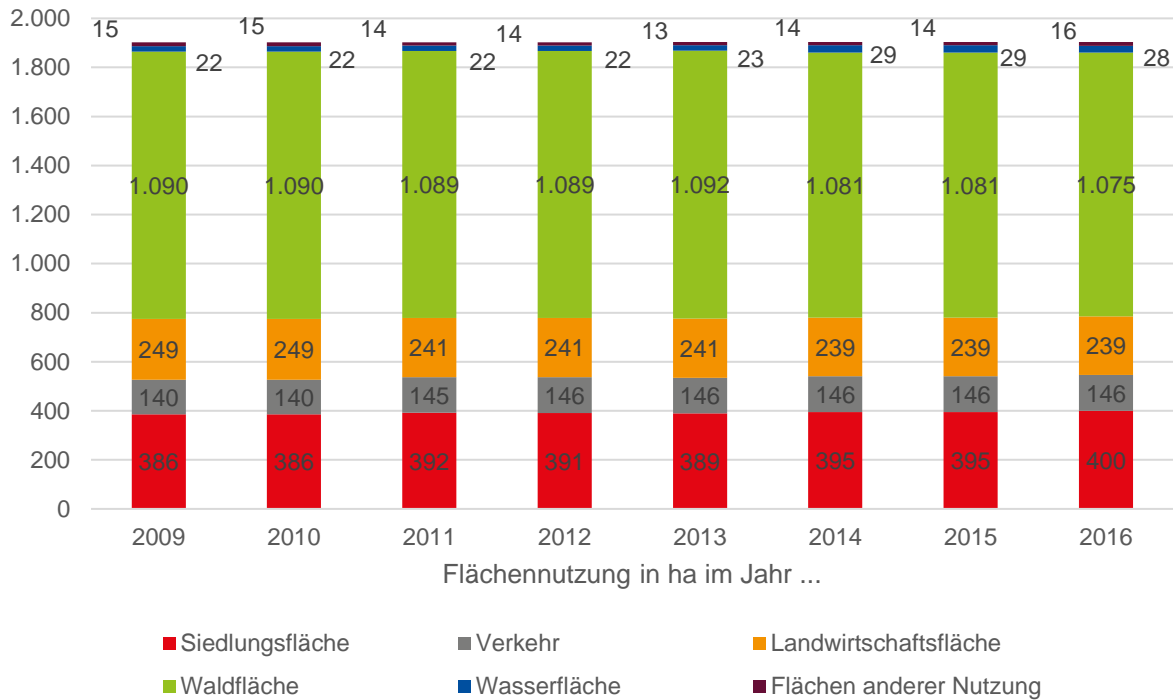


Abbildung 27: Veränderung der Flächennutzungen 2009 - 2016 (Eigene Darstellung, Datenquelle: HSL)

Die jüngsten Veränderungen in der Flächennutzung zeigen eine weitere Zunahme der Wohn- und Gewerbeflächen zu Lasten von Wald- und Landwirtschaftsflächen: Der Erweiterung der Siedlungsflächen seit 2009 um rund 14 ha stehen ein Verlust an landwirtschaftlichen Flächen von rund 10 ha und ein Verlust an Waldflächen von 15 ha gegenüber. Ebenfalls vergrößert wurden die Wasser- und die Verkehrsfläche um jeweils 6 ha. Angesichts planerischer Restriktionen, den Belangen der Forst- und Landwirtschaft und der Priorität ökologischer und klimapolitischer Zielsetzungen sind die Flächenpotenziale für neue Vorhaben der baulichen Weiterentwicklung in der Stadt Heusenstamm vorrangig im bereits vorhandenen Siedlungsflächenbestand zu suchen.

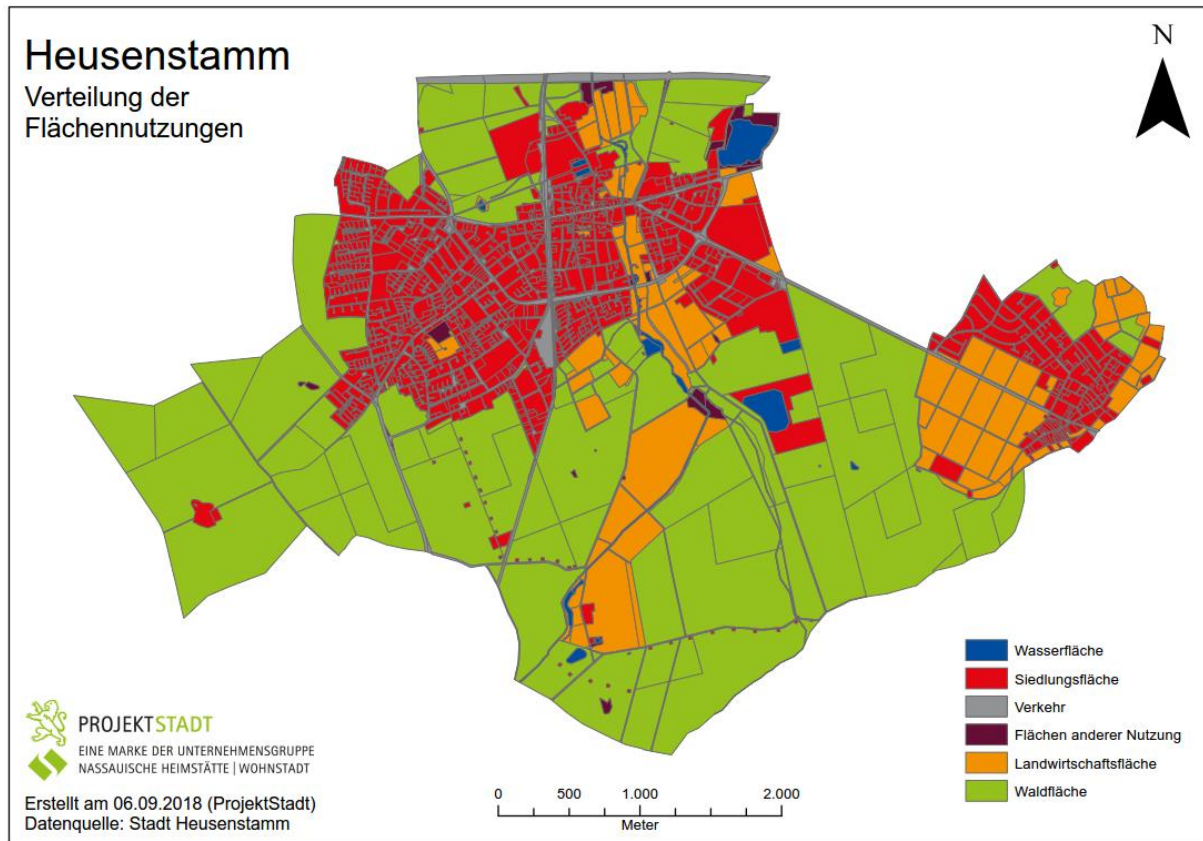


Abbildung 28: Verteilung der Flächennutzungen (Eigene Darstellung, Datenquelle: Stadt Heusenstamm)

## 2.5.2 Potenzialflächen

Angesichts planerischer Restriktionen, den Belangen der Forst- und Landwirtschaft und der Priorität ökologischer und klimapolitischer Zielsetzungen sind die Flächenpotenziale für neue Vorhaben der baulichen Weiterentwicklung in der Stadt Heusenstamm vorrangig im bereits vorhandenen Siedlungsflächenbestand zu suchen.

Auf gesamtstädtischer Ebene können sieben Standorte mit einer Fläche von rund 13,75 ha als Potenzialflächen für Neuentwicklungen auf bereits erschlossener Siedlungsfläche der Stadt Heusenstamm ausgemacht werden.

Hiervon entfallen gemäß Bestandsbebauung bzw. B-Plan rund 2,06 ha auf Wohnflächenpotenziale und rund 7,07 ha auf Mischgebiets-, Gewerbe- und Industrieflächen. 3,2 ha<sup>10</sup> sind Verkehrsflächen zuzuordnen. Weitere 1,39 ha der Potenzialflächen bleiben Sport-, Erholungs- und Freizeittflächen sowie Flächen mit besonderen funktionalen Prägungen vorbehalten.

<sup>10</sup> Die Potenzialfläche 6 (Brückenbahnhof) ist zu einem sehr großen Teil als Bahnverkehr gekennzeichnet.



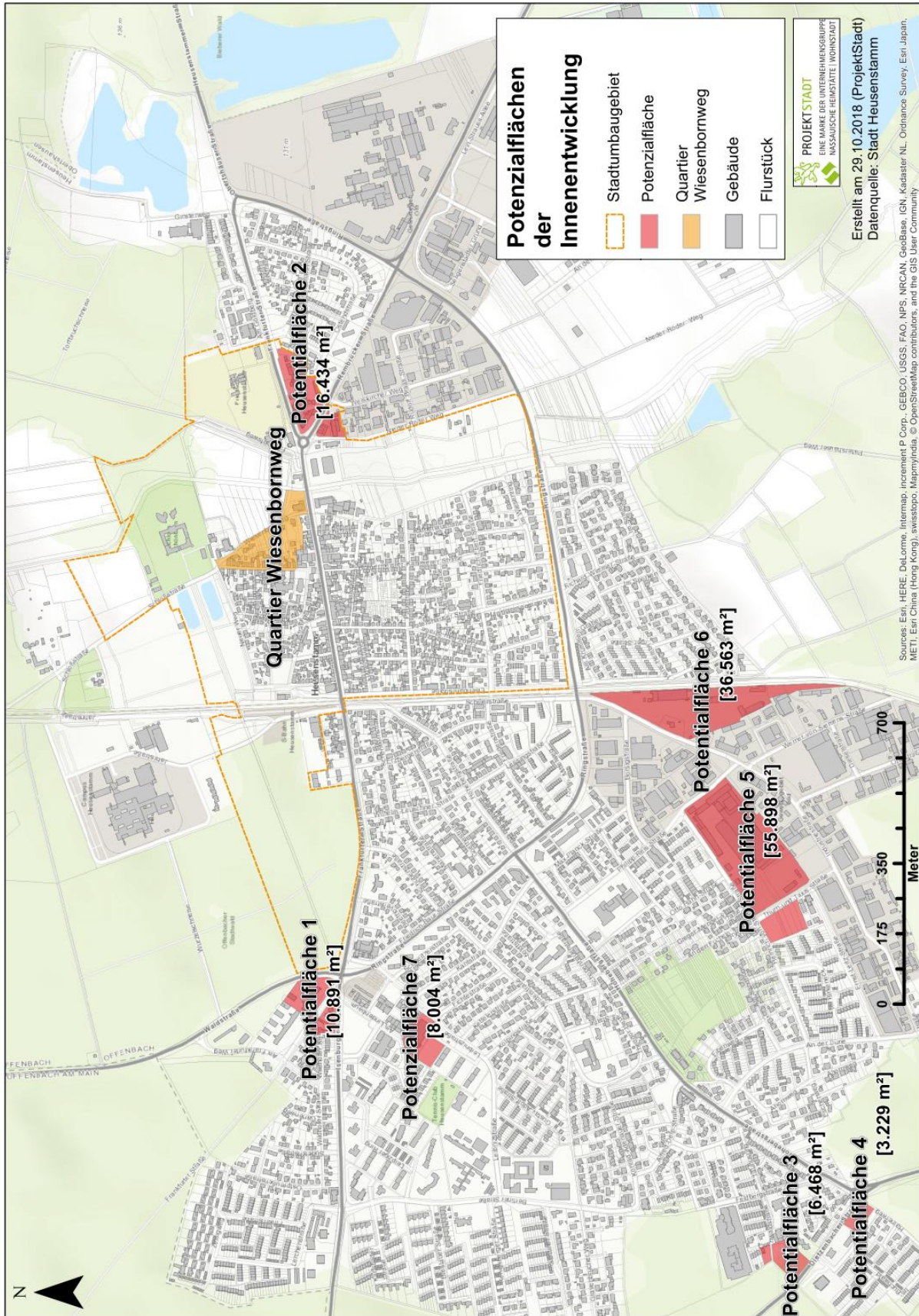


Abbildung 29: Potenziale der Innenentwicklung (Eigene Darstellung; Quelle: Stadt Heusenstamm, Kartengrundlage: Esri Basemap)



Potenzial- fläche	Bebauungs- pläne	davon Wohn- fläche (m <sup>2</sup> )	davon Industrie/ Gewerbe- fläche (m <sup>2</sup> )	davon ge- mischte Nut- zung (m <sup>2</sup> )	Verkehrsflä- chen (m <sup>2</sup> )	davon beson- dere funktio- nale Prägung (m <sup>2</sup> )	davon Sport-/ Erholungs-/ Freizeitfläche (m <sup>2</sup> )	Gesamt- größe (m <sup>2</sup> )
1	3; 33	2.482		1.862	374		6.272	10.990
2	6.1,1; 6.1,2	1.310	1.894	5.599		7.601		16.403
3	Fläche ohne B-Plan	6.468						6.468
4	8	3.229						3.229
5	15.1; 14.1	7.134	4.994	43.704	66			55.898
6	34		2.960	2.199	31.404			36.563
7	1b/c; 1i	2.771	5.090		143			8.004
<b>Summe</b>		<b>23.394</b>	<b>14.938</b>	<b>53.364</b>	<b>31.986</b>	<b>7.601</b>	<b>6.272</b>	<b>137.555</b>
Quartier Wiesen- bornweg	7; "Altstadt"; 26.8	11.349	1.300	2.076	3.395			21.751

Tabelle 2: Potenzialflächen für die Innenentwicklung (Eigene Darstellung, Quelle: Stadt Heusenstamm, Amtliches Liegenschaftskataster 2018 (ALKIS) )



Ausgenommen der Potenzialfläche Nr. 3 liegen alle Potenzialflächen (zumindest zu Teilen) im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne. Es wird jeweils im Einzelfall zu prüfen sein, ob und inwieweit das geltende Planungsrecht für eine Neuordnung zielführend ist oder B-Plan-Änderungen anzustreben sind.

Bei den beiden mit Abstand größten Potenzialflächen P5 und P6 handelt es sich um das Areal des ehemaligen Fernmeldezeugamtes (5,6 ha mit angrenzenden Grundstücken) und um das Gelände des ehemaligen Brückenbauhofs (3,6 ha). Diese Potenzialflächen unterliegen aktuell und im Dialog mit den Eigentümern einer Prüfung zur Neuordnung mit der Zielstellung dort vorrangig neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Neben den sieben Potenzialflächen wird gesondert der Bereich Wiesenbornweg in der Matrix mit aufgeführt. Hier wird keine umfängliche Neuordnung des Gebietes erforderlich werden; jedoch sind bodenordnerische Maßnahmen zweckmäßig, um eine weitere wohnbauliche Entwicklung im Einvernehmen aller Eigentümer in die Realisierung bringen zu können.

## 2.6 Grüne und blaue Infrastruktur / Klima

Die grüne und blaue Infrastruktur beschreibt Grünflächen und Bepflanzungen, Wasserflächen und Gewässer. Sie übernimmt mehrere bedeutsame Funktionen in der Stadt.

Diese sind:

- Ein kleinräumiger Natur- und Umweltschutz, Sicherung und perspektivisch der Ausbau der Habitate für Tiere und Pflanzen (Biodiversität)
- Die Reduzierung von Umweltbelastungen (Schadstoffe)
- Die Verringerung thermischer Belastung (Stadtklima)
- Die Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse
- Sicherung der Erholungsfunktion, der Aufenthaltsqualität und des Naturerlebnisses für die Bürgerinnen und Bürger des Projektgebiets und der Gesamtgemeinde
- ein Beitrag zum Hochwasserschutz und zur Entlastung der Kanalisation und Gewässer durch Versickerungsmöglichkeiten und eine verbesserte Retention des Niederschlagswassers
- Städtebauliche – auch optische - Aufwertung des Wohnumfeldes und des Stadtbildes

### 2.6.1 Naturraum

Das Stadtgebiet von Heusenstamm befindet sich überwiegend im Naturraum *Heusenstammer Sand* (232.222) auf einer Höhe von ca. 120 bis 130 m NHN und ist naturräumlich in der Haupteinheitengruppe 23 *Rhein-Main-Tiefland* in der Haupteinheit 232 *Untermainebene* einzuordnen.



Die Untermainebene ist eine vorwiegend sandige Ebene im Höhenbereich von 88 bis rd. 150 m und bildet den Kern der Haupteinheitengruppe des *Rhein-Main-Tieflandes*. Neben Niederungen und Terrassenabschnitten ergibt sich eine Hauptgliederung durch die Heraushebung des *Sprendlinger Horstes*, welcher in Fortsetzung von Odenwald und Messeler Hügelland sich südlich des Mains in dem Sachsenhäuser Rücken markiert. Zwischen Frankfurt und Offenbach liegt der so genannte *Frankfurt-Sachsenhäuser Maindurchbruch*. Dadurch ergibt sich für die Untermainebene eine Dreigliederung mit der *Östliche Untermainebene* (232.2 welche auch als „Hanau-Seligenstädter Senke“ bekannt ist) und dem darin befindlichen Naturraum des *Heusenstammer Sandes* mit einer Flächengröße von 74,52 km<sup>2</sup>.<sup>11</sup>

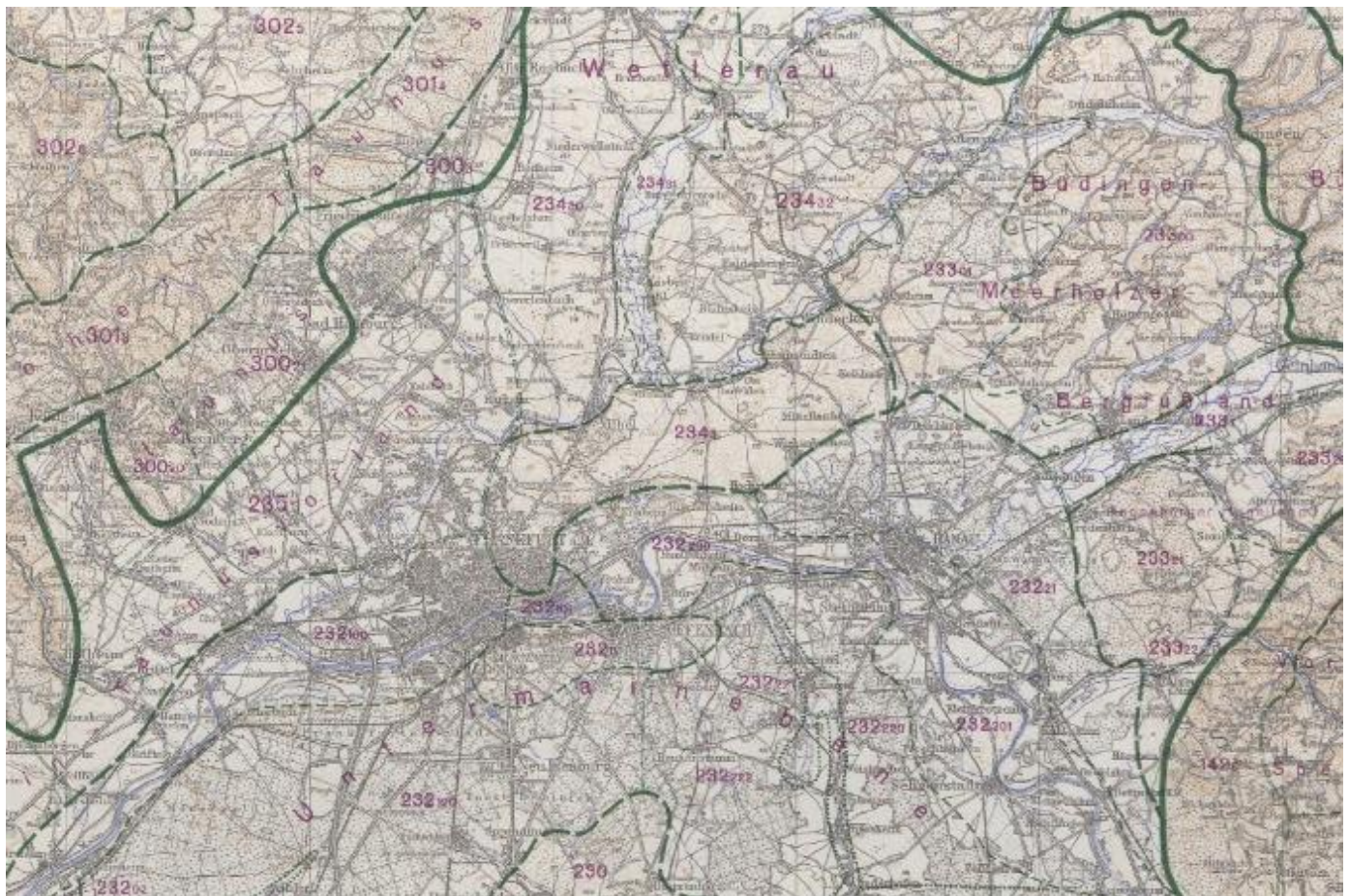


Abbildung 30: Naturraum Heusenstammer Sand 232.222 (Quelle: Geographische Landesaufnahme 1: 200.000)

Im Südwesten reicht das Stadtgebiet bis in das waldreiche „Messeler Hügelland“ (Haupteinheit 230) hinein.

<sup>11</sup> Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2018)

## 2.6.2 Klima und Wetter

Das Rhein-Main-Gebiet gehört der gemäßigten Klimazone an und weist mit ca. 10°C eine in Mitteleuropa vergleichsweise hohe Jahresdurchschnittstemperatur auf.

Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Januar etwa 1,9°C und ist im Juli mit 20,4°C am höchsten.

Die mittleren jährlichen Niederschläge liegen bei 650 mm und der Juli ist der niederschlagsreichste Monat.

Das Klima im Planungsgebiet trägt hinsichtlich der Wintermilde subatlantische, hinsichtlich der Sommerwärme aber deutlich subkontinentale Züge mit submediterrane Einschlag. Im Vergleich zu anderen Gebieten in Hessen bzw. zu deren Durchschnittswerten, ist es in Heusenstamm überdurchschnittlich warm und es fällt im Durchschnitt weniger Niederschlag.

2001 - 2010

Mittelwert 9,2 °C

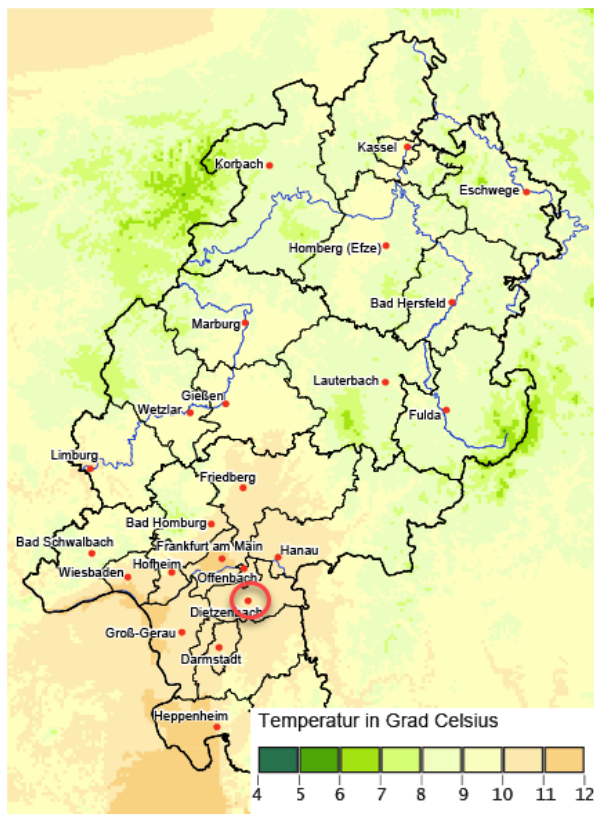


Abbildung 32: Jahresmitteltemperatur Hessen (Quelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2018)

2001 - 2010

Mittelwert 841 mm

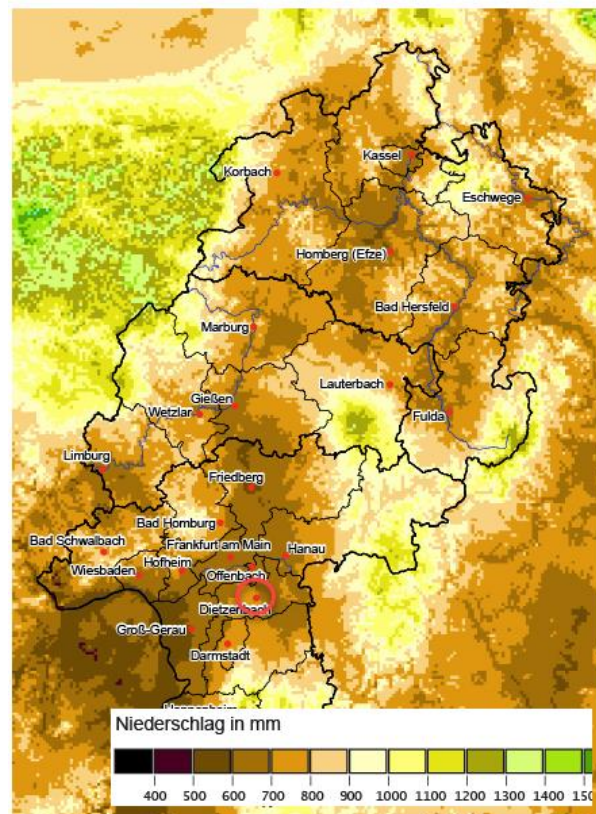


Abbildung 31: Jahresniederschläge Hessen (Quelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2018)





**Klima Heusenstamm - Station Offenbach-Wetterpark (119 m)**

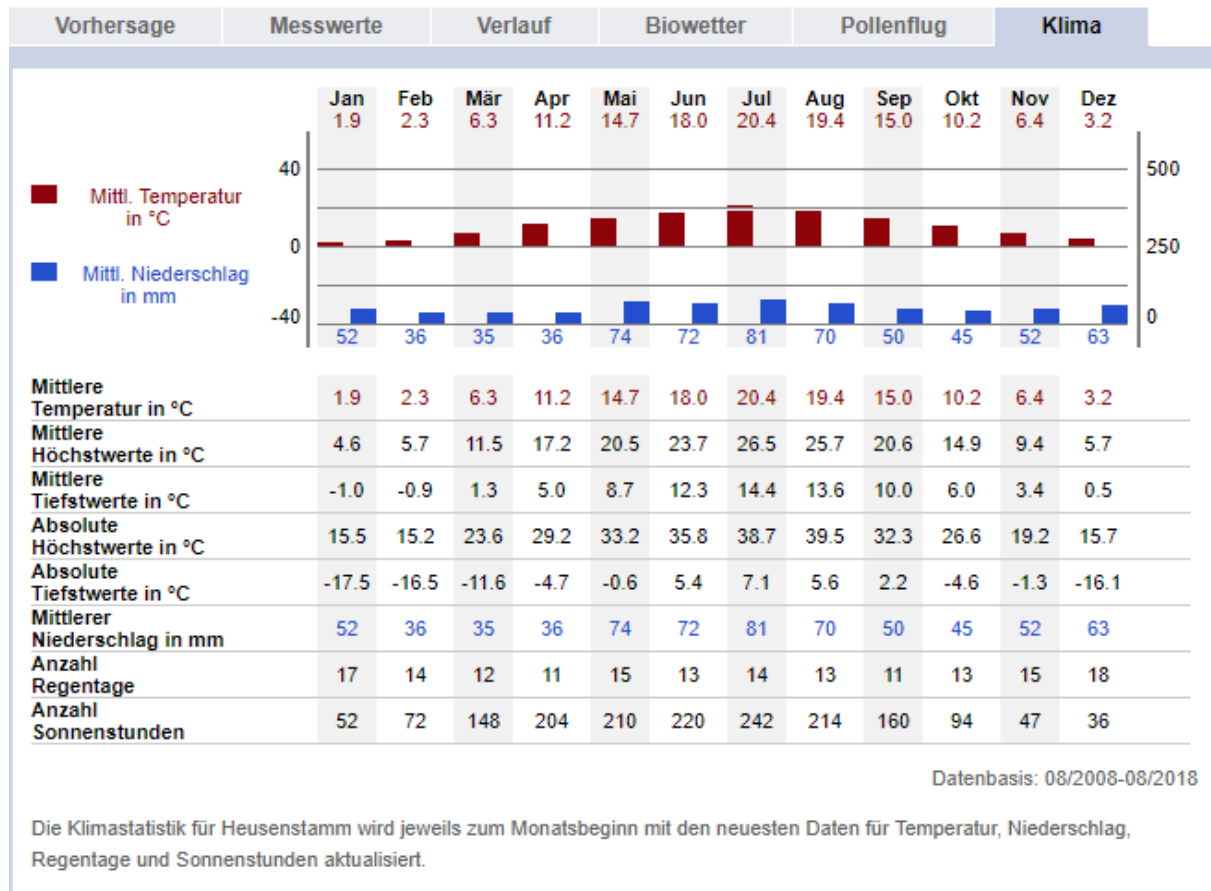


Abbildung 33: Klimatabelle (Quelle: Wetterdienst.de)

### 2.6.3 Klima und Luft

Die Hauptwinde in Heusenstamm kommen von Südwesten und Nordosten, während Winde aus Nord oder Nordwest extrem selten auftreten. Durch das topografisch recht flache Gebiet ist das gesamte Stadtgebiet eine hindernislose, windoffene Fläche.<sup>12</sup> Da sich in der Hauptwindrichtung keine größeren Emittenten befinden, weist das Stadtgebiet theoretisch günstige Durchlüftungsverhältnisse auf.

Das Stadtgebiet grenzt übergangslos an den Wald, sodass hier die großräumige Luftzirkulation über das Niveau der Dächer, genauso wie über das Kronendach des Waldes hinwegstreicht. Als Folge davon herrscht in der bodennahen Luft häufiger Windstille, während in einigen Metern Höhe ein deutlich spürbarer Südwestwind weht.

Den Wohngebieten bereiten diese Zirkulationsverhältnisse gewisse Probleme, weil sich bei windstillen Wetterlagen die örtlich freigesetzten Luftschadstoffe anreichern und kaum oder

<sup>12</sup> Quelle: Homepage der Stadt Heusenstamm – Natur und Umwelt



---

doch nur sehr langsam abtransportiert werden. Im Sommer sind solche Wettersituationen oft mit einer drückenden Schwüle verbunden, im Winter können die Emissionen der Gebäudeheizungen smog-ähnliche Verhältnisse verursachen.

Diese Bedingungen lassen sich nicht grundlegend abändern. Entsprechend wichtig sind emissionsmindernde Maßnahmen und intensive Durchgrünungen.<sup>13</sup>

Die für Heusenstamm wichtigsten Kaltluftentstehungsgebiete befinden sich zwischen Patershausen und der Geiswiese entlang des Bieberbaches im östlichen Bereich des Stadtgebietes (siehe Abbildung 34).

Dieser leichte Luftstrom von Kaltluftmassen fließt langsam, dem Gefälle der Bieber folgend, nach Norden ab und selbst kleine Hindernisse, Baumreihen oder Straßendämme können diesen Luftstrom zum Erliegen bringen oder einschränken.

Am Ortsrand von Heusenstamm, entlang der Straßen Im Sommerfeld, Ringstraße und Rembrücker Straße staut sich die Kaltluft an. Ein Teil fließt entlang der Bieber ab und versorgt den Bereich des alten Ortskerns zwischen Schloss und Bahnhof mit einer frischen Luftbewegung. Ein wesentlicher Teil der gestauten Kaltluft dringt langsam randlich in die Wohnviertel ein und erreicht die Wohngebiete zwischen Hans-Hemberger-Straße, Eisenbahnstraße, Frankfurter Straße und Rembrücker Straße. Dies sind gerade die Gebiete, die von der aus dem Wald herausickernden Kaltluft nicht mehr erreicht werden. So ergibt sich insgesamt für Heusenstamm die außerordentlich günstige Situation, dass alle Wohnviertel, auch bei windschwachen Wetterlagen, in den Genuss von Kaltluftbewegungen kommen können, die die Temperaturunterschiede mildern und die örtlich freigesetzten Emissionen vermischen und abtransportieren.

---

<sup>13</sup> Quelle: Homepage der Stadt Heusenstamm – Leben und Wohnen / Umwelt und Energie





Abbildung 34: Kaltluftentstehungsgebiet Bieber-Aue und Kaltluftfluss – Bebauung und Straße mit Barrierewirkung (Kartengrundlage: Open Street Map)

Der Anteil von Flächen mit aus dem Kfz-Verkehr verursachter überdurchschnittlich hoher Luftbelastung ist in Heusenstamm relativ gering. Betroffen sind davon nur die inneren Ortsbereiche, wo in eng bebauten Stadtquartieren mit relativ schmalen Straßen ein hohes Aufkommen an Durchgangsverkehr zu verzeichnen ist. Dies betrifft u.a. die im Umbaugebiet liegenden Frankfurter Straße, die Hohebergstraße, Friedenstraße und Friedrich-Ebert-Straße. Die abseits der Durchgangsstraßen gelegenen Wohngebiete und der alte Ortskern weisen günstige Bedingungen auf.

## 2.6.4 Schutzgebiete<sup>14</sup>

Im Gemarkungsgebiet von Heusenstamm liegen zwei Naturschutzgebiete. Ein Großteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche und des Waldes sind als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen.

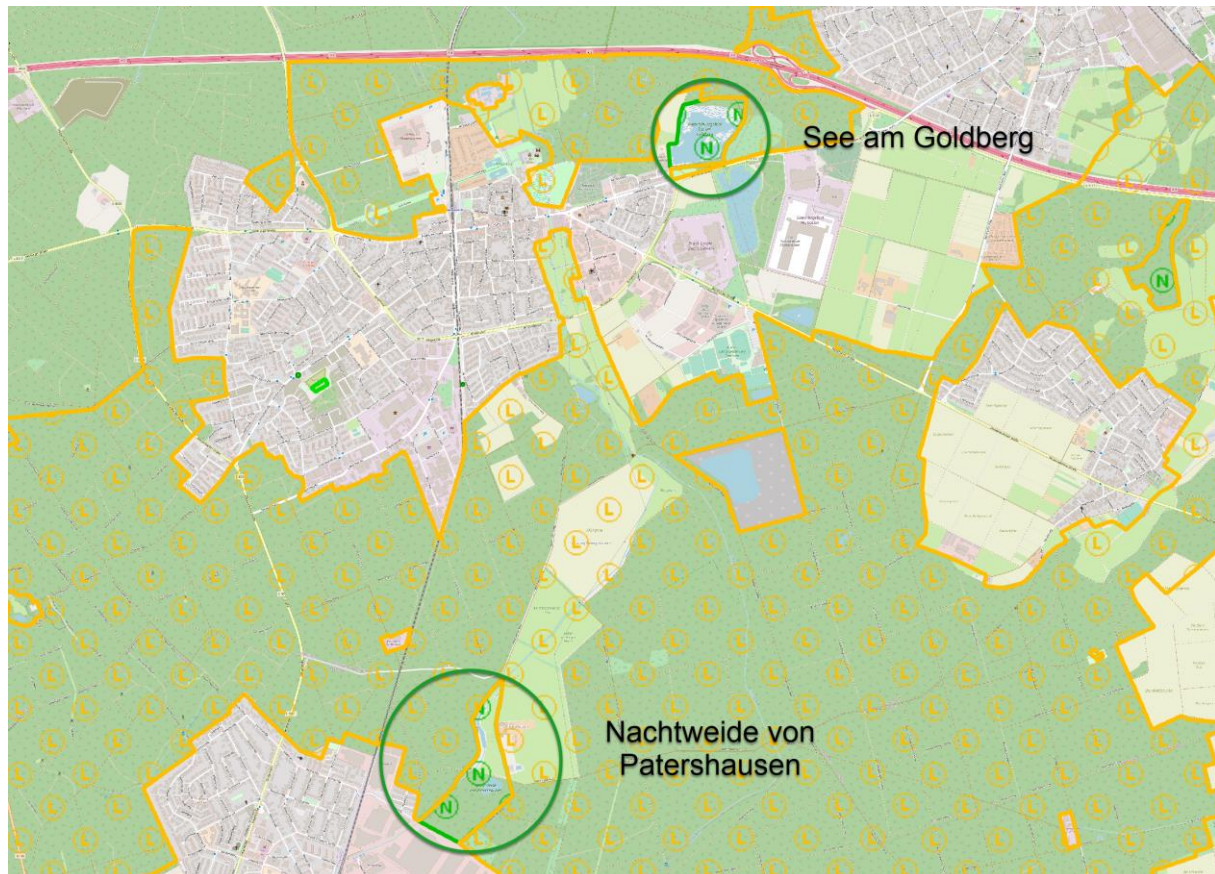


Abbildung 35: NSG und LSG im Gemarkungsgebiet (Kartengrundlage: Open Street Map; WMS Geo-Daten Kreis Offenbach)

### See am Goldberg

Das Naturschutzgebiet „See am Goldberg“ mit einer Größe von ca. 12 ha liegt am nordöstlichen Stadtrand der Heusenstammer Gemarkungsfläche.

Bis zu den 1950er Jahren wurde in diesem Gebiet noch Kies abgebaut. Die Grube ist seit den siebziger Jahren im Besitz der Stadt Heusenstamm.

Nach dem Ende des Kiesabbaus wurde das gesamte Gebiet rund um den See Schritt für Schritt Naturschutzgebiet. Die Heusenstammer Kiesgrube war damit die erste, die in Hessen als Naturschutzgebiet ausgewiesen wurde. Nach der Verordnung am 10. Oktober 1977 wurde

<sup>14</sup> Quelle: Homepage Stadt Heusenstamm: Natur und Umwelt



---

die ehemalige Schönbornsche Kiesgrube - und das sie umfassende Gebiet - endgültig zum Naturschutzgebiet „See am Goldberg“ erklärt.

Das Biotop bildet ein Trittstein in der Biotopvernetzung und begünstigt damit die Ansiedlung von Wasservögeln. Es war als erstes Sekundärbiotop für den Naturschutz in Hessen Vorbild für weitere. Das Besondere am Naturschutzgebiet „See am Goldberg“ ist, dass durch den Kiesabbau Biotoptypen ähnlich früheren Flusslandschaften geschaffen wurden. Flachwasserzonen, Kiesbänke und vegetationsfreie Uferzonen bieten Schutz und Lebensraum für ein spezifisches Artenspektrum.

### **Nachtweide von Patershausen**

Das seit 1987 ausgewiesene Naturschutzgebiet „Nachtweide von Patershausen“ liegt am südlichen Rand der Gemarkung Heusenstamm und ist rund 17 ha groß. Es zählt mit zu den schönsten Landschaften im Kreis Offenbach.

Verschiedene Waldtypen, Hecken, Wiesen, Obstgärten, ein Bach, Teiche, Gräben und Tümpel bilden ein Biotop besonderer Güte. Dementsprechend gibt es hier eine Vielzahl von Vegetations- und Lebensformen. Besonders erwähnenswert sind die Laubfroschpopulationen, die in der Untermainregion und in Hessen einmalig sind.

Im Naturschutzgebiet „Nachtweide von Patershausen“ stehen weiterhin im Süden das Feuchtbiotop, ein sogenanntes „Himmelsauge“, was nur durch natürliche Niederschläge (Regen oder Schnee) mit Wasser gespeist wird, im Norden die zwei Teiche sowie die dazwischenliegende Streuobstwiese, die von der Straße im Osten und dem Liliengraben im Westen begrenzt wird, unter Naturschutz.

### **2.6.5 Gewässer**

Das Gemarkungsgebiet von Heusenstamm wird unter anderem von der Bieber durchflossen. Ansonsten gibt es dort nur kleinere Gräben wie den Schmittgraben, die häufig trockenfallen.

Die Bieber entspringt am Ostabhang des Sprendlinger Horstes im Bereich Kirchborn zwischen Dreieich-Götzenhain und Dietzenbach. Auf dem knapp 14 km langen Lauf durchfließt sie u.a. Heusenstamm und nimmt mehrere kleinere Nebenbäche und Abflüsse der Kläranlagen auf.

Vor dem Zufluss des Schmittgrabens, ca. bei KM 9, heißt die Bieber Liliengraben. In Mühlheim mündet die Bieber in die Rodau, die wiederum in den Main fließt.



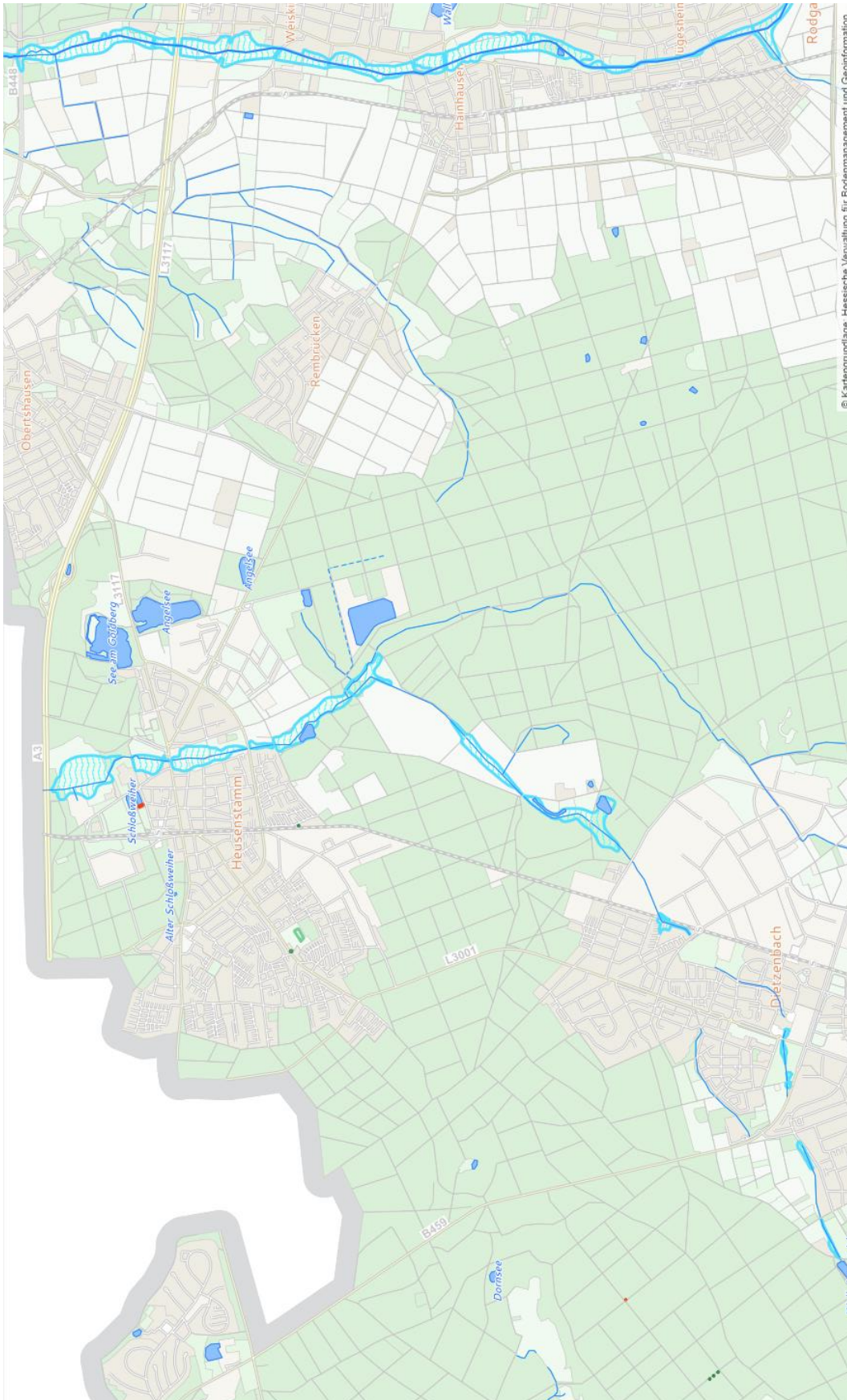


Abbildung 36: Fließ- und Stehgewässer (Quelle: BürgerGIS – Kreis Offenbach)



Zusätzlich zu den Gewässern innerhalb der Naturschutzgebiete, liegen in Heusenstamm noch mehrere Stehgewässer sowie die beiden Schlossteiche innerhalb des Stadtumbaugebiets.

### 2.6.6 Landwirtschaftliche Flächen und Wald<sup>15</sup>

In Heusenstamm gibt es insgesamt fünf landwirtschaftliche Betriebe, die im Haupt- und Nebenerwerb eine ca. 243 ha große Fläche bewirtschaften. Mehr als die Hälfte wird als Ackerland genutzt und ca. 70 ha sind Dauergrünland. Ein großer Teil der landwirtschaftlich genutzten Fläche befindet im Bereich der Bieber-Aue. Umgeben wird das Heusenstammer Stadtgebiet von einer rund 1.120 ha großen Waldfläche. Der Wald nimmt damit ca. 60 % der Gemarkungsfläche Heusenstamms ein.

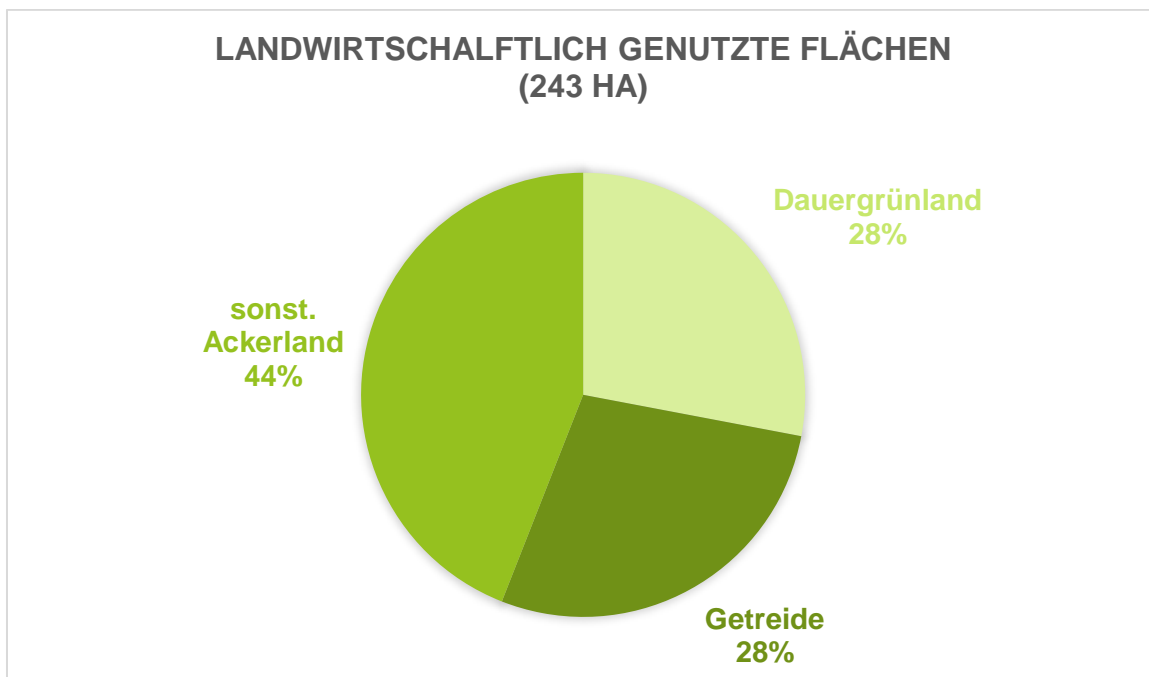


Abbildung 37: Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt Heusenstamm)

<sup>15</sup> Quelle: Homepage Stadt Heusenstamm: Natur und Umwelt



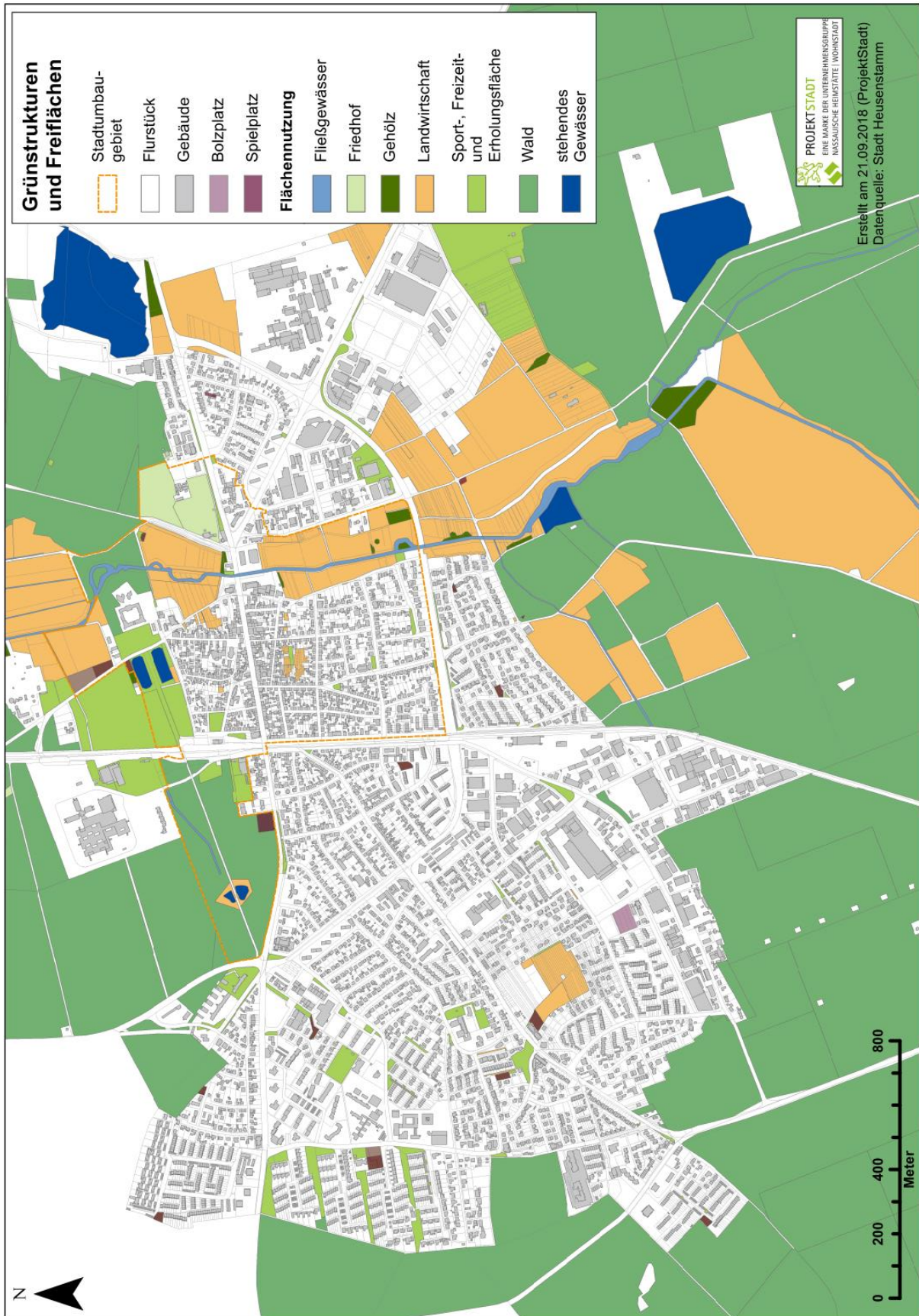


Abbildung 38: unbebaute Flächen Stadtgebiet Heusenstamm (Eigene Darstellung, Datenquelle: Stadt Heusenstamm)



### 3. Fördergebietszuschnitt

Auf Grundlage bereits vorliegender Konzepte und Studien, mit den Kenntnissen aus Ortsbegehungen und nach Erörterung mit der Stadtverwaltung wurde im Jahr 2017 ein Antrag zur Erstaufnahme in das Stadtumbauprogramm Hessen gestellt. Angesichts der Erfordernisse aus demografischem und wirtschaftsstrukturellem Wandel sowie der Notwendigkeit für Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen wurden aus der gesamtstädtischen Perspektive heraus ein Teilbereich des historischen Heusenstammer Ortskerns, die Bieber-Aue und die Schlossparkanlage als wichtige Teilräume für Maßnahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung identifiziert. Weitere Überlegungen zur Stärkung der blauen und grünen Infrastrukturen führten zur räumlichen Vernetzung und funktionalen Ergänzung von Teilbereichen. Entsprechend wurde die Abgrenzung des vorgeschlagenen Fördergebietes gewählt und in fünf Schwerpunktbereiche untergliedert. Der Fördergebietszuschnitt des Förderantrags umfasste eine Fläche von rund 58,8 ha mit rund 1.800 Einwohnern.



Abbildung 39: Umriss Stadtbaugebiet im Förderantrag 2017 (Eigene Darstellung, Datenquelle: Stadt Heusenstamm)

Die vertiefte teilräumliche Analyse und die Erkenntnisse aus der aktiven Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger in den Beteiligungsveranstaltungen sowie zwei Sitzungen der Lokalen





---

Partnerschaft (siehe Kapitel 7) führte zu einer Erweiterung der planerisch-konzeptionellen Perspektive: Der Blick auf die Historie und Genese des einstmals großzügig angelegten Schlossparks eröffnete weitergehende Potenziale zur Aktivierung grüner und blauer Infrastrukturen - mit zu erwartenden positiven Effekten für das städtische Mikroklima, der wohnstandortnahen Erholung und Freizeitgestaltung, bis hin zur touristischen Aufwertung in Verbindung mit der Regionalparkroute. So wurde das Fördergebiet auf der Achse der in barocker Zeit bereits angelegten Parkanlage über die S-Bahn-Linie nach Westen hinausgreifend und mit Arrondierungsflächen rund um das Schloss nach Norden (Bieber-Aue) und nach Osten (Wald) erweitert.

Der zweite Erweiterungsbereich umfasst den nördlich der Frankfurter Straße gelegenen ältesten Siedlungsbereich der Stadt Heusenstamm. Insbesondere die Gespräche mit den Bürgerinnen und Bürger und die Formulierung konkreter baulicher Anliegen haben gezeigt, dass Maßnahmen zur Stärkung des Wohnens in zentraler Altortlage der Gesamtschau der nördlich und südlich der Frankfurter Straße gelegenen Teilbereiche bedürfen. Mit der Zusammenführung des historisch gewachsenen Altortbereichs in eine Fördergebietskulisse kann nahezu eine Deckungsgleichheit mit den räumlichen Abgrenzungen der bestehenden Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzung erzielt werden: Fördermittel aus dem Stadtumbau können somit zielgerichtet als Anreizinstrumente einer zeitgemäßen Gebäudesanierung unter besonderer Berücksichtigung baukultureller Aspekte eingesetzt werden.

Nicht zuletzt leben die Maßnahmen zur Attraktivierung der Frankfurter Straße als zentrale Nahversorgungsachse aus der Zusammenschau der nördlich und südlich angrenzenden fußläufigen Einzugsbereiche.

Als Ergebnis des ISEK-Prozesses ergibt sich somit ein in sich geschlossener, kompakter und funktional vernetzter Fördergebietszuschnitt mit einer Gesamtfläche von 92,43 ha mit rund 2.500 Einwohnern.



Abbildung 40: Neuer Umriss des Stadtumbauebiets im ISEK 2018 (Eigene Darstellung; Datengrundlage: Stadt Heusenstamm)

---

## 4. Bestandsaufnahme und Analyse – Stadtumbaugebiet

### 4.1 Vorhandene Konzepte und Gutachten

Der Stadtumbau in Heusenstamm kann auf eine Reihe von (sachdienlichen) Grundlagenwerken mit fundierten Informationen für die Analyse zurückgreifen, die teilweise bereits mit Zielformulierungen fortentwickelt wurden und/oder durch städtische Beschlusslagen abgesichert sind. Die bereits vorhandenen Konzepte und Gutachten decken ein breites Spektrum an stadtumbau-relevanten Themenfeldern ab und eignen sich in besonderem Maße zur Herleitung und (Mit-)Begründung von förderfähigen Einzelmaßnahmen. Die Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus können somit in eine übergeordnete Stadtentwicklungsstrategie integriert werden.

1. Gestaltungssatzung (1999)
2. Leitbild Stadtentwicklung Heusenstamm (2006 – 2008)
3. Konzept zur Renaturierung der Bieber-Aue (2013)
4. Einzelhandelssicherungs- und Entwicklungskonzept (2014)
5. Erhaltungssatzung (2015)
6. Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept (2017)
7. Quartierskonzept „südlich der Frankfurter Straße“ (2015 – 2017)

### 4.2 Demographie

Im gesamten Stadtumbaugebiet sind 2.494 Personen gemeldet. Das ist ein Achtel der Gesamtbevölkerung Heusenstamms. Der Altersdurchschnitt liegt mit 45,5 Jahren etwa im Mittel der Gesamtstadt. Der Anteil nicht-deutscher Bevölkerung ist bei 18,2 % etwas höher als im Gebiet der Gesamtstadt (17,2 %). Pro Hektar leben im gesamten Gebiet 27 Personen. Am höchsten ist jedoch die Siedlungsdichte mit 83 EW/ha im nördlichen Bereich des Quartiers südlich der Frankfurter Straße. Hier liegt außerdem das Durchschnittsalter unter dem Mittelwert des Gesamtgebiets. Im südlichen Bereich des Quartiers ist die Siedlungsdichte deutlich geringer (46 EW/ha), das Durchschnittsalter jedoch deutlich höher (48,3 Jahre). Der Anteil nichtdeutscher Bevölkerung liegt hier deutlich unter dem Durchschnitt. Im nördlichen Altortbereich hingegen ist fast ein Viertel der Bevölkerung nichtdeutscher Staatsbürgerschaft, während das Durchschnittsalter mit 47,1 Jahren ebenfalls deutlich über dem Durchschnitt von Stadtumbaugebiet und Stadt liegt. Die Siedlungsdichte beträgt hier 61 EW/ha.



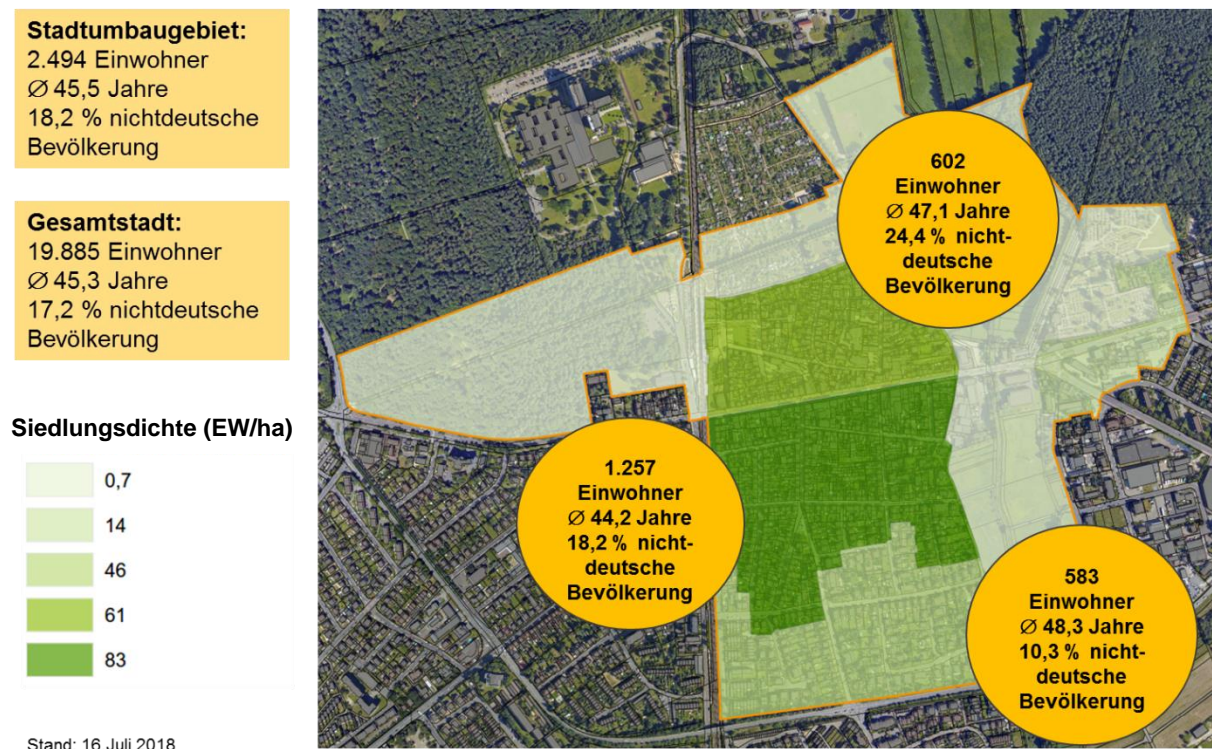


Abbildung 41: Demographie im Stadtumbaugebiet (Eigene Darstellung)

#### 4.2.1 Altersstruktur

Eine klassische Darstellung der Bevölkerungsstruktur ist die Bevölkerungspyramide. Die Form der Bevölkerungspyramide<sup>16</sup> lässt sowohl Rückschlüsse auf die Verteilung der Bevölkerung in Altersklassen, als auch auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu:

- Für die Gesamtstadt Heusenstamm zeigt die Bevölkerungspyramide der Stadt Heusenstamm die Form einer Urne (an dieser Stelle nicht abgebildet). Dies deutet vor allem auf zwei Entwicklungen hin: Eine über lange Zeit (natürlich) schrumpfende Bevölkerung (mehr Sterbefälle als Geburten) und eine zunehmend alternde Bevölkerung. Beide Annahmen wurden bereits in Hinblick auf die gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung getätigt. (vgl. Kapitel 2.2. Demographie Gesamtstadt). Der Peak liegt bei ca. 50 Jahren.
- Im Stadtumbaugebiet weist die Bevölkerungspyramide ebenfalls eine Urnenform mit einem Peak bei etwa 50 Jahren auf. Auffällig ist das der Anteil an Personen unter 20 Jahren mit 16,5 % unter dem Anteil in der Gesamtstadt liegt (17,6 %). Der Anteil der Hochbetagten (über 80-Jährige) liegt mit 8,2 % höher als im Gebiet der Gesamtstadt (7,7 %). Der Anteil der Starterhaushalte (11,8 %) übertrifft hingegen den Wert in der Gesamtstadt deutlich (10,5 %).

<sup>16</sup> In der Bevölkerungsgeographie wird in Dreiecks-, Pyramiden-, Bienenkorb-, Glocken-, Urnen- oder Tropfenform unterschieden. In dieser Analyse sind zwei Formen von Bedeutung: Die für die Bundesrepublik und weitere Industrieländer typische Urnenform, die auf sinkende Geburtenraten bei geringer Mortalität hinweist, und die Bienenkorbform, die auf geringe Mortalität bei wieder steigenden Geburtenraten hinweist.

- Im Gebiet „nördliche Altstadt“ ist der vergleichbar hohe Anteil an Starterhaushalten auffällig (13,0 %). Der Anteil an Kindern- und Jugendlichen sowie Kleinkindern ist hingegen geringer als im restlichen Stadtumbaugebiet.
- Das am stärksten verdichtete Gebiet „südl. der Frankfurter Straße – Nord“ weist hingegen am ehesten eine Bevölkerungspyramide in Form eines Bienenkorbes auf (stabile nat. Bevölkerungsentwicklung, Ausgleich an Geburten und Sterbefällen durch Zunahme an Geburten). In diesem Gebiet ist der Anteil der Kinder- und Jugendlichen sowie Kleinkinder am höchsten.
- Das Gebiet südlich der „Frankfurter Straße-Süd“ weist am deutlichsten eine Bevölkerungspyramide in Urnenform auf. In diesem Gebiet ist der Anteil der älteren Bevölkerung besonders hoch: Der Anteil Hochbetagter (8,8 %), Senioren (19,2 %) und Arrivierter (23,9 %) liegt jeweils deutlich über dem in der Gesamtstadt und im Stadtumbaugebiet. Insgesamt ist in diesem Gebiet über die Hälfte der Bewohnerschaft über 50 Jahre alt - hier ist der demographische Wandel in Form einer Alterung der Gesellschaft am deutlichsten sichtbar.

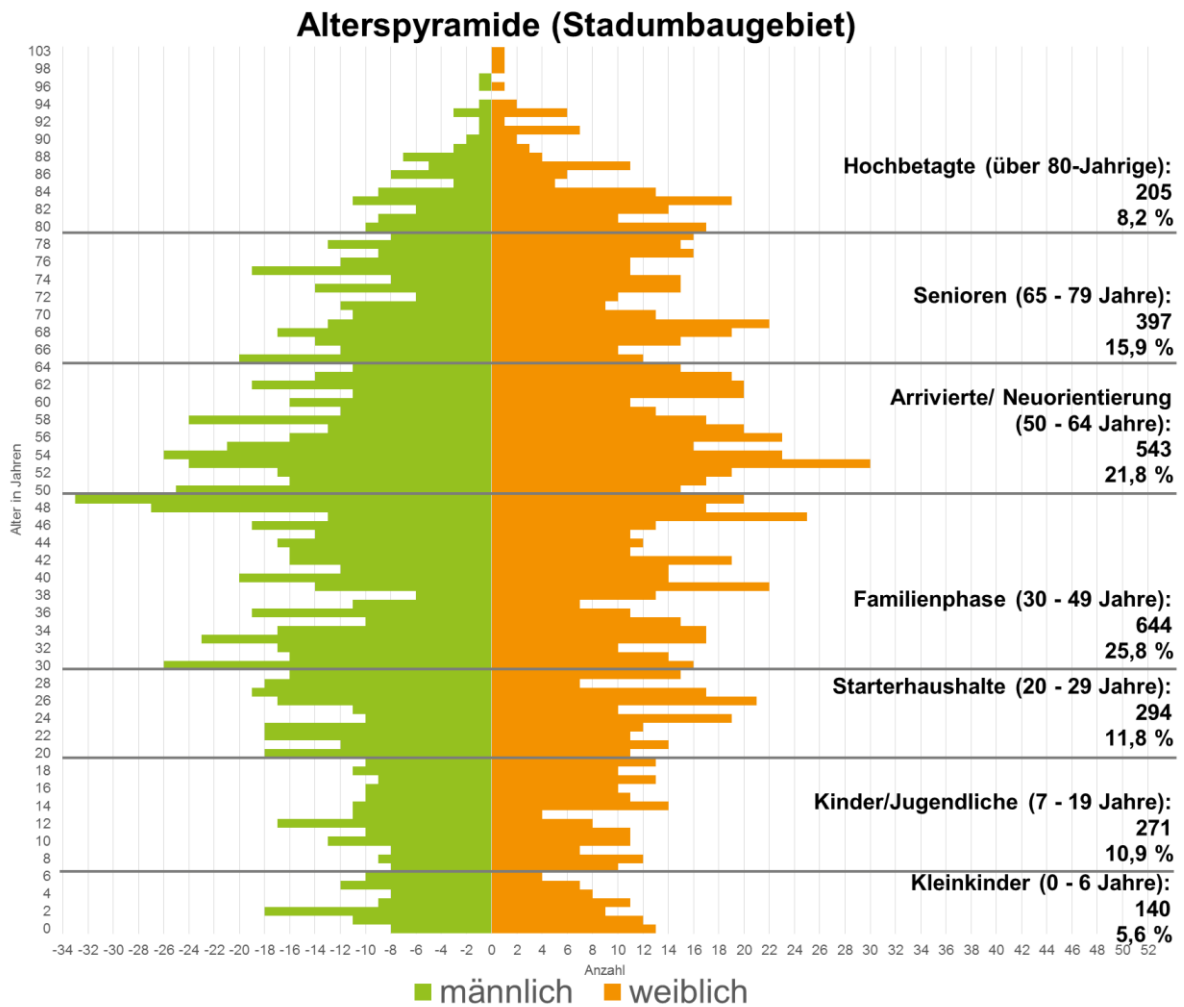


Abbildung 42: Bevölkerungsstruktur im Stadtumbaugebiet (Eigene Darstellung)

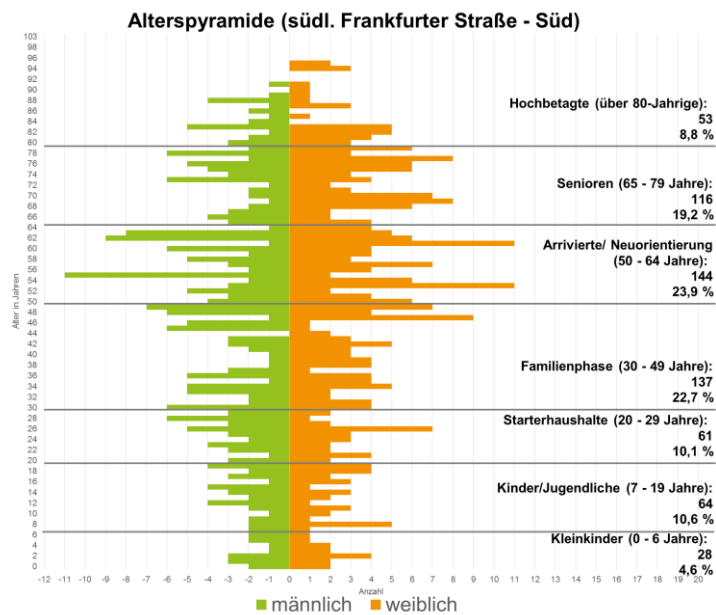
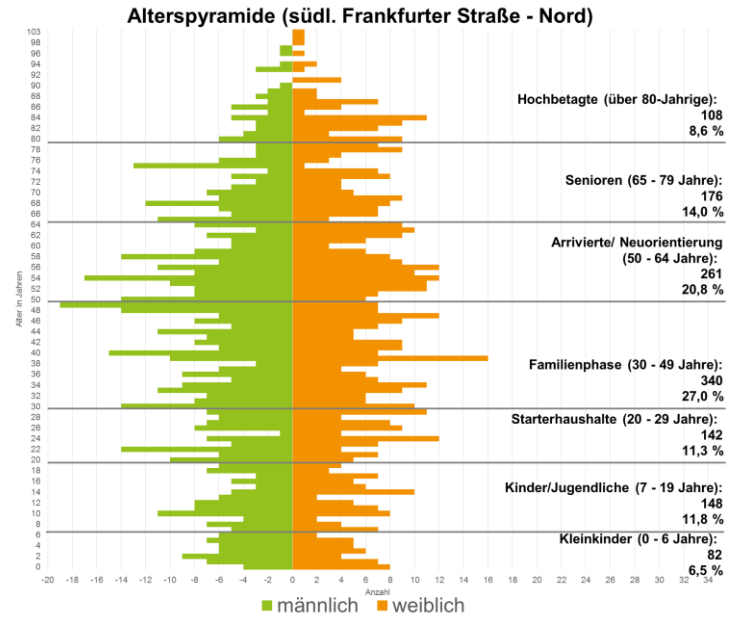
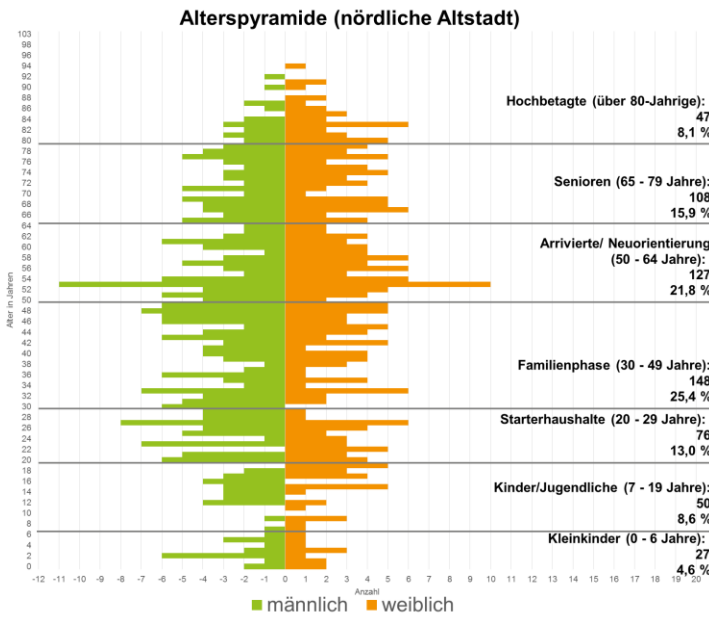


Abbildung 43: Bevölkerungsstruktur im Stadtumbaugebiet – Bereich nördliche Altstadt (Eigene Darstellung)

Abbildung 44: Bevölkerungsstruktur im Stadtumbaugebiet – Bereich südlich der Frankfurter Straße/ Süd (Eigene Darstellung)

Abbildung 45: Bevölkerungsstruktur im Stadtumbaugebiet – Bereich südlich der Frankfurter Straße/ Nord (Eigene Darstellung)



#### 4.2.2 Zuzug

Im Durchschnitt leben die Einwohnerinnen und Einwohner des Stadtumbaugebiets seit 27 Jahren in der Stadt. Da dieser Wert höher ist als auf der Ebene der Gesamtstadt, ist davon auszugehen, dass die Fluktuation (Ein- und Auszüge) im Vergleich zur Gesamtstadt im Stadtumbaugebiet geringer ist. 257 Personen (10,3 %) sind in den letzten 5 Jahren (seit 2014) im Stadtumbaugebiet nach Heusenstamm gezogen oder dort geboren worden. Die Altersstruktur der in den letzten 5 Jahren Zugezogenen (ohne Geburten) weist zunächst ein deutlich geringeres Durchschnittsalter als aller im Stadtumbaugebiet lebenden Personen auf – nämlich 33,1 Jahre (Stadtumbaugebiet: 45,5 Jahre). Die Altersstruktur der Zugezogenen verteilt sich wie folgt auf die Altersklassen:

- Kleinkinder (0-6 Jahre): 8 (4,3 %)
- Kinder und Jugendliche (7-19 Jahre): 26 (13,8 %)
- Starterhaushalte (20-29 Jahre): 41 (21,8 %)
- Familienphase (30-49 Jahre): 86 (45,7 %)
- Arrivierte/ Neuorientierung (50-64 Jahre): 22 (11,78 %)
- Senioren (64-79 Jahre): 4 (2,1 %)
- Hochbetagte (80 Jahre und älter): 1 (0,5 %)

54 % der Zugezogenen im Stadtumbaugebiet seit 2014 besitzt nicht die deutsche Staatsbürgerschaft – dieser recht hohe Anteil lässt sich nicht nur durch die Aufnahme von Geflüchteten erklären, da diese einen recht kleinen Anteil an der Gesamtbevölkerung ausmachen, sondern vielmehr durch Arbeitsmigration aus Osteuropäischen EU-Ländern, die Teil der EU sind (so sind die häufigsten Staatsangehörigkeiten bei Zugezogenen Kroatien, Polen und Rumänien).

Die Erkenntnisse zur Demographie und aus der Wohnraum- und Wohnungsmarktstatistik sollten auf teilräumlicher Ebene mit Fragestellungen des Stadtumbaus rückgekoppelt werden: Welche Schlussfolgerungen können für zukünftige Bedarfe in der Wohnraumversorgung gezogen werden? Welche Ansprüche erwachsen daraus an die Qualität des Wohnens und des Wohnumfeldes?





---

## 4.3 Wohnumfeld und Baukultur

### 4.3.1 Der Ortskern von Heusenstamm (Altortbereich)

Das kompakte, geschlossene Ortsbild des Heusenstammer Altortbereichs hebt sich deutlich von der übrigen, weit ausgreifenden Siedlungsstruktur der neueren Baugebiete, ab. Der Altortbereich lässt sich klar differenzieren in den älteren, barocken und klassizistischen Siedlungsbereich mit eher dörflich anmutenden Ambiente nördlich der Frankfurter Straße bis zur Schlossanlage und den gründerzeitlichen Gebäuden und Wohnhausreihungen der Siedlungserweiterungen des frühen 20. Jahrhunderts im Quartier „südlich der Frankfurter Straße“. Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur findet mit Wohngebäuden der frühen Moderne ihren Abschluss.

Der Ortskern von Heusenstamm ist ein wohnbaulich verdichteter Siedlungsbereich. Unter den Gesichtspunkten des demografischen Wandels, den Ansprüchen an moderne und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse und der Erfordernis eines verantwortungsvollen Umgangs mit der Ressource Boden tritt die Frage nach der Bewertung und der Zukunftsfähigkeit der wohnbaulichen Potenziale an diesem integrierten Standort in den Vordergrund.

### Gebäudebestand

Die typologisierende Beschreibung des Gebäudebestands eröffnet einen Blick auf die Vielfalt an vorhandenen und weitgehend noch wenig überformten Gebäudetypen mit teils noch unverfälschten Baustilelementen.

Gemäß der Ortsbildanalyse (2012) und Erhaltungssatzung (2015) können die Gebäudetypen wie folgt zusammengefasst werden:<sup>17</sup>

- zweigeschossige Fachwerk-Wohnhäuser auf schmalen Parzellen, teils mit seitlichen Stallgebäuden, Scheune und Gärten (Hofanlagen); Barockzeit bis 18. Jahrhundert; flächendeckend und prägend im nördlichen Bereich
- zweigeschossige Wohnhäuser des Spätklassizismus (nur noch einige wenige Objekte in der Frankfurter Straße erhalten) mit Zierelementen
- Gründerzeitliche Wohnhäuser in verschiedenen Ausprägungen als Handwerker und Arbeiterwohnhäuser (ein- bis zweigeschossig); frühe Formen des genossenschaftlichen Bauens mit Backstein, Putz- oder Ziegelfassaden mit Zierelementen
- Siedlungshäuser des genossenschaftlichen Wohnungsbaus der 1920er Jahre (zweigeschossige Doppelhäuser in der Hohebergstraße)

---

<sup>17</sup> Die Gebäudetypen werden in enger Anlehnung aus der Baugeschichte und den Bauepochen abgeleitet und beschrieben.



- Villenartige Wohnhäuser (ein- bis zweigeschossig) im Stil der „heimatlichen Bauweise“ und der frühen Moderne (Nachgründerzeit in den Jahren zwischen den Weltkriegen)

Die Bebauung nach 1945 wird als in der Regel ohne Gestaltqualitäten beschrieben, weshalb die Siedlungserweiterungen nach 1945 von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ausgespart bleiben.

### **Private Grün- und Freiflächen**

Die Hofanlagen (Hofreiten) des nördlichen Altortes sowie die villenartig bebauten Grundstücke im Süden des Quartiers „südlich der Frankfurter Straße“ weisen auf den privaten Grundstücken ein beachtliches unbebautes Flächenpotenzial auf, welches sich in besonderem Maße für Maßnahmen der Wohnumfeld- und Freiflächengestaltung anbietet.

Demgegenüber verfügen die in dichten Bebauungszeilen stehenden gründerzeitlichen Wohnhäuser über geringe bis keine Grün- und Freiflächen auf eigenem Grund. Die Hinterhöfe sind i.d.R. größtenteils überbaut. Hier ist in besonderem Maße ein Ausgleich im öffentlichen Raum zu suchen.

### **Öffentliche Grün- und Freiflächen**

Größere und zusammenhängende Grün- und Freiflächenstrukturen im unmittelbaren, nachbarschaftlichen Wohnumfeld sind insbesondere in den im südlichen Quartiersbereich gelegenen Blockinnenbereichen anzutreffen. Markantestes und ortsbildprägendes Beispiel sind hier die Mühlgärten, denen auch eine eigene Rechtsstellung zugeschrieben wird.

### **Öffentliche Plätze**

Aus der Geschichte und Genese des Heusenstammer Altortbereiches heraus lässt sich erklären, warum größere öffentliche Plätze, insbesondere ein zentraler innerörtlicher Marktplatz als elementarer Bestandteil urbanen Lebens in Heusenstamm fehlen. Die Potenziale liegen in einigen wenigen Platzanlagen mit Quartiersbezug.

Die hier kurz beschriebenen baulichen und städtebaulichen Gegebenheiten des Altortbereichs bilden die Gebietskulisse für wohn- und wohnumfeldbezogene Maßnahmen im Rahmen des



Stadtumbaus. Um die Wohnstandortattraktivität zu erhalten bzw. auszubauen werden Einzelmaßnahmen zur Gebäudesanierung und zur Wohnumfeldgestaltung erforderlich, die unter dem Aspekt des demografischen Wandels insbesondere für die folgenden Wohnzielgruppen von Bedeutung sein können:

- Für die älter werdende Bevölkerung, die bereits vor Ort wohnt und ihren Wohnstandort auch im hohen Alter nicht mehr wechseln möchte (mit entsprechenden Erfordernissen an bauliche Anpassungsmaßnahmen im Bestand)
- Für die jüngere, nachrückende Generation, die die Grundstücke im Erbe übernimmt und mit eigener Familie beziehen möchte (mit entsprechenden Ansprüchen an moderne Ausstattungen und attraktivem Wohnumfeld, ggfs. auch Mehrgenerationenwohnen)
- Für zuziehende Familien, die den innerstädtischen Wohnstandort präferieren und bereit sind auch ältere Wohnhäuser zu erwerben und zu sanieren (mit entsprechenden Ansprüchen an moderne Ausstattung, größere Wohnflächen und Freiflächen)

### **Die Erhaltungssatzung – Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt**

Aus der Erkenntnis, dass allein auf Basis eines rechtskräftigen Bebauungsplan und der Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1998 der Erhalt des Ortsbildes mit städtebaulichen Strukturen, architektonischen Gestaltelementen und prägende Grün- und Freiflächen nicht hinreichend gesichert werden kann, wurde im Jahr 2015 der Beschluss über eine Satzung gem. § 172 BauGB gefasst (In Kraft getreten am 10.05.2015).

#### **Auszug aus der Erhaltungssatzung:**

##### § 2 Erhaltungsziele

„Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs.1 Nr.1 BauGB) erhalten werden.“

##### § 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

- a) „Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung, die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB)
- b) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang zu anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das



---

Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

- c) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Der Begründung der Erhaltungssatzung (Teil B) sind die Erhaltungsgründe und Erhaltungserfordernis, die Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit und die Begründung zur Gebietsabgrenzung zu entnehmen.“

#### **Auszug aus den Erhaltungsgründen und Erfordernis:<sup>18</sup>**

„(...) Der Ortskern von Heusenstamm weist daher eine städtebauliche Eigenart auf, die die Erhaltung der ortsbildprägenden Gebäude und baulichen Anlagen zum Schutz des Ortsbildes und der Stadtgestalt rechtfertigt.“

„Ohne den Erlass der Erhaltungssatzung besteht die Gefahr, dass die städtebaulichen Eigenart des Ortskerns, sein Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild nachhaltig gestört werden und dadurch die Identität von Heusenstamm verloren geht. Das Baugeschehen der letzten Jahre bietet genügend Anhaltspunkte für diese Befürchtung“

#### **Auszug aus Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit:<sup>19</sup>**

„(...) Die geschlossenen Straßenräume im dörflichen Ortskern sowie in den gründerzeitlichen Straßenzügen unterscheiden sich deutlich von den Straßenbildern des übrigen Siedlungsgebietes, vor allem vom Straßenbild neuerer Baugebiete, und sind daher schützenswert.“

„(...) Die Stadtgestalt umfasst den Ortsgrundriss, die Bebauungsstruktur und die ortsbildprägenden Freiräume wie Plätze und Grünflächen.“

„(...) Eine weitere Besonderheit im Freifächensystem des Ortskerns (...) sind die Mühlgärten im Blockinnenbereich (...). Diese Gärten werden von den Anliegern bewirtschaftet. Diese Gartenflächen sind einschließlich der Zugänge zu erhalten, da sie von städtebaulich – insbesondere siedlungsgeschichtlicher Bedeutung sind.“

---

<sup>18</sup> Erhaltungssatzung (2015), S.10

<sup>19</sup> Erhaltungssatzung (2015), S.11, S.12, S.13





---

### **Auszug zur Begründung der Gebietsabgrenzung:<sup>20</sup>**

„(...) Insgesamt überwiegen im Geltungsbereich Gebäude, die aufgrund ihrer gestalterischen Qualität entweder allein das Ortsbild prägen oder im Zusammenhang mit anderen Gebäuden städtebauliche Ensembles bilden. Ferner werden durch die Gebietsabgrenzung die Freiflächen an den Rändern der Ortskernbebauung erfasst. Diese Freiflächen sind für die Stadtgestalt und das Landschaftsbild von Bedeutung.“

Die Erhaltungssatzung basiert auf einer Ortsbildanalyse aus dem Jahr 2012. In einer zweistufigen Bürgerwerkstatt im Jahr 2014 wurden die Bürgerinnen und Bürger bei der Einschätzung der Gestaltqualitäten und zur Abgrenzung des Satzungsbereiches in die inhaltliche Ausarbeitung der Erhaltungssatzung mit eingebunden.

Ferner besteht die Pflicht zur Erörterung baulicher Vorhaben im Rahmen einer Bauberatung, die durch die Stadt Heusenstamm angeboten wird. Im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern soll erörtert werden, welche Aspekte des Ortsbildes, der Stadtgestalt oder des Landschaftsbildes durch das geplante Vorhaben berührt werden und welche Möglichkeiten der Erhaltung gegeben sind.

Die Sensibilisierung der privaten Eigentümer für Lösungsansätze im Sinne der Erhaltungs- und der Gestaltungssatzung ist ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung. Hier kann der Stadtumbau ansetzen und über das Instrument der Anreizförderung Impulse und Motivation zur erhaltenden Gebäudesanierung geben. In Verbindung mit baulichen Anpassungsmaßnahmen zur Barrierefreiheit, Maßnahmen der energetischen Gebäudeertüchtigung oder der Umgestaltung privater Freiflächen können in Zusammenarbeit mit den privaten Eigentümern Antworten gefunden werden auf Herausforderungen des demografischen Wandels und auch kleinräumige Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im unmittelbaren Wohnumfeld initiiert werden. Nicht zuletzt soll perspektivisch durch den Bestandserhalt und punktueller Bestandserweiterungen den Folgegenerationen ein attraktiver Wohnstandort geboten werden können, der eine Alternative für die Nachfrage nach Wohnhäusern in Neubaugebieten darstellt. Damit wird ein aktiver Beitrag zur Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen geleistet.

---

<sup>20</sup> Erhaltungssatzung (2015), S.13

## **Gestaltungssatzung**

Auf Grundlage § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) hat die Stadt Heusenstamm im Jahr 1998 eine Satzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen für den Ortskern von Heusenstamm erlassen. Ziel ist die Erhaltung und Gestaltung des historischen Orts- und Straßenbildes und die Pflege des historischen Stadtbildes.

### **Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (siehe Abbildung 45)**

Die Gestaltungssatzung formuliert Regelungen zur Ausgestaltung und Ausrichtung der Baukörper sowie der Dach- und der Fassadengestaltung. Darüber hinaus werden Regelungen zu Materialien und Farben, zu besonderen Bauteilen (beispielsweise Solaranlagen, Balkone und Markisen) zu Garagen und Nebenanlagen sowie zu Einfriedungen getroffen.

## **Denkmalschutz**

Auf der Rechtsgrundlage des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDSchG) werden Kulturdenkmäler unter Schutz gestellt. Schutzwürdige Kulturdenkmäler gem. § 2 Abs. 1 HDSchG sind „Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.“

Insbesondere mit Blick auf die historischen und ortsbildprägenden Elemente des öffentlichen Raums ist auf die Unterschutzstellung als Teil von Gesamtanlagen zu verweisen: Kulturdenkmäler als Gesamtanlagen sind „Straßen-, Platz und Ortsbilder einschließlich der mit ihnen verbundenen Pflanzen, Frei- und Wasserflächen, an deren Erhaltung insgesamt aus künstlerischen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.“ (§ 2 Abs. 2 HDSchG). Dabei ist nicht erforderlich, dass jeder einzelne Teil einer Gesamtanlage ein Kulturdenkmal darstellt.





Abbildung 46: Denkmalschutz/ Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Eigene Darstellung nach Erläuterungen zur Erhaltungssatzung (2015), S. 7; S. 12)





In Heusenstamm ist ein Teil des Ortskerns beidseitig der Schlossstraße als Gesamtanlage unter Schutz gestellt. Ferner sind einige Einzelgebäude als Baudenkmäler erfasst. Außerhalb des dörflichen Kerns sind die Adalbert-Stifter-Schule und das Bahnhofsgebäude Kulturdenkmale.

Der Dreiklang aus Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung und Denkmalschutz stellt einen rechtlichen Rahmen dar, der nicht als Verhinderungsinstrument von privatem Gestaltungswillen verstanden werden sollte; vielmehr sollen diese Instrumente als Bausteine einer an städtebaulichen, ästhetischen und historischen Kriterien orientierten Stadtentwicklung in den Stadtbau integriert werden.

#### 4.3.2 Schloss und Schlossanlagen

Das Heusenstammer Schloss, auch Schloss Schönborn genannt, und die zugehörigen Schlossanlagen bilden einen historisch geprägten und schützenswerten Komplex im Norden der Heusenstammer Altstadt.

Die Anlage geht zurück auf eine Wasserburg, die ca. 1180 durch Eberhard Waro-von-Hagen erbaut wurde und in deren Umfeld erste Siedlungen von schutzsuchenden Bauern entstanden. Charakteristisch für Wasserburgen ist ein breiter Burggraben, der in diesem Fall aus der angrenzenden Bieber gespeist wurde. Die ehemalige Burganlage wurde mehrfach umgebaut. Heute erhalten, jedoch nicht in ihrer ursprünglichen Form, sind das hintere Schlösschen und der Bannturm als historisches Ensemble.

Nachdem im 30-Jährigen-Krieg und durch mehrere Seuchen die Bevölkerung von Heusenstamm fast ausgelöscht war und die Burg verfallen war, wurde die Burganlage 1661 von den Rittern von Heusenstamm an die Familie von Schönborn verkauft. Von 1663 bis 1670 wurde die Burg restauriert und auf dem Vorplatz entstand das neue Schloss im Renaissance-Stil. Im 18. Jahrhundert wurde vor dem Schloss ein Lustgarten angelegt, der sogenannte Herrngarten mit fünf Alleen und mehreren Teichen, zahlreichen Bäumen und einer Orangerie. Außerdem wurde das Schloss durch zahlreiche Anbauten ergänzt.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurde das teils zerstörte und verfallene Schloss restauriert und ab 1954 durch die Familie von Schönborn an die Deutsche Bundespost vermietet. In den Räumlichkeiten befand sich zwischenzeitlich die Postschule. 1976/77 kaufte die Stadt Heusenstamm das Schloss, ab 1980 wurde es umgebaut und erweitert. Durch den Anbau wurde der Innenhof geschlossen. Noch heute dient der Komplex als Verwaltungssitz und Rathaus.

Im Innenhof befindet sich ein gastronomischer Betrieb. Das hintere Schlösschen ist in den Rathauskomplex eingebunden und dient häufig als Veranstaltungsraum. Der Außenbereich am Bannurm ist überdacht und dient ebenfalls als Veranstaltungsraum, während der Bannurm selbst kaum noch eine Nutzung erfährt. Im Umfeld des Schlosses befinden sich zudem weitere Gebäude, die untergenutzt sind: Die alte Schlossmühle im Norden der Anlage und die Gebäude in der Schloßstraße 49.

Die gesamte Schlossanlage ist unter Denkmalschutz gestellt. Das Schloss, die Wasserburg und die Schlossmühle sind Einzeldenkmale. Die Parkflächen mit den Wasserflächen sind als denkmalwerte Grünanlagen bzw. Wasserflächen eingestuft.

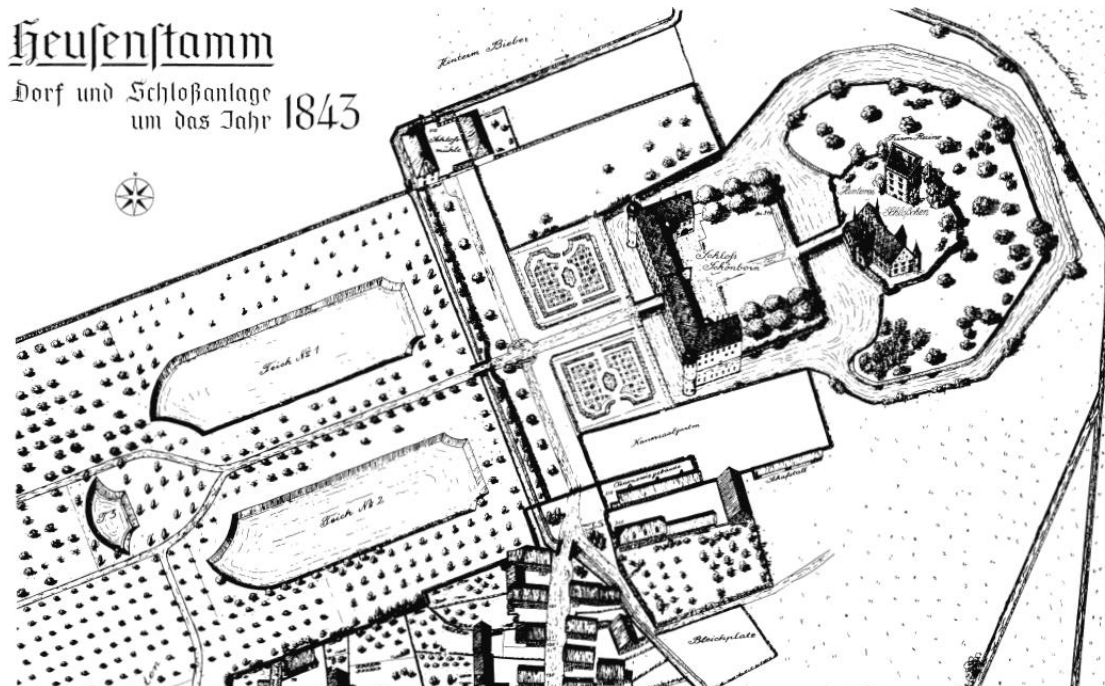


Abbildung 47: Kartenausschnitt - Schlossanlage um das Jahr 1843 (Quelle: Stadt Heusenstamm)

Der Herrngarten in seiner heutigen Form wurde im Rahmen der Schlosserweiterung in den 1980er Jahren angelegt und knüpft nicht an seine historische Gestaltung an. Die Schlossallee und die angrenzenden Schlossweiher gehen auf die ursprüngliche Struktur der Anlagen aus dem 17. Jahrhundert zurück (siehe auch Kapitel 4.7.3).





---

### 4.3.3 Soziale Infrastruktur

Im Stadtumbaugebiet gibt es eine Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen. Das Schloss als Rathaus und Verwaltungssitz dient gleichzeitig als Bürgerbüro und beinhaltet eine Reihe an städtischen Dienstleistungen und Informationsmöglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger sowie die Räumlichkeiten der Volkshochschule.

Eine Grundschule von insgesamt drei Heusenstammern Grundschulen befindet sich im Gebiet des Stadtumbaus (Adalbert-Stifter-Schule). Daran angeschlossen ist eine Schulkindbetreuung. Weiterführende Schulen befinden sich in der Umgebung.

Im Bereich der Rembrücker Straße ist das Jugendzentrum (JUZ) beheimatet, das an drei Wochentagen geöffnet ist und Raum für Kinder und Jugendliche ab 8 Jahren bietet.

Auf das Gebiet verteilen sich insgesamt vier Kindertagesstätten und Kindergärten (im Stadtgebiet gibt es sieben Einrichtungen dieser Art).

Im Gebiet des Altortsbereiches nördlich der Frankfurter Straße ballen sich mehrere Einrichtungen: So befinden sich in räumlicher Nähe zu einander die katholische Kirche St. Cäcilia sowie das Pfarramt und Gemeindehaus, eine Musikschule, eine Bücherei und das Haus der Stadtgeschichte (Museum).

In der Frankfurter Straße befindet sich zudem eine Einrichtung für Seniorenwohnen.

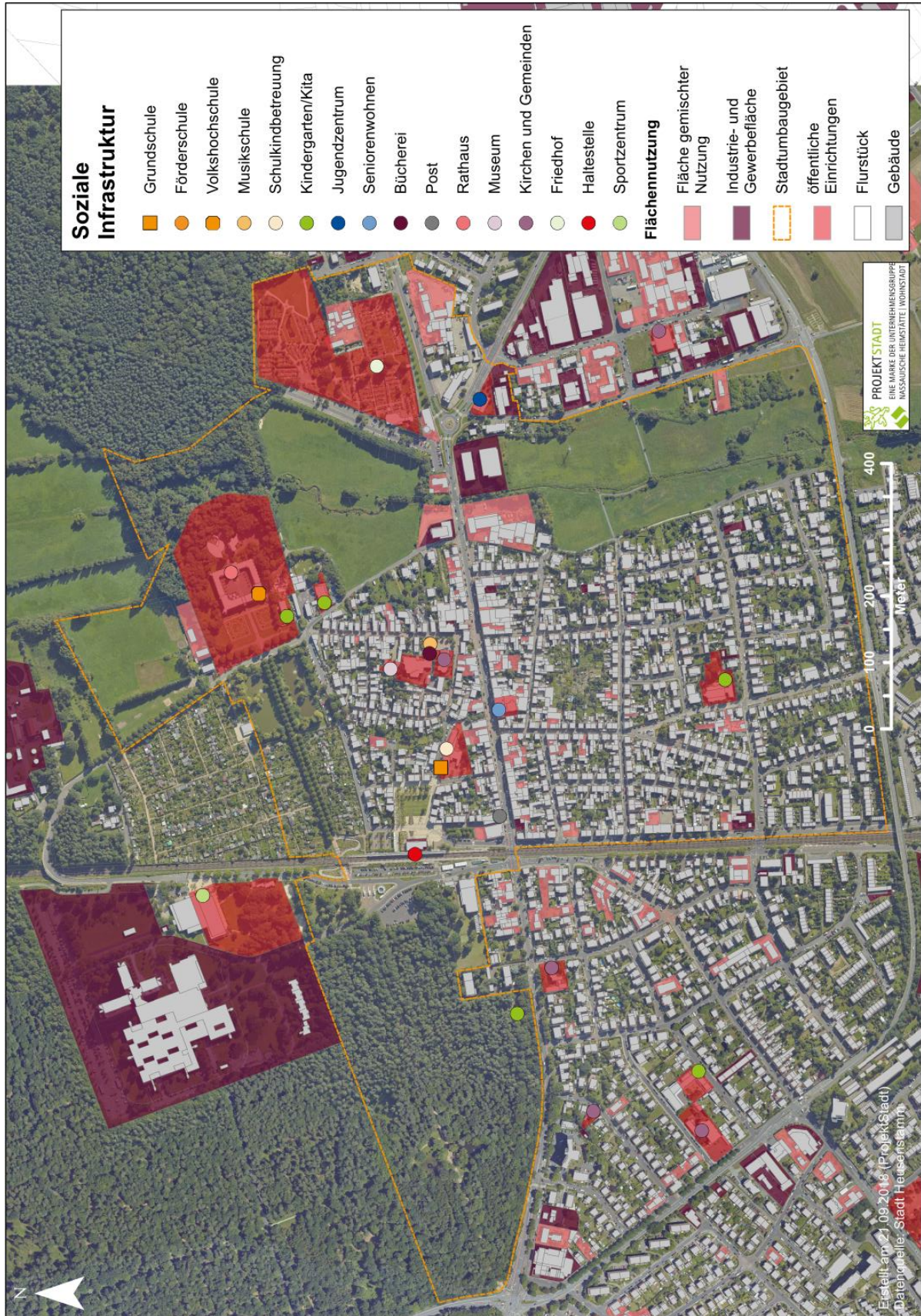


Abbildung 48: Soziale Infrastruktur - Öffentliche Einrichtungen im Stadumbaugebiet (Eigene Darstellung; Datengrundlage: Stadt Heusenstamm)





---

#### 4.3.4 Soziale Integration

Auch wenn der Begriff „soziale Integration“ deutlich breiter zu fassen ist als lediglich die Integration von Menschen mit unterschiedlichen Herkunftsländern, lässt die aktuelle Bevölkerungsentwicklung<sup>21</sup> vor allem darauf schließen, dass sich die Bevölkerung den Herkunftsländern nach deutlich diverser gestaltet, was besondere Erfordernisse an Integrationsmaßnahmen nach sich zieht. Viele Zugezogene kommen aus dem europäischen Ausland; ein kleinerer, jedoch erheblicher Teil aus von politischen Konflikten und Unruhen geprägten Ländern, wie z.B. Syrien, Eritrea, Irak, Afghanistan oder Pakistan. Ca. 330 Menschen sind derzeit als asylsuchend im Stadtgebiet gemeldet<sup>22</sup>. Diese Menschen benötigen aufgrund ihrer von Krieg und politischer Verfolgung gezeichneten Biografien besondere Unterstützung hinsichtlich der Unterbringung und Betreuung. Seit dem Jahr 2015 ist die Unterbringung und Betreuung von Geflüchteten besonderer Gegenstand der Arbeit der Stadt, des Landkreises Offenbach sowie zahlreicher Ehrenamtlicher. Die Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Offenbach Land e.V. (AWO) ist verantwortlich für die hauptamtliche Flüchtlingsbetreuung und leitet die Migrationsberatungsstelle der Stadt Heusenstamm. Darüber hinaus gibt es ehrenamtliche Initiativen in der Stadt, zum Beispiel ein Möbellager, eine Quartiersbetreuung, eine Fahrradwerkstatt, Sprachkurse (teilweise mit Kinderbetreuung) und eine Hausausgabenbetreuung. Auch die Kirchengemeinden sind in Form der ökumenischen Kleiderkammer und dem internationalen Mittwochstreff der evangelischen Kirche in der Flüchtlingshilfe aktiv. In der Förderrichtlinie „Flüchtlinge und Sport“ wurde die Stelle eines Sportcoachs eingerichtet. Zuständig für die Koordination der ehrenamtlichen Flüchtlingshilfe und für die kommunalen Gemeinschaftsunterkünfte zeigt sich die Stabsstelle Integration der Stadt Heusenstamm. Hier werden ehrenamtliche Helferinnen und Helfer registriert, Räumlichkeiten für Kurse, Veranstaltungen, etc. organisiert und zwischen AWO und Ehrenamtlichen vermittelt. Zudem findet einmal im Monat ein Sprechertreffen der Stabsstelle mit dem Bürgermeister und Ehrenamtlichen statt.

Die Stabsstelle Integration der Stadt Heusenstamm entwickelt derzeit ein Konzept zur sozialen Integration, das sich im Speziellen mit der Integration von Geflüchteten beschäftigt. Mit dem Ziel einer Bildung einer Steuerungs- und Ressourcengruppe werden Handlungsfelder definiert, eine Bestandsaufnahme der bereits existierenden Angebote für eine erfolgreiche Partizipation der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Heusenstamm durchgeführt und die Stakeholder der Flüchtlingshilfe in Heusenstamm identifiziert. Ergebnisse der Studie liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

---

<sup>21</sup> Seit 2009 steigt der Anteil der nicht-deutschen Bevölkerung in der Gesamtstadt kontinuierlich (vgl. Kapitel 2.2.3).

<sup>22</sup> Nach Auskunft der Stadt Heusenstamm.



---

Darüber hinaus ist Heusenstamm seit Juli 2016 in das Bundesprogramm „Demokratie leben! Aktiv gegen Rechtsextremismus, Gewalt und Menschenfeindlichkeit“ aufgenommen worden. Ziele des Programms sind die Prävention von Rechtsextremismus, Fremdenfeindlichkeit, Antisemitismus und Salafismus sowie die Entwicklung eines systematischen Ansatzes des Sozialen Lernens - beginnend im Kindergarten bis hin zu den weiterführenden Schulen. Zudem soll eine Stärkung der Willkommenskultur und des Ehrenamts bewirkt werden. In jedem Jahr stehen entsprechende Fördermittel (Aktions- und Initiativfonds) für verschiedene Projekte im Stadtgebiet zur Verfügung. Die Förderlaufzeit endet im Jahr 2019.

Die soziale Integration von Geflüchteten bleibt voraussichtlich eine der zentralen Aufgaben an die Stadtentwicklung der nächsten Jahre. Um in Zukunft die Aufgaben der Betreuung, Beratung und Bildung bündeln zu können und um zusätzlich einen festen Raum der Begegnung für Menschen jeden Alters, jedes sozialen Stands und jeder Herkunft zu schaffen, wird die Einrichtung eines ortsgebundenen Zentrums für integrative Aufgaben von der Stadt Heusenstamm angestrebt, wobei sich eine Realisierung innerhalb des Stadtumbaugebiets aufgrund der Zentralität anbieten würde.

#### **4.4 Einzelhandel und Nahversorgung**

Die negativen Entwicklungen des Einzelhandelsstandorts Heusenstamm sind vorrangig auf strukturelle Defizite in der Innenstadt mit der Hauptlage „Frankfurter Straße“ zurückzuführen. Die Klein- und Kleinstformate der Ladenlokale mit Flächen im Mittel kleiner als 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bieten nur ein eingeschränktes Angebot, sind von geringer Strahlkraft und bringen kaum Kundenfrequenzen.<sup>23</sup> Die Frankfurter Straße erreicht nur einen Verkaufsflächenanteil von 8 % der Verkaufsflächen im Stadtgebiet und kann Ihrer Funktion als „Hauptzentrum“ (siehe Zentrenkonzept) nicht gerecht werden.

---

<sup>23</sup> Vgl. Beschreibungen Lademann (2014), S.44f)

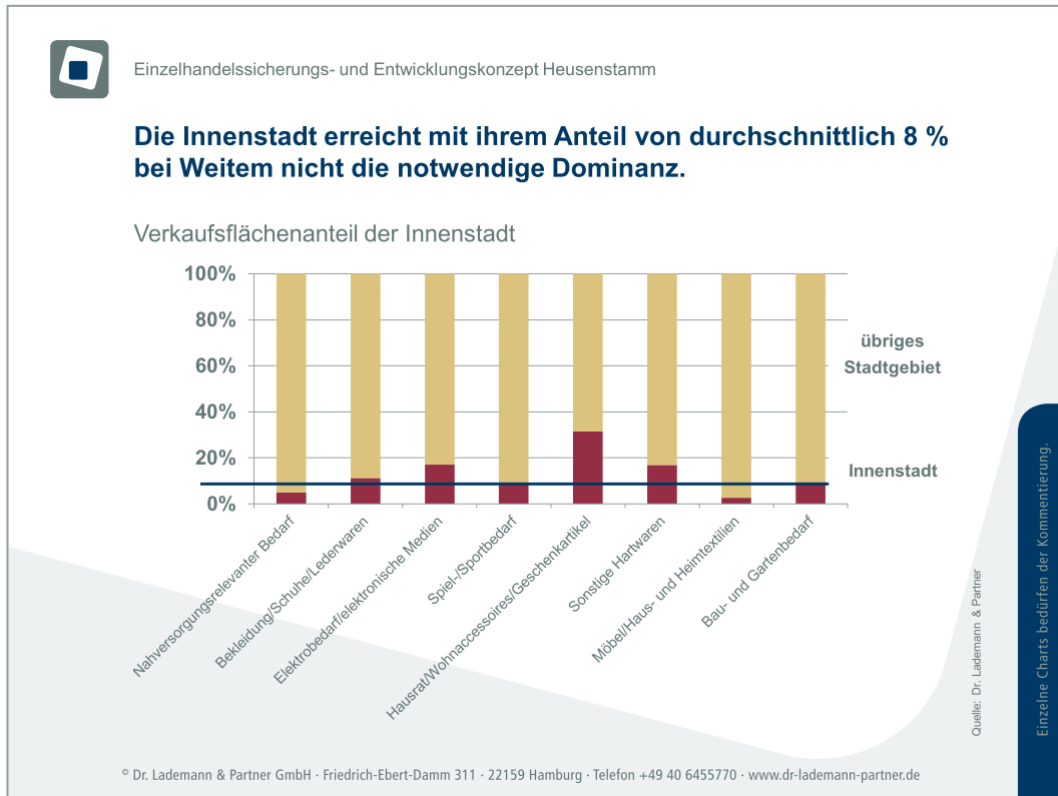


Abbildung 49: Verkaufsflächenanteile der Innenstadt an der Gesamtstadt (Lademann 2014, S. 53)

Ein anderer, auch städtebaulich relevanter Indikator ist die sog. „Citydichte“<sup>24</sup>, wonach in der Heusenstammer Innenstadt die Flächendichte deutlich hinter der Spannweite vergleichbarer Mittelzentren zurückbleibt.

Citydichte der Stadt Heusenstamm im Vergleich		
Branchen	Flächendichte*	
	Heusenstamm	Spannbreite Mittelzentren**
Nahversorgungsrelevanter Bedarf	21	80-300
Zentrenrelevanter Bedarf	46	150-600
Nicht-zentrenrelevanter Bedarf	8	20-100
<b>Summe</b>	<b>74</b>	<b>250-1.000</b>

Quelle: Eigene Berechnungen.  
\* in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.  
\*\* Vergleichswerte für Mittelzentren aus anderen Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner.

Abbildung 50: Citydichte der Innenstadt im Vergleich (Lademann 2014, S. 54)

<sup>24</sup> Lademann (2014), S.54: Definition „Citydichte“: Verkaufsflächenausstattung der Innenstadt je 1.000 Einwohner bezogen auf die Gesamtstadt





---

Besonders eklatant ist das Versorgungsdefizit im Stadtumbaugebiet im Nahversorgungsbe-  
reich. Die Möglichkeit zur fußläufigen Nahversorgung ist nicht vorhanden (Vgl. Abb. 26 im Ka-  
pitel 2.4.2 Die Situation des Einzelhandels (Gesamtstadt)).

Der Gutachter kommentiert „das Ausbaupotenzial im Bereich nahversorgungs- und zentrenre-  
levanter Sortimente sollte ergriffen und gezielt in die innerstädtische Haupteinkaufslage ge-  
lenkt werden – vorausgesetzt es sind Potenzialflächen für mehrere größer flächige, nachfra-  
gegerechte Einzelhandelsnutzungen vorhanden.“<sup>25</sup>

Aus der Perspektive des Einzelhandels-Gutachters wurden im Umgriff des Stadtumbaugebie-  
tes zwei Potenzialflächen einer näheren Analyse unterzogen: Die Potenzialfläche Reifen  
Baake und die Potenzialfläche ehemaliger Bauhof.

Unter Gesichtspunkten der Kriterien des Mikrostandorts und der Grundstückseigenschaften  
fällt die Beurteilung der Potenziale für die Ansiedlung einer größer flächigen Einzelhandelsein-  
richtung auf dem Areal Reifen Baake deutlich besser aus. Die Ansiedlung eines Verbraucher-  
marktes ist in Vorbereitung. Hier werden im Rahmen des Stadtumbauprozesses die Synergie-  
effekte aus der städtebaulich Integration dieser Standortentwicklung herauszuarbeiten sein.

---

<sup>25</sup> Lademann (2014), S.54

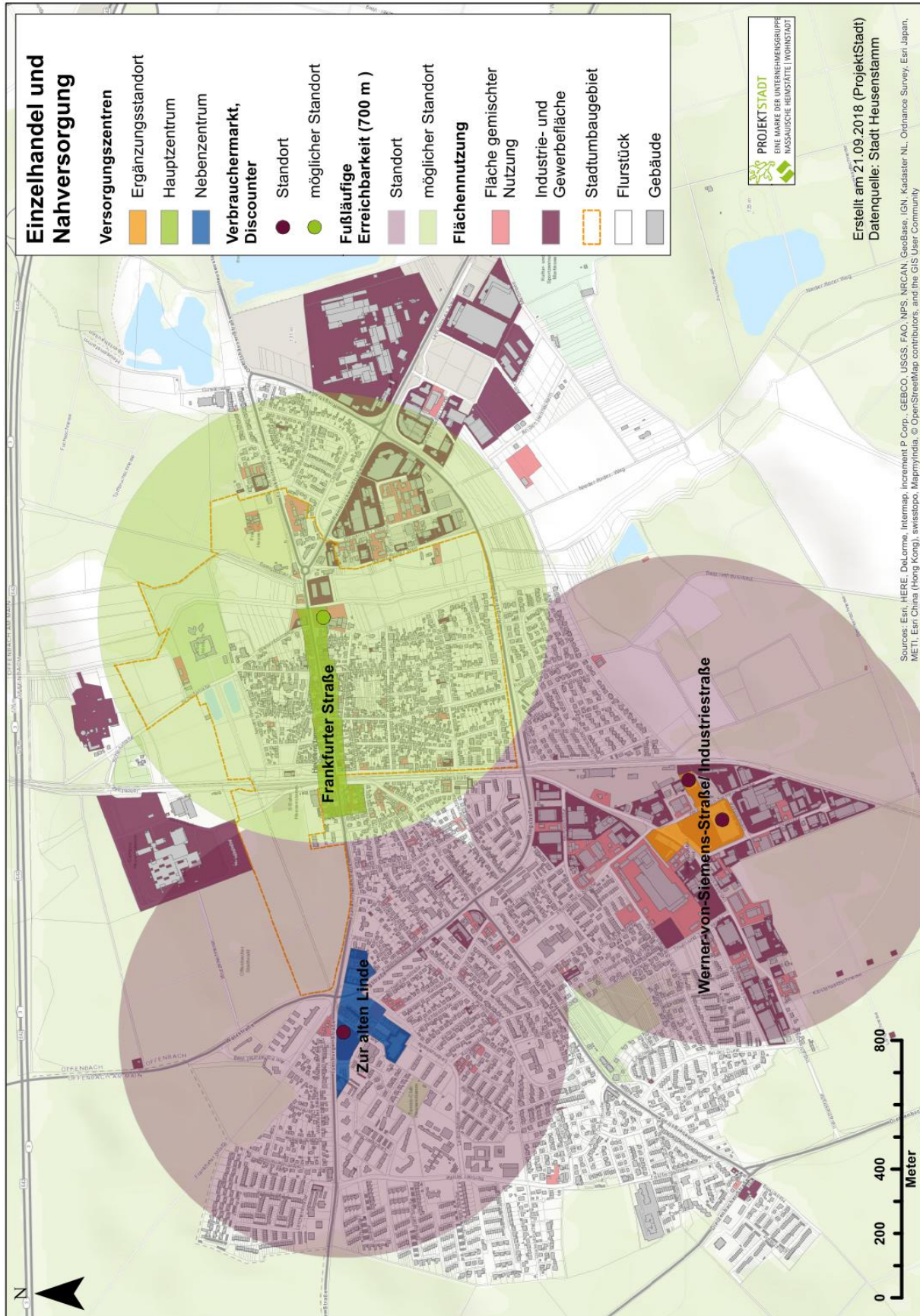


Abbildung 51: Erreichbarkeit der Einzelhandels- und Nahversorgungszentren (Eigene Darstellung; Datengrundlage: Stadt Heusenstamm und Lademann 2014; Grundkarte: Esri Basemap)



---

Die Potenzialfläche Bauhof wird als Alternativstandort für eine wohnungsnaher Grundversorgung eingeordnet. Diese Funktion wird mit Realisierung des größer flächigen Einzelhandels auf dem Areal Reifen Baake hinfällig. An diesem relativen Solitärstandort werden andere Nutzungen im städtebaulichen Umfeld der vorhandenen Nutzungen und in Verbindung mit Überlegungen zur Umstrukturierung des Areals zu suchen sein.

Der Gutachter hat mit Verweis auf die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34, Abs.3 BauGB zum Schutze bzw. Erhalt zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen eines „Zentrenkonzepts für die Stadt Heusenstamm“ ein hierarchisches Zentrenmodell entwickelt, an dessen Spitze mit höchster „Schützenswertigkeit“ das Hauptzentrum Frankfurter Straße steht.<sup>26</sup>

In Form eines sog. „Zentrenpass“ wird der Status quo von Standortfaktoren und strukturellen Gegebenheiten erfasst und nach Stärken, Schwächen und Handlungszielen bewertet.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> siehe Lademann (2014), S.86

<sup>27</sup> siehe Lademann 2014, Tab. S.88 und S.89



Potenzialfläche: Reifen Baake		Standort: Frankfurter Straße 14
Kriterien		Potenzialflächenbewertung
Mikrostandort	Umfeldnutzungen	Angrenzend an das Hauptzentrum Frankfurter Straße; zentraler Versorgungsbereich versorgt das Heusenstammer Marktgebiet <b>+</b>
	Straßentyp, Verkehrsfrequenz, Sichtkontakt	hohe Frequentierung, allerdings im Rahmen der Umgehungsstraße (L 3117 neu) abgestuft (Tempo-30-Zone), Gute Visibilität <b>+</b>
	ÖPNV	Bushaltestelle direkt am Vorhabenstandort gelegen (überörtliche Linien 651, OF-30, OF-38 AST) <b>+</b>
	Bevölkerungsmantel Nahbereich (Lage zu den Siedlungsschwerpunkten)	städtebaulich-integrierte Lage innerhalb der zwei- bis dreigeschossigen Wohnsiedlungsstrukturen <b>+</b>
Grundstück	Zuschnitt, Ausnutzung, Topographie, weitere Flächenreserven	rechteckig zugeschnitten, ca. 7.000 qm Fläche <b>o</b>
	externe Erschließung; Stellplätze	über Frankfurter Straße aus eingerichtet <b>+</b>
	Aktuelle Nutzung/Zustand; ggf. Konfliktpotenzial	Reifen Baake; Neuordnung des Areals durch Verlagerung (Ersatzfläche erforderlich), Abriss und Neubau erforderlich; Altlasten, angrenzend an Hochwasserschutzgebiet stockender Verkehrsfluss/hohe Verkehrsdichte zu Stoßzeiten, ggf. Linksabbiegeerrückstau <b>-</b>
Beurteilung Potenzial/ Planvorhaben	Städtebauliche Struktur	Das Areal ist im Standortumfeld bereits einzelhandelsseitig vorgeprägt. Die gute Erreichbarkeit sowie der vorhandene kleinteilige Einzelhandels- und Nutzungsbesatz prägen die Individualität der Einzelhandelslage. <b>+</b>
	Wettbewerbsstruktur (Lage zu Zentren/ Wettbewerb)	Lage unmittelbar außerhalb des im städtischen Kontext verkaufsflächenseitig untergeordneten Hauptzentrums; im ausreichenden Abstand zu übrigen großflächigen Einzelhandelsstandorten gelegen <b>o</b>
	Empfehlung zur Belegung (Potenzial, Branche, Priorität); möglicher Nutzen für Standortbereich	Günstige Rahmenbedingungen bergen das Potenzial für großflächige Einzelhandelsnutzung: z.B. periodischer oder modischer Bedarf (Lebensmitteldiscounter), hierdurch Generierung von Synergieeffekten für den kleinteiligen und inhabergeführten Handel. Chance des Abbaus struktureller Defizite. <b>+</b>
Gesamteindruck		<b>Eine Ansiedlung größerflächiger Einzelhandelsnutzungen (filialisiert) würde die Ausstrahlungskraft des Heusenstammer Einzelhandels auf das Marktgebiet weiter stärken. Zudem könnten ein großflächiger Nahversorger oder mehrere mittelgroße Anbieter mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Angebotsschwerpunkt Angebotsdefizite partiell abbauen.</b>
Bewertung / Empfehlung		<b>Potenzialfläche ist für größerflächige Einzelhandelsnutzung mit ca. 1.000 - 1.500 qm VKF geeignet. Ein großflächiger Nahversorger könnte Synergieeffekte auf die tradierte Handelslage generieren und die Grundversorgung im Heusenstammer Osten ausbauen.</b>



Abbildung 52: Potenzialfläche Reifenbarke (Lademann 2014, S. 77)

Potenzialfläche: Bauhof		Standort: Rembrücker Straße 8
Kriterien		Potenzialflächenbewertung
Mikrostandort	Umfeldnutzungen	Streulage, Feuerwehr, Ärztehaus und Küchenstudio im direkten Standortumfeld; rd. 300 m vom Hauptzentrum und rd. 400 m vom großflächigen Möbelhaus entfernt. <b>o</b>
	Straßentyp, Verkehrsfrequenz, Sichtkontakt	Rembrücker Straße fungiert als innerörtliche Erschließungsstraße, nur durchschnittlich frequentiert, aufgrund leicht zurückversetzter Lage eingeschränkte Visibilität des Prüfstandorts <b>o</b>
	ÖPNV	Bushaltestelle fußläufig entfernt (überörtliche Linie OF-30) <b>o/+</b>
	Bevölkerungsmantel Nahbereich (Lage zu den Siedlungsschwerpunkten)	Lage innerhalb der zwei- bis dreigeschossigen Wohnsiedlungsstrukturen sowie gewerblichen Nutzungen <b>o</b>
Grundstück	Zuschnitt, Ausnutzung, Topographie, weitere Flächenreserven	rechteckig zugeschnitten, < 3.000 qm Fläche <b>o</b>
	externe Erschließung; Stellplätze	über Rembrücker Straße/Ostendstraße aus eingerichtet <b>o/+</b>
	Aktuelle Nutzung/Zustand; ggf. Konfliktpotenzial	Bauhof (bis 2015 im Betrieb); Neuordnung des Areals durch Abriss und Neubau erforderlich; Begrenzt Flächenpotenzial <b>o</b>
Beurteilung Potenzial /	Städtebauliche Struktur	Das Standortumfeld ist u.a. durch innenstadtypische Nutzungen vorgeprägt. <b>o</b>
	Wettbewerbsstruktur (Lage zu Zentren/ Wettbewerb)	Solitärstandort; in Randlage zum Hauptzentrum gelegen <b>o</b>
	Empfehlung zur Belegung (Potenzial, Branche, Priorität); möglicher Nutzen für Standortbereich	Begrenzt Flächenpotenzial für großflächige Nutzungen. Für kleineren Lebensmittelmarkt geeignet. <b>o/+</b>
<b>Gesamteindruck</b>		<b>Eine Entwicklung des Areals mit Einzelhandelsnutzungen würde die Nahversorgung verbessern.</b>
<b>Bewertung / Empfehlung</b>		<b>Die Potenzialfläche Bauhof sollte als Alternative zum Baake-Areal in Betracht gezogen werden, um die wohnungsnah Grundversorgung zu stärken.</b>

Abbildung 53: Potenzialfläche Bauhof (Lademann 2014, S. 78)



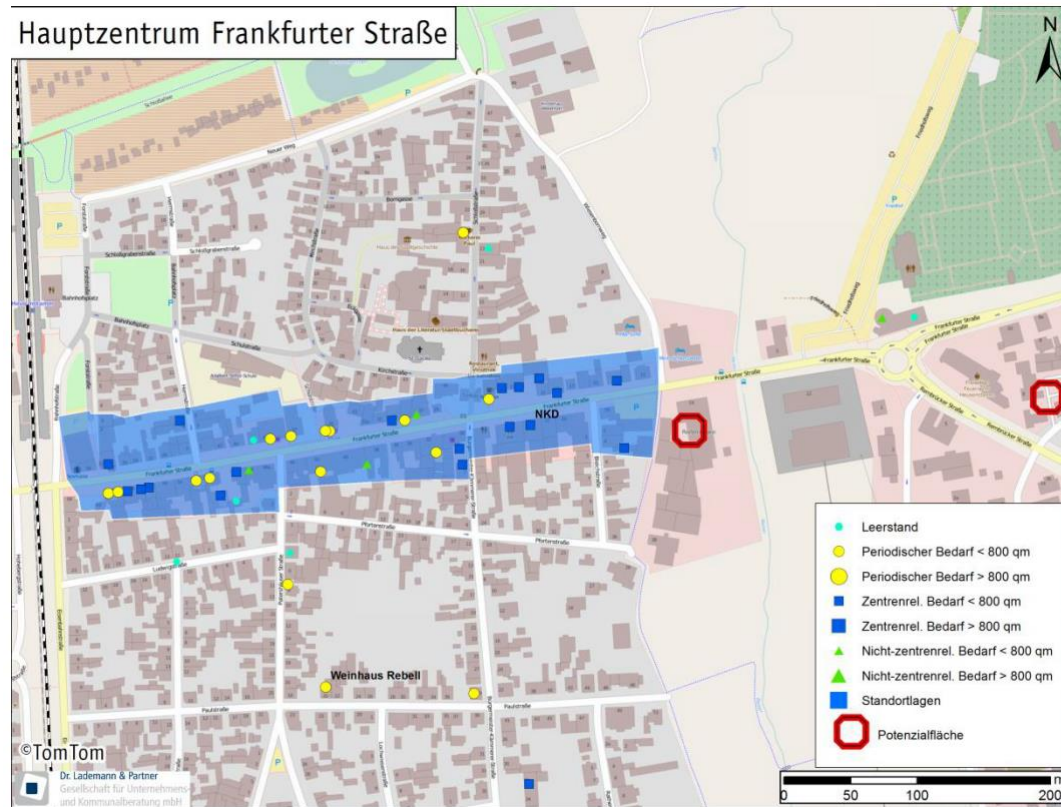


Abbildung 54: Abgrenzung Hauptzentrum Frankfurter Straße (Lademann 2014, S. 89)

Bewertung des Zentrums	
<b>Stärken</b>	Mischgenutzer Standort zentrentypischer Nutzungen; Individualität und Service; sehr gute Anbindung im modal split; Investitionen der vergangenen Jahre in das Stadtbild erkennbar, annähernde Vollvermietung der Ladenlokale
<b>Schwächen</b>	Verkaufsflächen > 300 qm nicht vorhanden; Sortimentslücken v.a. im periodischen und modischen Bedarf; keine kritische Masse vorhanden, deutlich unterdurchschnittliche Citydichte (ca. 8 %), zu geringer Anteil an Filialisten und größerflächigen Magnetbetrieben; Länge der Straße nicht ausreichend und dicht genug mit innenstadtypischen Angeboten bespielt -> zu geringe Frequentierung durch Kunden; temporär starke Frequentierung durch Kfz wirkt sich negativ auf Aufenthaltsqualität aus (fehlende Verweilbereiche innerhalb der Einkaufslage)
<b>Handlungsziele</b>	Sogkraft des Hauptzentrums durch Ansiedlung eines (nahversorgungsrelevanten) Magnetbetriebs mit 1.000 - 1.500 qm steigern; Arrondierungen durch frequenz erzeugende, innenstadtypische Angebote (z.B. Modeangebote, Café, Internetcafé, Copyshop); stärkere Konzentration von Einzelhandelsbetrieben auf zentralen Versorgungsbereich; Flächenzusammenlegungen der Ladenlokale (bzw. Vertiefung der Ladenlokale) prüfen; Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität forcieren

Abbildung 55: Zentrenpass Hauptzentrum Frankfurter Straße – Perspektive (Lademann 2014, S. 89)

Die im Stadtpaziergang, in den Werkstattgesprächen und auf der Arbeitsebene der Lokalen Partnerschaft aus der Bürgerschaft benannten Missstände und Zielformulierungen zur Verbesserung der Situation sind in weiten Teilen deckungsgleich mit den Aussagen des Gutachters 2014 (siehe Kapitel 7).



---

Der Zentrenpass gibt standortbezogene Informationen und Zielaussagen, die im Stadtumbauprozess konzeptionell weiterzuführen, zu konkretisieren und mit Einzelmaßnahmen zu untersetzen sein werden.

#### **4.5 Verkehrsinfrastruktur im Bereich südl. der Frankfurter Straße**

Im Rahmen des „Quartierskonzept südlich der Frankfurter Straße“, das von der Modus Consult im Auftrag der Stadt Heusenstamm im vorigen Jahr erstellt wurde, wurde unter anderem eine detaillierte Bestandserfassung der verkehrlichen Infrastrukturen für einen Großteil des Gebiets (Gebiet südlich der Frankfurter Straße) unternommen (Modus Consult 2017). Im Folgenden wird aus dem vorliegenden Konzept zitiert.

##### **Fließender Verkehr**

„Das Untersuchungsgebiet [südlich der Frankfurter Straße] ist über die südliche Patershäuser Straße an die L 3117 (Ringstraße) angebunden. Eine fast ebenso wichtige Verkehrsachse ist die Frankfurter Straße im Norden des Gebietes, die ebenfalls über die nördliche Patershäuser Straße erreicht wird. Danach ergibt sich die Bedeutung der Patershäuser Straße als zentrale Erschließungsstraße im Quartier, die ergänzt wird durch die Eisenbahnstraße (westliche Randstraße) und die westliche Friedrich-Ebert-Straße.

[...]

Die höchste Straßenfunktion übernimmt dabei die Ringstraße - L 3117 (Regionale Hauptverkehrsstraße) in Ost-West-Richtung. Direkt nachgeordnet ist die Frankfurter Straße, ebenso in Ost-West-Richtung (Städtische Hauptverkehrsstraße). Als Hauptsammelstraße ist die Eisenbahnstraße, die Patershäuser Straße und die Friedrich-Ebert-Straße von großer Wichtigkeit. Hohe Bedeutung für die Erreichbarkeit innerhalb des Quartiers haben als Sammelstraßen die Paulstraße, Bürgermeister-Kämmerer-Straße, Franz-Rau-Straße und die Friedrich-Ebert-Straße. [...] Aufgrund der Einbahnstraßenregelung und der heute nicht weiter differenzierten Straßengestaltung ergibt sich für den Bereich der östlichen Pfortenstraße, Bleichstraße und nördlichen Bürgermeister-Kämmerer-Straße die Funktion einer Sammelstraße obwohl Teile der Straßen dem Grunde nach sehr eng und nur eingeschränkt nutzbar sind.

Das Straßennetz im Untersuchungsgebiet ist in Bezug auf die zulässigen Geschwindigkeit einheitlich mit einer Tempo-30-Regelung zониert [...]. Außerhalb des Quartiers ist von Osten kommend an der Frankfurter Straße bis zur Kreuzung mit der Bürgermeister-Kämmerer-

Straße Tempo 50 km/h zulässig. Tempo 50 km/h ist ebenso an der kompletten Ringstraße und im südlichen Bereich der Schillerstraße vorhanden. Auf allen anderen Straßen, inklusive der westlichen Frankfurter Straße und der Eisenbahnstraße gilt Tempo 30 km/h. Verkehrsberuhigte Bereiche sind im Quartier nicht ausgewiesen.“ (S.11f)

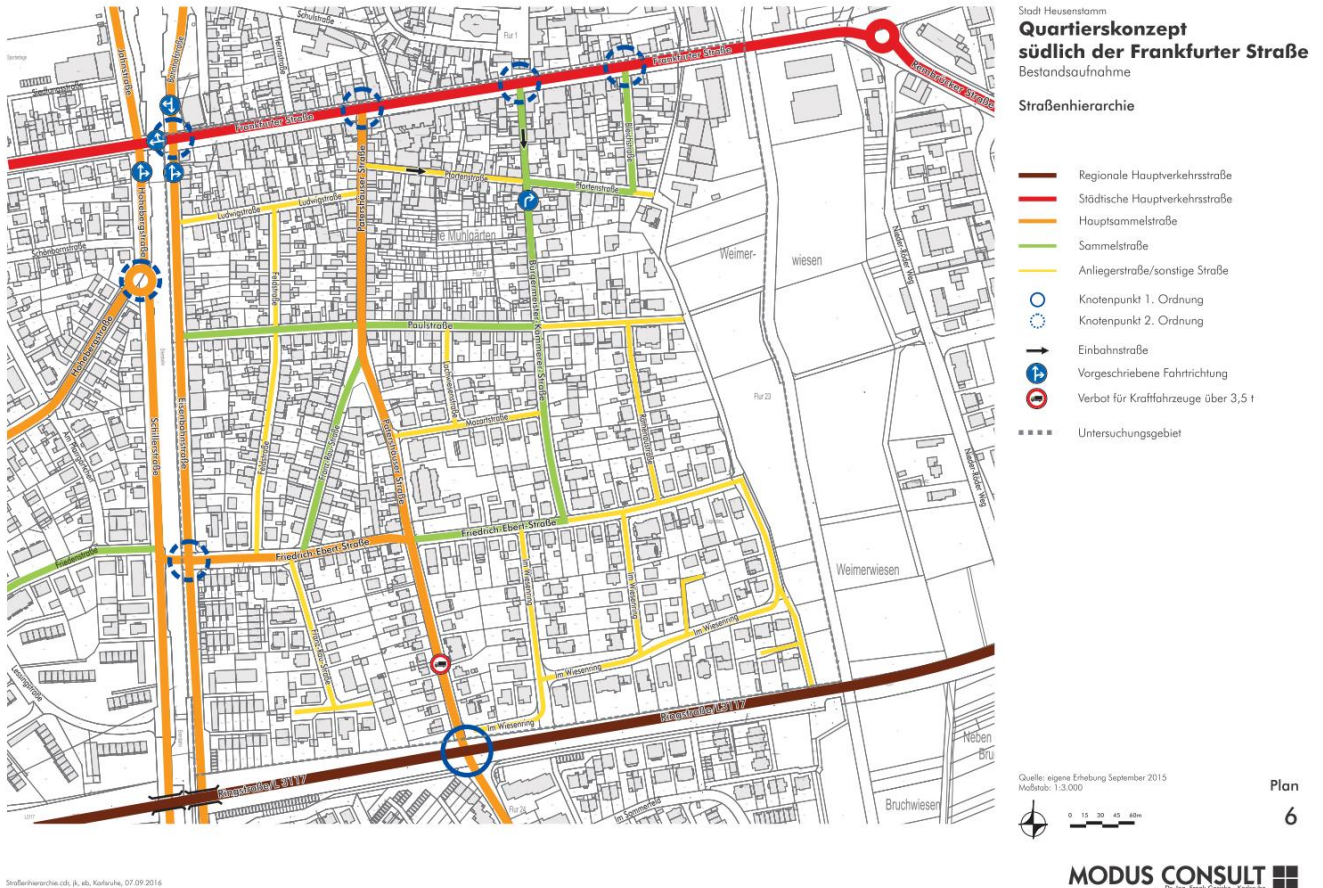


Abbildung 56: Straßenhierarchien (Quelle: Modus Consult 2017)

## Ruhender Verkehr

„Im Bestand wird festgestellt, dass neben den zulässigen Stellplätzen [...] weitere Abstellmöglichkeiten genutzt werden, [...], aber nicht als regulär zulässig eingestuft werden müssen, weil z.B. die Restfahrbahnbreite nicht ausreicht. [...]

Neben der Unterteilung in die einzelnen Kategorien (öffentliche, halböffentliche Stellplätze (Kundenparkplätze) und zum Parken genutzter Straßenrand) werden zusätzlich die Stellplätze nach Parkzeitregelung sowie die Stellplatzanzahl angegeben. Für die öffentlichen Stellplätze sind in den Plänen die Bereiche differenziert, in denen das Verkehrszeichen 314 (Parken) oder 315 (Parken auf dem Gehweg) gilt. Des Weiteren werden Stellen aufgezeigt, an denen ein 70



Parkverbot vorliegt. Dies ist vor allem in dem Bereich der Patershäuser Straße zwischen Frankfurter Straße und Paulstraße, entlang der Ludwigsstraße (teilweise) und im östlichen Bereich der Pfortenstraße vorhanden. Flächen, auf denen Falschparker am Tag der Erhebung beobachtet wurden, [...] waren meistens vor Hofeinfahrten zu finden und konzentrieren sich auf das nordwestliche Gebiet im Untersuchungsbereich.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind ca. 284 öffentliche Stellplätze und ca. 38 halböffentliche Stellplätze (Kundenparkplätze) vorhanden. Am Straßenrand besteht die Möglichkeit für ca. 407 Stellplätze, so dass in Summe rund 729 Stellplätze genutzt werden [...]. Nimmt man die Stellplätze aus dieser Summe, die nicht zulässig sind, weil z.B. die Restfahrbahnbreite zu [g]ering ist oder die Pkw auf dem Gehweg parken, dann stehen insgesamt nur 562 Stellplätze zur Verfügung; das sind 167 Stellplätze weniger als derzeit genutzt werden. [...]

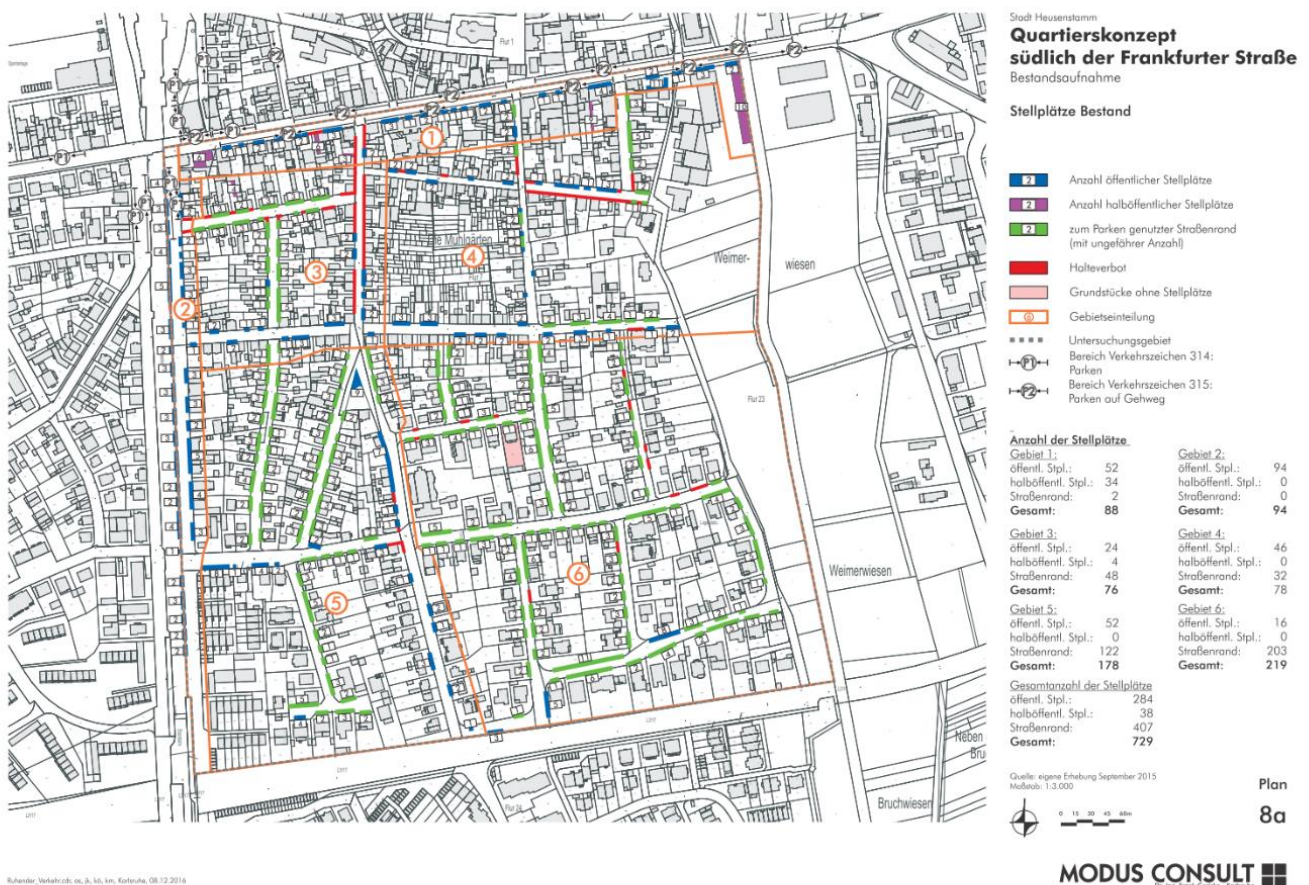


Abbildung 57: Stellplätze Bestand (Quelle: Modus Consult 2017)

Die meisten öffentlichen Stellplätze befinden sich im Bereich der Eisenbahnstraße, Frankfurter Straße, Paulstraße, Pfortenstraße sowie im südlichen Bereich der Patershäuser Straße. Die meisten Parkmöglichkeiten ohne Markierung am Straßenrand befinden sich im Bereich südlich



der Paulstraße sowie in der Ludwigstraße und in der Feldstraße. Die Straßen im Bereich um die Frankfurter Straße sind aufgrund der Tagespendler und den dadurch entstehenden starken Parkbedarf stark überlastet. [...]

In der Frage, welche Bedeutung die öffentlichen Stellplätze für die Versorgung des Quartiers haben, wird in Plan 8a dargestellt, dass nur wenige Grundstücke keine eigenen Stellplatzflächen aufweisen. Es besteht also im Quartier grundsätzlich die Möglichkeit, den Pkw auf dem privaten Grund abzustellen. Insofern kann über das Angebot an öffentlichen Stellplätzen am Straßenrand mit Blick auf die weiteren Planungsziele konkret nachgedacht werden.“ (S.12f)

### **Fuß- und Radverkehr**

„Durch das Untersuchungsgebiet verlaufen regionale und überregionale Themenrouten für Radfahrer und schließen an das lokale Radnetz an. Die Radwege werden im Untersuchungsgebiet meistens in dem öffentlichen Verkehrsraum geführt, so dass der Fahrradfahrer als Teilmenge im Straßenverkehr (in Tempo-30-Gebieten als Stand der Technik) Beachtung findet. Im Bestand ist außer im östlichen Bereich kein ausgebauter Radweg oder Schutzstreifen vorhanden, so dass die Radfahrer auf die Fahrbahn fahren müssen. Von besonderer Bedeutung ist die Durchfahrt im Zuge der Patershäuser Straße zu nennen, die bei der weiteren Planung zu beachten ist. Im Plan 11 sind auch die Fußwegbreiten dargestellt wenn sie kleiner als 1,00 m bzw. zwischen 1,00 m - 1,50 m sind, da diese Fußwegbreiten den heutigen Standards nicht mehr entsprechen und die Nutzung für mobilitätseingeschränkte Personen, Personen mit Kinderwagen oder radfahrende Kinder erschweren. Dass Fußwege darüber hinaus auch teilweise von parkenden Autos verengt werden, konnte bei der Ortsbegehung festgestellt werden, ist aber in den Plänen nicht gesondert dokumentiert worden, ebenso wie die nicht erfolgte Absenkung von Bordsteinen in Querungsbereichen. Das Ziel der Planung besteht grundsätzlich darin, die Gehwegbreiten uneingeschränkt für den Fußgänger zur Verfügung zustellen und die Nutzung, bzw. die Querung der Straßen barrierefrei zu gestalten.

Fußwege mit einer Breite kleiner als 1,00 m befinden sich an der Pfortenstraße, an der Bürgermeister-Kämmerer-Straße, an der Rathenaustraße sowie im nördlichen Bereich der Franz-Rau-Straße. Fußwege mit einer Breite zwischen 1,00 m - 1,50 m gibt es an der Patershäuser Straße, an der Mozartstraße, an der Bürgermeister-Kämmerer-Straße und im Bereich der Franz-Rau-Straße.“ (S. 13f)



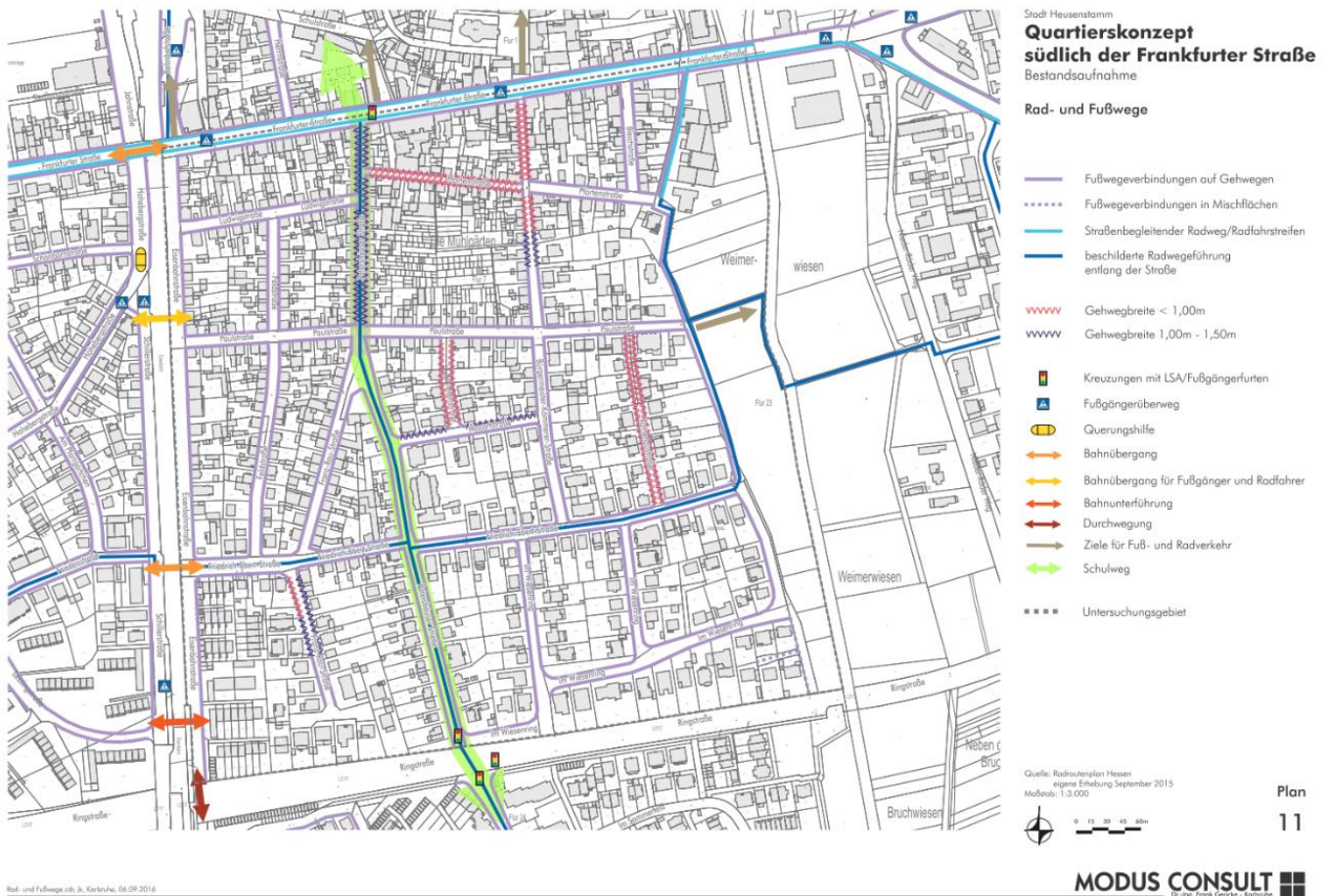


Abbildung 58: Rad- und Fußwege (Quelle: Modus Consult 2017)

## Öffentlicher Nahverkehr

„Der Bahnhof Heusenstamm liegt nördlich des Untersuchungsgebiets und kann aus dem Gebiet in einer Entfernung von rund 500 m optimal erreicht werden. Hier hält die Linie S2 (Niedernhausen Bhf - Dietzenbach Bhf) mit 2 bis 4 Fahrten pro Stunde. Busverbindungen und Haltestellen gibt es entlang der Eisenbahnstraße und der Frankfurter Straße: die Buslinie 651 im 0,5-Stunden-Takt (Obertshausen Bhf - Frankfurt Flughafen), die Linie OF 30 im 0,5-Stunden-Takt (Rodgau-Hainhausen Bhf - Offenbach Marktplatz), die Linie OF 38 (Nachtaxi) im 1-Stunden-Takt (Heusenstamm - Rembrücken Heusenstammer Straße - Offenbach Tempelsee Stadthalle) und die Nachtbuslinie n66 in 0,5 bzw. 1-Stunden Takt (Offenbach-Ober-Roden).“ (S. 14)



---

## Konflikte und Potentiale

„Einen der größten Konflikte stellt die starke Verdichtung im Bereich südlich der Frankfurter Straße sowie die geringen Straßenquerschnitte in ihrer Umgebung. Aufgrund der Tagespendler entsteht ein großer Parkdruck auf den Straßen südlich der Frankfurter Straße, vor allem im Bereich der Ludwigsstraße, der Pfortenstraße und der Patershäuser Straße bis zur Paulstraße. Diese Straßen sind vom motorisierten Verkehr geprägt und verfügen über ein geringes Maß an Aufenthaltsqualität. Hier werden die Autos teilweise beidseitig abgestellt, so dass das Begegnen von zwei Autos problematisch wird. Ebenfalls sind die Straßenkreuzungen unterdimensioniert und mit schlechter Sicht, so dass das Abbiegen stark erschwert wird, vor allem wenn in diesen Bereichen Falschparker stehen. Die viel zu schmalen Fußwegen werden oft als Parkplatzfläche benutzt, so dass die Fußgänger auf die Fahrbahn ausweichen müssen. Insbesondere für ältere Personen und für Personen mit Kinderwagen oder radfahrende Kinder sind die Fußwegbreiten unterdimensioniert.

Ein großer Konfliktbereich befindet sich im Bereich der nördlichen Bürgermeister-Kämmerer-Straße. Die Fußwege hier sind unter 1,00 m, es gibt viele Falschparker und die Fahrbahnbreite ist unterdimensioniert. Aufgrund der geringen Fußwegbreite und den parkenden Autos ist das Ausfahren aus den privaten Grundstücken in Bezug auf die Sicht und die Fahrradien erschwert.

Auch die Verkehrssicherheit der Radfahrer ist durch die vorhandene Situation (parkende Autos, schlechte Sicht, enge Straßenverhältnisse) eingeschränkt.

Zur Verbesserung der Parksituation und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für die schwachen Verkehrsteilnehmern (Fußgänger, Radfahrer) soll in den Bereichen mit den genannten Konflikten eine Neugestaltung erfolgen, die eine Parkplatzneuordnung in Kombination mit Verbreiterung der Fußwege erzielt. Die Umgestaltung der Straßenräume kann im Rahmen der vorgesehenen Sanierungsarbeiten an der Kanalisation durchgeführt werden. Zur Begrünung und Beschattung des verdichteten Bereiches sollen straßenbegleitende Bäume angepflanzt werden.

Südlich der Paulstraße sind die Straßenräume hauptsächlich durch Anwohnerparken geprägt. Ortsbildprägend sind die Vorgartenzonen, die die Siedlungsstruktur auflockern und die Wohnnutzungen erhalten sollen. Im Gegensatz zum Bereich in der Nähe der Frankfurter Straße sind hier wenige öffentliche Stellplätze ausgewiesen, so dass am Straßenrand geparkt wird. Zur besseren langfristigen Nutzung des Straßenraums und zur Minderung der Konflikte zwischen Autofahrer und Fußgänger, sollen auch hier die Parkplatzflächen neu geordnet werden und



die Bereiche mit den zu schmalen Fußwegen überplant werden. Eine straßenbegleitende Begrünung kann das Straßenbild positiv beeinflussen und sorgt für Schatten im Bereich der Stellplätze.

Der Prozessionsplatz hat mit seiner Lage am Knotenpunkt zwischen der Patershäuser Straße und der Paulstraße eine bedeutende Funktion für die Quartiersentwicklung und soll im Rahmen einer Neugestaltung als 'Kristallisationspunkt' aufgewertet werden. Ebenso kann die Sicht zum historischen Torbau an der Frankfurter Straße und dadurch die Verbindung des Untersuchungsgebiets mit dem alten Ortskern nördlich der Frankfurter Straße, durch entsprechende Maßnahmen an der Bürgermeister-Kämmerer-Straße, betont werden.

Durch die Erkennung der vorhandenen Konflikte und Potenziale können gezielt Maßnahmen getroffen werden, die langfristig zu einer Verbesserung der vorhandenen Problemen führen, die Attraktivität der Straßen und damit des gesamten Wohnquartiers erhöhen und die Verkehrssicherheit gewährleisten können.“ (S. 18f)

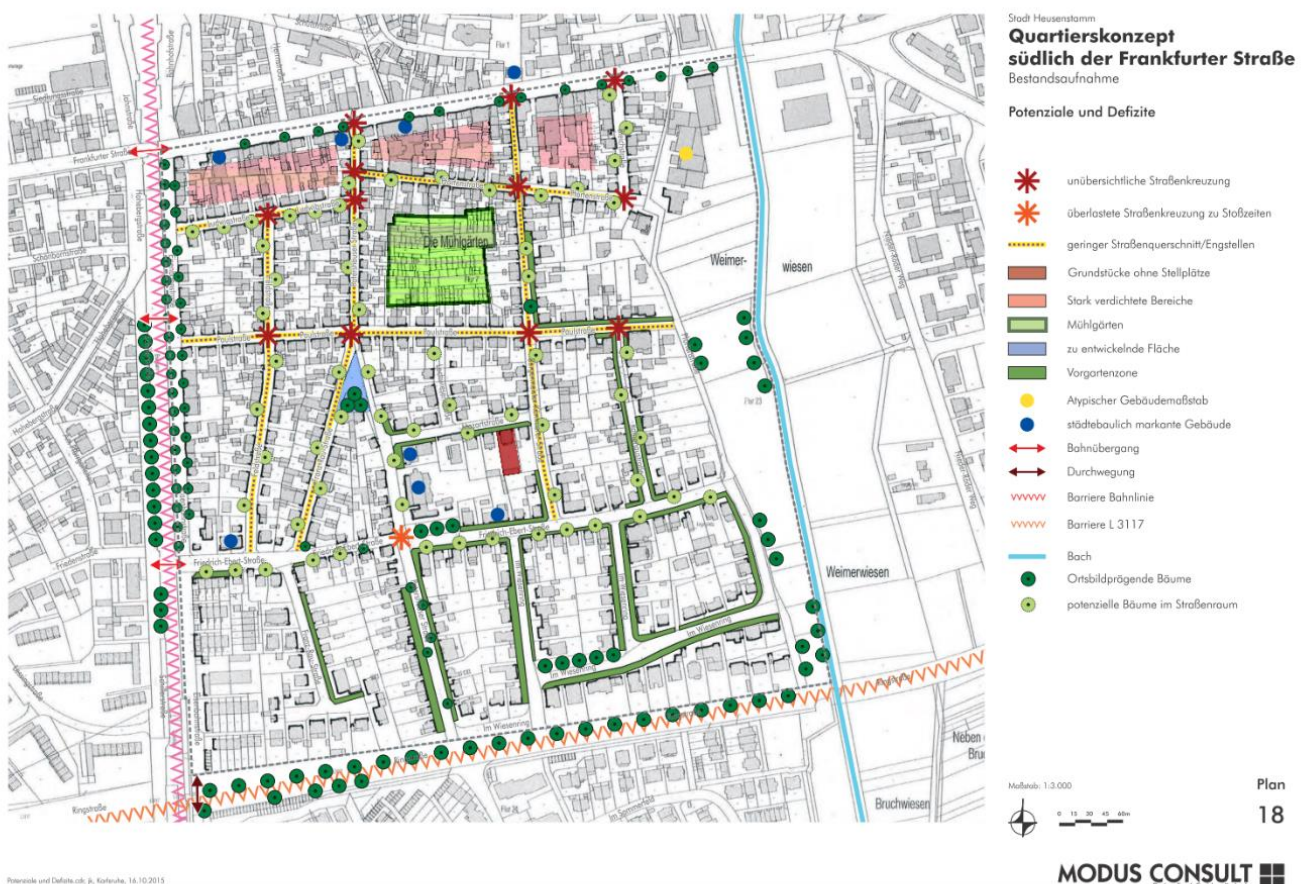


Abbildung 59: Potentiale und Defizite (Quelle: Modus Consult 2017)



Die Bereiche an der Frankfurter Straße und im Wiesenbornweg wurden in der Studie von Modus Consult nicht berücksichtigt, da sie außerhalb des Untersuchungsgebiets liegen. Im Rahmen einer Ortsbegehung und der Bürgerveranstaltungen wurde jedoch in diesen Straßen ebenfalls ein Handlungsbedarf erkannt.

Die Frankfurter Straße ist eine städtische Hauptverkehrsstraße mit einem hohen Verkehrsaufkommen. Zudem wird der Straßenrand zu beiden Seiten zum Parken genutzt und so teilweise der Gehweg verengt. Der Radverkehr wird in der Frankfurter Straße über Fahrradstreifen auf der Straße geführt. Auf Höhe der S-Bahn-Gleise befindet sich ein Bahnübergang mit einer aus der Sicht von Verkehrsteilnehmern unübersichtlichen Verkehrsführung.

Der Wiesenbornweg stellt eine wichtige Wegeverbindung von der Frankfurter Straße zum Schloss dar. Zudem erfüllt er als Teil der Regionalparkroute eine wichtige Rolle für den Radverkehr. Aufgrund der Enge kommt es häufig zu Konfliktsituationen der einzelnen Verkehrsteilnehmer. Der Straßenbelag ist teilweise in einem schlechten Zustand.

#### 4.6 Flächennutzungen

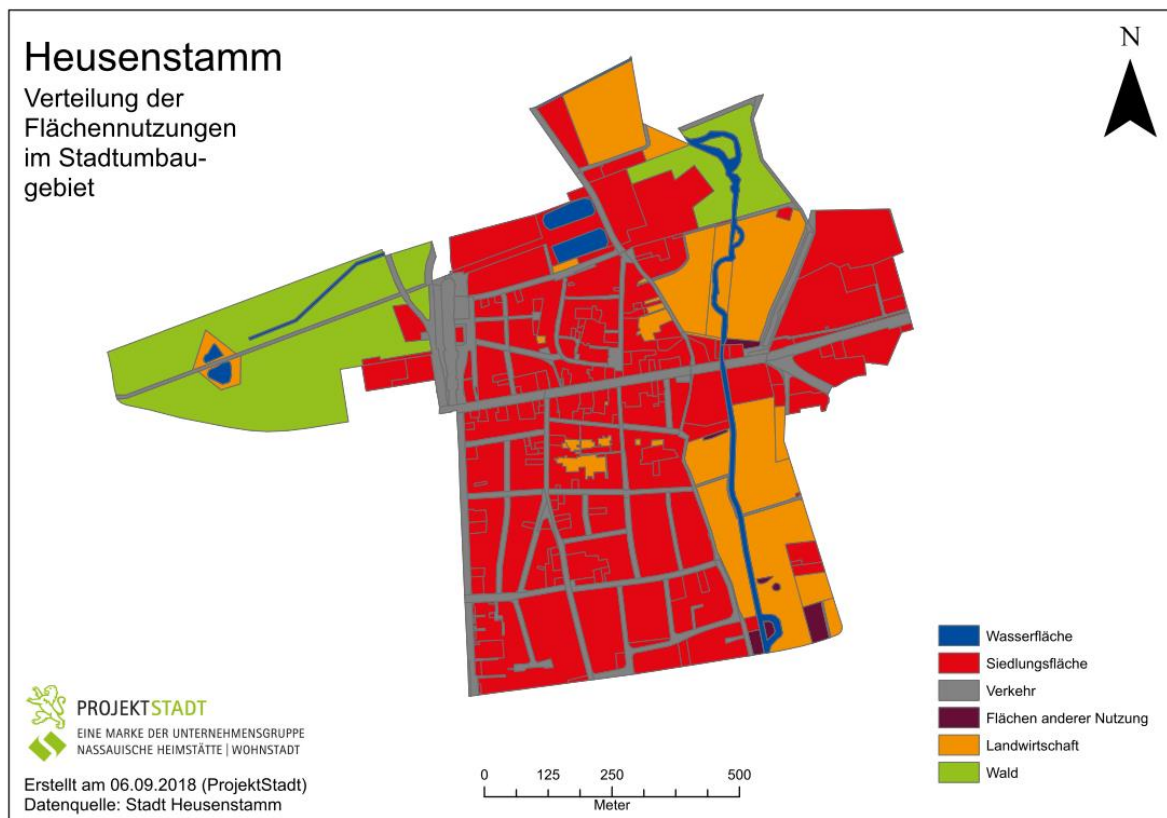


Abbildung 60: Verteilung der Flächennutzungen (Eigene Darstellung, Datenquelle: Stadt Heusenstamm)



Ein Großteil der Fläche im Stadtumbaugebiet wird der Siedlungsfläche zugerechnet (46 ha, ca. 50 % der Gesamtfläche). Zu je 16 % sind Landwirtschafts- und Waldfläche im Gebiet vorhanden (je 15 ha). Die Verkehrsfläche beträgt ca. 14 % (13 ha) und die Wasserfläche 3 % (3 ha).

## 4.7 Grüne und blaue Infrastruktur

### 4.7.1 Grünversorgung

Das Stadtumbaugebiet ist im Wesentlichen durch die Bieber-Aue und den Schlosspark mit seinen Waldflächen geprägt. Beide Bereiche verfügen über wichtige Naturschutzfunktionen und sind zudem bedeutend für die Nah- und Kurzzeiterholung.

In diesem Zusammenhang ist auch die Lage der Flächen innerhalb der Regionalparkroute Rhein-Main hervorzuheben. Die Route führt von Dietzenbach kommend durch die Bieber-Aue entlang des Schlosses in Richtung Norden nach Offenbach und von erheblicher Bedeutung für den Tourismus in Heusenstamm.

Innerhalb des Stadtumbaugebiets befinden sich keine Naturschutzgebiete, allerdings liegen der gesamte Bereich der Bieber-Aue und ein Großteil der Waldfläche in einem Landschaftsschutzgebiet.



Abbildung 61: Regionalparkrote (Quelle: Regionalpark RheinMain)

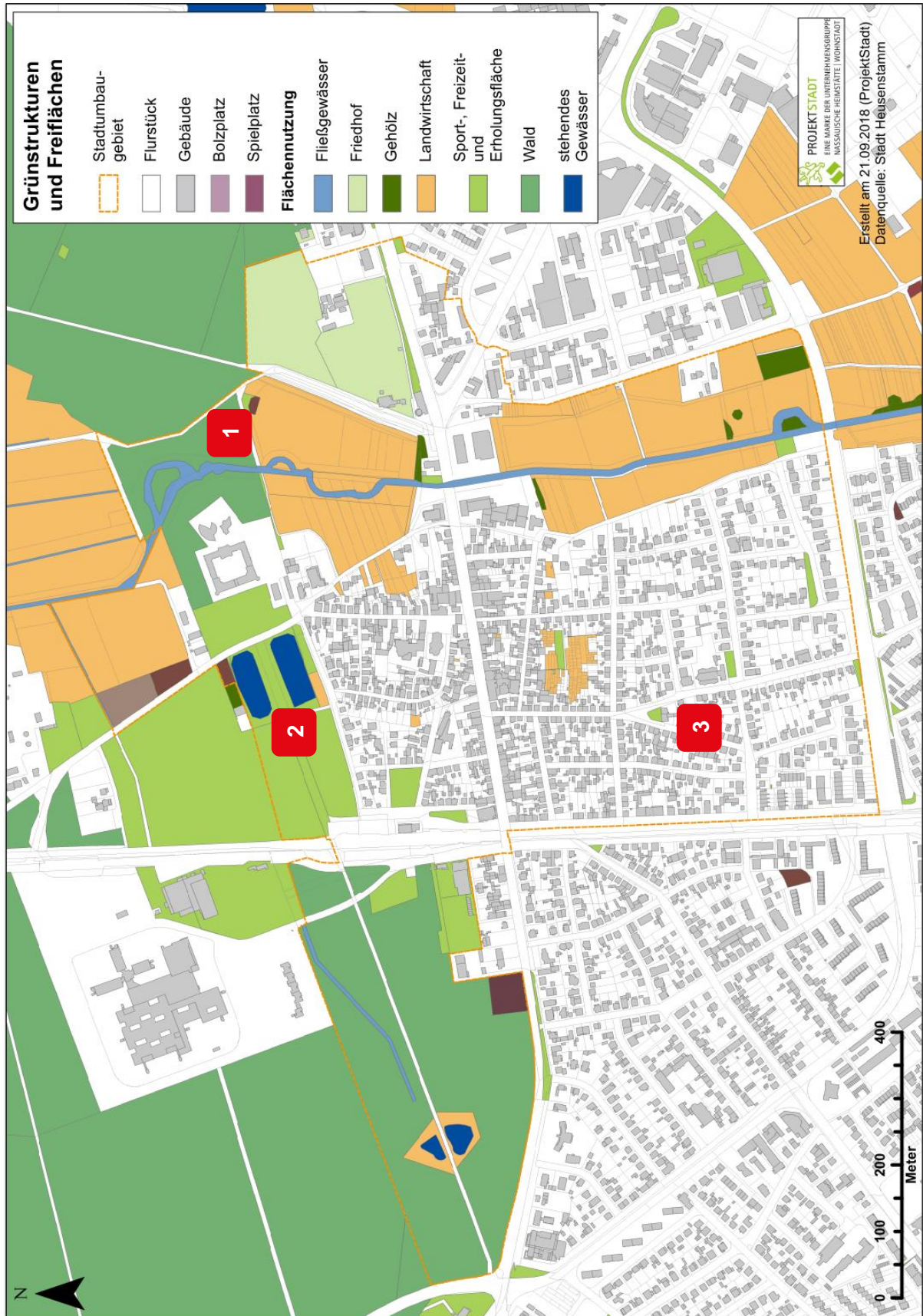


Abbildung 62: Zweckgebundene Grünflächen im Stadtbaugebiet (Eigene Darstellung; Datengrundlage: Stadt Heusenstamm)



---

Im Stadtgebiet von Heusenstamm liegen 20 Spielplätze und insgesamt drei Bolzplätze. Davon befinden sich zwei Spielplätze und ein Bolzplatz innerhalb des Planungsgebietes im nördlichen Bereich.

Innerhalb des Stadtumbaugebiets befindet sich zudem ein Sportplatz mit Sporthalle des TSV Heusenstamm. Diese Fläche ist nicht vollends ausgenutzt und verfügt über Entwicklungspotenzial.

Weiterhin liegt der Friedhof der Stadt Heusenstamm im Fördergebiet. Innerhalb des Friedhofes wurde vor kurzer Zeit ein parkähnlicher Bestattungshain angelegt, Erweiterungsbedarf besteht nicht. Angrenzend an den Friedhof befindet sich die Fläche eines ehemaligen Gärtnereibetriebes, die nur noch zum Teil genutzt wird. Diese Fläche hat ebenfalls Potenzial für eine bauliche oder grünordnerische Entwicklung.

Von gesamtstädtischer Bedeutung sind auch die im Norden des Fördergebiets angrenzenden und teilweise auch in dem Gebiet liegenden Kleingärten. Als besondere Freizeitnutzung ist der nördliche Schlossteich zu erwähnen, der von einem Modelbootverein genutzt wird.

Der Bereich südlich der Frankfurter Straße weist keinen Spielbereich auf und die Erreichbarkeit der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Spielflächen kann auf Grund der Bahnlinie und Hauptverkehrsstraßen (Ringstraße und Frankfurter Straße) als problematisch angesehen werden.

Die Verkehrsräume (Straßen) sind auf Grund des hohen Parkdrucks nicht als Spielbereiche geeignet und derzeit auch nicht als Spielstraße oder ähnliches ausgewiesen.

Neben der größtenteils von Bebauung freigehaltenen Bieber-Aue und des durchgrünten Schlossbereichs mit der in Ost/ West-Richtung verlaufenden Achse, existieren ansonsten nur kleinere (öffentliche) Grünflächen im Planungsgebiet. Im Teilbereich südlich der Frankfurter Straße sind dabei die Mühlgärten hervorzuheben. Hierbei handelt es sich um in einem Blockinnenbereich liegende Kleingärten, die als schwer zugängliches Kleinod, eine städtebauliche Besonderheit darstellen.



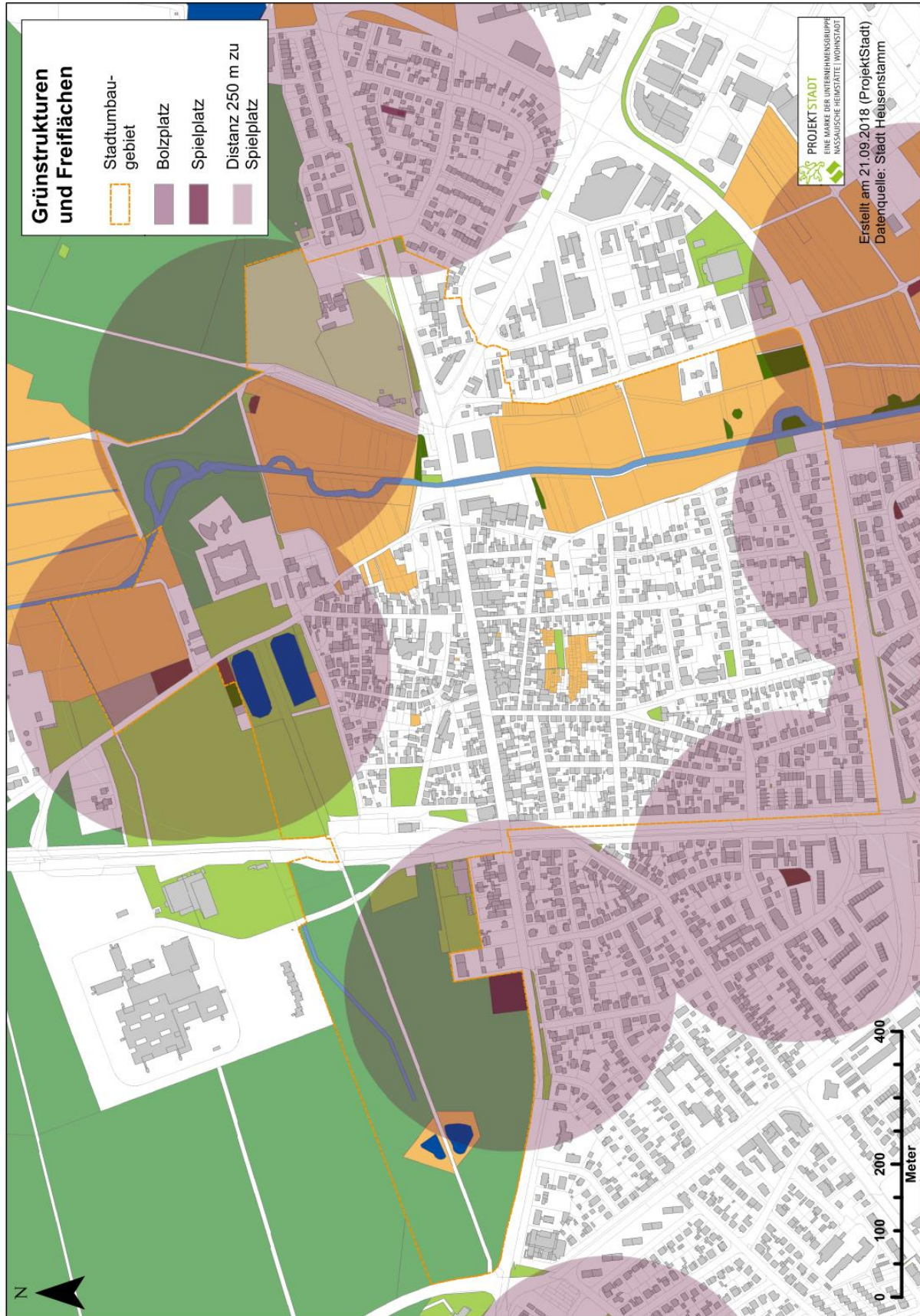


Abbildung 63: Erreichbarkeit Spielbereiche (Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt Heusenstamm)





Abbildung 64: Freizeitgärten Mühlgärten (Eigene Aufnahme)

Gehölze/ Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum sind vereinzelt im Bereich nördlich der Frankfurter Straße anzutreffen. Südlich der Frankfurter Straße sind in der Regel keine Gehölzstandorte in den öffentlichen Verkehrsräumen sichtbar.



Abbildung 65: Fehlende Straßenbegrünung (Eigene Aufnahme)

#### 4.7.2 Bieber-Aue

Die Bieber-Aue mit den Grünlandflächen wird durch die Ringstraße im Süden und die Frankfurter Straße im Norden in verschiedene Bereiche gegliedert.

Im nördlichen Bereich, im Übergang zum Schlossbereich, wurde die Bieber bis 2015 renaturiert. Dabei wurde ein ökologisch und klimatisch wichtiger Wiesenzug als offene Auelandschaft für die Landwirtschaft, als Retentionsraum und als Entwicklungskorridor für das Gewässer eigentumsrechtlich und grundbuchmäßig gesichert.

Die Strukturgüte der Bieber wurde um mehrere Klassen verbessert, ebenso die Dynamik und Selbstreinigungskraft erhöht. Der revitalisierte Landschaftswasserhaushalt der Aue schafft artreiche Wiesenareale, die auch erhebliche CO<sub>2</sub>-Mengen binden.

Die Wasserqualität der Bieber ist allerdings auf Grund einer fehlenden Reinigungsstufe in der Kläranlage der Nachbargemeinde und durch Mischwassereinleitung, gerade bei Starkregenereignissen, eingeschränkt.



Abbildung 66: Bieber-Aue - renaturierter Bereich (Eigene Aufnahme)



Abbildung 67: Bieber-Aue – Umspannwerk (Eigene Aufnahme)

Im Bereich der Frankfurter Straße ist der Grünzug bzw. der Landschaftsraum durch eine Bebauung (Umspannwerk / Gewerbefläche) unterbrochen, wodurch auch der Kaltluftabfluss behindert und das Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

#### 4.7.3 Schlossanlage/ Parkanlage

Der Schlossbereich inkl. der umgrenzenden Grünflächen ist als Kulturdenkmal ausgewiesen und es existiert für diese Grünanlage ein Parkpfliegewerk aus den 1990er Jahren.

Hierin wird folgendes ausgeführt:

*„Es lassen sich nur schwer die ursprünglichen Gartenentwürfe rekonstruieren, ebenso wer sie entworfen hat.*

...

*Selbstverständlich blieb der Schloßpark nicht von den tiefgreifenden Umwälzungen der Aufklärung verschont, und innerhalb der Gartenkunst sind diese Entwicklungen auch ablesbar.*

*Folgende gesicherte Unterlagen stehen zur Verfügung um die Etappen der Entwicklung nachzuvollziehen:*

- *Der Bau des vorderen Schlosses und die damalig typische Gartengestaltung der Schönborns.*
- *Einen nicht fertiggestellten Gartenentwurf aus dem Schönbornschen Archiv zu Würzburg.*



- *Der Lageplan des Schlosses und der Entwurf der Gärten von Anselm Franz v. Schönborn und seiner Frau Maria Theresia.*
- *Der geometrische Plan über Forst, Garten, Schloß und Dorf Heusenstamm von 1779.*
- *Aufnahmen und verschiedene Zeichnungen aus den letzten 100 Jahren<sup>28</sup>*



Abbildung 68: Kulturdenkmäler innerhalb des Planungsgebietes (Eigene Darstellung nach Erläuterungen zur Erhaltungssatzung (2015), S. 7; S. 12)

Heute stellt sich der historische Schlosspark stark verändert dar:

Die Parkanlage ist durch eine S-Bahnlinie unterbrochen, kann jedoch aufgrund einer großzügigen Unterführung durchquert werden. Im Westen hat sich eine Art Waldpark entwickelt. Im zentralen Bereich werden Flächen des historischen Parks als Kleingartenanlage genutzt. Hier befinden sich zwei Teiche, die in ihrer Gestaltung von den historischen Wasserflächen stark abweichen dürften. Beide Teiche werden an den Rändern durch Kleingärten begrenzt.

<sup>28</sup> Quelle/ Zitat: Parkpflegewerk Schlossallee – Stadt Heusenstamm S.13 f, Autor und Erscheinungsdatum nicht bekannt.



Die beiden Schlossteiche haben derzeit unterschiedliche Nutzungen. Der nördliche Teich wird durch einen örtlichen Verein gepflegt und auch durch Wassersport (Modellschiffahrt) genutzt. Der südliche Teich weist eher eine natürliche Sezession auf. Bei geringem Wasserstand werden beide Teiche mit Frischwasser befüllt.

Die an den Teichen lebenden Gänse werden auf Grund der Aggressivität und Verschmutzung von der Bevölkerung größtenteils als störend wahrgenommen.



*Abbildung 69: nördlicher Teich (Eigene Aufnahme)*

Unmittelbar vor dem Schloss wurde ein historisierender Schmuckgarten angelegt, der jedoch mit dem historischen Ursprung wenig gemein hat.



*Abbildung 70: Schmuckgarten (Eigene Aufnahme)*

Zwischen diesem Gartenbereich und den Teichen wurde die Straße „Im Herrngarten“ ausgebaut. Diese bildet eine starke gestalterische Zensur der zentralen Allee.



Abbildung 71: Straße „Im Herrngarten“ (Eigene Aufnahme)

Die Baulichkeiten bestehen aus einer Doppelschlossanlage, die von einem Wassergraben umgeben waren. Der Graben im Vorderschloss ist noch gut sichtbar, wenngleich er auch kein Wasser mehr führt. Das hintere Schloss mit dem Bannturm stand auf einer „Insel“. Der diese Bauwerke umgebende Graben wurde aber schon vor langer Zeit zugeschüttet. Im Bereich der Insel hat sich bis heute eine naturbelassene Waldfläche (örtlich als Bannwald bezeichnet) entwickelt.

Aus alten Plankarten geht hervor, dass die Bieber ursprünglich einen anderen Verlauf hatte, sodass die Teiche und Wassergräben der Schlossanlage mit dem Bachwasser gespeist werden konnten. Heute müssen die beiden Schlossteiche immer wieder mit Trinkwasser aufgefüllt werden.

Auf Grundlage des Parkpflegewerkes sind vereinzelt Maßnahmen, wie z.B. die Anpflanzung der Lindenallee durchgeführt worden. Eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Pflegewerkes ist bisher nicht erfolgt.



Abbildung 72: Parkanlage – Lindenallee (Eigene Aufnahme)

#### 4.7.4 Klimaschutz

Sehr günstige Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität im Planungsgebiet werden durch die großen angrenzenden Waldflächen erzielt, die bis an die Bebauung reichen und durch den Schlosspark in das Planungsgebiet geführt werden. Zusätzlich führt das in Süd-Nord-Richtung verlaufende Kaltluftentstehungsgebiet der Bieber-Aue kühle Luft in die angrenzenden bebauten Bereiche.

Die Baustruktur im Stadtumbaugebiet ist durch ältere Gebäude geprägt und eine energetische Ertüchtigung in weiteren Teilen noch nicht erfolgt. Entsprechend groß ist das Potenzial für eine Reduzierung des Energieverbrauchs und damit eine Unterstützung der klimaverbessernden Maßnahmen.

Nachteilig wirkt sich das hohe Verkehrsaufkommen, gerade in den Stoßzeiten, in der Frankfurter Straße und der „Park-Suchverkehr“ in den angrenzenden Gebieten auf die Luft- und Aufenthaltsqualität im Straßenraum aus. Unterstützt werden die negativen Effekte des Verkehrs, wenn überhaupt, durch mangelhafte Begrünung der Straßenräume.

Für Heusenstamm wurde im Jahr 2014 ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“<sup>29</sup> von der Katreniok-Ingenieurgesellschaft erarbeitet.

Zur Einsparung von Energie und Verbesserung des Klimas wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

<sup>29</sup> Quelle: „Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept der Stadt Heusenstamm“, Katreniok Ingenieurgesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit plan:schmiede und IPH Klatwonn.Selzer GmbH





- *Leitgedanke der Nachhaltigkeit in der Bauleitplanung*
- *Photovoltaik auf gewerblichen Hallendächern installieren*
- *Ermittlung potenzieller, energetischer Mustersiedlungen in bestehenden Baugebieten*
- *Nahwärmeversorgung mittels Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) ermöglichen*
- *Kläranlage: Nutzung der Abwasserwärme*
- *Kläranlage: Nutzung der Wärmeenergie des Faulschlamm*
- *Zielsetzung der Stadt zur Senkung des Strom- und Wärmebedarfs städtischer Gebäude*
- *Leitlinie für Energieeinsparung und zur Energieeffizienz bei öffentlichen Gebäuden*
- *Interne Beschaffungsrichtlinie verfassen*
- *Einführung eines Energiecontrollings*
- *Einführung eines kommunalen Energiemanagements*
- *Betreuung der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen (Projektgruppe)*
- *Überprüfung der Stromlieferungsverträge im Hinblick auf eine Erhöhung des Ökostromanteils*
- *Hausmeisterschulungen zum energieeffizienten Nutzen und Betreuen der Liegenschaften*
- *Mitarbeiterkampagne: "Energiebewusstes Nutzerverhalten"*
- *Energieausweise für alle kommunalen Liegenschaften Erstellen*
- *Beleuchtungssanierung in öffentlichen Gebäuden*
- *Energieeffiziente Gebäude – Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand*
- *Austausch Heizungsanlagen*
- *Umrüstung auf moderne, elektronische, hocheffiziente Heizungsumwälzpumpen*
- *Erstellung einer Gebäudetypologie des Gebäudebestandes*
- *Nachrüstung / Aufrüstung auf intelligente Zählertechnik bzw. „Smart Metering“*
- *Kommunales Mobilitätsmanagement - Stadt- und Verkehrsplanung*
- *Umstellung von Straßenbeleuchtung auf LED-Lampen*
- *LED-Nachrüstung und Zeitanzeigen an Ampelanlagen und Bahnschranken*
- *Fuhrparkmanagement in Hinsicht auf die Klimaschutzkriterien ausrichten*
- *Fußgängerverkehr Vorrang geben*
- *Radweglückenschluss*
- *Anbindung Rad- / Fußverkehr an Naherholungsgebiete*





- 
- *bike & business*
  - *Regenerative Ladestation für Elektroräder / Pedelecs*
  - *Regelmäßige Öffentlichkeitsarbeit – Printmedien und Internet*
  - *Solarkataster veröffentlichen*
  - *Bekanntmachung ÖPNV-Angebot und Mitgestaltung*
  - *Schaffung eines unabhängigen, internetbasierten und lokalen Infoportals Klimaschutz und Energiesparen*
  - *Energieberatung für kleine und mittlere Unternehmen und Organisationen im Rahmen der Energieberatung*
  - *Ausstellung Leuchtmittel im Rathaus mit Anschauungsmaterial (Auswahl, Energieverbrauch)*
  - *Angebot und Verkauf energiesparender Geräte und Produkte fördern*
  - *Einrichtung einer Mitfahr- / Mitbringzentrale auf der Homepage der Stadt*
  - *Erstellen einer Klimaschutzbrochüre*
  - *Regionale Energieagentur / Energiegenossenschaften*
  - *Energiesparwettbewerbe in Schulen und Vereinen*
  - *Erwachsenenbildung an der Volkshochschule*
  - *Öffentliche und private Grünbestände unter Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten weiterentwickeln*
  - *Ökologische Forstwirtschaft nach Klimashutzkriterien*
  - *Ökologische Landschaftsentwicklung nach Klimashutzkriterien*
  - *Schutz der Feldgemarkung, Besucherlenkung, Aufklärung und Öffentlichkeitsarbeit über Bedeutung der Landwirtschaft im Ballungsraum*

Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen handelt es sich größtenteils um allgemeine administrative Maßnahmen, die auf gesamtstädtische Ebene umzusetzen sind.

Für das Stadtumbaugebiet können jedoch einige klimaverbessernde Effekte initiiert und in der Förderprogrammatisik berücksichtigt werden.



Abbildung 73: Solarzellen auf dem Dach

Beträge zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und Feinstäuben können vor allen Dingen durch energetische Sanierungen von Gebäuden erzielt werden. Im Fördergebiet betrifft dies sowohl öffentliche Gebäude, wie z.B., dass aus den 80er Jahren stammende Rathaus, als auch private Gebäude, die überwiegend aus alter Bausubstanz bestehen.

Weiterhin können Maßnahmen zur Reduzierung des KFZ gebundenen Individualverkehrs ein Baustein zur Klimaverbesserung sein. Dies kann vor allen Dingen in Form der Verbesserung des Radweges in der Bieber-Aue und der Anlage eines Radweges im Wiesenbornweg sowie durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Quartier südlich der Frankfurter Straße und ggf. auch in der Frankfurter Straße geschehen.

Neben den Energiesenkungs- und Schadstoffvermeidungsmaßnahmen lassen sich auch positive Effekt für das Klima (Verschattung, Verdunstung, Luftverbesserung) durch grünordnerische Maßnahmen erzielen.

Hierzu gehören insbesondere das Anpflanzen von Gehölzen, insbesondere von Straßenbäumen, das Entsiegeln von Flächen, die Neuanlage von Wasserflächen sowie Fassaden und Dachbegrünungen.

Weitere grügebundene Maßnahmen sind das Anbringen von Fassadenbegrünungen oder die Nutzung von Dachflächen in Form von Dachbegrünung oder aber auch durch Solarkollektoren (soweit sinnvoll).



Abbildung 74: Dach- und Fassadenbegrünung



---

## 5. SWOT-Analyse

Auf Grundlage der gesamtstädtischen und der teilräumlichen Betrachtungen erfolgt für das Fördergebiet eine vertiefende Analyse, bei der die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT<sup>30</sup>-Analyse) dargelegt werden.

Bei der Erarbeitung der SWOT-Analyse wirkten maßgeblich die Bürger und Vertreter der Lokalen Partnerschaft mit. In den verschiedenen Beteiligungsveranstaltungen wurde über verschiedene Kernthesen intensiv diskutiert. Die Aussagen wurden verfeinert, ergänzt und in Teilen auch revidiert (siehe Kapitel 7).

Bereits in den Jahren 2006 bis 2008 fand in der Stadt Heusenstamm auf gesamtstädtischer Ebene ein Leitbildprozess statt. Wichtige Aussagen haben heute noch Bestand und wurden, soweit das Fördergebiet betreffend, in der SWOT-Analyse berücksichtigt.

Das Programmgebiet weist räumlich-funktional verschiedene Bereiche auf, die verschiedene Schwerpunkthemen beinhalten. Im Einzelnen sind sie wie folgt zu charakterisieren:

- Schloss und Schlosspark als historischer, kultureller Schwerpunkt mit Verwaltungseinrichtungen (Rathaus)
- Bieber-Aue als zentrale Grünachse mit Naturschutz-, Erholungs- und Klimafunktionen
- Frankfurter Straße als zentrale Verkehrsachse mit Einzelhandels- und Wohnfunktionen
- Quartiere südlich und nördlich der Frankfurter Straße als Wohnstandort mit historischen, identitätsstiftenden Baustrukturen
- Quartier „ehemaliger Bauhof“ als östliche Entree des Ortskerns mit städtebaulich bedeutsamen Entwicklungspotenzial

Für das Projektgebiet wird in den nachfolgenden Tabellen eine Reihe von Aussagen getroffen. Die Sortierung erfolgt hierbei nach den vorgefundenen räumlich funktionalen Abgrenzungen.

---

<sup>30</sup> SWOT = engl., für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Bedrohungen))





Abbildung 75: Schwerpunktbereiche der SWOT-Analyse im Stadtumbaugebiet (Eigene Darstellung)





## 5.1 Schloss und Schlosspark

### 5.1.1 Schlosspark / Schlossumfeld

#### **Stärken**

- Allgemein sehr gut gepflegte Schlossanlage
- Lindenallee als barocke Achse / gute Verbindung zur S-Bahn

#### **Chancen**

##### Stadtumbau 2018

- Attraktivierung der Freiflächen rund um die Schlossanlage
- Aufwertung der Schlossweiher (Cafépavillon, Feste)
- Wegeverbindungen zum und rund um das Schloss herstellen (z.B. Durchstich statt Hammerhaus)
- Sichtbarmachung historischer Bezüge

##### 2008

- die städtischen Grünflächen bewahren und vernetzen

#### **Schwächen**

- Ungeklärte Freiflächenbereiche für Kindertagesstätte
- Erreichbarkeit vom Schloss aus Richtung Wiesenbornweg schwierig
- Keine Sicht- und schlechte Wegebeziehung in die Bieber-Aue
- Kein Rundweg
- Schlossteiche nicht erlebbar (einerseits in Vereinsnutzung, andererseits „Feuchtbiotop“)
- Wasserversorgung Schlossteiche mit teurem Trinkwasser
- Nutzungseinschränkung der Freiflächen durch Wildgänse
- Trennung des Schlossparks durch S-Bahn
- Optische Barrierewirkung durch die Straße Im Herrngarten

#### **Risiken**

Erholungs- und Freizeitbedürfnisse



Historisches Ambiente (Denkmalschutz) der Schlossanlage

Neue Wegebeziehung und Sichtachsen



Erhaltung von Wald- und Grünbeständen sowie Erhaltung von Gebäuden

## 5.1.2 Schloss bauliche Anlagen im Umfeld

### **Stärken**

- Attraktives Stadtbild mit herausragendem Schloss
- Ein Highlight von Heusenstamm
- Öffentliche Infrastrukturen im Schloss und südlich des Schlosses (Rathaus, Kindertagesstätten)
- Bannturm mit Veranstaltungsnutzung

### **Chancen**

#### Stadtumbau 2018

- Bauliche Maßnahmen an untergenutzten und leerstehenden Gebäuden (z.B. Kita in Schlossmühle)
- Modernisierung des Rathauses
- Verstärkte Nutzung für kulturelle und freizeitorientierte Nutzungen jeglicher Art

#### 2008

- kulturellen Aktivitäten mehr Raum geben, sowohl hinsichtlich der Veranstaltungsorte als auch der Wertschätzung und Information
- die Kinderbetreuung bedarfsgerecht ausbauen
- alle öffentlichen Gebäude barrierefrei zugänglich machen

### **Schwächen**

- Untergenutzte, leerstehende Gebäude im Süden des Schlosses (Schlossstraße 49 / 49a)
- Ungeklärte Nutzung / Sanierung Schlossmühle
- Bannturm ist sanierungsbedürftig und wird kaum genutzt
- Überdachung der Außennutzung in die Jahre gekommen
- Unsanierter und ungenutzter Dachraum des Schlosses
- Rathaus mit z.T. überalterter Ausstattung (z.B. Sitzungssaal) und mangelnder Barrierefreiheit

### **Risiken**

Bedürfnisse, Flächenansprüche Kindertagesstätten

><

Historisches Ambiente der Schlossanlage

Nach- und Umnutzungen, Abbruch- und Neubaumaßnahmen

><

Erhaltung historischer Bausubstanz, Denkmalschutz



## 5.2 Grünflächen und Bieber-Aue

### 5.2.1 Grünflächen allgemein

#### **Stärken**

- Gesamtstädtisch hoher Grünanteil (Wald und Bieber-Aue)
- Aufgelassene Gärtnerei im Bereich des Friedhofes als Potenzialfläche für Grünentwicklung
- Mühlgärten als besonderes Highlight („verschwiegene Grünoase“)

#### **Chancen**

##### Stadtumbau 2018

- Angebot an öffentlichen Grün- und Freiflächen ergänzen
- Jugendliche in den öffentlichen Raum integrieren
- CO<sub>2</sub>-Reduzierung und Verbesserung des Stadtklimas (z.B. durch neue Straßen-, Dach- und Fassadenbegrünung)

##### 2008

- die städtischen Grünflächen bewahren und vernetzen
- mehr Treffpunkte für Jugendliche
- das Umweltbewusstsein schärfen
- Radwandern attraktiver machen
- Mehr Bolz- und Basketballplätze

#### **Schwächen**

- Teilweise fehlendes Spielplatzangebot für unterschiedliche Altersgruppen
- Fehlender Spielplatz im Quartier südlich der Frankfurter Straße
- Fehlendes Angebot für Jugendliche und Senioren
- Keine Hundewiese
- Brachfallende Nutzung im Friedhofsgelände
- Schlechte Zugänglichkeit
- Mangelnde Sitzmöglichkeiten
- Fehlende oder unzureichende Begrünung in den öffentlichen Straßenräumen

#### **Risiken**

Ausbau der Erholungs- und Freizeitflächen



Natur und Artenschutz



Landwirtschaft

Ausbau Treffpunkte Jugendliche



Störungen des Wohnumfeldes

## 5.2.2 Bieber-Aue

### Stärken

- Bieber-Aue als grüne Lunge trägt zur Klimaverbesserung bei
- Wichtige Funktion als Erholungsfläche und für den Naturschutz (Renaturierung)
- Vom Spielplatz am Friedhof guter Blick auf Stadt (Landschaftsbild)

### Chancen

#### Stadtumbau 2018

- Bieber-Aue als naturnahe Frei- und Wasserfläche stärken (z.B. Naturlehrpfad, Verbesserung Wasserqualität)
- Bieber-Aue als Erholungsraum ausbauen (z.B. zusätzliche Sitzplätze Wege, Bepflanzungen)

#### 2008

- die Grünlandaue entlang der Bieber weiterentwickeln
- das Umweltbewusstsein der Bürger schärfen

### Schwächen

- Störung des Kaltluftabflusses und des Landschaftsbildes durch Umspannwerk, Hochspannungsleitungen, Reifenhandel)
- Geringe Akzeptanz der Renaturierung
- Überschwemmen des Gehweges
- Einschränkung der Landwirtschaft durch Hundekot / Feuchtigkeit
- Schlechte Wasserqualität aufgrund fehlender Reinigungsstufe des Klärwerks und Zuleitung von Abwässern
- Wenig Sitzbereiche
- Keine Querung der Bieber im Bereich des Hotels möglich
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den sehr großen Parkplatz am Friedhof

### Risiken

Ausbau der Erholungs- und Freizeitflächen

><

Natur und Artenschutz

><

Landwirtschaft





### 5.3 Frankfurter Straße als Einzelhandelsstandort

#### Stärken

- Heusenstamm ist gut an die das Fernstraßennetz (A3) und an die S-Bahn angebunden
- Einkaufsstraße mit zentraler Lage im Ortsgefüge (OT Rembrücken und Heusenstamm)
- Kurze Wege zum Bahnhof

#### Chancen

##### Stadtumbau 2018

- Verkehrsberuhigung
- Parkangebot erhöhen (z.B. Parkhaus)
- Verbesserung Aufenthaltsqualität
- Nahversorgung stärken (Vollsortimenter/ Drogeriemarkt)
- Identität des Standorts verstärken

##### 2008

- Verantwortungsvoller Umgang mit Parkraum
- die Kaufkraftbindung erhöhen
- weitere Fachgeschäfte mittlerer Größe ansiedeln
- den Branchenmix verbessern
- die Ladenöffnungszeiten vereinheitlichen

#### Schwächen

- Schlechte Aufenthaltsqualität aufgrund von hohem Verkehrsaufkommen
- Hohe Luftverschmutzung
- Rückstau bei geschlossenem Bahnübergang und Verkehrsproblemen auf der Autobahn
- Schlechte Überquerungsmöglichkeiten im Bereich der Einmündung des Wiesenbornwegs.
- Zu geringe Anzahl und falsche Belegung von Stellplätzen
- Im Vergleich zu früher schlechteres Einzelhandelsangebot
- Insbesondere fehlen Drogeriemarkt und Vollsortimenter

#### Risiken

Verkehrsberuhigung

><

mögliche Mehrbelastung in anderen Quartieren

Ausbau des Versorgungsangebotes

><

mögliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens

Ausbau des Stellplatzangebots

><

Attraktivierung und Nutzbarmachung des öffentlichen Raums

## 5.4 Wohnquartiere südlich und nördlich der Frankfurter Straße

### 5.4.1 Quartier südlich der Frankfurter Straße

#### **Stärken**

- In sich geschlossenes Quartier mit schönen und historisch wertvollen Gebäuden
- Gute Lage in Heusenstamm in Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Infrastruktureinrichtungen und Bieber-Aue

#### **Chancen**

##### Stadtumbau 2018

- Verkehrsberuhigung
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Barrierefreiheit des öffentl. Raums
- Fahrradfreundliche Gestaltung
- Attraktivierung des öffentl. Raums
- Schaffung von Straßengrün
- Bauliche Strukturen erhalten
- Energetische Sanierung

##### 2008

- das Gesamtverkehrskonzept weiterentwickeln
- gleichberechtigte Teilnahme von Autofahrern, Radfahrern und Fußgängern am Straßenverkehr

#### **Schwächen**

- Hohes Verkehrsaufkommen wegen Schleichverkehr
- Schlechte Parkraumsituation wegen Fremdparkern, zu engen Hofeinfahrten, fehlbelegten Garagen und insgesamt fehlenden Stellplätzen
- Gefahr der weiteren Verschlechterung durch Nachverdichtung
- Teilweise Gefahrensituationen durch Falschparker, zu schmale Bürgersteige und unübersichtliche Kreuzungsbereiche
- Allgemein schlechte Bedingungen für Radfahrer und Fußgänger
- Schlecht gestaltete Bereiche mit wenig Aufenthaltsqualität (Kreuzungsgruppe) / kaum Straßengrün
- Teilweise ältere Gebäude mit niedrigem energetischen Standard und unangemessener Gestaltung



### **Risiken**

Verkehrsberuhigung

><

mögliche Mehrbelastung in anderen Quartieren

Ausbau des Stellplatzangebots

><

Attraktivierung und Nutzbarmachung des öffentlichen Raums

Erhaltung der Baustruktur und baulichen Dichte

><

Attraktivierung des Quartiers für neue Anforderungen, z.B. junge Familien

Energetische Sanierung

><

Erhaltung der historischen Gestaltung

## 5.4.2 Quartier nördlich der Frankfurter Straße / Wiesenbornweg

### Stärken

- In sich geschlossenes Quartier mit schönen und historisch wertvollen Gebäuden
- Gute Lage in Heusenstamm in Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Infrastruktureinrichtungen und Bieber-Aue
- Wiesenbornweg als wichtige Rad- und Gehwegverbindung in Heusenstamm und Teil der Regionalparkroute

### Chancen

#### Stadtumbau 2018

- Bauliche Strukturen erhalten
- Energetische Sanierung
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (Nachverdichtung) am Wiesenbornweg
- Verkehrsberuhigung Wiesenbornweg mit adäquater Gestaltung in Schlossnähe

#### 2008

- Flächenreserven in den bebauten Ortslagen besser nutzen
- gleichberechtigte Teilnahme von Autofahrern, Radfahrern und Fußgängern am Straßenverkehr
- die Aufenthaltsqualität in den Straßen verbessern

### Schwächen

- Teilweise ältere Gebäude mit niedrigem energetischen Standard und unangemessener Gestaltung
- Untergenutzte Bereiche wie z.B. im Bereich des kirchlichen Gemeindezentrums und im Wiesenbornweg
- Wiesenbornweg als zu enger Verkehrsraum mit Nutzungskonflikten (PKW / Fußgänger, Gefahr für Kinder, zu hohe Geschwindigkeit)

### Risiken

Erhaltung der Baustruktur und baulichen Dichte

><

Attraktivierung des Quartiers für neue Anforderungen, z.B. junge Familien

Sanierung

><

Erhaltung der historischen Gestaltung

Ausbau Wiesenbornweg

><

Beanspruchung der geschützten Wiesenfläche (Natur- und Hochwasserschutz)

Derzeitiger Bebauungsplan verhindert Bebauung des Siedlungsrandes Wiesenbornweg





## 5.5 Quartier „ehemaliger Bauhof“

### Stärken

- Fläche in zentraler Lage
- Gute Lage für Feuerwehr
- Fläche mit Entwicklungspotenzial (Wohnen, Einzelhandel)
- Teilweise historische Gebäude

### Chancen

#### Stadtumbau 2018

- Schaffung eines integrierten und attraktiven Wohnquartiers
- Wohnen für Jung und Alt
- Ggf. neue Standorte für Feuerwehr und JUZ mit der Chance auf moderne und bedarfsgerechte Baulichkeiten
- Sicherstellen Nahversorgung
- Nachhaltige Quartiersentwicklung

#### 2008

- Flächenreserven in den bebauten Ortslagen besser nutzen
- innovative Wohnprojekte verwirklichen

### Schwächen

- Baulich diffuser, mischgenutzter Bereich
- Leerstehende Gebäude (ehemaliger Bauhof, Dinklerhalle)
- Sanierungs- und Änderungsbedarf Feuerwehr
- Sanierungs- und Änderungsbedarf Jugendzentrum (JUZ)

### Risiken

Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers

><

Erhaltung Gewerbenutzungen

><

Feuerwehr

><

großflächiger Nahversorger



---

Im Hinblick auf die im Förderprogramm definierten Handlungsfelder ergeben sich in den verschiedenen Funktionsbereichen unterschiedliche Schwerpunkte. So stehen in der Bieber-Aue und im Umfeld des Schlosses, bzw. im Schlosspark die Themen Grüne- und blaue Infrastruktur sowie Klimaschutz, Kultur, Stadtgestalt und Denkmalschutz im Vordergrund. In der Frankfurter Straße sind Verkehr, Infrastruktur, Stadtgestalt / Aufenthaltsqualität die Schwerpunktthemen. In den betroffenen (historischen) Wohnquartieren sind hingegen die Themen Verkehr, Stadtgestalt, Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität sowie Klimaschutz, z.B. in Form energetischer Gebäudesanierung, von Bedeutung. Im Quartier „ehemaliger“ Bauhof wiederum spiegeln sich insbesondere die Handlungsfelder, demographischer Wandel, Innenbereichsentwicklung und Infrastruktur wieder.



---

## 6. Leitbilder, Ziele und Strategien

Wie bereits erwähnt fand in der Vergangenheit in Heusenstamm ein umfangreicher Bürgerbeteiligungsprozess zur Erarbeitung eines gesamtstädtischen Stadtleitbildes statt. Themenbereiche waren

1. Wirtschaft- und Standortmarketing
2. Einzelhandel
3. Stadtentwicklung
4. Wohnen
5. Verkehr
6. Umwelt
7. Soziales
8. Jugend
9. Senioren
10. Gesundheit
11. Bildung
12. Kultur
13. Freizeit und Sport
14. Stadtteil Rembrücken

Die Ergebnisse sind in den Berichten „Unser Stadtleitbild“ aus dem Jahr 2006 und „2 Jahre Stadtleitbild“ nachzulesen.

In dem Beteiligungsprozess zur Erstellung des ISEK (siehe Kapitel 7) wurde deutlich, dass verschiedene Leitbilder weiterhin Gültigkeit besitzen, andere hingegen jedoch im abgegrenzten Fördergebiet geringe oder keine Bedeutung haben. Die im damaligen Stadtleitbildprozess erarbeiteten und meist noch gültigen Leitbilder führten dazu, dass die Diskussionen im ISEK-Prozess sehr stark Ziel- und Maßnahmenorientiert und auf das Fördergebiet bezogen geführt wurden. Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen beziehen sich die nachstehenden Leitbilder daher auf die wesentlichen, im Fördergebiet relevanten Handlungsfelder.

Eine weitere Arbeitsgrundlage von Bedeutung war das vorhandene „Quartierskonzept südlich der Frankfurter Straße“ aus dem Jahr 2017. Im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsprozesses wurden, insbesondere unter dem Fokus Verkehr, Straßen- und Freiräume, Lösungsvorschläge für verschiedene Konflikte erarbeitet. Im ISEK-Prozess wurden die Ergebnisse einer breiteren Öffentlichkeit zugetragen und zur Diskussion gestellt. Die im Rahmen des Quartierskonzeptes erarbeiteten Lösungsansätze zur Behebung der Konflikte wurden überwiegend bestätigt und



teilweise um zusätzliche Vorschläge ergänzt. Von den Beteiligten wurde zudem die Erwartung geäußert, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus zeitnah umgesetzt werden.

Auf Grundlage der gesamtstädtischen Analyse (vgl. Kapitel 2), der vertiefenden Betrachtung des Fördergebietes (vgl. Kapitel 4), der Stärken und Schwächenanalyse (vgl. Kapitel 5) sowie der Diskussionen in der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und der Lokalen Partnerschaft kristallisierten sich folgende maßgebliche Handlungsbereiche heraus, die für die zukünftige Entwicklung im Stadtumbaugebiet und damit für den Stadtumbauprozess rahmengenend sind:

- A Wohnen- und Wohnumfeld
- B Einzelhandel – und Infrastruktur
- C Grüne- und blaue Infrastruktur
- D Klimaschutz / Klimawandel
- E Historische Baukultur und Stadtgestalt

Die Handlungsbereiche sind dabei hinsichtlich untergeordneter Ziele nicht trennscharf. Dem integrierten Ansatz ist es eigen, dass Handlungsansätze ressortübergreifend betrachtet und bearbeitet werden müssen. Viele Themen und Sachverhalte bedingen sich gegenseitig oder haben einen direkten Einfluss aufeinander.

Jedem dieser übergeordneten Themenbereiche bzw. Leitbilder stehen einzelne sich auf das Fördergebiet beziehende „Leitmaßnahmen“ nach. In ihrer Gesamtheit umfassen sie alle wichtigen Facetten des Stadtumbaus in Heusenstamm.

### **Leitbild A Wohnen und Wohnumfeld**

*Heusenstamm als Wohnstandort durch Angebote für junge Familien, Mehrgenerationswohnen und Senioren und kostengünstigen Wohnungsbau in einem attraktiven, lebenswerten Wohnumfeld stärken.*

- Quartier südlich der Frankfurter Straße in verträglicher baulicher Dichte mit verkehrsberuhigtem Wohnumfeld (gleichberechtigte Teilnahme von Autofahrern, Radfahrern und Fußgängern am Straßenverkehr) und ansprechender Freiraumgestaltung





- 
- Quartiere südlich und nördlich der Frankfurter Straße: Erhaltung der historisch gewachsenen Baustruktur unter den Aspekten der Erneuerung und Sanierung, insbesondere auch für junge Generationen
  - Arrondierung der Bebauung im Bereich Wiesenbornweg mit funktionsgerechter Gestaltung des Wiesenbornweges (Regionalparkroute)
  - Quartier „ehemaliger Bauhof“: Nutzung von Flächenreserven im bebauten Bereich, insbesondere unter den Aspekten innovative Wohnformen und kostengünstiges Bauen

## **Leitbild B Einzelhandel- und Infrastruktur**

*Frankfurter Straße als zentraler, identitätsbildender Einzelhandelsstandort mit hoher Aufenthaltsqualität*

*Weiterentwicklung und Modernisierung von Infrastrukturangeboten*

- Stärkung der Kaufkraftbindung durch Ansiedlung eines zusätzlichen Vollsortimenters, Drogeriemarkts und Fachgeschäfte mittlerer Größe, Verbesserung des Branchenmixes und einheitlichen Ladenöffnungszeiten
- Verbesserung Aufenthaltsqualität, insbesondere unter dem Aspekt Verkehrsberuhigung
- Gesteuertes Parkraumangebot mit zusätzlichen, zentralen Parkplatzmöglichkeiten (Parkhaus)
- Identitätsstiftende Feste und Aktivitäten beibehalten und verstetigen
- Bedarfsgerechter Ausbau von Infrastrukturangeboten (Feuerwehr, JUZ, Kita) unter dem Aspekt von Verlagerungen und Umnutzungen

## **Leitbild C Grüne und blaue Infrastruktur**

*Heusenstamm als Standort mit hohem Angebot an Grün- und Wasserflächen unter den Aspekten der Erholung, Freizeit, Naturschutz und Landwirtschaft erhalten und ausbauen*

- Bieber-Aue als naturnahe Frei- und Wasserfläche und Erholungsraum stärken
- Teichanlagen Schloss und deren Wasserversorgung unter Berücksichtigung historischer Aspekte verbessern

- Ergänzung des Angebots an zweckgebundenen Grünflächen (z.B. Spielplatz im Quartier südlich der Frankfurter Straße, Bereich nördlich der Schlossmühle)

## **Leitbild D    Klimaschutz und Klimaanpassung**

*Vermeidung Klimabeeinträchtigender Maßnahmen und Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des Klimas*

- Reduzierung von Schadstoffabgaben (z.B. CO<sub>2</sub>, Feinstäube) durch Vermeidung von KFZ-Verkehr (Ausbau Radwege in Wohnquartieren) und Einsatz alternativer Antriebstechniken (Stromladestationen)
- Reduzierung von Schadstoffabgaben (z.B. CO<sub>2</sub>, Feinstäube) durch Förderung von Dämmmaßnahmen und alternativer Energieversorgung (z.B. Photovoltaik, Wärmepumpen)
- Verbesserung des Mikroklimas durch Pflanzmaßnahmen (Straßen-, Fassaden und Dachbegrünung)
- Verbesserung des Kleinklimas durch Entsiegelungsmaßnahmen, Anlage von Wasserflächen, Renaturierungsmaßnahmen

## **Leitbild E    Historische Baukultur und Stadtgestalt**

*Erhalt der Schlossanlage und seinem baulichen Umfeld unter Berücksichtigung von Nutzungsergänzungen*

*Erhalt und Entwicklung des Schlossparks unter Berücksichtigung der historischen Bezüge*

*Bewahrung der Stadtgestalt unter Erhalt und behutsamer Fortentwicklung seiner historischen Baustrukturen*

- Bauliche Maßnahmen an untergenutzten, leerstehenden Gebäuden (Bannturm, Schlossmühle, Rathaus, Schlossstraße 49 / 49a) für öffentliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Fortentwicklung und Attraktivierung der Freiflächen rund um die Schlossanlage auf Basis eines Parkpflegewerkes
- Gestaltungsverbesserungen im Bereich der Schlossteiche, der Straße „Im Herrngarten“ und der KITA-Freifläche



---

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die beschriebenen Leitbilder mit den untergeordneten Leitmaßnahmen die Leitplanken für die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Fördergebiet bilden. Sie dienen als Qualitätskatalog und definieren den Maßstab, an dem die Planungen in der Umsetzungsphase gemessen werden. Diese Strategie führt zu einer größeren Verbindlichkeit und damit auch zu einer größeren Planungssicherheit bei allen Beteiligten. Denn Ziel des in Heusenstamm mit dem ISEK auf den Weg gebrachten Stadtumbauprozesses ist es, eine nachhaltig wirkende Entwicklung zu gestalten.

Neben der Behebung städtebaulicher Mängel und der Umsetzung baulicher Maßnahmen ist daher weiterhin die kontinuierliche Einbindung der vor Ort handelnden Akteure erforderlich. Zudem sind Rahmenbedingungen zu schaffen, die die Stärkung des Fördergebietes fördern und Anreize für ihre Belebung schaffen. Weiterhin sind zur Erreichung der Ziele geeignete, gegebenenfalls komplementäre Förderungsinstrumente anzuwenden. Die Akteure vor Ort sind entsprechend zu informieren und im Sinne der Leitbilder und der formulierten Ziele zu beraten. Hier kommt dem Stadtumbaumanagement eine wichtige Schnittstellenfunktion zu. Zukünftige Prozesse und Entwicklungen lassen sich nicht beliebig voraussagen. Deshalb gilt es weiterhin flexibel auf die aktuellen Anforderungen zu reagieren.



---

## 7. Organisations- und Beteiligungsstruktur

### 7.1 Organisationsstruktur

Der Magistrat der Stadt Heusenstamm beauftragte nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.03.2018 die ProjektStadt, eine Marke der Nassauischen Heimstätte, mit dem Stadtumbaumanagement in Verbindung mit der Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Unter der Federführung des Bauamts der Stadt Heusenstamm wird das Stadtumbaumanagement von der ProjektStadt übernommen, unterstützt von der Planergruppe ASL.

Das Stadtumbau - Projektteam setzt sich somit aus drei Institutionen und Dienstleister zusammen:

- Fachbereich Bauamt der Stadt Heusenstamm
- ProjektStadt, eine Marke der Nassauischen Heimstätte
- Planergruppe ASL

#### **Stadtumbaukoordination**

Der Fachbereich Bauamt wird federführend den Stadtumbauprozess insgesamt in enger inhaltlicher und prozessualer Abstimmung mit den involvierten Fachämtern und dem Stadtumbaumanagement koordinieren. Zu den diesbezüglichen Aufgaben gehören:

1. die Gesamtkoordination des Programms und aller Akteure
2. die langfristige inhaltliche Ausrichtung und Justierung des Prozesses
3. die übergreifende Koordination und Vorbereitung der Einzelmaßnahmen
4. die verwaltungsinterne Abstimmung, insbesondere mit den zuständigen Fachämtern

#### **Stadtumbaumanagement**

Bereits im März 2018 wurde mit der ProjektStadt ein geeignetes Unternehmen für das Stadtumbaumanagement beauftragt. Die ProjektStadt übernimmt als operativer Partner des Bauamtes Aufgaben der Koordination, Kommunikation, Partizipation und Dokumentation im Rahmen der Programmumsetzung.

Die Aufgaben des Stadtumbaumanagements umfassen dabei u.a.:





- 
- die Koordination und Steuerung der Umsetzung von Einzelmaßnahmen sowie aller dabei relevanten Aktivitäten und Akteure
  - das Anstoßen weiterer Projekte und Prozesse über die geförderten Einzelmaßnahmen hinaus
  - die Unterstützung der Stadt bei der Förderantragsstellung
  - aktives Fördermittelmanagement mit ggf. Akquisition weiterer Fördermittel aus anderen Programmen
  - das Aufstellen von Kosten- und Finanzierungsübersichten
  - Verwaltung und Abrechnung der Fördermittel über ein Treuhandkonto
  - Steuerung der Einhaltung und Fortschreibung der Umsetzungszeitpläne der Einzelprojekte
  - Initiierung, Konzeption und Steuerung einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit
  - Begleitung und Moderation der Lokalen Partnerschaft
  - Monitoring und Evaluation des Stadtumbauprozesses

### **Lokale Partnerschaft (LoPa)**

Die Lokale Partnerschaft wurde im Rahmen der Konzeptarbeit im Juni 2018 durch das Stadtumbaumanagement initiiert. Das Stadtumbaumanagement ist fortan für die Begleitung und Moderation der Sitzungen verantwortlich.

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

- Vertreterinnen und Vertreter der politischen Fraktionen
- Vertreterinnen und Vertretern aus Bewohnern / Eigentümern
- Gewerbetreibende
- Vertreterinnen und Vertreter von Kultur- und Sozialeinrichtungen
- Vertreterinnen und Vertreter von Vereinen / Gruppen

Die Aufgaben und Funktionen des Gremiums sind in den geltenden Leitlinien des Förderprogramms „Stadtumbau in Hessen“ festgelegt. Mit der Lokalen Partnerschaft soll eine intensive Einbindung und Vernetzung der örtlichen Akteure bewirkt werden, indem unterschiedliche Interessen koordiniert und lokale Ressourcen gebündelt werden. Es handelt sich somit um das zentrale Steuerungsgremium des Stadtentwicklungsprozesses – seine Mitglieder haben eine wichtige Multiplikatorenfunktion in der Stadtgesellschaft.



---

Der Lokalen Partnerschaft wird eine Geschäftsordnung gegeben, in der der organisatorische Rahmen, die Zuständigkeiten und die Entscheidungsbefugnisse beschrieben und geregelt werden.

Im Zuge der Konzepterstellung ist die LoPa bis August 2018 zweimal zusammengekommen, um zentrale Zwischenergebnisse der Konzeptarbeit zu diskutieren und Empfehlungen auszusprechen. Die aus dem Beteiligungsformat der Werkstattgespräche gewonnenen Erkenntnisse wurden in Form einer SWOT-Analyse durch die LoPa weiterentwickelt und konkretisiert.

Mit einem weiterhin regelmäßigen Sitzungsturnus soll die LoPa den gesamten Stadtumbauprozess bis hin zu baulichen Umsetzungen der Einzelmaßnahmen kontinuierlich begleiten. So soll das Verständnis, die Akzeptanz und die Identifikation mit dem Stadtumbauprozess weiter gefördert werden.

## 7.2 Prozessablauf und Beteiligungsstruktur

Die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erfolgte von März bis Oktober 2018. In der ersten Phase der Bestandsaufnahme und -analyse wurden vorhandene Gutachten, Daten, Konzepte und Planungsgrundlagen ausgewertet.

Ein wichtiger Bestandteil der konzeptionellen Arbeit war es, den vor Ort lebenden Menschen die Möglichkeit zu eröffnen, sich aktiv in den Planungsprozess einbringen zu können.

Die Stadt Heusenstamm und ProjektStadt organisierten verschiedene Veranstaltungsformate, um die Kreativität, den kritischen Blick, den Ideenreichtum, das Fachwissen und die Lebenserfahrung möglichst vieler Bürgerinnen und Bürger Heusenstamms mit in das Konzept einzubeziehen.

Auf der Grundlage einer Stärken-Schwächen-Analyse wurden Potenziale benannt und Ziele definiert. Diese wurden in Handlungsfelder gegliedert und mit der Verwaltung, der Bürgerschaft und der Lokalen Partnerschaft rückgekoppelt.

Gleichzeitig hat die Stadt Heusenstamm eine eigene Projektseite auf der städtischen Homepage eingerichtet. Über den Pfad

<https://www.heusenstamm.de/de/leben-und-wohnen/bauen-und-wohnen/stadtumbau>

können sich die interessierten Bürgerinnen und Bürger in gut strukturierter Form über den Stadtumbau informieren, u.a. sind dort die öffentlichen Veranstaltungen dokumentiert. Die



Stadtumbau-Homepage soll auch zukünftig als Plattform zur Information und zum Meinungsaustausch genutzt und ggfs. erweitert werden.

Im Rahmen der Presseberichterstattung wird zudem regelmäßig und aktuell über den Prozess des Stadtumbaus in Heusenstamm unterrichtet.

Abbildung 75 zeigt das Ablaufdiagramm und die Zeitplanung auf dem Weg zur Ausarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts:

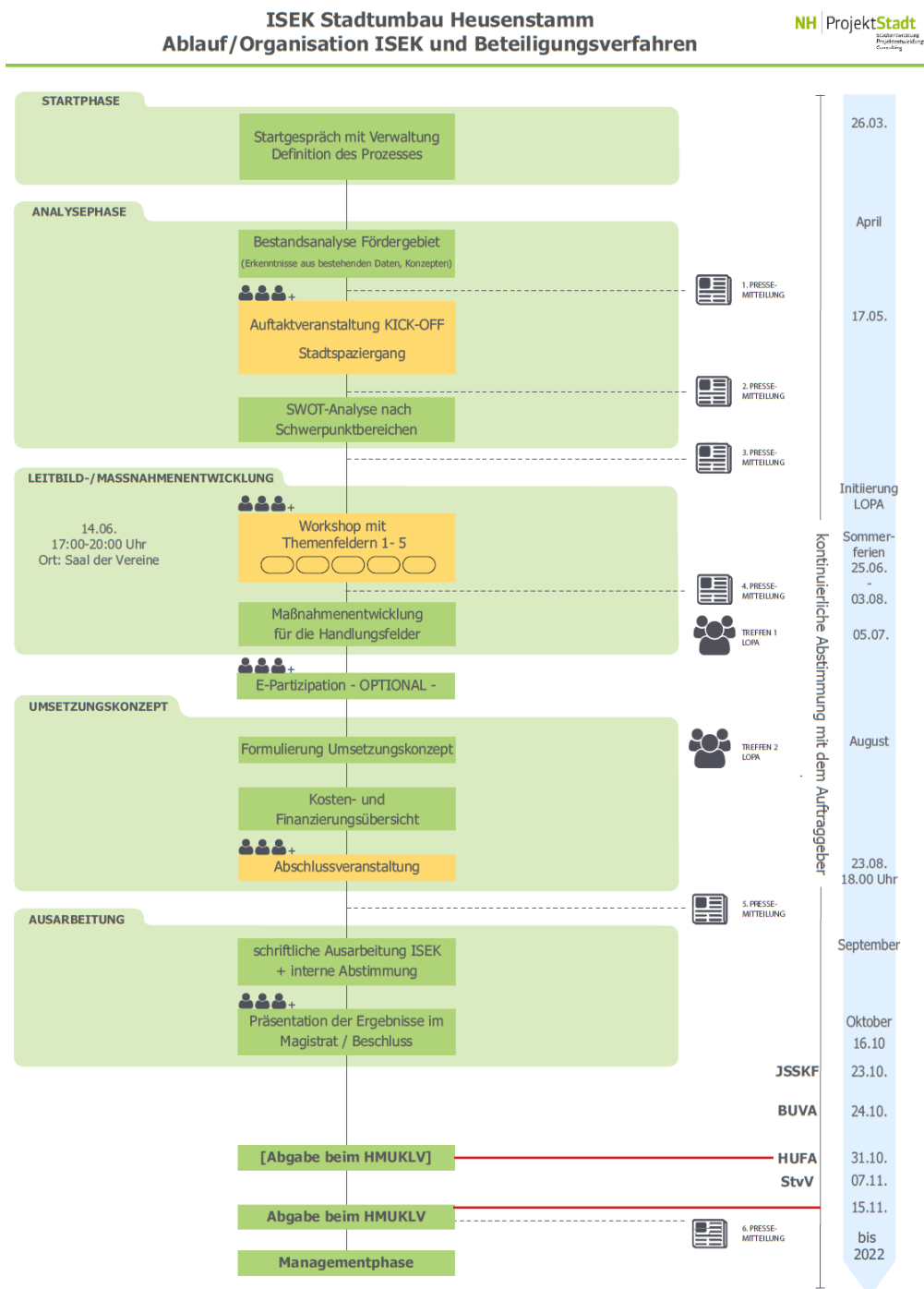


Abbildung 76: Ablaufplanung des ISEK und der Beteiligungsformate (Eigene Darstellung)



---

Aufbauend auf der Analyse der Planer und erweitert durch die Erkenntnisse aus der Bürgerbeteiligung wurden Leitbilder, Konzepte und Maßnahmenvorschläge gemeinsam mit der Verwaltung, den Akteuren im Gebiet, und der Lokalen Partnerschaft erarbeitet.

Im Rahmen der Konzepterstellung wurden drei große öffentliche Beteiligungsveranstaltungen und zwei Sitzungen der Lokalen Partnerschaft durchgeführt. Sie dienten dazu, das Spektrum an Themen und Ergebnissen aus der Analyse mit den Kenntnissen der Bewohnerinnen und Bewohner, der Gewerbetreibenden und der ansässigen Vereine/Institutionen/Verbände zu bereichern und in das ISEK zu überführen.

Im Folgenden werden die drei Beteiligungsveranstaltungen kurz dargestellt.

*Hinweis: Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen sind ausführlich in den jeweiligen Protokollen zu den Veranstaltungen im Anhang des ISEK zu finden.*

#### **Auftaktveranstaltung mit gemeinsamen Stadtspaziergang am Donnerstag, 17.05.2018:**

Die erste Veranstaltung zum Stadtumbau fand mit großer Beteiligung interessierter Bürgerinnen und Bürger (etwa 120 Teilnehmerinnen und Teilnehmer) im Saal für Vereine in Heusenstamm statt. Auf eine Begrüßung durch Bürgermeister Halil Öztas folgte eine kurze informative Einführung zur Programmatik, den Inhalten, Zielen und zum Ablauf des Förderprogramms „Stadtumbau in Hessen“ durch Projektleiter Gunnar Zehe (ProjektStadt) sowie Erläuterungen zum im Antrag definierten Fördergebiet (Stadtumbaugebiet) durch die Fachbereichsleiterin des städtischen Bauamts Ulrike Winkler.

Im Anschluss ging es auf zwei verschiedenen Routen auf einen gemeinsamen Stadtspaziergang durch Heusenstamm. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer machten an einigen markanten Punkten Halt, die zuvor mit thematischen Bezügen festgelegt wurden. Die Teilnehmenden konnten hier ihre ersten Ideen, Vorschläge und Anmerkungen für den Stadtumbau vorbringen. Die Vorschläge und Ideen wurden dokumentiert, um im weiteren Stadtumbauprozess verarbeitet zu werden.



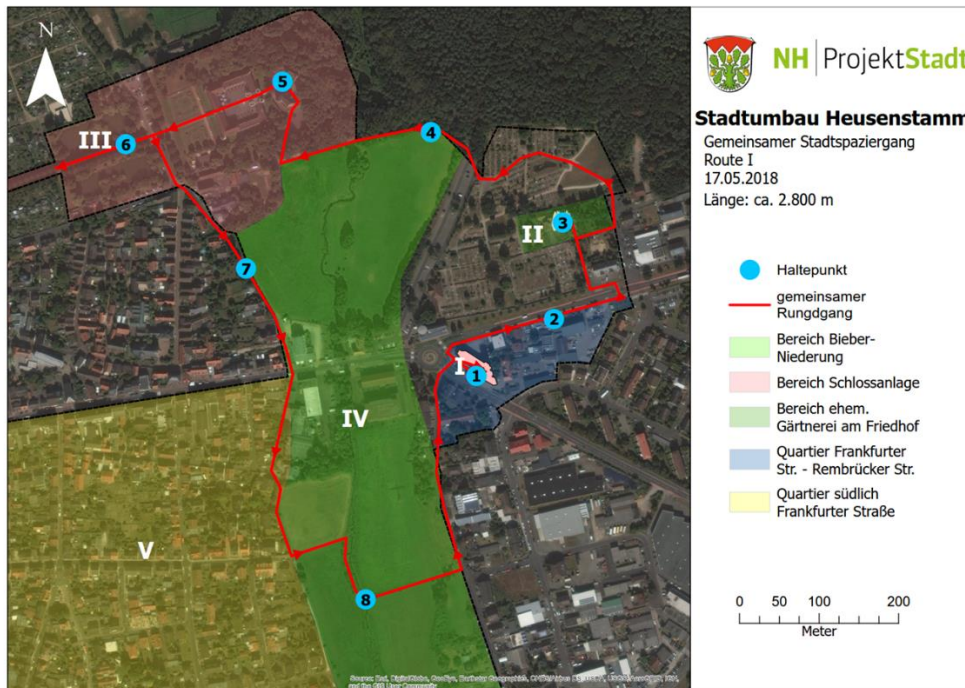


Abbildung 77: Gemeinsamer Rundgang – Route I (Eigene Darstellung)

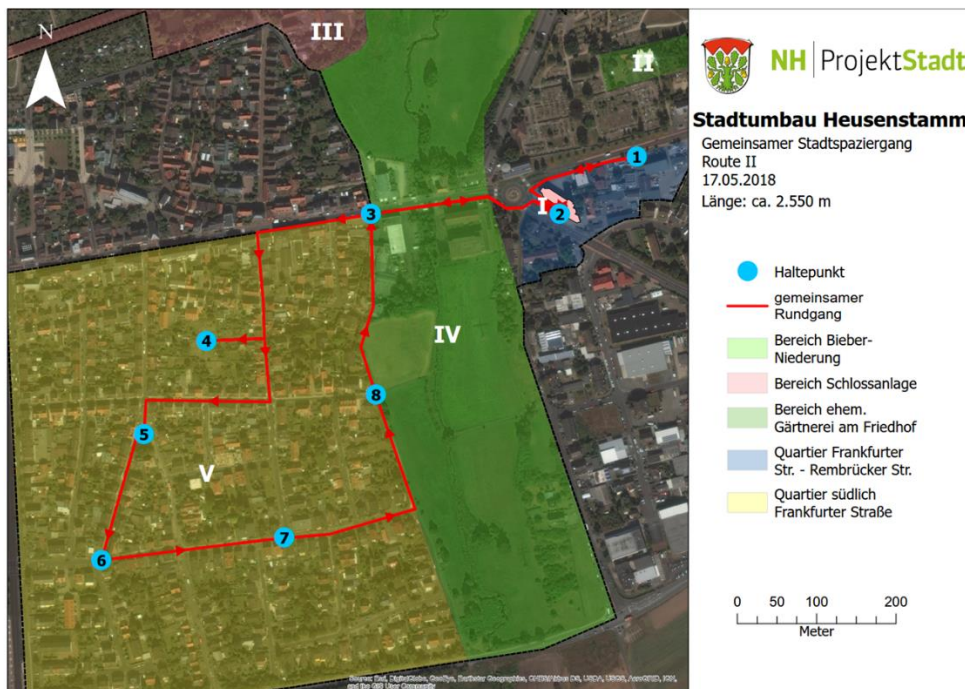


Abbildung 78: Gemeinsamer Rundgang – Route II (Eigene Darstellung)

## Werkstattgespräche am Donnerstag, 14.06.2018:

In den Werkstattgesprächen begrüßte Herr Bürgermeister Halil Öztas rund 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger, die im Laufe des Abends aktiv und engagiert an den Zielen und Maßnahmen des Stadtumbaus mitarbeiteten. Projektleiter Gunnar Zehe (ProjektStadt) gab einen Überblick zum Förderprogramm Stadtumbau in Hessen und fasste erste Ergebnisse des Stadtspaziergangs zusammen. Dr. Jürgen Schmitt (Projektleiter ProjektStadt) erläuterte als Moderator des Abends das Arbeitsprogramm und die methodische Vorgehensweise in den Werkstattgesprächen. Aufbauend auf den Ergebnissen des Stadtspaziergangs wurden fünf Thementische gebildet: Wohnen- und Wohnumfeld, Mobilität und Verkehr, Stadtgrün und -ökologie, Bereich Schlossanlage sowie der Bereich Feuerwache/Bauhof. In dem Beteiligungsformat des sogenannten „World Cafés“ wechselten alle 15 Minuten die jeweiligen Arbeitsgruppen von Thementisch zu Thementisch. Pro Tisch gab es eine/n Moderator/-in, welche/r die Teilnehmenden zielführend unterstützte. Die Bürgerinnen und Bürger entwickelten Ziele und konkrete Maßnahmen für den Stadtumbau in Heusenstamm. Nach der Arbeitsphase fassten die Moderator/-innen der Thementische das Erarbeitete zusammen. Zum Abschluss konnten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Workshops jeweils fünf Klebepunkte verteilen, um einzelne Maßnahmen zu priorisieren.



Abbildung 79: Werkstattgespräche am 14. Juni 2018 (Eigene Aufnahme)



---

## **Abschlussveranstaltung am Mittwoch, 23.08.2018**

Nach dem Stadtpaziergang am 17.05. und den Werkstattgesprächen am 14.06. war die Abschlussveranstaltung am 23.08. die dritte Beteiligungsveranstaltung im Rahmen der Erstellung des ISEK im Jahr 2018.

Herr Bürgermeister Halil Öztas begrüßte rund 70 interessierte Bürgerinnen und Bürger im Saal der Vereine. Projektleiter Gunnar Zehe (ProjektStadt) stellte Ergebnisse aus der gesamtstädtischen Analyse vor und erklärte die Herleitung des nun erweiterten Stadtumbaugebiets.

Stadtplaner Ronald Uhle von der Planergruppe ASL stellte im Anschluss die im Laufe der Bürgerveranstaltungen und ersten Sitzungen der Lokalen Partnerschaft entwickelten Maßnahmen vor, die in das integrierte Stadtentwicklungskonzept aufgenommen werden sollen. In einem organisierten Rundgang durch eine Ausstellung der Maßnahmenblätter konnten sich die Bürger und Bürgerinnen ein anschauliches Bild der geplanten Maßnahmen machen. Daran anschließend eröffnete sich in einem Abschlussplenum die Möglichkeit für die Bürgerinnen und Bürger Fragen und Einwände zu formulieren. Es entwickelte sich eine rege Abschlussdiskussion, in der auf zahlreiche Anmerkungen aus dem Publikum eingegangen werden konnte.

Bürgermeister Halil Öztas bedankte sich für die rege Teilnahme an dieser sowie den vergangenen Veranstaltungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung. Er bezeichnete im Rückblick die Veranstaltungen als „kurzweilige“ und produktive Abende und im Hinblick auf das weitere Verfahren ist er positiv gestimmt, dass viele der im Prozess entwickelten Ideen im Stadtumbau realisiert werden können.

---

## 8. Maßnahmen und Instrumente

In den Antragsunterlagen zur Programmaufnahme wurden bereits erste Maßnahmen für das Programmgebiet „Heusenstamm“ im Programm Stadtbau in Hessen skizziert. Die aus der Leitbildentwicklung, des Beteiligungsprozesses und verwaltungsinterner Abstimmungen herausgearbeiteten Maßnahmenvorschläge haben sich zu umsetzungsbasierten Maßnahmen konkretisiert.

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

Ergebnisse von Abstimmungs- und Beteiligungsprozessen sind zentraler Bestandteil einer offenen Beteiligungskultur im Rahmen der Programmumsetzungsphase, sodass sich im weiteren Verlauf Veränderungen in der Auswahl, Priorisierung und Kostenvolumen der Fördergegenstände ergeben können.

### Kostenart I (Vorbereitung der Maßnahmen)

Im Rahmen der Arbeitsgruppensitzungen hat sich herausgestellt, dass für eine Reihe von Themenbereichen zunächst vertiefende konzeptionelle Studien erstellt werden müssen. Erst auf Basis dieser Ergebnisse können dann einzelne Maßnahmen, die später in die Umsetzung gehen können, identifiziert und mit detaillierteren Kostenansätzen hinterlegt werden.

Hierzu gehören:

1. Parkpfliegewerk / Freiflächenkonzept Schlossanlage
2. Pflege- und Entwicklungskonzept Bieber-Aue
3. Städtebauliche Konzeption Quartier Wiesenbornweg
4. Städtebauliche Konzeption Quartier ehem. Bauhof und Umfeld
5. Nutzungskonzept Gebäude Umfeld Schloss

Während die ersten Konzeptplanungen städteplanerische und landschaftsplanerische Aufgabenstellungen beinhalten, handelt es sich bei der zuletzt aufgeführten Konzeptplanung um eine Aufgabenstellung im Bereich Hochbauarchitektur.

Zu den konzeptionellen Vorarbeiten gehören auch:

6. Verkehrszählungen Kernstadt
7. Konzept bauliche Dichte Quartier südlich der Frankfurter Straße





8. Moderation Quartierskonzept südlich der Frankfurter Str.
9. Moderation mit Geschäftsstraßeninitiative

Die Verkehrszählungen werden erforderlich um die Belastungen in der Frankfurter Straße und im Wiesenbornweg zu quantifizieren um etwaige Verkehrsberuhigungsmaßnahmen umsetzen zu können. Mit dem Konzept zur baulichen Dichte sollen Rahmenbedingungen für eine Begrenzung der zulässigen Nachverdichtung, insbesondere vor dem Hintergrund der beengten Verkehrs- und Parkraumverhältnisse und des geplanten Straßenumbaus, erarbeitet werden. Grundsätzlich ermöglicht der Stand des bereits erarbeiteten Quartierskonzeptes „Quartier südlich der Frankfurter Straße“ (Modus Consult) eine direkte Überführung in die Realisierungsplanung. Aufgrund der übergreifenden Auswirkungen der Teilplanungen und der erforderlichen Mitwirkungsbereitschaft der Bürger, wird jedoch noch ein begleitender Moderationsprozess erforderlich.

Während es sich bei dem Konzept der baulichen Dichte um eine stadtplanerische Aufgabenstellung handelt, sind die übrigen Maßnahmen dem Fachgebiet der Verkehrs- und Straßenplanung zuzuordnen.

Teil der konzeptionellen Vorarbeiten ist auch die Initiierung und Moderation einer Geschäftsstraßeninitiative. Über einen Zeitrahmen von zunächst 5 Jahren sollen mit den Gewerbetreibenden und Eigentümern Vorschläge und Lösungsansätze zur Stabilisierung und Aufwertung des Einzelhandelsstandortes Frankfurter Straße erarbeitet werden. Diese Arbeiten fallen in den Aufgabenbereich des Stadtumbaumanagements mit weiterer externer Unterstützung z.B. eines Stadt- und Freianlagenplaners oder eines Marketing-Experten. Flankiert wird die Maßnahme durch einen Verfügungsfond (nach Pkt. XV) „Geschäftsstraßeninitiative“, der durch private Mittel zusätzlich aufgestockt werden soll. Aus dem Fond können kleinere Einzelmaßnahmen, wie z.B. Feste und Standortwerbung finanziert werden.

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

Für die fachliche Begleitung des Stadtumbauprogramms ist an das Kompetenzzentrum Hessen Agentur GmbH ein jährlicher Beitrag in Höhe von 12.500,- EUR zu entrichten.

### **Vergütung für Beauftragte, Kostenart III**



---

Ein Stadtumbaumanagement wurde eingesetzt. Bei Einzelmaßnahmen wird die Stadt vom Stadtumbaumanagement bei der Vorbereitung und Mittelbeantragung, Umsetzung und konzeptioneller Weiterentwicklung des Stadtumbauprozesses unterstützt.

### **Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit, Kostenart IV**

Siehe Kapitel 9: Überblick der Einzelmaßnahmen.

### **Grunderwerb, Kostenart V**

Ein erforderlicher Grunderwerb ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich der ehemaligen Gärtnerei möglich. Diese Maßnahme ist derzeit als Nachfolmaßnahme der „Städtebauliche Konzeption Quartier ehemaliger Bauhof und Umfeld“ I.8 zugeordnet.

Siehe Kapitel 9: Überblick der Einzelmaßnahmen.

### **Ordnungsmaßnahmen, Kostenart VI**

Siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung.

Ordnungsmaßnahmen kommen in dem Quartier „ehemaliger Bauhof und Umfeld“ in Form von Abbrucharbeiten verschiedener Gebäude und das Freimachen des Geländes zum Tragen. Diese Maßnahme ist derzeit als Nachfolmaßnahme der „Städtebauliche Konzeption Quartier ehem. Bauhof und Umfeld“ I-8 zugeordnet.

Die geplante Aufwertung des Anwesens Schlossstraße 49/49a macht neben Sanierungsarbeiten am Vorderhaus (Fachwerkgebäude) nach Kostenart X einen Abbruch des Hintergebäudes sowie ein Neubau nach Kostenart IX erforderlich.

In dieser Kostengruppe sind neben den Baukosten jeweils auch die Baunebenkosten eingepreist.

### **Verbesserung Verkehrsverhältnisse, Kostenart VII**

Unter dieser Rubrik sind folgende Maßnahmen zur Umgestaltung des Straßenraums aufgelistet:

- Umgestaltung Bürgermeister-Kämmerer-Straße



- 
- Umgestaltung Patershäuser Straße
  - Umgestaltung Wiesenbornweg

Während es aufgrund des erstellten Quartierskonzept „Südlich der Frankfurter Straße“, mit Ausnahme von einigen Moderationsaufgaben, keiner weiteren Vorüberlegungen bedarf, sind für die Umgestaltung des Wiesenbornwegs noch konzeptionelle Überlegungen im Rahmen der Maßnahme I-7 erforderlich.

Auf Grundlage des Quartierskonzepts „Südlich der Frankfurter Straße“ werden zunächst zwei für die Neugestaltung priorisierten Straßenabschnitte ausgewählt. Sollten andere Maßnahmen nicht weiterverfolgt werden, besteht die Möglichkeit aus dem Vorschlagskatalog des Quartierskonzepts noch weitere Umgestaltungsmaßnahmen in die Umsetzung zu bringen.

Für alle Straßenbaumaßnahmen gilt, dass vor der konkreten Antragsstellung noch die rechtlichen und förderrechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich etwaiger Anliegerbeiträge oder anderer Fördermaßnahmen überprüft werden müssen.

Siehe Kapitel 9: Überblick der Einzelmaßnahmen.

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

In dieser Kostengruppe subsumieren sich als Folgeprojekte des Konzeptes nach I-1 die geplanten Freianlagen im Umfeld des Schlosses. Als Folgeprojekte des Konzeptes nach I-3 sind die Maßnahmen in der Bieber-Aue aufgeführt. Weiterhin sind die Freianlagenplanungen im Quartier südlich der Frankfurter Straße sowie Umgestaltungsmaßnahmen in der Frankfurter Straße Bestandteil dieser Kostengruppe.

In den Kosten sind neben den Baukosten auch die Baunebenkosten berücksichtigt.

Siehe Kapitel 9: Überblick der Einzelmaßnahmen.

### **Neubau von Gebäuden, Kostenart IX**

Kosten für Neubauten entstehen nach jetzigen Erkenntnissen auf dem Anwesen Schlossstraße 49/49a. Siehe hierzu auch Ausführungen zur Kostengruppe VI.

In dieser Kostengruppe sind neben den Baukosten jeweils auch die Baunebenkosten eingepreist.

Siehe Kapitel 9: Überblick der Einzelmaßnahmen.

---

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

In dieser Kostengruppe sind Maßnahmen an öffentlichen Gebäuden am und im Umfeld des Schlosses erfasst. Hierunter fallen:

1. Ertüchtigung Bannturm
2. Umbau / Modernisierung Rathaus / Schloss
3. Umbau / Modernisierung Schlossmühle
4. "Umbau Modernisierung Schlossstraße 49 (Vordergebäude, Fachwerk)"

In dieser Kostengruppe sind neben den Baukosten jeweils auch die Baunebenkosten eingepreist.

Die Modernisierung und Instandsetzungen von (insbesondere privaten) Gebäuden in den Quartieren nördlich und südlich der Frankfurter Straße sollen über eine Anreizförderung, Kostenart XIX, abgedeckt werden.

Siehe Kapitel 9: Überblick der Einzelmaßnahmen.

## **Instrument Verfügungsfonds, Kostenart XV**

Neben einen geplanten Verfügungsfond zugunsten der Geschäftsstraßeninitiative (vgl. Ausführungen Kostengruppe I) ist ein weiterer Fonds für die Gruppe der Lokalen Partnerschaften (LoPa) vorgesehen. Über diesen Fonds sollen kleine, insbesondere administrative, Maßnahmen schnell und unbürokratisch finanziert werden.

Siehe Kapitel 9: Überblick der Einzelmaßnahmen.

## **Instrument Anreizförderung, Kostenart XIX**

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

- Investitionen privater Eigentümer für kleinere private Einzelmaßnahmen
- Gegenstand eines jährlichen Programmantrags
- Verabschiedung einer kommunalen Förderrichtlinie mit genauer Beschreibung der Fördertatbestände (in enger Orientierung an den Zielen und Maßnahmen der Erhaltungs- und der Gestaltungssatzung) und des Fördersatzes
- Maximalbetrag: als Zuschuss sind max. 20.000,- EURO je Objekt/Fördergegenstand denkbar
- Ausschluss von Doppelförderungen





---

Zur städtebaulichen Aufwertung, zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Erhaltung des baukulturellen Erbes in den Quartieren südlich und nördlich der Frankfurter Straße werden folgende Tatbestände der Anreizförderung vorgeschlagen:

- Anreizförderung Begrünungsmaßnahmen und Regenwassermanagementsysteme
- Anreizförderung für Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung
- Anreizförderung Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, insbesondere unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Erhaltungs- und der Gestaltungssatzung

Siehe Kapitel 9: Überblick der Einzelmaßnahmen.

## 9. Überblick über die Einzelmaßnahmen

### 1. Parkpflegewerk / Freiflächen Schlossanlage

Fortschreibung und Präzisierung eines verbindlichen Parkpflegewerks

Aufwertung und Weiterentwicklung des ehemaligen Parks in Abstimmung mit den heutigen Ansprüchen

Erstellung einer Freiraumkonzeption für den weiträumigen Schlossbereich



#### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Parkpflegewerk / Freiflächen Schlossanlage</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	1.
<b>Durchführungszeitraum</b>	2019 / 2020
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit



## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Das Schloss und Schlossumfeld ...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als historischen Ort weiterentwickeln</li> <li>• als historischen Park an die heutigen Ansprüche anpassen, entwickeln und pflegen</li> <li>• um aktuelle Bedarfe an Freiflächennutzung ergänzen</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortschreibung des Parkpflegewerks für das historische Schlossgartengebiet, mit Aussagen zum Umgang mit den Kleingärten und Weiterentwicklung / Pflege der Teiche gem. historischem Vorbild</li> <li>• Erstellung einer Freiraumkonzeption für den weiträumigen Schlossbereich (insbesondere für Gewässernutzung der Modellschiffahrt und Freifläche bei KiTa-Erweiterung)</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Präzisieren eines verbindlichen Freiraum- und Parkpflegewerks</li> <li>• Aufwertung und Weiterentwicklung des ehemaligen Schlossparks in Abstimmung mit den heutigen Nutzungsansprüchen</li> <li>• Schaffung von Sicherheit für Kleingartennutzung und -entwicklung</li> <li>• (Weiter-)Entwicklung und Pflegemaßnahmen für die Schlossteiche</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflege und Entwicklung Schlossteich</li> <li>• Freiraumkonzeption nördliche Schlosswiesen</li> <li>• Umgestaltung Wiesenbornweg</li> <li>• Trockenlegung Wegeverbindung</li> <li>• Naturerlebnispfad</li> <li>• Schaffung von Sitz- und Aufenthaltsbereichen</li> <li>• Aufwertung Schlossstraße</li> <li>• Konzept „Neuer Mühlgraben“</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	40.000.-€
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	40.000.-€
<b>Förderpriorität</b>	1
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	I, 40.000.-€
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 1.1 Entwicklung / Neugestaltung Schlossteiche

- Entwicklung / Neugestaltung Schlossteiche
- Neugestaltung Straße Im Herrngarten
- Freifläche Kindertagesstätte
- Entwicklung „Neuer Mühlgraben“
- Wiederherstellung der historischen Wege- und Blickbeziehungen
- Entwicklung / Neugestaltung Waldteiche



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Entwicklung / Neugestaltung Schlossteiche</b>
<b>Einzelmaßnahmennummer</b>	1.1
<b>Durchführungszeitraum</b>	2024 / 2025
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit





## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung
<p><b>Leitbild - Handlungsfelder</b></p> <p>Das Schloss und Schlossumfeld ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• als historischen Ort weiterentwickeln</li> <li>• als historischen Park an die heutigen Ansprüche anpassen, entwickeln und pflegen</li> <li>• um aktuelle Bedarfe an Freiflächennutzung ergänzen</li> </ul> <p><b>Maßnahmeninhalte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluierung der Nutzungsansprüche für Modellschiffahrt und ggfs. Erweiterung oder neuer besser geeigneter Standort gem. Anforderungen</li> <li>• gestalterische Integration des südlichen Schlossteichs (insb. Bereich südlicher Zugang/ Kleingartenparzelle)</li> <li>• Pflege des südlichen Schlossteichs gem. zu präzisierendem Parkpflgewerk</li> </ul> <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung und Weiterentwicklung des „ehemaligen“ Schlossparks in Abstimmung mit den heutigen Nutzungsansprüchen</li> <li>• Schaffung von Sicherheit für Kleingartennutzung und -entwicklung</li> <li>• (Weiter-)Entwicklung und Pflegemaßnahmen für die Schlossteiche</li> <li>• Reduzierung der Konfliktsituationen mit Wildgänsen</li> </ul> <p><b>„Verzahnte“ Projekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkpflege- und Freiflächenkonzept Schlossanlage</li> <li>• Denkmalpflege</li> </ul>

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	250.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	250.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	VIII, 250.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 1.2 Neugestaltung Straße „Im Herrngarten“

- Entwicklung / Neugestaltung Schlossteiche
- Neugestaltung Straße Im Herrngarten
- Freifläche Kindertagesstätte
- Entwicklung „Neuer Mühlgraben“
- Wiederherstellung der historischen Wege- und Blickbeziehungen
- Entwicklung / Neugestaltung Waldteiche



### A. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Neugestaltung Straße „Im Herrngarten“
Einzelmaßnahmenummer	1.2
Durchführungszeitraum	2024 - 2025
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Heusenstamm
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Heusenstamm
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit



## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung
<p><b>Leitbild - Handlungsfelder</b></p> <p>Das Schloss und Schlossumfeld ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• als historischen Ort weiterentwickeln</li> <li>• als historischen Park an die heutigen Ansprüche anpassen, entwickeln und pflegen</li> <li>• um aktuelle Bedarfe an Freiflächennutzung ergänzen</li> </ul> <p><b>Maßnahmeninhalte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umbau der Querung Fuß- und Radwegeverbindung Schlossachse</li> <li>• Umgestaltung Straße (Oberflächenmaterial)</li> </ul> <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umgestaltung des Straßenraums „Im Herrngarten“ im historischen Kontext</li> <li>• Reduzierung der Straße als Barriere für Geh- und Radwegeverbindung</li> </ul> <p><b>„Verzahnte“ Projekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkpflege- und Freiflächenkonzept Schlossanlage</li> <li>• Denkmalpflege</li> </ul>

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	125.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	125.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	VIII, 125.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

### 1.3 Freifläche Kindertagesstätte

- Entwicklung / Neugestaltung Schlossteiche
- Neugestaltung Straße Im Herrngarten
- Freifläche Kindertagesstätte**
- Entwicklung „Neuer Mühlgraben“
- Wiederherstellung der historischen Wege- und Blickbeziehungen
- Entwicklung / Neugestaltung Waldteiche



#### A. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Freifläche Kindertagesstätte
Einzelmaßnahmennummer	1.3
Durchführungszeitraum	2020
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Heusenstamm
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Heusenstamm
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit





## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung
<p><b>Leitbild - Handlungsfelder</b></p> <p>Das Schloss und Schlossumfeld ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• als historischen Ort weiterentwickeln</li> <li>• als historischen Park an die heutigen Ansprüche anpassen, entwickeln und pflegen</li> <li>• um aktuelle Bedarfe an Freiflächennutzung ergänzen</li> </ul> <p><b>Maßnahmeninhalte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellen und Umsetzung eines Freiflächenkonzepts</li> </ul> <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung der Freifläche unter Berücksichtigung der historischen und aktuellen Ansprüche</li> </ul> <p><b>„Verzahnte“ Projekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkpflege- und Freiflächenkonzept Schlossanlage</li> <li>• Denkmalpflege</li> </ul>

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	75.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	75.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	1
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	<b>VIII</b> , 75.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 1.4 Entwicklung neuer Mühlgraben

- Entwicklung / Neugestaltung Schlossteiche
- Neugestaltung Straße Im Herrngarten
- Freifläche Kindertagesstätte
- Entwicklung „Neuer Mühlgraben“
- Wiederherstellung der historischen Wege- und Blickbeziehungen
- Entwicklung / Neugestaltung Waldteiche



### A. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Entwicklung neuer Mühlgraben
Einzelmaßnahmennummer	1.4
Durchführungszeitraum	2027 / 2028
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Heusenstamm
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Heusenstamm
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit



## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung
<p><b>Leitbild - Handlungsfelder</b></p> <p>Das Schloss und Schlossumfeld ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• als historischen Ort weiterentwickeln</li> </ul> <p>Die Bieber ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• als natürliche Gewässerreinigungsstufe</li> <li>• als Hochwasserrückhaltefläche</li> </ul> <p><b>Maßnahmeninhalte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchung ob eine Nutzung des Wassers der Bieber für Nutzung in den Schlossteichen (technisch) möglich ist</li> <li>• Ggfs. Oberflächennahe Führung des Wassers (wegebegleitend an Wiesenbornweg?)</li> <li>• „Kreislauf“ des „Mühlgrabens“ von Bieber über Schlossteich zu ggfs. neuer Wasserfläche nördliche Schlosswiesen</li> </ul> <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Trinkwasserzufuhr zu den Schlossteichen</li> <li>• Wiederherstellung der ehemaligen Wasserzufuhr (soweit möglich)</li> </ul> <p><b>„Verzahnte“ Projekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkpflege- und Freiflächenkonzept Schlossanlage</li> <li>• Denkmalpflege</li> </ul>

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	125.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	125.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	<b>VIII</b> , 125.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 1.5 Wiederherstellung der historischen Wege- und Blickbeziehungen

- Entwicklung / Neugestaltung Schlossteiche
- Neugestaltung Straße Im Herrngarten
- Freifläche Kindertagesstätte
- Entwicklung „Neuer Mühlgraben“
- Wiederherstellung der historischen Wege- und Blickbeziehungen
- Entwicklung / Neugestaltung Waldteiche



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Wiederherstellung der historischen Wege- und Blickbeziehungen</b>
<b>Einzelmaßnahmennummer</b>	1.5
<b>Durchführungszeitraum</b>	2027 / 2028
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit





## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Das Schloss und Schlossumfeld ...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als historischen Ort weiterentwickeln</li> <li>• als historischen Park an die heutigen Ansprüche anpassen, entwickeln und pflegen</li> <li>• um aktuelle Bedarfe an Freiflächennutzung ergänzen</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestalterische Aufwertung der historischen Kreuzungspunkte</li> <li>• Wiederherstellung von Sichtachsen</li> <li>• Wiederherstellung von Wegebeziehungen gem. historischen und aktuellen Nutzungsansprüchen</li> <li>• Entnahme / Rückschnitt von Gehölzen</li> <li>• Anpflanzung von Gehölzen gem. zu präzisierendem Pflegewerk</li> <li>• Pflege der Wege- und Sichtachsen gem. zu präzisierendem Parkpflegewerk</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wiederbelebung der historischen Wegebeziehungen und Schaffung neuer Wegeverbindungen</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkpflege- und Freiflächenkonzept Schlossanlage</li> <li>• Denkmalpflege</li> <li>• Entwicklung / Neugestaltung Waldteiche</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	300.000,- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	300.000,- €
<b>Förderpriorität</b>	3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	<b>VIII</b> , 300.000,- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 1.6 Entwicklung / Neugestaltung Waldteiche

Entwicklung / Neugestaltung  
Schlossteiche

Neugestaltung Straße Im  
Herrngarten

Freifläche Kindertagesstätte

Entwicklung „Neuer  
Mühlgraben“

Wiederherstellung der  
historischen Wege- und  
Blickbeziehungen

Entwicklung / Neugestaltung  
Waldteiche



### A. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Entwicklung / Neugestaltung Waldteiche
Einzelmaßnahmennummer	1.6
Durchführungszeitraum	2027 / 2028
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Heusenstamm
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Heusenstamm
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit



## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Das Schloss und Schlossumfeld ...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als historischen Ort weiterentwickeln</li> <li>• als historischen Park an die heutigen Ansprüche anpassen, entwickeln und pflegen</li> <li>• um aktuelle Bedarfe an Freiflächennutzung ergänzen</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluierung der Nutzungsansprüche</li> <li>• Gestalterische Aufwertung und Sicherung der Uferbereiche</li> <li>• Instandsetzung und Modernisierung der Sitz- und Ruhebereichen</li> <li>• Pflege der Waldeiche gem. zu präzisierendem Parkpflegewerk</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung und Weiterentwicklung des „ehemaligen“ Schlossparks in Abstimmung mit den heutigen Nutzungsansprüchen</li> <li>• Schaffung von Aufenthaltsräumen für die Freizeit- und Erholungssuchenden</li> <li>• (Weiter-)Entwicklung und Pflegemaßnahmen für die Schlossteiche</li> <li>• Reduzierung der Konfliktsituationen mit Wildgänsen</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkpflege- und Freiflächenkonzept Schlossanlage</li> <li>• Denkmalpflege</li> <li>• Wiederherstellung der historischen Wege- und Blickbeziehungen</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	90.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	90.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	VIII, 90.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 2. Nutzungskonzeption Gebäude Umfeld Schloss

- Erarbeitung von Nutzungskonzepten
- Abstimmung mit möglichen Nutzern
- Ausarbeitung von Kostenschätzungen
- Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs
- Darstellung von Maßnahmenpräferenzen



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Nutzungskonzeption Gebäude Umfeld Schloss</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	2.
<b>Durchführungszeitraum</b>	2019 / 2020
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit / Verwaltung





## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<p><b>Leitbild - Handlungsfelder</b></p> <p>Erhaltung und Aufwertung von Gebäudeensembles im Umfeld des Schlosses                      Nutzung leerstehender und untergenutzter Gebäude für ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentliche,</li> <li>• soziale,</li> <li>• kulturelle und</li> <li>• sonstige infrastrukturelle Zwecke</li> </ul>	
<p><b>Maßnahmeninhalte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeiten von Nutzungskonzepten</li> <li>• Abstimmungen mit möglichen Nutzern</li> <li>• Ausarbeitung von Kostenschätzungen</li> <li>• Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs</li> <li>• Darstellen von Maßnahmenpräferenzen</li> </ul>	
<p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung und Aufwertung von Gebäudeensembles im Umfeld des Schlosses</li> <li>• Nutzbarmachung für öffentliche, soziale, kulturelle und sonstige infrastrukturelle Zwecke</li> <li>• Schlosstmühle</li> <li>• Schlosstr. 49, 49a</li> <li>• Sanierung, Umnutzung und Neubau bevorzugt für Verwaltungszwecke</li> </ul>	
<p><b>„Verzahnte“ Projekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkpflegewerk und Freiflächenkonzept Schlossanlage</li> <li>• Denkmalpflege</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	40.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	40.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	1
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	I, 40.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 2.1 Ertüchtigung des Bannturms

Ertüchtigung Bannturm

Umbau /  
Modernisierung  
Rathaus / Schloss

Schlossmühle

Schlossstraße 49/ 49a



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Ertüchtigung des Bannturms</b>
<b>Einzelmaßnahmennummer</b>	2.1
<b>Durchführungszeitraum</b>	2027 / 2028
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit



## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung
<p><b>Leitbild - Handlungsfelder</b></p> <p>Der Bannturm...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• als attraktive Sehenswürdigkeit</li> <li>• als Veranstaltungsort</li> <li>• als kulturelles Zentrum</li> </ul> <p><b>Maßnahmeninhalte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Machbarkeit einer Restauration prüfen</li> <li>• Gebäudesicherheit prüfen</li> <li>• Veranstaltungen ermöglichen (Musik, Kunstausstellungen, Theater)</li> <li>• Infotafel über Geschichte des Gebäudes</li> <li>• Überdachung des Festplatzes erneuern</li> </ul> <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des kulturellen Angebots</li> <li>• Touristische Sehenswürdigkeit direkt an der Regionalparkroute</li> <li>• Bewahrung historischer Bausubstanz</li> </ul> <p><b>„Verzahnte“ Projekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungskonzeption Gebäude Umfeld Schloss</li> <li>• Parkpflgewerk und Freiflächenkonzept Schlossanlage</li> <li>• Denkmalpflege</li> </ul>

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	1.000.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	1.000.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	X, 1.000.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 2.2 Umbau / Modernisierung Rathaus / Schloss

Ertüchtigung Bannturm

Umbau /  
Modernisierung  
Rathaus / Schloss

Schlossmühle

Schlossstraße 49/ 49a



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Rathaus</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	2.2
<b>Durchführungszeitraum</b>	2023 / 2024
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit / Verwaltung





## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung
<p><b>Leitbild - Handlungsfelder</b></p> <p>Erhaltung und Aufwertung von Gebäudeensembles im Umfeld des Schlosses                      Nutzung leerstehender und untergenutzter Gebäude für ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentliche,</li> <li>• soziale,</li> <li>• kulturelle und</li> <li>• sonstige infrastrukturelle Zwecke</li> </ul> <p><b>Maßnahmeninhalte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernisierung Sitzungssaal</li> <li>• Barrierefreiheit Rathaus</li> <li>• Nutzung und Sanierung des Dachgeschosses</li> </ul> <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewahrung historischer Bausubstanz</li> <li>• Bauliche Aufwertung der Räumlichkeiten</li> <li>• Herstellung von Barrierefreiheit</li> </ul> <p><b>„Verzahnte“ Projekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungskonzeption Gebäude Umfeld Schloss</li> <li>• Parkpflegewerk und Freiflächenkonzept Schlossanlage</li> <li>• Denkmalpflege</li> </ul>

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	1.000.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	1.000.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	2
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	X, 1.000.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 2.3 Umbau / Modernisierung Schlossmühle

- Ertüchtigung Bannturm
- Umbau /  
Modernisierung  
Rathaus / Schloss
- Schlossmühle
- Schlossstraße 49/ 49a



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Umbau / Modernisierung Schlossmühle</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	2.3
<b>Durchführungszeitraum</b>	2025 / 2026
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit



## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung
<p><b>Leitbild - Handlungsfelder</b></p> <p>Erhaltung und Aufwertung von Gebäudeensembles im Umfeld des Schlosses                      Nutzung leerstehender und untergenutzter Gebäude für ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentliche,</li> <li>• soziale,</li> <li>• kulturelle und</li> <li>• sonstige infrastrukturelle Zwecke</li> </ul> <p><b>Maßnahmeninhalte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung der Schlosstmühle</li> <li>• Umnutzung, bevorzugt für soziale und kulturelle Zwecke</li> </ul> <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des kulturellen und/oder sozialen Angebots</li> <li>• Etablierung als touristische Sehenswürdigkeit direkt an der Regionalparkroute</li> <li>• Bewahrung historischer Bausubstanz</li> <li>• Leerstand einer Nutzung zuführen</li> </ul> <p><b>„Verzahnte“ Projekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungskonzeption Gebäude Umfeld Schloss</li> <li>• Parkpflegewerk und Freiflächenkonzept Schlossanlage</li> <li>• Denkmalpflege</li> </ul>

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	1.000.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	1.000.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	X, 1.000.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 2.4 Abbruch, Neubau, Sanierung Schlosstraße 49 / 49A

- Ertüchtigung Bannturm
- Umbau /  
Modernisierung  
Rathaus / Schloss
- Schlossmühle
- Schlosstraße 49/ 49a**



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Schlosstraße 49/ 49A</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	2.4
<b>Durchführungszeitraum</b>	2021 - 2023
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit / Verwaltung





## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung
<p><b>Leitbild - Handlungsfelder</b></p> <p>Erhaltung und Aufwertung von Gebäudeensembles im Umfeld des Schlosses                      Nutzung leerstehender und untergenutzter Gebäude für ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentliche,</li> <li>• soziale,</li> <li>• kulturelle und</li> <li>• sonstige infrastrukturelle Zwecke</li> </ul> <p><b>Maßnahmeninhalte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung der Gebäude</li> <li>• Umnutzung und Neubau bevorzugt für Verwaltungszwecke</li> </ul> <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewahrung historischer Bausubstanz</li> <li>• Bauliche Aufwertung des Schlossumfeldes</li> <li>• Leerstand einer Nutzung zuführen</li> </ul> <p><b>„Verzahnte“ Projekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungskonzeption Gebäude Umfeld Schloss</li> <li>• Parkpfliegewerk und Freiflächenkonzept Schlossanlage</li> <li>• Denkmalpflege</li> </ul>

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	<b>VI</b> 50.000.- € <b>IX</b> 800.000.- € <u><b>X</b></u> 300.000.- € Summe 1.150.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	<b>VI</b> 50.000.- € <b>IX</b> 800.000.- € <u><b>X</b></u> 300.000.- € Summe 1.150.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	2
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	<b>VI</b> 50.000.- € <b>IX</b> 800.000.- € <u><b>X</b></u> 300.000.- € Summe 1.150.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

### 3. Pflege- und Entwicklungskonzept Bieber-Aue

- Weiterentwicklung als Frei- und Lebensraum
- Verbesserung der Wasserqualität
- Stärkung der Regionalparkroute
- Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs
- Festlegung von Pflegemaßnahmen



#### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Pflege- und Entwicklungskonzept Bieber-Aue</b>
<b>Einzelmaßnahmennummer</b>	3.
<b>Durchführungszeitraum</b>	2020
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm / privat
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit



## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Die Bieber-Aue ...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als Natur- und Erholungsraum erhalten und weiterentwickeln</li> <li>• als bedeutende Fläche für den Klima- und Gewässerschutz erhalten und weiterentwickeln</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs für die Umsetzungsplanung von Ergänzungsmaßnahmen</li> <li>• Festlegung von Pflegemaßnahmen</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterentwicklung als Frei- und Lebensraum für Mensch, Tier und Pflanze</li> <li>• Verbesserung der Wasserqualität</li> <li>• Verbesserung von Wegebeziehungen für den Rad- und Fußwegeverkehr</li> <li>• Ergänzung des Erholungsangebotes</li> <li>• Stärkung der Regionalparkroute</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaschutzkonzept</li> <li>• Parkpflegewerk und Freiflächenkonzept Schlossanlage</li> <li>• Verbesserung Fuß- und Radwegekonzept</li> <li>• Umgestaltung Wiesenbornweg mit ggfs. Allee</li> <li>• Aufwertung der Regionalparkroute</li> <li>• Naturerlebnispfad – „Leistungsfähigkeit Bieber“</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	10.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	10.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	1
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	I, 10.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

### 3.1 Verbesserung / Ausbau Fuß- und Radwege







Verbesserung / Ausbau Fuß- und Radwege

Naturerlebnispfad

Schaffung von Sitz- und Aufenthaltsbereichen

Landschaftsbild Umspannwerk

Freiraumgestaltung nördliche Schlosswiesen

#### A. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Verbesserung / Ausbau Fuß- und Radwege
Einzelmaßnahmenummer	3.1
Durchführungszeitraum	2022 / 2023
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Heusenstamm
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Heusenstamm
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit





## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Die Bieber und die Bieber-Aue ...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als Landschafts- und Naturraum</li> <li>• als landwirtschaftliche Nutzfläche</li> <li>• als Naherholungsfläche</li> <li>• als Kaltluftentstehungsgebiet</li> <li>• als natürliche Gewässerreinigungsstufe</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzung von Bäumen</li> <li>• (Höhen-) Anpassung der Wegeoberfläche (ggfs. Steg oder Abgrenzung durch Steinquader)</li> <li>• Öffnen und Herstellen eines „Natur“-Pfads durch den „Bannwald“</li> <li>• Verbreiterung des Radwegs in den Weimerwiesen</li> <li>• Aufwertung/ Erweiterung des Stegs als Aufenthaltsfläche</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzbarmachung der Wegebeziehung Schloss &lt;-&gt; Friedhof während des größten Teils des Jahres</li> <li>• Aufwertung der Radwegebeziehung/ Regionalparkroute</li> <li>• Reduzierung von Konfliktpotential auf dem Weg bei Begegnung von Spaziergänger und Radfahrer</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflege- und Entwicklungskonzept Bieber-Aue</li> <li>• Erlebarmachung Bieber-Aue „Naturerlebnispfad Leistungsfähigkeit renaturierte Bieber“</li> <li>• Umgestaltung Wiesenbornweg mit ggfs. Allee</li> <li>• Schaffung von Sitz- und Aufenthaltsbereichen</li> <li>• Aufwertung der Regionalparkroute</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	150.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	150.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	2
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	VIII, 150.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

### 3.2 Naturerlebnispfad – „Leistungsfähigkeit Biber“



#### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Naturerlebnispfad – „Leistungsfähigkeit Biber“</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	3.2
<b>Durchführungszeitraum</b>	2022 / 2023
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit



## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Die Bieber und die Bieber-Aue ...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als Landschafts- und Naturraum</li> <li>• als landwirtschaftliche Nutzfläche</li> <li>• als Naherholungsfläche</li> <li>• als Kaltluftentstehungsgebiet</li> <li>• als natürliche Gewässerreinigungsstufe</li> <li>• als Hochwasserrückhaltefläche</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufstellen von Schildern (Entwicklung der Bieber; unterschiedliche Feuchtbereiche und Lebensräume der Aue; Verbesserung der Wassergüte durch Renaturierung; ...)</li> <li>• Integration des Lehrpfads in das Regionalparkkonzept/ -programm</li> <li>• Freischneiden/ Pflege eines geduldeten Trampelpfads</li> <li>• Herstellung eines einfachen Stegs</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sensibilisierung der Bevölkerung zur Notwendigkeit der Renaturierung von Gewässern und der Leistungsfähigkeit von „natürlichen Gewässern“</li> <li>• Aufklärung der Bevölkerung über die Wasserqualität der Bieber zu unterschiedlichen Zeiten/ Ereignissen</li> <li>• Aufklärung über Leistungsfähigkeit einer natürlichen Retentionsfläche zu Hochwasserminimierung</li> <li>• Erlebarmachung der unterschiedlichen Feuchtwiesenbereiche</li> <li>• Darstellen der (Entwicklungs-)Dynamik einer Aue</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflege- und Entwicklungskonzept Bieber-Aue</li> <li>• Verbesserung Fuß- und Radwegekonzept</li> <li>• Umgestaltung Wiesenbornweg mit ggfs. Allee</li> <li>• Aufwertung der Regionalparkroute</li> <li>• Schaffung von Sitz- und Aufenthaltsbereichen</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	30.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	30.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	2
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	VIII, 30.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

### 3.3 Schaffung von Sitz- und Aufenthaltsbereichen



#### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Schaffung von Sitz- und Aufenthaltsbereichen</b>
<b>Einzelmaßnahmennummer</b>	3.3
<b>Durchführungszeitraum</b>	2022 / 2023
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit





## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Die Bieber und die Bieber-Aue ...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als Landschafts- und Naturraum</li> <li>• als landwirtschaftliche Nutzfläche</li> <li>• als Naherholungsfläche</li> <li>• als Kaltluftentstehungsgebiet</li> <li>• als natürliche Gewässerreinigungsstufe</li> <li>• als Hochwasserrückhaltefläche</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufstellen von Bänken/ Sitzmöglichkeiten</li> <li>• Anpflanzung von Sträuchern</li> <li>• Aufstellen von Abfallbehältern</li> <li>• Aufstellen von Schildern und Spendern für Hundekottüten</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sensibilisierung der Hundebesitzer für die Nutzung der Auenwiese als Freizeit- und landwirtschaftliche Produktionsfläche</li> <li>• Erhöhung der Aufenthaltsqualität</li> <li>• Schaffung von weiteren Aufenthaltsbereichen/ Sitzmöglichkeiten insbesondere für mobilitätsingeschränkte Personen</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflege- und Entwicklungskonzept Bieber-Aue</li> <li>• Verbesserung Fuß- und Radwegekonzept</li> <li>• Umgestaltung Wiesenbornweg mit ggfs. Allee</li> <li>• Aufwertung der Regionalparkroute</li> <li>• Naturerlebnispfad – „Leistungsfähigkeit Bieber“</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	30.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	30.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	2
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	VIII, 30.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

### 3.4 Verbesserung Landschaftsbild Umspannwerk

Verbesserung / Ausbau Fuß- und Radwege

Naturerlebnispfad

Schaffung von Sitz- und Aufenthaltsbereichen

Landschaftsbild Umspannwerk

Freiraumgestaltung nördliche Schlosswiesen

#### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Verbesserung Landschaftsbild Umspannwerk</b>
<b>Einzelmaßnahmennummer</b>	3.4
<b>Durchführungszeitraum</b>	2022 / 2023
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Energiegesellschaft
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit / Energiegesellschaft



## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Die Bieber und die Bieber-Aue ...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als Landschafts- und Naturraum</li> <li>• als landwirtschaftliche Nutzfläche</li> <li>• als Naherholungsfläche</li> <li>• als Kaltluftentstehungsgebiet</li> <li>• als natürliche Gewässerreinigungsstufe</li> <li>• als Hochwasserrückhaltefläche</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung der optischen Barrierewirkung des Umspannwerks durch Begrünungsmaßnahmen</li> <li>• Überprüfung der Nutzungsmöglichkeit der Gebäudefassaden durch Kunst (Wandmalerei) oder z.B. Kletterwand</li> <li>• Schaffung einer Wegeverbindung an Bieber zwischen Umspannwerk und Gewerbefläche</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der optischen und baulichen Barrierewirkung von Gewerbefläche und Umspannwerk</li> <li>• Erhöhung der Aufenthaltsqualität</li> <li>• Verbesserung der Rad- und Fußwegeanbindung</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflege- und Entwicklungskonzept Bieber-Aue</li> <li>• Verbesserung Fuß- und Radwegekonzept</li> <li>• Aufwertung der Regionalparkroute</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	40.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	40.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	2
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	VIII, 40.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	Ggf. Kostenbeteiligung der Eigentümergesellschaft

### 3.5 Freiraumgestaltung nördliche Schlosswiesen

Verbesserung / Ausbau Fuß- und Radwege

Naturerlebnispfad

Schaffung von Sitz- und Aufenthaltsbereichen

Landschaftsbild Umspannwerk

Freiraumgestaltung nördliche Schlosswiesen

#### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Freiraumgestaltung nördliche Schlosswiesen</b>
<b>Einzelmaßnahmennummer</b>	3.5
<b>Durchführungszeitraum</b>	2027 / 2028
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm / privat
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit / Eigentümer





## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Die Bieber und die Bieber-Aue ...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als Landschafts- und Naturraum</li> <li>• als landwirtschaftliche Nutzfläche</li> <li>• als Naherholungsfläche</li> <li>• als Kaltluftentstehungsgebiet</li> <li>• als natürliche Gewässerreinigungsstufe</li> <li>• als Hochwasserrückhaltefläche</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freiraumplanerische Aufwertung der nördlichen Schlosswiesen</li> <li>• Ggfs. Neuanlage eines Teichs (alternativer Standort für die Modellschiffahrt?)</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sensibilisierung der Bevölkerung zur Notwendigkeit der Renaturierung von Gewässern und der Leistungsfähigkeit von „natürlichen Gewässern“ im Vergleich zu technischen Bauwerken</li> <li>• Aufklärung über Leistungsfähigkeit einer natürlichen Retentionsfläche zu Hochwasserminimierung</li> <li>• Freiraumplanerische Aufwertung und Weiterentwicklung der nördlichen Schlosswiesen</li> <li>• Untersuchung, ob der Bereich eine Nutzung (Modellschiffahrt) geeignet ist</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflege- und Entwicklungskonzept Bieber-Aue</li> <li>• Parkpflgewerk und Freiflächenkonzept Schlossanlage</li> <li>• Neugestaltung Straße „Im Herrngarten“</li> <li>• Aufwertung der Regionalparkroute</li> <li>• Konzept „Neuer Mühlgraben“</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	150.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	150.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	<b>XIII</b> , 150.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

#### 4. Verkehrsuntersuchung Kernstadt

Verkehrsuntersuchung /  
Verkehrszählungen  
in der Frankfurter Straße  
und im Wiesenbornweg



##### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Verkehrsuntersuchung Kernstadt</b>
<b>Einzelmaßnahmennummer</b>	4.
<b>Durchführungszeitraum</b>	2019
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit



## B. Projektbeschreibung

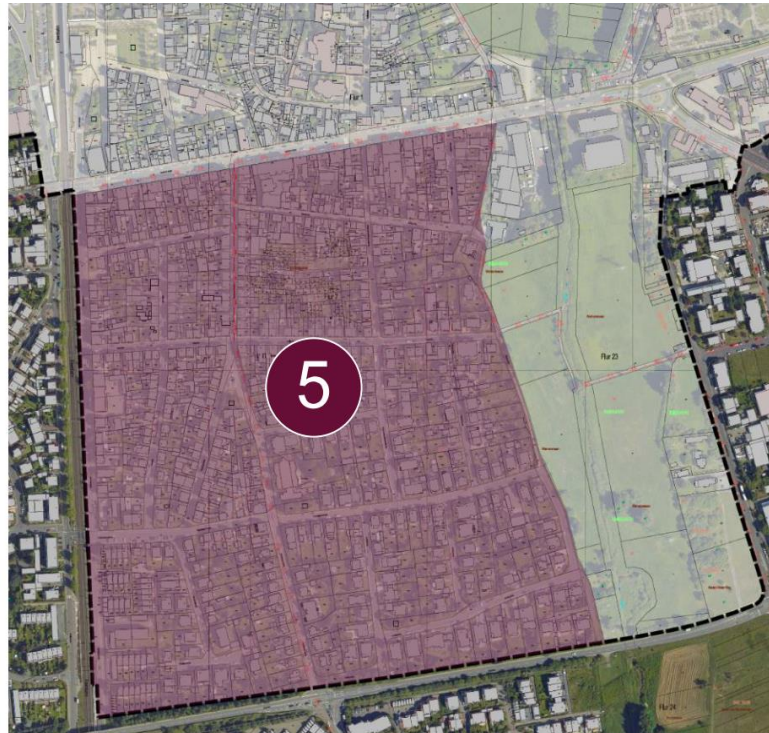
Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Straßenräume in Wohngebieten ...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• mit gleichwertigen Angeboten für den KFZ-, den Fuß-, und Radverkehr</li> <li>• mit geringen verkehrlichen Belastungen</li> <li>• mit ausreichendem Angebot an Parkraum</li> </ul>	
Geschäftsstraße (Frankfurter Straße) ...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• mit hoher Aufenthaltsqualität</li> <li>• mit gutem Parkraumangebot</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
Verkehrsuntersuchung mit den Schwerpunkten:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsführung in den Wohnquartieren südlich und nördlich der Frankfurter Straße</li> <li>• Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Einkaufszone der Frankfurter Straße</li> <li>• Parkraum</li> <li>• Radwegführung</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von Durchgangsverkehren und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in Wohnquartieren</li> <li>• Ausbau Fuß- und Radwege</li> <li>• Verkehrsberuhigungs- und Verkehrsraumgestaltungsmaßnahmen in der Geschäftsstraße</li> <li>• Erweiterung des Parkraumangebotes (z.B. Parkdeck westlich des Bahnhofs)</li> <li>• Parkraumbewirtschaftung</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartierskonzept südlich der Frankfurter Straße</li> <li>• Gestaltung und Ausbau der Straßen im Quartier südlich der Frankfurter Straße</li> <li>• Geschäftsstraßeninitiative Frankfurter Straße</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	10.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	10.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	1
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	I, 10.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 5. Moderation Quartierskonzept südl. der Frankfurter Str.

- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Ausbau der Fuß- und Radwege
- Verkehrsberuhigungs- und Verkehrsraumgestaltungsmassnahmen
- Abstimmung mit den betroffenen Bürgern



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Moderation des Quartierskonzeptes südl. der Frankfurter Str.</b>
<b>Einzelmaßnahmennummer</b>	5.
<b>Durchführungszeitraum</b>	2019
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit / Anwohner Quartier südlich der Frankfurter Straße





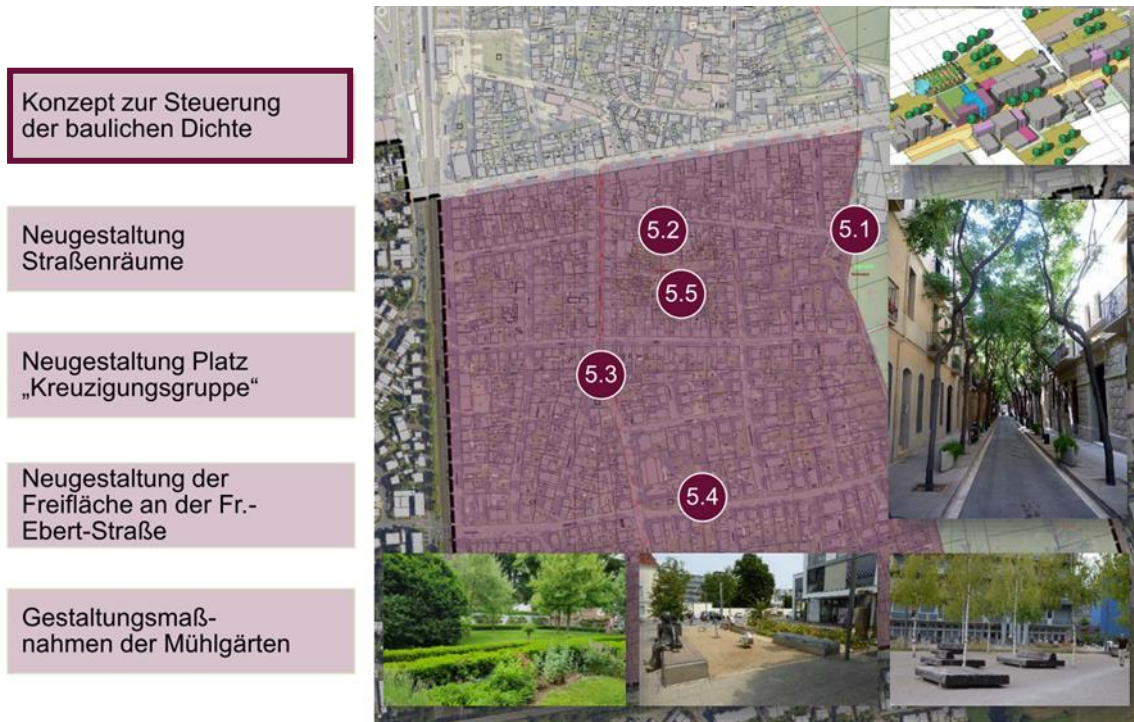
## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Innenstadtquartier südlich der Frankfurter Straße ...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• mit hohem Wohnwert, insbesondere auch für junge Familien</li> <li>• mit hochwertigem Wohnumfeld</li> <li>• verträglicher baulicher Dichte</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
Fortführung des Quartierskonzept mit	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes vor dem Hintergrund der Studie zur baulichen Verdichtung</li> <li>• Erarbeitung von konkreten Vorabkonzepten zur Gestaltung der Straßen und öffentlichen Freiräume</li> <li>• Abstimmung mit den betroffenen Bürgern</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des Wohnumfeldes</li> <li>• Vermeidung von Durchgangsverkehren und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in Wohnquartieren</li> <li>• Ausbau Fuß- und Radwege</li> <li>• Verkehrsberuhigungs- und Verkehrsraumgestaltungsmaßnahmen</li> <li>• Erhaltung von erforderlichen öffentlichen Stellplätzen</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrskonzept Kernstadt</li> <li>• Quartierskonzept Südlich der Frankfurter Straße</li> <li>• Konzept zur Steuerung der baulichen Dichte</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	5.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	5.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	1
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	I, 5.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 5.1 Konzept zur Steuerung der baulichen Dichte



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Konzept zur Steuerung der baulichen Dichte</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	5.1
<b>Durchführungszeitraum</b>	2020
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit / Anwohner Quartier südlich der Frankfurter Straße



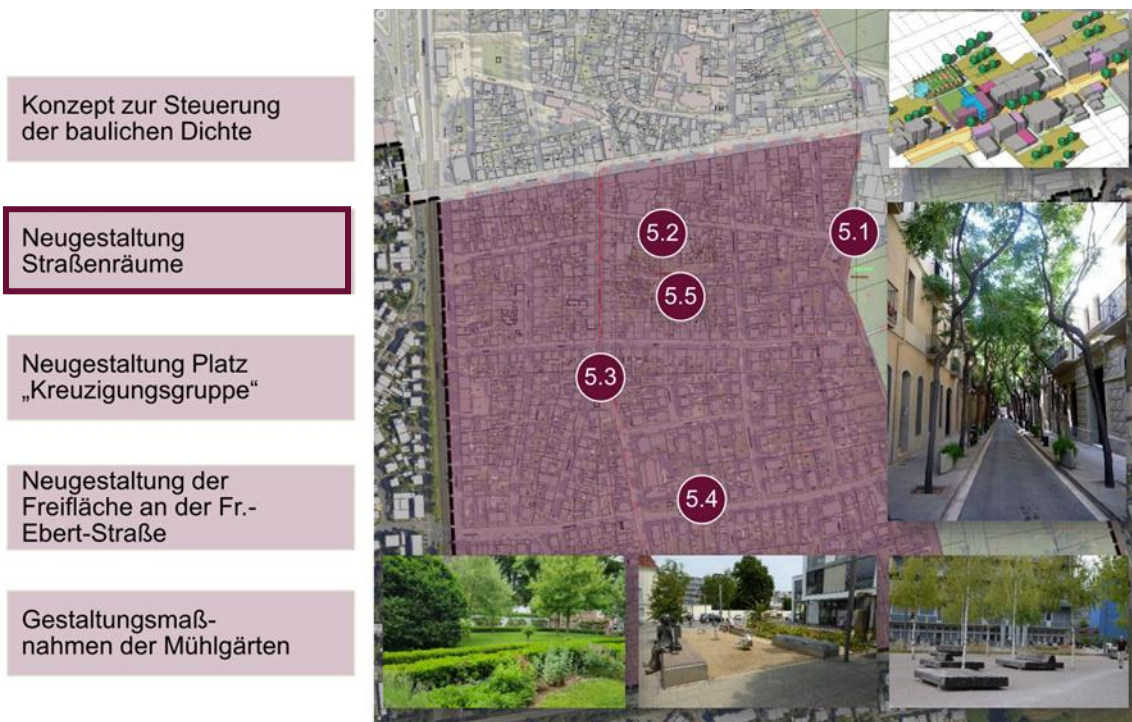
## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Innenstadtquartiere (nördlich und südlich der Frankfurter Straße) ...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• mit hohem Wohnwert, insbesondere auch für junge Familien</li> <li>• mit hochwertigem Wohnumfeld</li> <li>• verträglicher baulicher Dichte</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeptstudie mit                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluierung des privaten und erforderlichen öffentlichen Stellplatzangebotes</li> <li>• Definition einer verträglichen bzw. zulässigen baulichen Dichte</li> </ul> </li> <li>• als Grundlage anzupassender oder neuer Bebauungspläne</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der baulichen Dichte zur Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes</li> <li>• Begrenzung der baulichen Dichte zur Gewährleistung eines verträglichen Verkehrsaufkommens, insbesondere eines ausreichenden Parkraumangebotes</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandsbebauungspläne</li> <li>• Verkehrskonzept Kernstadt</li> <li>• Fortschreibung Quartierskonzept südlich Frankfurter Straße</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	15.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	15.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	1
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	I, 15.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 5.2.1 Umgestaltung BM-Kämmerer-Straße



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Umgestaltung BM-Kämmerer-Straße</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	5.2.1
<b>Durchführungszeitraum</b>	2019 - 2021
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit / Anwohner Quartier südlich der Frankfurter Straße





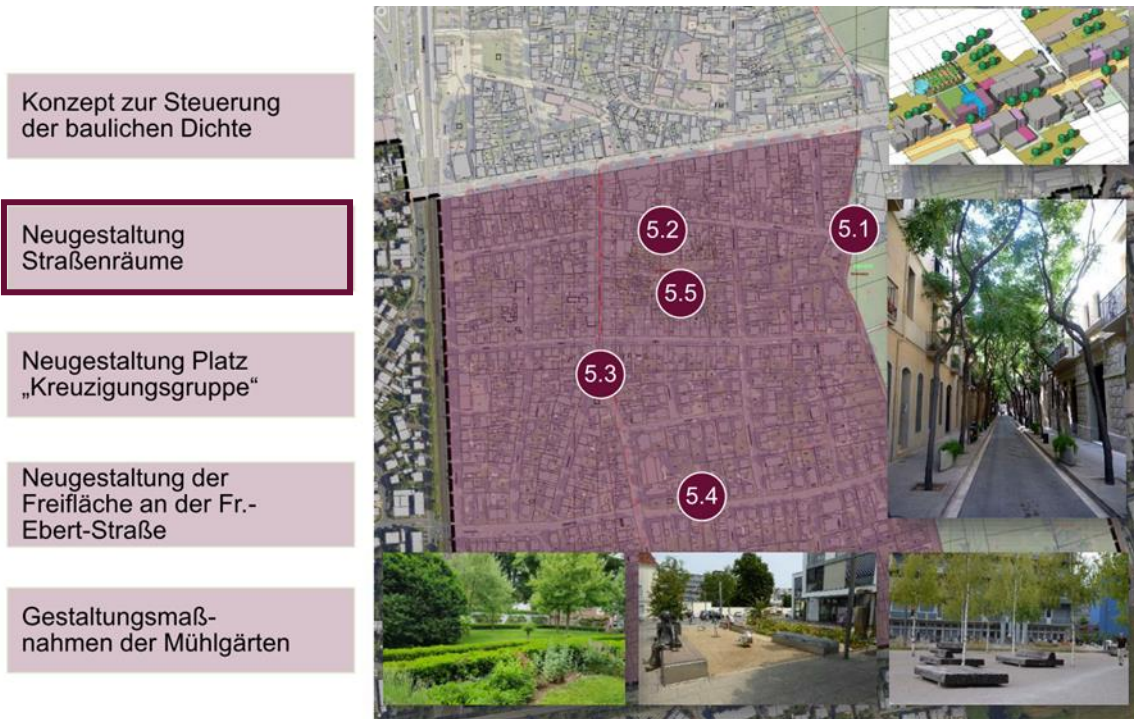
## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Der Straßenraum im Quartier südlich der Frankfurter Straße...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als sicherer Verkehrsraum</li> <li>• als Verkehrsraum mit Gleichberechtigung von Fuß-, Rad- und Autoverkehr</li> <li>• als öffentlicher Raum mit gehobener Aufenthaltsqualität für Jung und Alt</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuordnung von Stellplätzen</li> <li>• Erneuerung des Straßenbelags (vorrangig Patershäuser Str. und Bgm.-Kämmerer-Str.)</li> <li>• Installation von verkehrsberuhigenden Elementen</li> <li>• Herabsenken von Bordsteinkanten</li> <li>• Verbreiterung von Gehwegen</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des Verkehrsflusses</li> <li>• Reduzierung von fließendem und ruhendem Verkehr im Quartier</li> <li>• Abbau von Barrieren für Fußverkehr</li> <li>• Risikoreduzierung für Rad- und PKW-Verkehr</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrskonzept Kernstadt</li> <li>• Quartierskonzept Südlich der Frankfurter Straße</li> <li>• Konzept zur Steuerung der baulichen Dichte</li> <li>• Klimaschutzkonzept</li> <li>• Platzgestaltung „Kreuzigungsgruppe“</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	812.950.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	812.950.- €
<b>Förderpriorität</b>	1-2
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	VII, 812.950.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 5.2.2 Umgestaltung Patershäuser Straße



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Umgestaltung Patershäuser Straße</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	5.2.2
<b>Durchführungszeitraum</b>	2022 - 2024
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit / Anwohner Quartier südlich der Frankfurter Straße



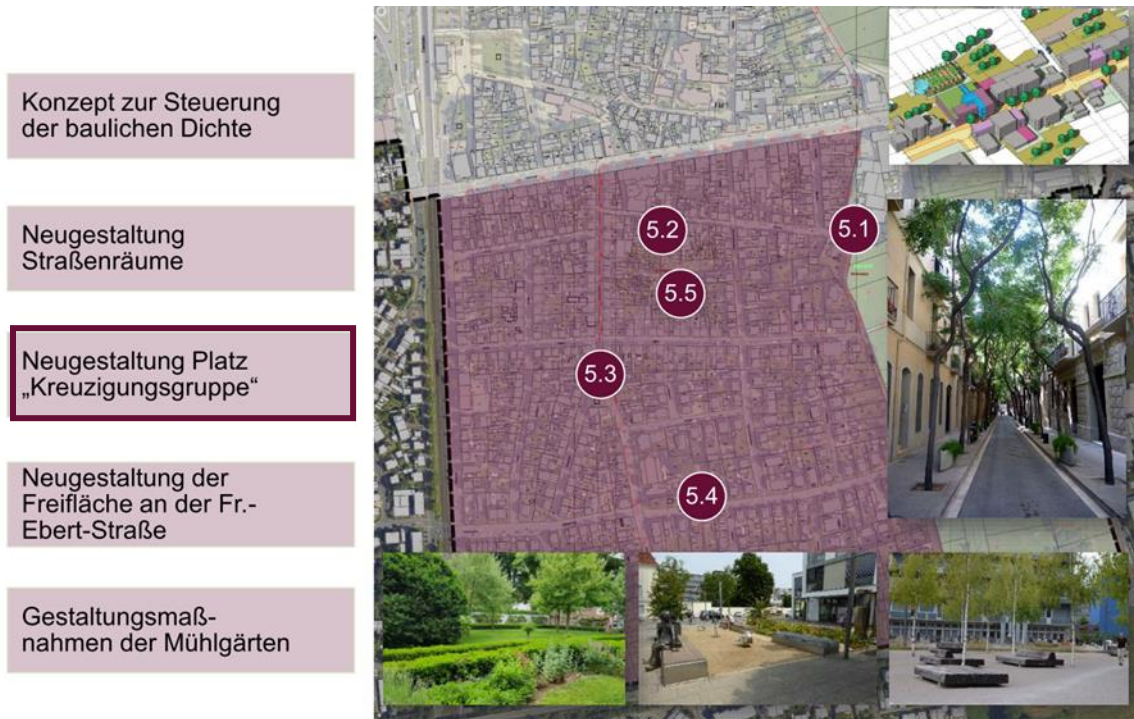
## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Der Straßenraum im Quartier südlich der Frankfurter Straße...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als sicherer Verkehrsraum</li> <li>• als Verkehrsraum mit Gleichberechtigung von Fuß-, Rad- und Autoverkehr</li> <li>• als öffentlicher Raum mit gehobener Aufenthaltsqualität für Jung und Alt</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuordnung von Stellplätzen</li> <li>• Erneuerung des Straßenbelags (vorrangig Patershäuser Str. und Bgm.-Kämmerer-Str.)</li> <li>• Installation von verkehrsberuhigenden Elementen</li> <li>• Herabsenken von Bordsteinkanten</li> <li>• Verbreiterung von Gehwegen</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des Verkehrsflusses</li> <li>• Reduzierung von fließendem und ruhendem Verkehr im Quartier</li> <li>• Abbau von Barrieren für Fußverkehr</li> <li>• Risikoreduzierung für Rad- und PKW-Verkehr</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrskonzept Kernstadt</li> <li>• Quartierskonzept Südlich der Frankfurter Straße</li> <li>• Konzept zur Steuerung der baulichen Dichte</li> <li>• Klimaschutzkonzept</li> <li>• Platzgestaltung „Kreuzigungsgruppe“</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	875.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	875.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	2-3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	VII, 875.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

### 5.3 Neugestaltung Platz „Kreuzigungsgruppe“



- Konzept zur Steuerung der baulichen Dichte
- Neugestaltung Straßenräume
- Neugestaltung Platz „Kreuzigungsgruppe“**
- Neugestaltung der Freifläche an der Fr.-Ebert-Straße
- Gestaltungsmaßnahmen der Mühlgärten

#### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Neugestaltung Platz „Kreuzigungsgruppe“</b>
<b>Einzelmaßnahmennummer</b>	5.3
<b>Durchführungszeitraum</b>	2024 / 2025
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit / Anwohner Quartier südlich der Frankfurter Straße





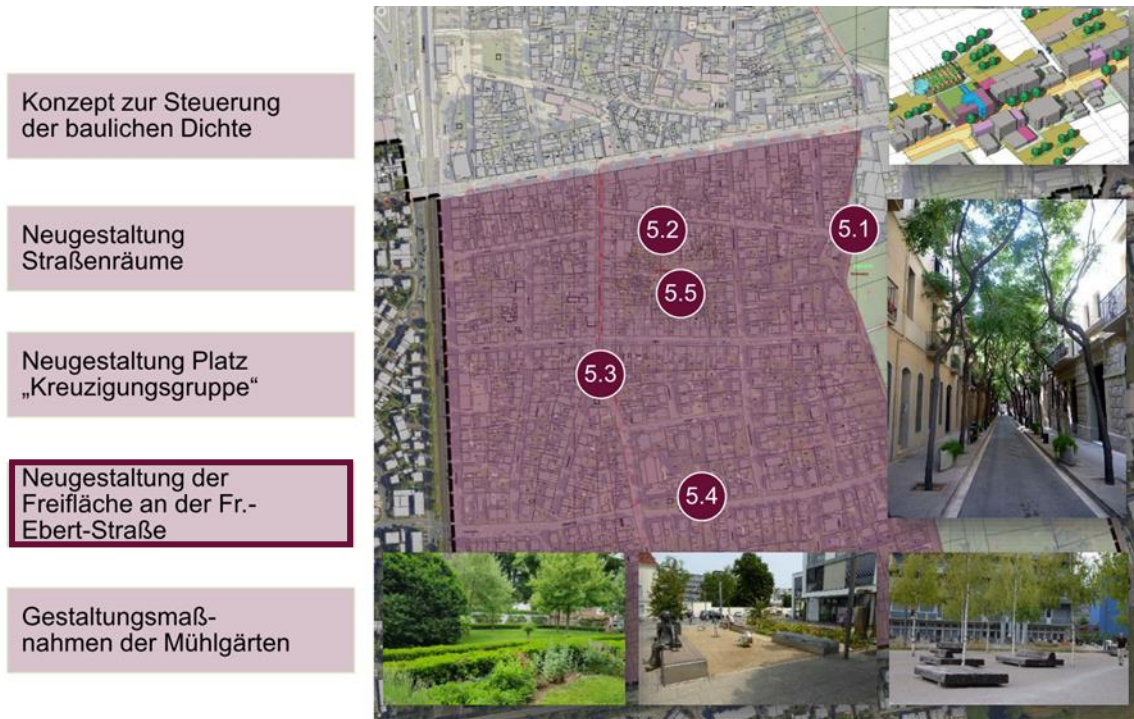
## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Das Quartier südlich der Frankfurter Straße...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als lebendiges Wohnquartier mit attraktiven Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum</li> <li>• als kinder- und familiengerechtes Wohnquartier</li> <li>• als seniorenfreundliches Wohnquartier</li> <li>• als aufgelockertes und grünes Quartier</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlegung der Stellplätze</li> <li>• Installation von Sitzgelegenheiten</li> <li>• Schaffung einer Grünfläche</li> <li>• Pflanzung von Bäumen als Schattenspende</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum</li> <li>• Reduzierung des ruhenden Verkehrs im Quartier</li> <li>• Treffpunkt mit zentraler Lage im Quartier</li> <li>• Schaffung neuen Stadtgrüns und Flächenentsiegelung</li> <li>• Verbesserung des Mikroklimas</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrskonzept Kernstadt</li> <li>• Quartierskonzept Südlich der Frankfurter Straße</li> <li>• Klimaschutzkonzept</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	150.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	150.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	VIII, 150.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 5.4 Neugestaltung der Freifläche an der Friedrich-Ebert-Str.



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Neugestaltung der Freifläche an der Friedrich-Ebert-Str.</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	5.4
<b>Durchführungszeitraum</b>	2021 / 2022
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit / Anwohner Quartier südlich der Frankfurter Straße



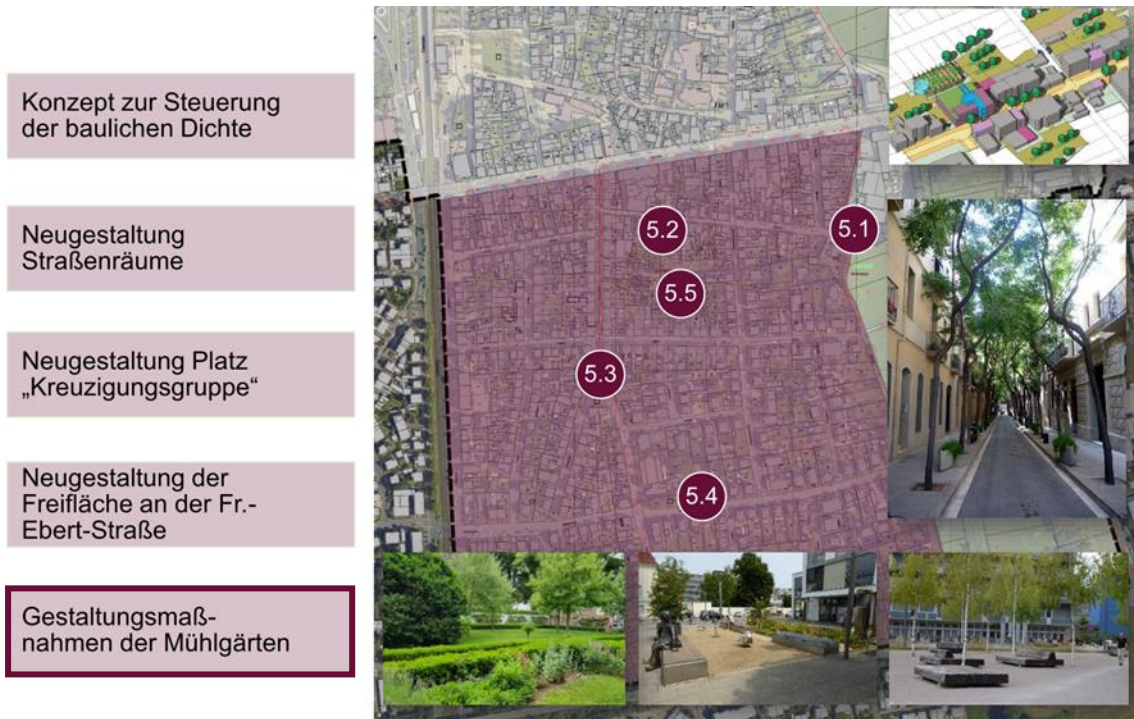
## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Das Quartier südlich der Frankfurter Straße...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als lebendiges Wohnquartier mit attraktiven Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum</li> <li>• als kinder- und familiengerechtes Wohnquartier</li> <li>• als seniorenfreundliches Wohnquartier</li> <li>• als aufgelockertes und grünes Quartier</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltung als Freifläche</li> <li>• Installation von Spielgeräten (für unter 6-Jährige Kinder)</li> <li>• Installation von Sitzgelegenheiten</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Quartier südl. der Frankfurter Straße</li> <li>• Erhalt von Grün- und Freiflächen im Wohnquartier</li> <li>• Verbesserung des Angebots öffentlicher Spielflächen für Kinder (in Nähe der Kindertagesstätte)</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartierskonzept südlich der Frankfurter Straße</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	112.500.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	112.500.- €
<b>Förderpriorität</b>	2
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	VIII, 112.500.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 5.5 Gestaltung und Ordnung der Mühlgärten



### A. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Gestaltung und Ordnung der Mühlgärten
Einzelmaßnahmennummer	5.5
Durchführungszeitraum	2026 / 2027
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Heusenstamm
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Privat / Stadt Heusenstamm
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit / Anwohner Quartier südlich der Frankfurter Straße / Private





## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Die Mühlgärten ...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als öffentlicher Freiraum</li> <li>• als „grüne Lunge“ im Quartier südl. der Frankfurter Straße</li> <li>• als „Kleinod“ im alten Stadtkern Heusenstamms</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltung und Kenntlichmachung des Zugangs (von der Bgm.-Kämmerer-Str. aus)</li> <li>• Installation eines Wasserbrunnens</li> <li>• Schaffung von Sitzgelegenheiten</li> <li>• Nutzbarmachung der städt. Flächen für die Allgemeinheit (z.B. Anwohnergärten, Schul- und KiTa-Gärten)</li> <li>• Erhalt der Kleinteiligkeit (durch Ordnungsrecht)</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von Stadtgrün</li> <li>• Erlebbarkeit der Mühlgärten ermöglichen</li> <li>• Öffentlichen Zugang verbessern</li> <li>• Verbesserung des Mikroklimas</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaschutzkonzept</li> <li>• Quartierskonzept südlich der Frankfurter Straße</li> <li>• private Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes</li> <li>• private Grün- und Freiflächen</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	50.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	50.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	VIII, 50.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 6. Moderation Geschäftsstraßeninitiative Frankfurter Straße

- Stärkung der zentralörtlichen Funktionen/ aktives Leerstandmanagement
- Erhöhung der Kaufkraftbindung
- Gestaltung des öffentlichen Raums/ Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Parkdeck/ Parkhaus in fußläufiger Entfernung



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Moderation Geschäftsstraßeninitiative Frankfurter Straße</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	6.
<b>Durchführungszeitraum</b>	2019 - 2023
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Gewerbetreibende / Privateigentümer/ Öffentlichkeit



## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Die Frankfurter Straße ...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als attraktive Einkaufsstraße</li> <li>• mit urbanem Ambiente</li> <li>• mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einrichtung eines Verfügungsfonds</li> <li>• Ansiedlung eines Vollsortimenters</li> <li>• Erhaltung und Neuansiedlung von Fachgeschäften</li> <li>• Aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Ladenausbauten und Umbauten mit Vergrößerung der Verkaufsflächen</li> <li>• Parkdeck/Parkhaus in fußläufiger Entfernung</li> <li>• Gestaltung des öffentlichen Raums (Sitzgelegenheiten, Baumpflanzungen)</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung der zentralörtlichen Funktionen</li> <li>• Erhöhung der Kaufkraftbindung</li> <li>• Verbesserung der Nahversorgung</li> <li>• Sicherung der örtlichen Grundversorgung</li> <li>• Erweiterung des Branchenmix</li> <li>• Verbesserung des Einkaufsambientes</li> <li>• Vermeidung von Leerständen</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrskonzept Kernstadt</li> <li>• Einzelhandelskonzept</li> <li>• Parkraumkonzept</li> <li>• Quartierskonzept „ehemaliger Bauhof...“</li> <li>• Aufbau „Lokale Ökonomie“</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	60.800.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	60.800.- €
<b>Förderpriorität</b>	1-2
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	I, 60.800.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 6.1 Verfügungsfond Geschäftsstraße



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Verfügungsfonds Geschäftsstraße</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	6.1
<b>Durchführungszeitraum</b>	2019 - 2028
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Geschäftsinhaber / Privateigentümer / Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Geschäftsinhaber / Privateigentümer / Öffentlichkeit





## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<p><b>Leitbild - Handlungsfelder</b></p> <p>Die Frankfurter Straße ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• als attraktive Einkaufsstraße</li> <li>• mit urbanem Ambiente</li> <li>• mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit</li> </ul>	
<p><b>Maßnahmeninhalte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung und Neuansiedlung von Fachgeschäften</li> <li>• Aktives Leerstandsmanagement</li> <li>• Ladenausbauten und Umbauten mit Vergrößerung der Verkaufsflächen</li> <li>• Aktivitäten des Standortmarketings und Gemeinschaftswerbung</li> <li>• Gestaltung Geschäftsumfeld</li> </ul>	
<p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung der zentralörtlichen Funktionen</li> <li>• Erhöhung der Kaufkraftbindung</li> <li>• Verbesserung der Nahversorgung</li> <li>• Sicherung der örtlichen Grundversorgung</li> <li>• Erweiterung des Branchenmix</li> <li>• Verbesserung des Einkaufsambientes</li> <li>• Vermeidung von Leerständen</li> </ul>	
<p><b>„Verzahnte“ Projekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrskonzept Kernstadt</li> <li>• Einzelhandelskonzept</li> <li>• Parkraumkonzept</li> <li>• Quartierskonzept „ehemaliger Bauhof...“</li> <li>• Aufbau „Lokale Ökonomie“</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	50.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	25.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	1-3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	<b>XVI</b> , 50.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	Zusätzliche Eigenanteile Geschäftsinhaber in Höhe von 25.000.- €

## 6.2 Umgestaltungsmaßnahmen Frankfurter Straße



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Umgestaltungsmaßnahmen Frankfurter Straße</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	6.2
<b>Durchführungszeitraum</b>	2024 - 2028
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Geschäftsinhaber / Privateigentümer / Öffentlichkeit



## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<p><b>Leitbild - Handlungsfelder</b></p> <p>Die Frankfurter Straße ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• als attraktive Einkaufsstraße</li> <li>• mit urbanem Ambiente</li> <li>• mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit</li> </ul>	
<p><b>Maßnahmeninhalte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neupflanzungen von Straßenbäumen und Vergrößerung der Baumscheiben</li> <li>• weitere Begrünungsmaßnahmen</li> <li>• Erneuerung von Sitzbänken</li> <li>• Gestaltungsverbesserung und Schaffung von Platzaufweitungen</li> <li>• Partielle Nutzung von Parkplätzen für Außengastronomie und Einzelhandel</li> </ul>	
<p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung der zentralörtlichen Funktionen</li> <li>• Erhöhung der Kaufkraftbindung</li> <li>• Verbesserung der Nahversorgung</li> <li>• Sicherung der örtlichen Grundversorgung</li> <li>• Erweiterung des Branchenmix</li> <li>• Verbesserung des Einkaufsambientes</li> <li>• Vermeidung von Leerständen</li> </ul>	
<p><b>„Verzahnte“ Projekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrskonzept Kernstadt</li> <li>• Einzelhandelskonzept</li> <li>• Parkraumkonzept</li> <li>• Quartierskonzept „ehemaliger Bauhof...“</li> <li>• Aufbau „Lokale Ökonomie“</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	312.500.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	312.500.- €
<b>Förderpriorität</b>	3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	VIII, 312.500.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 7. Städtebauliche Konzeption Wiesenbornweg

Arrondierung der Wohnbebauung

Schaffung eines attraktiven und sicheren Verkehrsraums

Hervorhebung der Wegebeziehung zum Schloss



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Städtebauliche Konzeption Wiesenbornweg</b>
<b>Einzelmaßnahmennummer</b>	7.
<b>Durchführungszeitraum</b>	1
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm / Private
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit / Private





## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Die Bebauung...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Schaffung von Wohnraum</li> <li>• als Vorrangmaßnahme der Innenbereichsentwicklung</li> </ul>	
Der Straßenraum...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als Regionalparkroute</li> <li>• als Erschließungsstraße für Wohngebiet und Schlossumfeld</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption für die Bebauung und die Neugestaltung des Wiesenbornweges</li> <li>• Abklärung der erforderlichen bodenordnerischen Maßnahmen</li> <li>• Abklärung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen</li> <li>• Grundlage eines neu aufzustellenden Bebauungsplanes und der Straßenplanung</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrondierung der Wohnbebauung entlang der Bieber-Aue</li> <li>• Schaffung eines attraktiven, sicheren und Verkehrsraums für Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehr</li> <li>• Hervorheben der Wegebeziehung zum Schloss für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere für den Radverkehr (Regionalparkroute)</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrskonzept Kernstadt</li> <li>• Verbesserungsmaßnahmen für die Regionalparkroute in der Bieber-Aue</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	25.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	25.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	1
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	I, 25.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 7.1 Neugestaltung Wiesenbornweg

### Neugestaltung Wiesenbornweg

- Umgestaltung der Wegeverbindung
- Aufwertung der Zufahrt
- Wegebegleitende Allee



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Neugestaltung Wiesenbornweg</b>
<b>Einzelmaßnahmennummer</b>	7.1
<b>Durchführungszeitraum</b>	2020 / 2021
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm / ggf. Private
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit / Anwohner Wiesenbornweg



## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Der Straßenraum...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume</li> <li>• als barrierefreie, nutzbare Fläche</li> <li>• als Vorrangfläche für Radverkehr</li> <li>• als identitätsstiftender Ort mit Profil</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umgestaltung der Wegeverbindung/ des Straßenraums</li> <li>• Aufwertung und Umgestaltung der Zufahrt von der Frankfurter Straße in den Wiesenbornweg</li> <li>• Wegebegleitende Allee – ggfs. Fortführung an Straße zu hinterem Schösschen („Dienstweg“)</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Konfliktsituationen im Begegnungsverkehr aller Verkehrsteilnehmer im Wiesenbornweg</li> <li>• Schaffung eines attraktiven und sicheren Verkehrsraum für KFZ, Rad- und Fußgängerverkehr</li> <li>• dadurch Reduzierung des individuellen KFZ Verkehrs</li> <li>• Hervorheben der Wegebeziehung zum Schloss für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere für den Radverkehr (Regionalparkroute)</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuerstellung Bebauungsplan Wiesenbornweg</li> <li>• Verkehrskonzept Kernstadt</li> <li>• Aufwertung Radweg Regionalparkroute</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	500.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	500.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	1-2
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	<b>VII</b> , 500.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	ggf. Anliegerbeiträge

## 8. Städtebauliche Konzeption „Quartier ehemaliger Bauhof und Umfeld“

Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers

Überprüfung Feuerwehristützung (Ausbau/ Verlagerung)

Durchführung von Ordnungsmaßnahmen



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Städtebauliche Konzeption „Quartier ehemaliger Bauhof und Umfeld“</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	8.
<b>Durchführungszeitraum</b>	2019 - 2020
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm / Private
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit / Private





## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung
<p><b>Leitbild - Handlungsfelder</b></p> <p>Die Bebauung...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• als Vorrangmaßnahme der Innenbereichsentwicklung</li> <li>• zur Schaffung von Wohnraum und Einzelhandel</li> </ul>
<p><b>Maßnahmeninhalte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie für den Bereich im Umfeld des ehemaligen Bauhofes mit dem Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung als Grundlage eines neu aufzustellenden Bebauungsplanes</li> <li>• Überprüfung der möglichen Verlagerung oder / und des Ausbaus des Feuerwehrhauses, des Jugendzentrums und vorhandener Gewerbenutzungen</li> <li>• Abklären der erforderlichen Bodenordnung</li> <li>• Abklärung der Wirtschaftlichkeit</li> <li>• Herstellung einer gesicherten Erschließung</li> </ul>
<p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers mit dem Schwerpunkt Wohnen und Einzelhandel</li> <li>• Schaffung besonderer Wohnformen auf stadteigenen Grundstücksflächen</li> <li>• (z.B. kostgünstiges Wohnen, Seniorenwohnen)</li> </ul>
<p><b>„Verzahnte“ Projekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung Gelände ehemalige Gärtnerei</li> <li>• Erweiterung Feuerwehrhaus</li> <li>• Ausbau Jugendzentrum</li> <li>• Geschäftsstraßeninitiative Frankfurter Straße</li> </ul>

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	50.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	50.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	1
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	I, 50.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 8.1 Abbruch Gebäude Quartier ehem. Bauhof und Umfeld



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Abbruch Gebäude Quartier ehem. Bauhof und Umfeld</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	8.1
<b>Durchführungszeitraum</b>	2023
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm / Private / Öffentlichkeit



## B. Projektbeschreibung

<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Die Bebauung...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als Vorrangmaßnahme der Innenbereichsentwicklung</li> <li>• zur Schaffung von Wohnraum und Einzelhandel</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbruch</li> <li>• Freilegung des Geländes</li> <li>• Bodenordnung</li> <li>• Erschließung</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers mit dem Schwerpunkt Wohnen und Einzelhandel</li> <li>• Schaffung besonderer Wohnformen auf stadteigenen Grundstücksflächen</li> <li>• (z.B. kostengünstiges Wohnen, Seniorenwohnen)</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Machbarkeitsstudie „Quartier ehem. Bauhof“</li> <li>• Nutzung Gelände ehemalige Gärtnerei</li> <li>• Erweiterung Feuerwehrhaus</li> <li>• Ausbau Jugendzentrum</li> <li>• Geschäftsstraßeninitiative Frankfurter Straße</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	850.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	850.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	2
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	VI, 850.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 8.2 Erwerb Gelände ehemalige Gärtnerei

Durchführung von  
Ordnungsmaßnahmen

Erwerb Gelände  
ehemalige Gärtnerei



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Erwerb Gelände ehemalige Gärtnerei</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	8.2
<b>Durchführungszeitraum</b>	2026
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Privat
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Öffentlichkeit / Privat





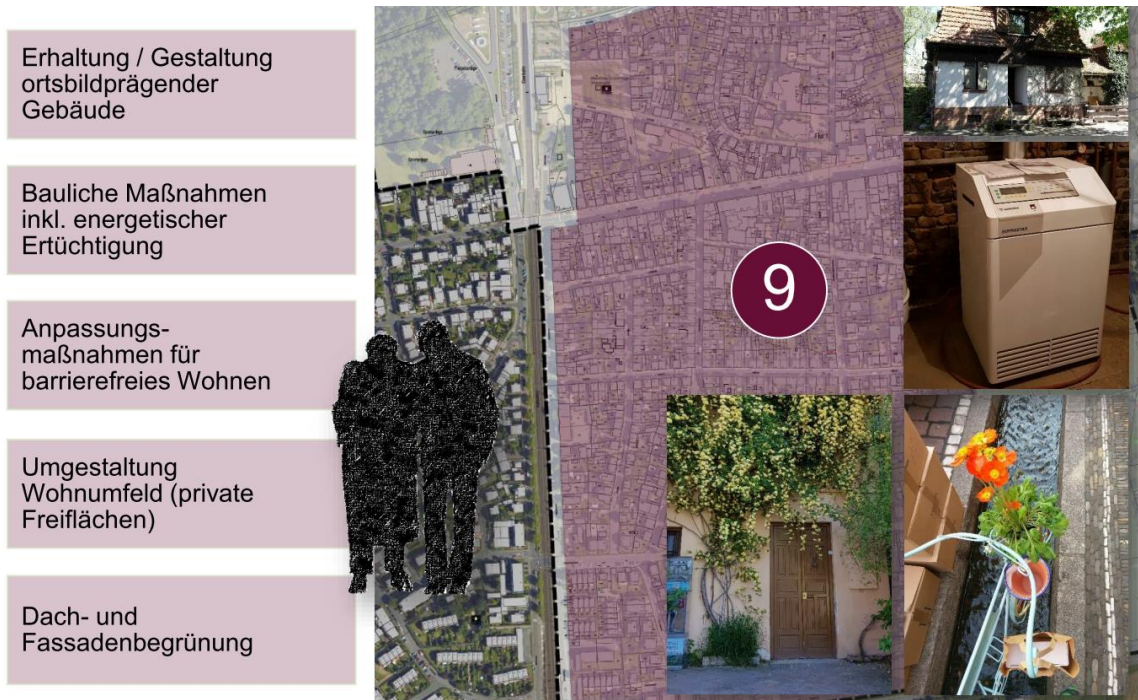
## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung
<p><b>Leitbild - Handlungsfelder</b></p> <p>Die Bebauung...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuordnung untergenutzter Flächen für die Innenbereichsentwicklung</li> <li>• zur Schaffung von Grünflächen oder baulichen Ersatzflächen</li> </ul> <p><b>Maßnahmeninhalte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ankauf</li> </ul> <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers mit dem Schwerpunkt Wohnen</li> <li>• Schaffung besonderer Wohnformen auf stadteigenen Grundstücksflächen</li> <li>• (z.B. kostengünstiges Wohnen, Seniorenwohnen)</li> </ul> <p><b>„Verzahnte“ Projekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Machbarkeitsstudie „Quartier ehem. Bauhof“</li> </ul>

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	250.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	250.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	V, 250.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 9. Anreizprogramm Private Modernisierungen und Instandsetzungen



### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Anreizprogramm Private Modernisierungen und Instandsetzungen</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	9.
<b>Durchführungszeitraum</b>	2019 - 2028
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Stadt Heusenstamm
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Private
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Private / Öffentlichkeit



## B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung	
<b>Leitbild - Handlungsfelder</b>	
Die Heusenstammer Altstadt...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• als Ort der Identitätsstiftung</li> <li>• mit historischer Bausubstanz</li>   <li>• und als zukunftsfähiger Wohnstandort zur Stärkung der Innenentwicklung</li> </ul>	
<b>Maßnahmeninhalte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauliche Maßnahmen an der Gebäudeaußenhaut (Fassade, Fenster, Türen, Dach)</li> <li>• Maßnahmen der energetischen baulichen Ertüchtigung</li> <li>• Umbaumaßnahmen für zeitgemäßes Wohnen</li> <li>• Anpassungsmaßnahmen für barrierefreies Wohnen</li> <li>• Umgestaltung des Wohnumfeldes (private Grün- und Freiflächen)</li> <li>• Dach- und Fassadenbegrünungen</li> <li>• Begleitende Bauberatung</li> </ul>	
<b>Ziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung ortsbildprägender Gebäude</li> <li>• Gestaltung ortsbildprägender Gebäude</li> <li>• Förderung der Baukultur</li> <li>• Energetische Anpassungsmaßnahmen im Gebäudebestand</li> <li>• Schaffung eines zeitgemäßen Wohnumfeldes</li> <li>• Barrierefreies Wohnen</li> </ul>	
<b>„Verzahnte“ Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung der Erhaltungssatzung</li> <li>• Umsetzung der Gestaltungssatzung</li> <li>• Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes</li> <li>• Quartiersentwicklung „südlich Frankfurter Straße“</li> <li>• Einrichtung einer kommunalen Förderrichtlinie zur Förderung der Baukultur</li> </ul>	

## C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	2.000.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	2.000.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	1 - 3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	<b>XVII</b> , 2.000.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 10.1 Öffentlichkeitsarbeit

### A. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Öffentlichkeitsarbeit
Einzelmaßnahmennummer	10.1
Durchführungszeitraum	2018 - 2031
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Heusenstamm
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Heusenstamm
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit, Presse

### B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung
<p><b>Maßnahmeninhalte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwurf von Pressemitteilungen, Textbearbeitung für die Homepage der Gemeinde, Entwurf von Flyern/Plakaten und Präsentationen, ggf. Werbemaßnahmen initiieren</li> <li>• zielgruppengerechtes und crossmediales Arbeiten</li> <li>• ggf. Implementierung von Online-Beteiligung (u.a. auch social media)</li> <li>• Fortführung der engen Zusammenarbeit mit zuständigen Zeitungsverlagen als Kooperationspartner und Multiplikatoren</li> <li>• Pressearbeit</li> <li>• Erarbeitung von Informationsbroschüren, Bannern, Plakaten und Flyern</li> <li>• Baustellenmanagement</li> <li>• Begleitung von Veranstaltungen</li> </ul> <p>Begleitung der Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensive Pressearbeit</li> <li>• Aktivierung örtlicher Vereine, Gruppen und Initiativen</li> <li>• Präsentation und Information auf Veranstaltungen, Messen, Märkten</li> <li>• Information zu Workshops / Veranstaltungen zu Einzelmaßnahmen</li> </ul> <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• weiterhin kontinuierliche Einbindung aller gesellschaftlichen Kreise, Schichten, Generationen in den Stadtumbauprozess</li> <li>• Information der Öffentlichkeit über die Ziele und Inhalte des Stadtumbauprogramms in Heusenstamm im Sinne einer transparenten Gebietsentwicklung - eine kontinuierliche Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger soll bei der künftigen Umsetzung des Programms weiter fortgeführt und bei Bedarf intensiviert werden</li> <li>• Aktivierung der Mitwirkungsbereitschaft von Privaten</li> <li>• eine abgestimmte Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit soll im Rahmen des Stadtumbaus die Ortsmitte als lebendiges Zentrum stärken</li> <li>• Außerdarstellung des geförderten Programmgebiets und der -ziele</li> </ul> <p><b>„Verzahnte“ Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle Maßnahmen im engeren oder weiteren Sinn</li> </ul>





### C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	60.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	60.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	1-3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	<b>IV</b> , 60.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	

## 10.2 Verfügungsfonds LoPa

### A. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Verfügungsfonds LoPa
Einzelmaßnahmennummer	10.2
Durchführungszeitraum	2019 - 2028
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Heusenstamm
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Heusenstamm
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit, Lokale Partnerschaft

### B. Projektbeschreibung

Maßnahmenbeschreibung
<p><b>Leitbild – Handlungsfelder</b></p> <p>Das Stadtumbaugebiet</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• als Stadtraum von hoher Aufenthaltsqualität</li><li>• mit erlebbaren Orten und Teilräumen für alle Generationen und soziale Gruppen</li><li>• mit spürbaren positiven Effekten für Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen</li></ul> <p><b>Maßnahmeninhalte</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Klimaschutzprojekte (auf kleinteiliger Ebene)</li><li>• Projekte zur Erhaltung der Artenvielfalt</li><li>• Projekte zur Förderung der Sinne und des Wohlbefindens</li><li>• Projekte zur Begleitung des demografischen Wandels und der Inklusion</li></ul> <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Stärkung des zivilgesellschaftlichen Engagements</li><li>• Vernetzung der Akteure und Multiplikatorenwirkung</li><li>• Zügige Umsetzung niedrigschwelliger Projekte mit Breitenwirkung</li></ul> <p><b>„Verzahnte“ Projekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Umgestaltungsmaßnahmen Frankfurter Straße</li><li>• Neugestaltung der Freifläche an der Friedrich-Ebert-Straße</li><li>• Neugestaltung Platz „Kreuzigungsgruppe“</li><li>• Gestaltung und Ordnung der Mühlgärten</li><li>• Verfügungsfonds Geschäftsstraßeninitiative</li></ul>



### C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	250.000.- €
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	125.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	1-3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	<b>XVI</b> , 250.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	125.000.- €

## 11.1 Integratives Familienzentrum St. Cäcilia

Etablierung sozial-integrativer Funktionen

Stärkung der Zivilgesellschaft

Städtebauliche Attraktivierung des historischen Altorts

Gestaltung und Vernetzung des öffentlichen Raums



integrierte Abbildungen: Marcus Schmitt Architekten BDA, Frankfurt / Heidelberg

### A. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung</b>	<b>Integratives Familienzentrum St. Cäcilia</b>
<b>Einzelmaßnahmenummer</b>	11.1
<b>Durchführungszeitraum</b>	2020 - 2026
<b>Träger der Einzelmaßnahme</b>	Katholische Kirche
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme</b>	Katholische Kirche
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme</b>	Städtische Einrichtungen, soziale Einrichtungen, katholische Kirche





bn

## B. Projektbeschreibung

### Maßnahmenbeschreibung

#### Leitbild – Handlungsfelder

Das integrative Familienzentrum

- als zentraler Ort für vielfältiges zivilgesellschaftliches Engagement
- als Ort der Begegnung und des Austausches der Kulturen und Religionen
- als Ort des Miteinanders aller Generationen
- als Ort der Unterstützung für viele sozialen Gruppen
- als Ort der Integration von Menschen unterschiedlichster Herkunft und Ethnie

#### Maßnahmeninhalte

- Abbruch des vorhandenen Pfarrheims
- Errichtung eines Neubaus,
- bestehend aus mehreren, sich in die Altstadt einfügenden Baukörpern: Begegnungsstätte, Kita, Schulkindbetreuung und innere Erschließung/zentrale Funktionen
- variabel nutzbare Räumlichkeiten
- Neuordnung des Freigeländes
- Platzgestaltung

#### Ziele

Das Familienzentrum soll durch die Etablierung vielfältiger Angebote einen aktiven Beitrag zur Umsetzung von Zielen der integrierenden Stadtentwicklung leisten:

- Beratungsangebote für alle Generationen und Lebenslagen
- Bildungsangebote, insbesondere zur Verbesserung der Chancengleichheit sozial benachteiligter Kinder und Jugendlicher und zur Integration in die Stadtgesellschaft
- Betreuungsangebote zur frühen Förderung der Kinder
- Betreuung und Integration von Flüchtlingen
- Möglichkeiten der Begegnung
- Attraktivierung und Wiederbelebung des öffentlichen Raums

#### Verzahnte Projekte

- Anreizprogramm für private Modernisierungen und Instandsetzungen (zur Förderung der Baukultur)
- Synergien der Nutzungen zu anderen sozialen und kulturellen Einrichtungen in unmittelbarem räumlichen Umfeld (Haus der Stadtgeschichte, Musikschule, Stadtbibliothek)



### C. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	12.781.000.-€
<b>Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)</b>	1.346.000.- €
<b>Förderpriorität</b>	1-3
<b>Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung</b>	<b>VI</b> (Abbruch, Freilegungen): 238.000.-€ <b>VIII</b> (Platzgestaltung): 1.108.000.- €
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	11.435.000 Förderprogramm Soziale Integration im Quartier, Eigenmittel der Stadt und Eigenmittel der Kirche



---

## 10. Kosten- und Finanzierungsplan

Kosten- und Finanzierungsplanungen geben eine Übersicht zu erwartender Kosten über einen mehrjährigen Planungshorizont. Sie verschaffen Transparenz über Maßnahmen und sind somit in der Abwägung von Maßnahmen und vor dem Hintergrund der städtischen Haushaltslage ein wichtiges Instrument der politischen Willensbildung. Nach „dem Stand der Planung“ können sie jedoch nur als Näherungs- oder Schätzwerte eingestuft werden. Die Kostensicherheit stellt sich erst mit fortschreitender Konkretisierung der Planungen ein. Kostenänderungen und Verschiebungen der Kostenpositionen sind u.a. abhängig von den Ergebnissen weiterer öffentlicher Beteiligungsprozesse, von der sich durchaus veränderbaren Mitwirkungsbereitschaft angesprochener Dritter, von gesetzlichen Auflagen sowie Rahmenbedingungen und nicht zuletzt von der allgemeinen Preisentwicklung.

Die Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbauprogramms Hessen kann nicht abschließend im ISEK bestimmt werden. Die Förderfähigkeit ergibt sich u.a. aus Abstimmungsprozessen mit dem zuständigen Fördermittelgeber auf Basis der Regelungen der RiLiSE und den jeweiligen Bedingungen der Förderbescheide.

Folgende Tabelle gibt die im Rahmen der Erarbeitung des ISEK zusammengestellten Maßnahmen sowie die Zeit- und Kostenplanung wieder.



	Maßnahmenbezeichnung													Priorität	Kosten Stadtumbau	Kosten Andere	Summe
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028					
<b>I.</b>	<b>Vorbereitende Maßnahmen</b>																
0	ISEK													1	64.260 €		64.260 €
1.	Parkpflegewerk / Freiflächenkonzept Schlossanlage													1	40.000 €		40.000 €
2.	Nutzungskonzeption Gebäude Umfeld Schloss													1	40.000 €		40.000 €
3.	Pflege- und Entwicklungskonzept Bieberaue													1	10.000 €		10.000 €
4.	Verkehrsuntersuchung Kernstadt													1	10.000 €		10.000 €
5.	Moderation Quartierskonzept südlich der Frankfurter Str.													1	5.000 €		5.000 €
5.1	Konzept zur baulichen Dichte													1	15.000 €		15.000 €
6.	Moderation Geschäftsstraßeninitiative Frankfurter Straße													1-2	60.800 €		60.800 €
7.	Städtebauliche Konzeption Quartier Wiesenbornweg													1	25.000 €		25.000 €
8.	Städtebauliche Konzeption Quartier ehem. Bauhof und Umfeld													1	50.000 €		50.000 €
																	- €
<b>II.</b>	<b>Steuerung</b>																- €
S_1	Pauschale Abgabe an Hessenagentur													1-3	125.000 €		125.000 €
																	- €
<b>III.</b>	<b>Vergütung für Beauftragte</b>																- €
B_2	Stadtumbaumanagement													1-3	500.000 €		500.000 €
																	- €
<b>IV.</b>	<b>Öffentlichkeitsarbeit</b>																- €
10.1	Internetauftritt, Werbemaßnahmen													1-3	60.000 €		60.000 €
																	- €
<b>V.</b>	<b>Grunderwerb</b>																- €
8.2	Ankauf Gärtnereibetrieb													3	250.000 €		250.000 €
		<b>Priorität</b>															
		Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre = Priorität 1				Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre = Priorität 2				Umsetzung innerhalb von 10 Jahren = Priorität 3							





	Maßnahmenbezeichnung													Priorität	Kosten Stadtumbau	Kosten Andere	Summe
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028					
<b>VI.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>																- €
2.4	Abbruch Gebäude Schloßstraße 49a (Hintergebäude)													1-2	50.000 €		50.000 €
8.1	Abbruch Gebäude Quartier ehem. Bauhof und Umfeld													2	850.000 €		850.000 €
11.1	Abbruch Gebäude Integratives Familienzentrum St. Cäcilia													1-3	238.000 €		238.000 €
																	- €
<b>VII.</b>	<b>Verbesserung Verkehrsverhältnisse</b>																- €
5.2.1	Umgestaltung BM-Kämmerer-Straße													1	812.950 €		812.950 €
5.2.2	Umgestaltung Patershäuserstraße													2	875.000 €		875.000 €
7.1	Umgestaltung Wiesenbornweg													1-2	500.000 €		500.000 €
																	- €
<b>VIII.</b>	<b>Gestaltung von Freiflächen und Wohnumfeldmaßnahmen</b>																- €
1.1	Umgestaltung Schlossteiche													3	250.000 €		250.000 €
1.2	Umgestaltung Straße Am Herrngarten													3	125.000 €		125.000 €
1.3	Gestaltung Freifläche Kindertagesstätte													3	75.000 €		75.000 €
1.4	Entwicklung "Neuer Mühlgraben"													3	125.000 €		125.000 €
1.5	Wiederherstellung historischer Wege- und Blickbeziehungen													3	300.000 €		300.000 €
1.6	Entwicklung / Neugestaltung Waldteiche													3	90.000 €		90.000 €
3.1	Verbesserung / Ausbau Fuß- und Radwege													2	150.000 €		150.000 €
3.2	Naturerlebnispfad – „Leistungsfähigkeit Bieber“													2	30.000 €		30.000 €
3.3	Schaffung von Sitz- und Aufenthaltsbereichen													2	30.000 €		30.000 €
3.4	Verbesserung Landschaftsbild Umspannwerk													2	40.000 €		40.000 €
3.5	Freiraumgestaltung nördliche Schlosswiesen													3	150.000 €		150.000 €
5.3	Umgestaltung Platz Kreuzigungsgruppe													3	187.500 €		187.500 €
5.4	Umgestaltung Grünfläche Friedrich-Ebert-Straße													1-2	112.500 €		112.500 €
5.5	Gestaltung und Ordnung Mühlgärten														50.000 €		50.000 €
6.2	Umgestaltungsmaßnahmen Frankfurter Straße													3	312.500 €		312.500 €
11.1	Platzgestaltung Integratives Familienzentrum St. Cäcilia													1-3	1.108.000 €		1.108.000 €
																	- €
		<b>Priorität</b>															
		Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre = Priorität 1				Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre = Priorität 2				Umsetzung innerhalb von 10 Jahren = Priorität 3							



	Maßnahmenbezeichnung												Priorität	Kosten Stadtumbau	Kosten Andere	Summe	
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028					
<b>IX.</b>	<b>Neubau von Gebäuden</b>																- €
2.4	Schlossstraße 49a (Hintergebäude)													2	800.000 €		800.000 €
																	- €
<b>X.</b>	<b>Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden</b>																- €
2.1	Ertüchtigung Bannturm													3	1.000.000 €		1.000.000 €
2.2	Umbau / Modernisierung Rathaus / Schloss													2	1.000.000 €		1.000.000 €
2.3	Umbau / Modernisierung Schlossmühle													3	1.000.000 €		1.000.000 €
2.4	Umbau Modernisierung Schlossstraße 49 (Vordergebäude, Fachwerk)													2	300.000 €		300.000 €
																	- €
<b>XVI.</b>	<b>Verfügungsfonds</b>																- €
6.1	Verfügungsfond Geschäftsstraßeninitiative													1-2	25.000 €	25.000 €	50.000 €
10.2	Verfügungsfonds LoPa													1-3	125.000 €	125.000 €	250.000 €
																	- €
<b>XVII.</b>	<b>Anreizprogramme (Förderung Baukultur)</b>																- €
9.	Förderprogramm Private Modernisierungen und Instandsetzungen													1-3	2.000.000 €		2.000.000 €
																	- €
	<b>Finanzierungsbedarf (brutto)</b>														<b>13.966.510 €</b>	<b>150.000 €</b>	<b>14.116.510 €</b>
		<b>Priorität</b>															
		Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre = Priorität 1				Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre = Priorität 2				Umsetzung innerhalb von 10 Jahren = Priorität 3							

Tabelle 3: Kosten- und Finanzierungsplanung



---

## **Nachrangigkeit von Städtebauförderungsmitteln**

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

### **EFRE-Mittel**

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

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

EFRE-Förderschwerpunkte sind:

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

### **Energetische Stadtsanierung (KfW 432)**

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

Im Programmgebiet könnten Mittel aus der energetischen Stadtsanierung u.a. eingesetzt werden für Konzepterstellung der energetischen Sanierung von gewerblichen und Wohngebäuden.

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

- Investive kommunale Maßnahmen (§ 3 HEG)
- Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 5 HEG)

- Innovative Energietechnologien (§ 6 HEG)
- Energieeffizienzpläne und -konzepte zur Erzeugung und Verteilung von erneuerbaren Energien (§ 7 HEG)
- Energieberatung und Akzeptanzmaßnahmen und betriebliche Energieeffizienznetzwerke (§ 8 HEG)

### **Verkehrsinfrastrukturförderung (VIF) für Straße und Schienen**

Die Verkehrsinfrastrukturförderung dient der Sicherstellung und Verbesserung der Mobilität. Ziel ist die Aufwertung und Funktionsverbesserung von Verkehrsanlagen, wie beispielsweise der Bau und Ausbau von Straßen, die Modernisierung von Schienenstrecken und Bahnhöfen, Haltestelleneinrichtungen, Leitsystemen etc..

Grundsätzlich förderfähig sind u.a. verkehrswichtige innerörtliche und zwischenörtliche Straßen, Gehwege, Radverkehrsanlagen, Radwegweisung, Verkehrsleitsysteme und andere Bauvorhabenarten des kommunalen Straßenbaus. Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) können u.a. zentrale Omnibusbahnhöfe, Haltestellenanlagen und -ausstattung, Beschleunigungsmaßnahmen, Bahnhofsmodernisierungen usw. gefördert werden.

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

### **IVP soziale Integration im Quartier**

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

- Errichtung, Erhalt, Ausbau und Weiterqualifizierung von Grün- und Freiflächen,
- öffentliche Bildungseinrichtungen (ohne allgemein- und berufsbildende Schulen) einschließlich Produktionsschulen und Jugendwerkstätten, Bibliotheken und Stadtteilbüchereien sowie Einrichtungen des lebenslangen Lernens mit integrierter Ausrichtung
- Kindertagesstätten mit Vorrang auf Sprachkitas
- Bürgerhäuser, Stadtteilzentren einschließlich Jugendzentren und Familienzentren, soziokulturelle Zentren
- Einrichtungen, die mehrere der o.g. Funktionen bündeln





---

## **Kommunales Investitionsprogramm (KIP)**

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

## 11. Zusammenfassung und Fazit

Die Stadt Heusenstamm – im Kreis Offenbach in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main gelegen – stellt sich mit dem anstehenden Stadtumbauprozess den vielfältigen Herausforderungen der Stadtentwicklung. Die benannten Handlungsansätze und Maßnahmen im ISEK bewegen sich vor folgendem Hintergrund:

1. des demographischen Wandels und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung
2. sich ändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
3. den Auswirkungen des Klimawandels und Erfordernissen der Klimaanpassung
4. den Anforderungen an eine lebenswerte Stadt (soziale und wirtschaftliche Versorgung, Angebot an Wohnumfeld/Naherholung und Kultur)

Die Stadt Heusenstamm hat sich daher zum Ziel gesetzt, mit dem ISEK einen Prozess in Gang zu setzen, um den zukünftigen Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht werden zu können. Hierbei rücken folgende Bereiche in den Fokus des Stadtumbaus:

- Schloss und Schlosspark als historischer, kultureller Schwerpunkt mit Verwaltungseinrichtungen (Rathaus)
- Bieber-Aue als zentrale Grünachse mit Naturschutz-, Erholungs- und Klimafunktionen
- Frankfurter Straße als zentrale Verkehrsachse mit Einzelhandels- und Wohnfunktionen
- Quartiere südlich und nördlich der Frankfurter Straße als Wohnstandort mit historischen, identitätsstiftenden Baustrukturen
- Quartier „ehemaliger Bauhof“ als östliches Entree des Ortskerns mit städtebaulich bedeutsamen Entwicklungspotenzial

### Organisations- und Beteiligungsstruktur

Im Rahmen des ISEK wurde ein umfangreiches Beteiligungsverfahren in Zusammenwirken mit der Stadtverwaltung durchgeführt und durch eine Lokale Partnerschaft begleitet. Die lokale Partnerschaft ist ein lokales Expertengremium aus Bürgerinnen und Bürgern, Institutionen und Interessensgruppen, die sich in die Stadtentwicklung bzw. für das Stadtumbaugebiet relevante Themenfelder aktiv einbringen. Das Gremium tagte im Zuge der Konzepterstellung zwei Mal, um sich über die bisherigen Ergebnisse kritisch auszutauschen und künftige Arbeitsschritte mit vorzubereiten. Die breite Öffentlichkeit wurde bei drei Dialogveranstaltungen (Stadtspaziergang, Werkstattgespräche sowie Abschlussveranstaltung) zur Maßnahmenentwicklung des Stadtumbauprogramms eingebunden. Ergänzend wurde auf der Homepage der Stadt ein Portal zur Information über den Stadtumbauprozess eingerichtet. Dieser vielfältige Beteiligungsprozess lässt sich für die Umsetzungsphase weiter aktivieren und ausbauen.



---

## Gebietszuschnitt und Maßnahmen

Das Fördergebiet konzentriert sich auf die Altortbereiche nördlich und südlich der Frankfurter Straße sowie auf die angrenzende Schlossanlage und die Überschwemmungsgebiete der Bieber-Aue. Außerdem soll der Bereich des ehemaligen Bauhofs als Fläche mit Innenentwicklungspotenzial in das Fördergebiet aufgenommen werden. Das Stadtumbaugebiet umfasst somit eine Fläche von rund 92,4 ha. Gemäß Gebietsanalyse und Zielsetzungen der Stadtentwicklung ist der Handlungsbedarf für den Stadtumbau innerhalb dieses Bereiches klar definierbar und die Herstellung von nachhaltigen städtebaulichen Strukturen nur mit Hilfe des Förderprogramms möglich.

Die Abgrenzung des vorgeschlagenen Fördergebietes wurde aufgrund der Entwicklungsbedarfe in unterschiedlichen Handlungsfeldern getroffen, die städtebaulichen, sozialen, infrastrukturellen und funktionsräumlichen als auch stadtökologischen und stadtklimatischen Charakter aufweisen und hier in besonderer Weise ausgebildet sowie zum Teil auch überlagert sind.

Als Ergebnis des ISEK lassen sich zunächst folgende Zielsetzungen einer integrierten Stadtentwicklung herausstellen, aus denen heraus im Laufe der kommenden Förderperioden konkrete Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen sind:

1. Heusenstamm als Wohnstandort durch Angebote für junge Familien und Senioren, kostengünstigen Wohnungsbau und Mehrgenerationswohnen in einem attraktiven, lebenswerten Wohnumfeld stärken.
2. Die Frankfurter Straße als einen zentralen, identitätsbildenden Einzelhandelsstandort mit hoher Aufenthaltsqualität entwickeln.
3. Weiterentwicklung und Modernisierung von Infrastrukturangeboten vorantreiben.
4. Heusenstamm als Standort mit hohem Angebot an Grün- und Wasserflächen unter den Aspekten der Erholung, Freizeit, Naturschutz und Landwirtschaft erhalten und ausbauen.
5. Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas in der Stadt fördern und gezielt Einzelmaßnahmen zur Klimaanpassung umsetzen.
6. Die Schlossanlage und ihr bauliches Umfeld unter Berücksichtigung von Nutzungsergänzungen erhalten und deren Attraktivität für die breite Öffentlichkeit steigern.
7. Den Schlosspark unter Berücksichtigung der historischen Bezüge erhalten und entwickeln.
8. Die Stadtgestalt unter Erhalt und behutsamer Fortentwicklung seiner historischen Baustrukturen bewahren und gleichzeitig den Erfordernissen an zeitgemäße Wohnverhältnisse gerecht werden.

Zur Umsetzung der Leitziele wurde gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern von Heusenstamm ein breit angelegtes Maßnahmenbündel diskutiert und fortentwickelt. Folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die räumliche Verortung der Maßnahmenbereiche.



Abbildung 80: Übersicht konzeptionelle Maßnahmen (Eigene Darstellung)





---

## 12. Quellenverzeichnis

Dr. Lademann und Partner (2014): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Heusenstamm. Einzelhandelssicherungs- und Entwicklungskonzept. Im Auftrag der Stadt Heusenstamm, Bearbeitet durch Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg.

Geographische Landesaufnahme 1:200.000 – Naturräumliche Gliederung Deutschlands  
<http://geographie.giersbeck.de/karten/>

Hessen Agentur (HA) (2017): Gemeindedatenblatt Heusenstamm, St. (438005)

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2018): Umweltatlas Hessen. Zugriff am 1.10.2018. URL: <http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/texte/ngl-vb.htm>

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE), Stand 02.10.2017

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2018): Stadtumbau in Hessen. Zugriff am 28.09.2018. URL: <https://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de/foerderprogramme/stadtumbau.html>

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (2011): Information und Arbeitshilfe zur Anreizförderung in den Programmen Aktive Kernbereiche in Hessen und Stadtumbau in Hessen im Rahmen der Städtebauförderung, Stand 11.07.2011)

Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) (2006 bis 2016): Hessische Gemeindestatistik 2016. Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft. Wiesbaden.

Homepage des Regionalpark Ballungsraum RheinMain GmbH (2018, Zugriff am 15.09.2015. URL: <https://www.regionalpark-rheinmain.de/>

Homepage des Wetterdienstes (2018), Zugriff am 15.09.2018. URL: <https://www.wetterdienst.de>

Immobilienscout24 GmbH (2018): Marktnavigator. Zugriff am 13.09.2018. URL: <https://www.immobilienscout24.de/marktnavigator/main/?t=startPageTopic>

Institut Bauen und Umwelt (IWU) (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015. Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Darmstadt.



---

Modus Consult (2017): Stadt Heusenstamm. Quartierskonzept südlich der Frankfurter Straße. Städtebaulich - verkehrliche Rahmenplanung. Im Auftrag der Stadt Heusenstamm. Bearbeitet durch Modus Consult, Karlsruhe.

n.a.: Parkpfliegewerk Schlossallee – Stadt Heusenstamm.

Statistisches Bundesamt (2017): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien 2016. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2017b): Entwicklung der Privathaushalte bis 2035. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2017. Wiesbaden.

Stadt Heusenstamm (1998): Gestaltungssatzung der Stadt Heusenstamm. Fassung: 7/98.

Stadt Heusenstamm (2006): Unser Stadtleitbild. Diese Ziele setzen wir uns. Herausgegeben vom Magistrat der Stadt Heusenstamm.

Stadt Heusenstamm (2008): 2 Jahre Stadtleitbild. Viele Ziele erreicht –wie geht es weiter? Präsentation im Rahmen der Informationsveranstaltung im Saal der Vereine –Donnerstag, 13.11.2008.

Stadt Heusenstamm (2015): Erhaltungssatzung Stadt Heusenstamm. Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Erarbeitet durch Planungsgruppe Darmstadt, Begher, Begher, Lenz, Raabe – Partnergesellschaft. Darmstadt.

Stadt Heusenstamm (2015b): Erhaltungssatzung Stadt Heusenstamm. Erläuterungen. Erarbeitet durch Planungsgruppe Darmstadt, Begher, Begher, Lenz, Raabe – Partnergesellschaft. Darmstadt.

Stadt Heusenstamm (2017): Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept. Erarbeitet von Katreiniok Ingenieurgesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit plan:schmiede – architekten & energieberater, IPH Klawonn.Selzer GmbH – Ingenieurbüro für Technische Gebäudeausrüstung. Wehrheim.

Stadt Heusenstamm (2018): Leben und Wohnen/ Umwelt und Energie. Zugriff am 1.10.2018.  
URL: <https://www.heusenstamm.de/de/leben-und-wohnen/umwelt-und-energie/natur-und-umwelt>

**Weitere Geo-Daten und Daten zur Demographie wurden von der Stadt Heusenstamm zur Verfügung gestellt.**



---

## 13. Anhang

### 13.1 Protokoll: Gemeinsamer Stadtrundgang am 17.05.2018

Vorbemerkung: Dieses Protokoll gibt die Äußerungen einzelner Bürgerinnen und Bürger wieder, die an der Veranstaltung teilgenommen haben. Die Aussagen und Meinungsäußerungen, die getroffen worden sind, spiegeln weder die Meinung der Gesamtheit der Bürgerinnen und Bürger, noch der politischen Institutionen oder VertreterInnen der Stadt Heusenstamm wider. Gegebenenfalls können einzelne Kommentare und Vorschläge bei der Protokollierung nicht erfasst worden sein. Dies bitten wir zu entschuldigen. In weiteren Beteiligungsverfahren wird es die Möglichkeit geben, sich weiterhin einzubringen.

#### **Route I**

Moderation: Ronald Uhle, Stadtplaner bei der Planergruppe ASL

Christoph Russ, Landschaftsarchitekt bei der Planergruppe ASL

Protokoll: Jenny Nussbaum, Mitarbeiterin bei der NH|ProjektStadt, Tjark Albrecht, stud. Mitarbeiter NH ProjektStadt

Experten: Patrick Hauck (Stadtplanung der Stadt Heusenstamm)

Sascha Steinwarz (Stadtplanung der Stadt Heusenstamm)

Axel Jahn (Grünflächenamt der Stadt Heusenstamm)

#### **Routenführung**

Bei der ersten Route des Stadtrundganges wurde ein Schwerpunkt auf die Grün- und Freiflächen in der Bieber-Aue und der Schlossanlage gelegt. An insgesamt acht Haltepunkten wurden innerhalb der zwei Stunden Themen des Stadtumbaus besprochen, die vor allem die Grün- und Freiflächengestaltung betrafen. Neben dieser Schwerpunktsetzung wurden die Themen der sozialen Infrastruktur, der Gewerbenutzung und der Nahversorgung, durch Haltepunkte am Feuerwehrhaus und dem ehemaligen Bauhof, und das Thema der Verkehrsführung und des Straßenraums an einem Haltepunkt am Wiesenbornweg mit in diesen Rundgang aufgenommen. Ca. 35 Bürgerinnen und Bürger sorgten für eine rege Beteiligung. Für die Moderation



und Protokollierung zeigten sich die Planergruppe ASL und die NH|ProjektStadt verantwortlich. Als Vertreter der Stadt Heusenstamm standen Patrick Hauck, Sascha Steinwarz (Stadtplanung der Stadt Heusenstamm) und Axel Jahn (Grünflächenamt der Stadt Heusenstamm) mit Rat zur Seite.

Die Routenführung folgte der ursprünglich geplanten Route (s. Anhang). Im Protokoll werden die ersten beiden Haltepunkte als ein Standort zusammengefasst.

Zusätzlich wurde noch ein kurzer Halt im Friedhof eingebaut um auf die Entwicklung/ Neuplanung der Friedhofsanlage einzugehen.

Zum letzten Routenpunkt in der Bieber-Aue sind nicht mehr alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer auf Grund der fortgeschrittenen Zeit gefolgt.

## **Haltepunkte 1/2: Feuerwehrhaus, JUZ, ehemaliger Bauhof**

### Ausgangssituation:

Die Flächen des Feuerwehrhauses, des Jugendzentrums und des ehemaligen Bauhofs bieten Potentiale der Umnutzung und städtebaulichen Neuordnung in unmittelbarer Umgebung zu einem Wohngebiet. Schwerpunktthemen an diesem Haltepunkt sind Nahversorgung, Gewerbe und Situation des Jugendzentrums.

### **Zusammenfassung der Kommentare**

Auf die Frage, wie viele Personen in diesem Gebiet wohnen, meldeten sich fünf Personen. Das Jugendzentrum fällt vielen in ihrem Alltagsleben gar nicht auf – um die Situation einschätzen zu können müssten die Jugendlichen selbst befragt werden. Es herrscht allerdings die Annahme vor, dass die Jugendlichen mit der Lage des Jugendzentrums zufrieden sein müssten, weil es außerhalb liegt und sie ungestört sein können. Unterwegs wurden Jugendliche getroffen und zum Jugendzentrum befragt: Grundsätzlich sind sie zufrieden, aber die Lage zu Bus und Bahn sowie zum Schwimmbad könnte verbessert werden. Von einem Bürger wurde angebracht, dass das Jugendzentrum eigentlich zentral liegt, wenn man die Lage vom Ortsteil Rembrücken noch mit berücksichtigt.

In Hinblick auf die Frankfurter Straße und die Nahversorgungssituation treten vor allem bei älteren Generationen Versorgungsängste hervor: Allgemein gibt es kaum Einkaufsmöglichkeiten; der Branchenmix wird negativ beurteilt (viele Bäckereien, keine Drogerie). Zum Gewerbebetrieb (Containerbetrieb) wurde angemerkt, dass es zu Geruchs- und Lärmbelästigung





---

kommt. Dies trifft nicht nur auf die Werktage Montag bis Freitag zu, sondern auch auf den Samstag.

### **Haltepunkt 3: Ehemalige Gärtnerei am Friedhof**

#### Ausgangssituation

In unmittelbarer Nähe zum Friedhof befindet sich ein aufgelassenes Gärtnereigelände mit ungenutzten Bestandsbauten und verwilderten Außenbereichen. An diesem Haltepunkt wurden Möglichkeiten der Nachnutzung besprochen.

#### **Zusammenfassung der Kommentare**

Eine Integration der Fläche in das Friedhofsgelände scheint nicht sinnvoll, da seitens des Friedhofs kein weiterer Flächenbedarf vorhanden ist und dort bereits Parkelemente integriert worden sind. Eine Nutzung als öffentliche Parkfläche scheint auch nicht sinnvoll, da spielende Kinder hier Lärm verursachen könnten, was im Konflikt mit der Friedhofsnutzung stehen kann (Ort der Besinnlichkeit). Ob die alten Gewächshäuser weiterhin genutzt werden können, scheint unklar – die Substanz wirkt baufällig und die Eigentumsverhältnisse sind ungeklärt. Als die Gärtnerei damals noch in Betrieb war, wurde sie wenig genutzt und später durch andere Blumenläden ganz ersetzt. Noch vor dem Gärtnereibetrieb waren an dieser Stelle Ackerflächen, die zum Gemüseanbau bewirtschaftet wurden.

Eine Nachnutzung der Flächen der Gärtnerei als Kleingärten wird ebenfalls von den Bürgerinnen und Bürgern nicht in Betracht gezogen, da an anderer Stelle schon viele Flächen dafür vorhanden sind. Bei Umnutzung der Gärtnerei sollte berücksichtigt werden, dass das Haus gegenüber bewohnt ist (Privatgrundstück). Zum Friedhof wurde außerdem angemerkt, dass die Zufahrt bei Veranstaltungen häufig zugeparkt ist. Dadurch wird es zu eng und die Einsehbarkeit ist eingeschränkt. Wenn Autos und Radfahrer entgegen kommen, entstehen so Gefahrensituationen.

#### Vorschläge/ Ideen:

- ggf. Urban Gardening mit ganz kleinen Parzellen
- der Flora & Fauna etwas zurückgeben, ein Biotop anstatt neuer Bautätigkeiten



---

## **Haltepunkt 4: Kinderspielplatz/Bieber-Aue**

### Ausgangssituation

In der Bieber-Aue befindet sich der Bachlauf der Bieber mit einer renaturierten Aue. Vorrangig thematisiert werden die Aufenthaltsqualität in der Bieber-Aue sowie die Nutzung des Spielplatzes am Haltepunkt.

### **Zusammenfassung der Kommentare**

Ein Bürger fragt, was hier überhaupt verändert werden kann, da die Fläche im Naturschutzgebiet liegt. Die Freifläche sollte erhalten bleiben („Man hat von hier aus den schönsten Blick auf die St. Cäcilia!“). Seit Renaturierung der Bieber gibt es sehr regelmäßig Überschwemmungen auf den Wiesen und Wegen. Das Überschwemmungsgebiet liegt auf dem mittleren Weg zwischen Spielplatz und Wiesenbornweg. „Die Bach“ hätte laut einem Bürger doppelt so breit gemacht und weiterhin befestigt sein müssen, damit das Wasser schnell abläuft (sprich: keine Mäander/Kurven).

Der Bach ist verunreinigt und verschmutzt die Wiesen, was bei Mäharbeiten/beim Heumachen deutlich wird („Wenn die Wiesen unter Wasser stehen, dann ist das Heu eigentlich nur noch als Sondermüll zu bewerten“). Die Bieber hat eine schlechte Wasserqualität („Die Füße sollte man auf gar keinen Fall ins Wasser stecken“). Zudem liegt überall Hundekot herum, bei einigen HundebesitzerInnen herrscht kein Bewusstsein für Ordnung und Sauberkeit vor. Auch bleiben Stöcke (von den Hundebesitzern) auf der Wiese liegen, was den Mähvorgang erschwert. Der Spielplatz wird gut genutzt und besticht durch seine ruhige Lage im Grünen. Allerdings wird er als ein wenig zu klein wahrgenommen, es gibt nur wenige Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten. Sitzmöglichkeiten fehlen in der gesamten Bieber-Aue, sollten allerdings nicht in die Wiese hinein gebaut werden.

### Vorschläge/Ideen:

- Erhöhung der Wasserqualität der Bieber
- Eindämmung des Hochwassers der Bieber durch z.B. Rückhaltebecken



---

## **Haltepunkt 5: Schloss**

### Ausgangssituation

Das Schloss Heusenstamm bringt das Potential mit sich, eine gehobene Bedeutung als Veranstaltungsort für kulturelle Angebote mit Strahlkraft in die Region zu haben. Der Haltepunkt wurde gewählt, um eine mögliche Nutzung des Bannturmes an dieser Stelle zu thematisieren. Des Weiteren wurden die angrenzenden Hofflächen und die Kita „Schlosszwerge“, die sich derzeit noch im Bau befindet, in den Blick genommen.

### **Zusammenfassung der Kommentare**

Das Obergeschoss des Bannturms wird lediglich einmal im Jahr für ein Weinfest des Ortsverbandes der CDU genutzt, im Erdgeschoss trifft sich der Männerchor. Es ist ein großes Anliegen der Bürgerinnen und Bürger den Bannturm für alle zugänglich zu machen. Es bestehen allerdings Schwierigkeiten im Baurecht und Brandschutz. Der Bannturm ist ein „perfektes“ Objekt für Fördergelder - hier muss ein Architekt eingesetzt werden, der gute Möglichkeiten aufzeigen kann: "Hier ist kulturelles Potenzial". Außerdem wurde die angrenzende und sich im Bau befindende Kita „Schlosszwerge“ im Hinblick auf eine mögliche Flächenerweiterung thematisiert – „Den Kindern sollte man auf jeden Fall Raum geben“.

### Vorschläge/ Ideen:

- Ausbau eines Fußgängerweges, um das Schloss herum und Einbindung der Gastwirtschaft im Schloss
- Günstigere Wegebeziehungen zwischen Bannturm, Schloss und Kitagrundstück
- Entwicklung eines Konzeptes für die Hoffläche neben der Kita (Leerstand, Potenzialfläche), damit die Flächen genutzt und attraktiviert werden können, z.B. in Verbindung mit dem Bannturm
- Der Heimat- und Geschichtsverein kann die Historie des Bannturms aufzeigen. Ggf. könnte man da mehr draus machen, z.B. Ausstellung im Bannturm.
- Ggf. Erweiterung der Kita, um mehr Kitaplätze zu schaffen

## **Haltepunkt 6: Schlossweiher**

### Ausgangssituation

Am Haltepunkt befinden sich zwei Weiher und eine lang gezogene Allee. Thematisiert werden die Grün- und Freiflächengestaltung in Hinblick auf die Aufenthaltsqualität auf der Fläche sowie die Wegeverbindung.

### **Zusammenfassung der Kommentare**



---

Der Raum am Halterpunkt 6 wird sehr positiv wahrgenommen. „Die Allee ist einmalig schön und daran sollte nichts verändert werden“, sagte ein Bürger. Trotzdem wurden mehrere Kritikpunkte genannt. So ist die Erlebbarkeit des Raumes nicht so gegeben wie gewünscht – es gibt nur wenige Zugänge zum Wasser und die Aufenthaltsqualität auf den Wiesen ist durch „aggressive“ Gänse und ihre Hinterlassenschaften stark eingeschränkt. Eine Anmerkung zur Wegeführung: Wenn Wege zum Wasser geschaffen werden, sollte man auch mit einem Kinderwagen herunterkommen. Es wird eine schlechte Verkehrsanbindung attestiert, die Bushaltestellen sind zu weit auseinander. Ältere Menschen müssen ihre Einkäufe über weite Strecken tragen. Ebenfalls ein Thema: Die Beleuchtung in der Allee. Die Lampen in der Allee haben keine Funktion mehr, da sie fast vollständig zugewachsen sind.

#### Vorschläge/ Ideen:

- Vorschlag für Zugänglichkeit zum Wasser: Treppenanlage, Steg oder Boje zum Wasser

### **Haltepunkt 7: Wiesenbornweg**

#### Ausgangssituation

Der Haltepunkt bot die Möglichkeit die Ortsrandgestaltung zu thematisieren. Ebenfalls rückten an dieser Stelle hier die Verkehrsführung und Themen des Straßenbaus in den Vordergrund.

#### **Zusammenfassung der Kommentare**

In den Augen der Bürgerinnen und Bürger gibt der Wiesenbornweg ein eher negatives Bild ab. „Der Wiesenbornweg ist keine königliche Zufahrt zum Schloss“. Ein neuer Straßenbelag ist nötig. Außerdem wird bemängelt, dass es keine Sichtachse vom Wiesenbornweg aus auf das Schloss gibt, was durch Lichtung des Baumbestandes verändert werden könnte. PKW fahren auf dieser Straße fahren relativ schnell, obwohl die Straße von Fahrradfahrern und Fußgängern viel genutzt wird. Die Einfahrt zum Wiesenbornweg von der Frankfurter Straße ist nicht erkennbar. Dies gilt auch für die Fahrradfahrer der Regionalparkroute: Kommt man von Süd-Westen, weiß man nicht, wo es weitergeht.

Es gibt keinen Spielraum für Straßenverbreiterung - der Verkehr sollte aber auch nicht weiter gefördert werden, da die Kita in unmittelbarer Nähe ist.

#### Vorschläge/Ideen

- Baulücken schließen und Bebauungsplan klären. „Hier muss was gemacht werden!“



- 
- Wiesenbornweg ausschließlich als Fuß- und Radweg - (Schwierig, da diese Straße genutzt wird als Rettungsweg)
  - Ggf. Bestand der Bäume lichten
  - Möglichkeiten der Einbahnstraßenregelung und Verkehrsberuhigungspoller, Verkehrsüberwachung

## **Haltepunkt 8: Regionalparkroute/Bieber-Aue**

### Ausgangssituation

Zum Abschluss des Rundganges wurde ein weiterer Haltepunkt in der Bieber-Aue angesteuert. Da viele Themen, die die Bieber-Aue betreffen, schon an vorangehenden Punkten besprochen wurden, rückte hier lediglich das sich im Blickfeld befindende Umspannwerk in den Fokus.

## **Zusammenfassung der Kommentare**

### Vorschläge/Ideen

- durch Begrünung einen „Riegel“ vor das Umspannwerk schieben
- die Leitungen unterirdisch legen





---

## Route II

Moderation: Gunnar Zehe, Projektleiter bei der NH|ProjektStadt

Protokoll: Tjark Albrecht, stud. Mitarbeiter bei der NH|ProjektStadt

ExpertInnen: Ulrike Winkler (Fachbereichsleiterin Bauamt),

Halil Öztas (Bürgermeister der Stadt Heusenstamm)

### Routenführung

Bei der zweiten Route des Stadtrundganges wurde ein Schwerpunkt auf das Quartier südlich der Frankfurter Straße gelegt. An insgesamt sieben Haltepunkten wurden innerhalb der zwei Stunden Themen des Stadtumbaus besprochen, die vor allem den Verkehr und das Wohnumfeld betrafen. Neben dieser Schwerpunktsetzung wurde das Thema der Nahversorgung, durch einen Haltepunkt an der Frankfurter Straße, und das Thema der Grün- und Freiflächen an einem Haltepunkt an der Bieber-Aue mit in diesen Rundgang aufgenommen. Zum Abschluss wurde mit einem Haltepunkt am Feuerwehrhaus, auch das Quartier „Frankfurter Straße/ Rembrücker Straße“ behandelt. Ca. 35 Bürgerinnen und Bürger sorgten für eine rege Beteiligung. Für die Moderation und Protokollierung zeigte sich die NH ProjektStadt verantwortlich, als VertreterInnen der Stadt Heusenstamm standen Halil Öztas, Bürgermeister der Stadt, und Ulrike Winkler, Fachbereichsleiterin des Bauamtes, mit Rat zur Seite.

Die Routenführung wich an einigen Stellen von der ursprünglich geplanten Route (s. Anhang) ab: Der Haltepunkt 3 wurde zuerst behandelt, die Haltepunkte 1 und 2 rückten damit an das Ende des Rundganges. Der Haltepunkt 7 wurde an die Stelle des Kindergartens verschoben, da auf Wunsch der TeilnehmerInnen die Fläche am Kindergarten thematisiert werden sollte. Die Haltepunkte 1 und 2 wurden am Ende des Rundganges als ein gemeinsamer Haltepunkt behandelt.

### Haltepunkt 3 – Frankfurter Straße

#### Ausgangssituation:



---

Die Frankfurter Straße dient den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt zur Nahversorgung. Die Errichtung eines Vollsortimenters anstelle des Reifenhandels wäre eine Option. Damit wird an dieser Stelle zwangsläufig das Thema Einzelhandel eine zentrale Rolle spielen. Des Weiteren ist die Frankfurter Straße eine viel befahrene Verkehrsachse, womit das Thema Verkehr an dieser Stelle eine besondere Relevanz erfahren wird.

## **Zusammenfassung der Kommentare**

### Thema Verkehr:

Die Frankfurter Straße wirkt wie eine Verkehrsschneise, die die Stadt „zerschneidet“. Auf der Frankfurter Straße ist es „nicht schön und gefährlich“. Es kommt es hier zu Nutzungskonflikten hinsichtlich der unterschiedlichen Verkehrsmittel – Auto-, Fahrrad- und Fußverkehr. Gerade wenn auf der Autobahn Stau ist, befahren zu viele Autos die Frankfurter Straße. Das erhöhte Verkehrsaufkommen führt zu verstärkter Luftverschmutzung und Lärm durch laufende Motoren. Alle 20 min, nämlich immer wenn eine S-Bahn den Bahnübergang kreuzt, staut sich der Verkehr entlang der gesamten Einkaufsstraße. Für den Autoverkehr fehlen zudem Stellplätze – dies wird durch eine hohe Anzahl an „Fremdparkern“ noch verstärkt. Durch das Verkehrsaufkommen und schnell fahrende PKW ist die Aufenthaltsqualität an der Frankfurter Straße stark eingeschränkt („Man kann nicht mal gemütlich ein Eis essen.“). Als Gründe dafür werden Lärm, Luftverschmutzung und Gefahr durch Autos genannt. Auch Fahrradfahren wird an dieser Straße erschwert – besonders die Querung direkt vom Wiesenbornweg zur Frankfurter Straße (Regionalparkroute) gestaltet sich schwierig. Für Fußgänger ist der Fußweg zu eng, kaum jemand geht „gern“ dort spazieren.

### Ideen/ Vorschläge:

- Nur Fußverkehr in der Frankfurter Straße – Wie in größeren Städten wie Offenbach oder Frankfurt.
- Verkehrsberuhigung
- Fahrbahn nur in eine Richtung befahrbar machen

### Thema Einzelhandel/ Versorgung:

Früher gestaltete sich die Nahversorgungssituation an der Frankfurter besser: Es gab mehrere Drogerien, Discounter (ALDI u. Penny), Metzger – man konnte sich zu Fuß komplett versorgen,



was heute aufgrund eines zu einseitigen Angebots nicht mehr möglich ist. Im Besonderen ein Drogeriemarkt und ein günstiger Vollsortimenter („Nicht noch ein REWE“) werden benötigt.

#### Ideen/ Vorschläge:

- Auf der Fläche des Reifenhandels könnte die Stadt Einfluss nehmen und zwei Gewerbeeinheiten genehmigen: Für einen Vollsortimenter und einen Drogeriemarkt
- Bürgermeister Öztas erläutert, dass er sich zu einem privaten Vorhaben hier nicht äußern kann und die Einflussnahme der Stadt begrenzt ist

#### Weitere Themen:

Ist bei der sich im Bau befindlichen KiTa "Schlosszwerge" die Teilung der Fläche und damit verbundene Verkleinerung der Spielfläche nötig? Wäre es nicht besser, mehr Verweilfläche in der Bieber-Aue zu schaffen und die Spielfläche an der KiTa zu vergrößern?

### **Haltepunkt 4: Mühlgärten**

#### Ausgangssituation:

Die Mühlgärten liegen innerhalb der Bebauung des Quartiers und sind lediglich über zwei schmale Wege zugänglich. Die kleinen Gartenparzellen sind größtenteils in Privatbesitz, jedoch hält auch die Stadt einige Parzellen in ihrem Besitz. An diesem Haltepunkt rückte das Thema der Wohnumfeldgestaltung mit speziellem Blick auf die Grün- und Freiflächen in den Vordergrund.

### **Zusammenfassung der Kommentare**

Früher waren die Mühlgärten, die seit dem 19. Jhd. bestehen, eher offene Gärten mit dem Zweck der Selbstversorgung („Grabeland“), die Zaunbauten kamen erst später hinzu. Es gibt viele kleine Parzellen mit 20-40 m<sup>2</sup>. Gärten in dieser Form sind nur noch sehr selten erhalten. Es funktioniert zu 80 % noch heute, sodass die offene Wirkung zu einem großen Teil erhalten bleibt. Die Gärten werden häufig von „Gastarbeiterfamilien“ genutzt. Allerdings wird die Fläche kleiner, weil von außen aufgekauft und angebaut wird.

Vielen Heusenstämmern waren die Mühlgärten zunächst nicht bekannt, ein Bürger zeigt sich aber positiv „überwältigt“ - "Die Leute machen das!". Die Mühlgärten werden gut genutzt und stellen ein „kleines Paradies für Menschen, Tiere und Vögel“ dar – die Vielfalt an diesem Ort ist spannend. Die Gärten sollen unbedingt erhalten bleiben, was allerdings auch abhängig von



---

den BesitzerInnen und ihrer Bereitwilligkeit, die Gärten auch weiter zu nutzen, abhängt. Ein genereller Handlungsbedarf entsteht erst, wenn die Gärten in Zukunft nicht mehr genutzt werden. Allerdings fehlen ein Brunnen (das Wasser muss zurzeit von zu Hause herangeschafft werden, aber durch funktionierende Nachbarschaftshilfe funktioniert das gut) und eine Bank zum Verweilen.

Die Nutzgärten sollen mit ihrer offenen Wirkung erhalten bleiben – dies ist auch im Planungsrecht festgehalten (so sind an sich keine Zäune erlaubt).

#### Vorschläge/ Ideen:

- Falls die Gärten in ferner Zukunft nicht mehr genutzt werden sollten, könnte hier ein Park für die BewohnerInnen mit dem Charakter eines "Geheimtipps" entstehen
- Umgang mit Flächen im städt. Besitz: Kindergärten/ Schulen können Parzellen nutzen oder Gemeinschaftsgärten könnten unter dem Vorsatz der Gemeinnützigkeit entstehen - für AnwohnerInnen ohne eigenen Garten
- In der Mitte der Gärten könnte eine Bank stehen, damit die Gärten auch zur Naherholung genutzt werden können

### **Haltepunkt 5: Kreuzigungsgruppe an der Patershäuser Straße**

#### Ausgangssituation:

An der Kreuzigungsgruppe sind mehrere Stellplätze für PKW, die eine Möglichkeit der Umnutzung und Platzgestaltung offenhalten und potentiell einen Treffpunkt im öffentlichen Raum oder gar ein Quartiersmittelpunkt darstellen könnten. Somit rückten an dieser Stelle Themen der Wohnumfeldgestaltung in den Vordergrund – aber auch das Thema Verkehr im Hinblick auf die Stellplatzsituation spielte eine wichtige Rolle.

#### **Zusammenfassung der Kommentare**

Auf Nachfrage, wie dieser Platz von den Bürgerinnen und Bürgern Heusenstamms genannt wird, werden „Kreuzigungsgruppe am Gärtchen“ und „Kreuz an der Patershäuser Straße“ genannt. Als Ideen für einen neuen Namen werden „Kreuzigungspark“ oder „Kreuz am Dreieck“ eingeworfen. Die Situation an diesem Platz wird als „scheußlich“, „hässlich“ und „übel“ wahrgenommen. Die Nutzung des Platzes wird als „nicht schön“ bezeichnet – dem wird allerdings die schwierige Stellplatzsituation für PKW in dem Quartier entgegengestellt – „immerhin kann man hier parken!“. Die parkenden Autos werden als ein zentrales Problem im Quartier beschrieben: Aufgrund der vielen parkenden Autos kommen selten zwei Autos nebeneinander in den Straßen durch, die Einfahrten werden blockiert, wodurch die Anwohner selbst auch auf



die öffentlichen Parkplätze ausweichen müssen. Der Pflegedienst der Caritas verfügt selbst über zu wenige Stellplätze und muss auf die öffentlichen Parkplätze ausweichen. Zu der aktuellen Nutzung des Platzes an der Kreuzigungsgruppe wird angemerkt: „Zumindest kann man hier parken, das ist doch gar nicht übel“ und "die Autos sind nun mal da". Die Fläche wird schon eine lange Zeit als Parkplatz genutzt, keiner der Anwesenden erinnert sich noch an eine andere Nutzung. Allerdings fehlt auch ein zentraler Treffpunkt im öffentlichen Raum im Quartier. Früher haben die Kinder noch auf der Straße gespielt (Kicken, Murmeln, Rollschuhe) – „das war schön!“ – „damals war der öffentliche Raum noch ein Treffpunkt“. Auch die Situation der Bürgersteige spielt im Quartier eine Rolle – diese sind schief und uneben sowie mit hohen Bordsteinen ausgestattet, wodurch keine Barrierefreiheit gegeben ist und viele auf die Straße ausweichen müssen. Zudem ist die Beleuchtung in den Abendstunden nicht ausreichend gegeben.

#### Ideen und Vorschläge:

- Einführung eines Einbahnstraßensystems (würde auch Stellplatzsituation vereinfachen)
- Umfunktionierung zur Spielstraße
- kleiner Park mit Treffpunktfunktion an der Kreuzigungsgruppe (Widerspruch: „Dort treffen sich dann nur die Jugendlichen und nerven“)
- Spielplatz an dieser Stelle, da der nächste weit entfernt ist
- Schachfeld für ältere Leute – wäre ruhiger als ein Spielplatz
- Bürgersteige: Ebenerdige Lösung wegen Barrierefreiheit
- Erneuerung der Straßenlaternen

### **Haltepunkt 6: Friedrich-Ebert-Straße (1)**

#### Ausgangssituation:

Der Haltepunkt an der Friedrich-Ebert-Straße bot die Gelegenheit, die Verkehrsführung im Quartier zu thematisieren. An dieser Stelle wurde vor ca. 25 Jahren ein Verkehrskonzept umgesetzt, das mittels Parkbuchten eine Verkehrsberuhigung herbeiführen sollte.

#### **Zusammenfassung der Kommentare**

Die Bewertung des derzeitigen Verkehrskonzeptes durch die Bürgerinnen und Bürger fällt schlichtweg negativ aus – „Das Konzept ist gescheitert“ – „Katastrophal!“ – „Ein Wunder, dass es noch keine handgreiflichen Auseinandersetzungen gab!“ – „Es gilt das Recht des Stärkeren - oder besser gesagt des Größeren“. In den letzten Jahren haben hier vor allem der Berufs- und der Lieferverkehr in das anliegende Gewerbegebiet zugenommen. Als Grund hierfür wird





---

angenommen, dass Navigationssysteme die Route über die Friedrich-Ebert-Straße als schnellsten Weg anzeigen. Dies führt dazu, dass viele Autos zu bestimmten Zeiten durch die Straße geradezu „durchbrettern“. Direkt am Haltepunkt steht ein Busch, der die Einsehbarkeit einschränkt und somit ein Gefahrenpunkt im Straßenverkehr darstellt. Zudem ist die Verkehrsführung am Bahnübergang zu kompliziert.

#### Vorschläge/ Ideen:

- Notwendigkeit einer Verkehrsüberwachung?
- Umsetzung Einbahnstraßennetzes
- 30 Zone in ganz Heusenstamm (Gegenkommentar: gilt aber im ganzen Quartier und ist z.B. auf der Ringstr. nicht umsetzbar)
- Zustimmung zum Kommentar von Herrn Zehe: Nach Lösungen im Verkehrsnetz suchen und nicht nur lokale Stellen ausfindig machen; so ein gesamtstädtisches Konzept entwickeln.

### **Haltepunkt 7: Friedrich-Ebert-Straße (2)**

#### Ausgangssituation:

Der zweite Haltepunkt an der Friedrich-Ebert-Straße sollte noch zwei weitere Schwerpunkte setzen: Die Themen Gebäudesanierung und Nachverdichtung. Eine Freifläche wurde durch die Bürgerinnen und Bürger thematisiert und als Fläche für einen Spielplatz vorgeschlagen.

### **Zusammenfassung der Kommentare**

#### Thema Spielplatz

Es wird Bedarf für neuen Spielplatz gesehen, da viele neue Familien mit Kindern in das Quartier ziehen – die Fläche an der Friedrich-Ebertstraße liegt in der unmittelbaren Nähe zum Kindergarten und würde sich daher gut eignen. Zumindest sollte diese Fläche nicht bebaut werden und als Freifläche erhalten bleiben.

#### Vorschläge/Ideen:

- Eingezäunte Fläche am Kindergarten - potentielle Fläche für einen Spielplatz?
- Mehrgenerationenspielplatz
- Bänke für "Großelterngeneration" bereitstellen
- Schachspielfeld, Boule-Platz wären Möglichkeiten, den Platz auch für ältere Generationen attraktiv zu gestalten



---

## Thema Nachverdichtung

Nachverdichtung passiert schon - nach Abriss werden größere Gebäude mit mehr Wohneinheiten gebaut (was bei den BürgerInnen eher schlecht ankommt). Aber einfachen Anbauten steht man weniger kritisch entgegen. Wenn man Klimaschutz in den Blick nimmt, gilt es zu bedenken: Bei der Nachverdichtung werden dem Quartier Grünflächen entzogen, die für das Mikroklima wichtig sind. Generell wird von den Bürgerinnen und Bürgern im Zuge einer Nachverdichtung eine Einschränkung der Lebensqualität angenommen, wobei doch gerade das auflockernde Grün im Quartier und der Gesamtstadt als Stärke wahrgenommen wird. Im Quartier kann Nachverdichtung lediglich realisiert werden, wenn die Häuser höher gebaut werden, was auch gemacht wird – Die Folgen sind: Neue Probleme hinsichtlich Verkehr, sozialer Infrastruktur und Luftqualität. Ein Kommentar des Bürgermeisters dazu: Wohnraum wird in der ganzen Rhein-Main-Region benötigt und Heusenstamm muss auch einen Beitrag leisten – Er sagt aber auch: Es müssen Potentiale der Flächenkonversion ausgeschöpft werden, die nicht eine Grünflächenabgabe bedeuten. Von allen wird gewünscht, dass Wohnqualität im Quartier erhalten bleibt. Die Gebäudesanierung gestaltet sich für Private eher „diffizil“, da die HauseigentümerInnen häufig schon an ihrer Finanzierungsgrenze angelangt sind. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erschweren dies nur weiter und schränken die (finanziellen und gestalterischen) Möglichkeiten ein.

### **Haltepunkt 8: Die Bieber-Aue**

#### Ausgangssituation:

Die Bieber-Aue ist ein Bachlauf und Grünzug mit einer renaturierten Aue. Aus Sicht des Städtebaus bestehen hier Potentiale für die Stärkung von grünen und blauen Infrastrukturen sowie den Ausbau von Naherholungs- und Freizeitinfrastrukturen. Darüber hinaus rückte das Fahrradwegenetz durch den Verlauf der Regionalparkroute durch das Gebiet in den Fokus.

#### **Zusammenfassung der Kommentare**

Die Bieber-Aue erfährt eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung und wird viel als Naherholungs- und Freifläche genutzt – z.B. von Spaziergängern, Joggern und Radfahrern sowie Kindern, die am Wasser spielen. Zudem hat sie einen hohen ökologischen Wert – sie dient als Ausweichfläche für Wasser, Menschen, Tiere und Vögel. Außerdem ist sie wichtig für das Mikroklima – im Sommer kann man geradezu spüren, wie es sich zur Bieber hin abkühlt. Sie dient als Frisch-



---

luftschneise in der Region – und ist auch als solche im regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesen, womit eine Bebauung ausgeschlossen wird. Nutzungskonflikte werden allerdings auch an dieser Stelle deutlich: Zum einen werden die Wege viel genutzt, wodurch FußgängerInnen und/oder RadfahrerInnen auf den teils schmalen Wegen aneinandergeraten können. Zum anderen stellen nicht angeleinte Hunde und ihre Hinterlassenschaften für viele ein Problem dar. Frei laufende Hunde können eine Gefahr für wilde Tiere und Menschen (besonders Radfahrer und spielende Kinder) in der Aue darstellen. Hundekot, der nicht beseitigt wird, kann die Ökologie in der Aue stören und stellt im Besonderen für spielende Kinder ein Infektionsrisiko dar. Eine Hundewiese an einer anderen Stelle fehlt (Es gibt zwar an Haltepunkt 7 eine, aber man sieht nie Hunde dort). Zur Renaturierung der Bieber-Aue sagt ein Bürger: "Ist eine schöne Situation, noch schöner ist es, wenn die zwei Bambis da lang laufen!" (die allerdings durch nicht angeleinte Hunde gefährdet sind).

Zudem wurde zur gesamtstädtischen Situation angemerkt: Durch das Wachstum der Stadt werden überall die Straßen enger und es entstehen Nutzungskonflikte (besonders Situation an der Frankfurter Straße). Vor allem mehr Fahrradwege werden eingefordert.

### **Haltepunkt 1/2: Feuerwehrhaus, JUZ, ehemaliger Bauhof**

#### Ausgangssituation:

Die Flächen des Feuerwehrhauses, des Jugendzentrums und des ehemaligen Bauhofes bieten Potentiale der Umnutzung und städtebaulichen Neuordnung in unmittelbarer Umgebung zu einem Wohngebiet. Schwerpunktthemen an diesem Haltepunkt waren Gewerbe und Wohnumfeldgestaltung.

#### Jugendzentrum

Auch wenn das Jugendzentrum bei den Jugendlichen gut ankommt (wahrscheinlich aufgrund mangelnder Alternativen), gibt es Handlungsbedarf: Es ist nicht mehr zeitgemäß, außerdem gibt es an diesem Standort kaum Freifläche. Man könnte das JUZ in ein neues Quartier, das an diesem Standort entstehen würde integrieren, jedoch erscheint vielen eine Verlegung in den Westen – in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Station und zum Schwimmbad sinnvoller. Als mögliche Nachnutzung der Fläche käme ein Vollsortimenter in Betracht („aber nicht schon wieder REWE“).



---

## Feuerwache

Zwei Optionen zeigen sich hinsichtlich der Zukunft der Feuerwache: Eine Verlagerung an einen anderen Standort wäre möglich, alternativ könnte diese am Standort erweitert werden. Der derzeitige Bau ist ca. 40 Jahre alt und nicht mehr zeitgemäß, wodurch ein reibungsloser Ablauf der Arbeit der Feuerwehr eingeschränkt wird, daher besteht ein besonderer Handlungsbedarf.

## Ehemaliges Bauhofgelände

Der Bauhof steht bereits leer und ist für eine Umnutzung vorgesehen. Der Ort kann eine Mittelpunktfunktion einnehmen und bietet Potential zur Nachverdichtung. Dazu wurden mehrere Vorschläge gemacht. In Kombination mit den Flächen des JUZ und des Feuerwehrhauses könnte gar ein neues Quartierszentrum an dieser Stelle entstehen, das sich an das Quartier im Ostend anschließt, das mehrere mehrgeschossige Wohnhäuser an der Rembrücker Str. sowie einige Einfamilienhäuser im Innenbereich umschließt. Einzelhandel gibt es im Quartier selbst bisher nicht und könnte ergänzend zum recht einseitigen Angebot in der Frankfurter Straße entstehen (so sollte kein weiterer Bäcker, kein Nagelstudio oder Frisörsalon und keine Apotheke entstehen, ein Drogeriemarkt wird hingegen dringend benötigt).

## Vorschläge/ Ideen:

- Fläche für Wohnbebauung, sinnvoll zur Schaffung von Wohnraum, neues "Leben" ins Ostend bringen durch Wohnbebauung
- Mehrgenerationenhaus mit schönen Grünflächen mit der Möglichkeit des Austauschs zw. Jung und Alt
- Einzelhandel an dieser Stelle wäre auch nicht schlecht
- Altenwohnheim mit Nähe zur Altstadt
- Nahversorger und Geschäfte sowie Gastronomie könnten sich hier ansiedeln - würde zur Belebung beitragen und ein neues Zentrum im Quartier Ostend (Quartier mit durchmischter Bevölkerung) darstellen
- Bekleidungsgeschäfte fehlen in der Altstadt/ Frankfurter Straße noch
- Bei Stau auf der Autobahn könnten Durchreisende ein entsprechendes Angebot an dieser Stelle nutzen und einkaufen oder einkehren - damit könnte dieser Platz auch eine überörtliche Attraktivität genießen
- Grünflächen zur Auflockerung sollten eingeplant werden
- eine gemütliche Atmosphäre sollte geschaffen werden (vgl. grüne Linde)
- kleinere Läden sollten bevorzugt werden



## 13.2 Protokoll: Werkstattgespräche am 14.06.2018

Vorbemerkung: Dieses Protokoll gibt die Äußerungen einzelner Bürgerinnen und Bürger wieder, die an der Veranstaltung teilgenommen haben. Die Aussagen und Meinungsäußerungen, die getroffen worden sind, spiegeln weder die Meinung der Gesamtheit der Bürgerinnen und Bürger, noch der politischen Institutionen oder VertreterInnen der Stadt Heusenstamm wider. Gegebenenfalls können einzelne Kommentare und Vorschläge bei der Protokollierung nicht erfasst worden sein. Dies bitten wir zu entschuldigen.

Nach dem Stadtspaziergang am 17.05.2018 sind die Werkstattgespräche die zweite Beteiligungsveranstaltung zum Förderprogramm Stadtumbau in Hessen in Heusenstamm im Jahr 2018.

Herr Bürgermeister Halil Öztas begrüßt rund 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger, die sich im Laufe des Abends aktiv und engagiert mit Zielen und Maßnahmen des Stadtumbaus auseinandersetzen. Projektleiter Gunnar Zehe (NH ProjektStadt) gibt einen Überblick zum Förderprogramm Stadtumbau in Hessen und stellt die ersten Erkenntnisse aus dem Stadtspaziergang vor. Dr. Jürgen Schmitt (Projektleiter NH Projektstadt) informiert als Moderator des Abends die Anwesenden über das Arbeitsprogramm und die methodische Vorgehensweise in den Werkstattgesprächen.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Stadtspaziergangs werden 5 Thementische gebildet: Wohnen- und Wohnumfeld, Mobilität und Verkehr, Stadtgrün und -ökologie, Bereich Schlossanlage sowie der Bereich Feuerhaus/ehemaliger Bauhof.

In dem Beteiligungsformat des sogenannten „World Cafés“ wechseln alle 15 Minuten die jeweiligen Arbeitsgruppen von Thementisch zu Thementisch.

Pro Tisch gibt es eine/n Moderator/-in, welche/r die Teilnehmenden zielführend unterstützt. Die Bürgerinnen und Bürger entwickeln Ziele und konkrete Maßnahmen für den Stadtumbau in Heusenstamm. Nach der Arbeitsphase fassen die Moderator/-innen der Thementische das Erarbeitete zusammen.

Mit einem Ausblick auf die geplante Abschlussveranstaltung am 23.08.2018 verabschiedet Herr Bürgermeister Öztas die Bürgerinnen und Bürger.

Im Nachfolgenden werden die Ergebnisse der Thementische vorgestellt.

### **Thementisch: Wohnen und Wohnumfeld**

#### **Ziel: Nahversorgung stärken**

##### **Maßnahme:**

- Branchenmix ausbauen
- Regionale Erzeuger für Angebotserweiterung gewinnen
- Ansiedlung eines Vollversorgers



### **Ziel: Attraktivierung des öffentlichen Raums**

#### **Maßnahmen:**

- Sitzgelegenheiten (Sitzbänke) schaffen
- Cafés und Außengastronomie befördern
- Fahrradabstellplätze schaffen

### **Ziel: Schaffung von Straßengrün**

#### **Maßnahmen:**

- Baumpflanzungen zur Vermeidung von Überhitzung
- Erhaltung vorhandener Grünstrukturen
- Kreuzigungsgruppe zu kleiner Parkanlage umwandeln

### **Ziel: Erhalt der Mühlgärten**

#### **Maßnahmen:**

- Zugänglichkeit verbessern
- Erhalt der kleinteiligen Strukturen durch städtisches Eingreifen (Ordnungsrecht)
- Sitzgelegenheiten schaffen
- Brunnen errichten

### **Ziel: Neuordnung des ruhenden Verkehrs**

#### **Maßnahmen:**

- Möglichkeiten prüfen, inwieweit die privaten Hofanlagen für Stellplätze herangezogen werden können
- Stellplätze auf privaten Grund nutzen
- Anwohnerparkplätze schaffen
- Erstellung eines Parkraumkonzeptes
- Überprüfung des vorhandenen Quartierkonzeptes

### **Ziel: Innerörtliche Verkehrsberuhigung**

#### **Maßnahmen:**

- Einbahnstraßenregelungen prüfen
- Geschwindigkeitskontrollen verstärken
- Blitzanlagen installieren

### **Ziel: Barrierefreiheit im öffentlichen Raum**

#### **Maßnahme:**

- Straßenumbau/-sanierung der Patershäuser Str. und der Bürgermeister-Kämmerer-Str.



### **Ziel: Soziale Infrastruktur für Kinder schaffen/erweitern**

#### **Maßnahmen:**

- Spielplätze sanieren/erweitern und neu bauen
- Schaffung von Kitaplätzen

### **Ziel: Bauliche Strukturen erhalten**

#### **Maßnahme:**

- Alte Gebäude erhalten
- bauliche Verdichtung verhindern

### **Ziel: Energetische Gebäudesanierung**

#### **Maßnahmen:**

- Informationsvermittlung durch Beratungsstelle
- Förderung/Anreizprogramm für Hausbesitzer/-innen ins Leben rufen

## **Thementisch: Mobilität und Verkehr**

### **Ziel: Verkehrsberuhigung und Neuordnung des Wiesenbornwegs**

#### **Maßnahmen:**

- Entwicklung der Bauflächen im Wiesenbornweg
- Bebauungsplan anpassen, Grundstücke ändern
- Wiesenbornweg als „unechte“ Einbahnstraße Ausbau des Wiesenbornwegs
- Wiesenbornweg nur für Rad- und Fußverkehr freigeben
- Wiesenbornweg als Mischverkehrsfläche oder mit getrennter Fahrbahn

### **Ziel: Verkehrsberuhigung im Quartier südlich der Frankfurter Straße**

#### **Maßnahmen:**

- Verhinderung des Schleichverkehrs
- Verhinderung von Fremdparken
- Möglichkeiten prüfen, inwieweit die privaten Hofanlagen für Stellplätze herangezogen werden können
- Kübel zur Verkehrsberuhigung einsetzen
- Einbahnstraßenkonzept
- Neugestaltung der Straßenräume / Oberflächengestaltung
- Verbesserung des Parkraumangebotes / Anwohnerparken
- Stellplätze ordnen und kennzeichnen
- kein zusätzlicher Verkehr durch Nachverdichtung

### **Ziel: Verkehrsberuhigung in der Frankfurter Straße**

#### **Maßnahmen:**

- Verkehrsberuhigung Frankfurter Str.
- Einbahnstraßenregelung
- Reduzierung von Verkehr und Stau
- Erhöhung des Stellplatzangebotes
- Neubau eines Parkhauses
- Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten

### **Ziel: Innenstadt fahrradfreundlicher gestalten**

#### **Maßnahmen:**

- Fahrradstraße schaffen mit Vorrang für Radfahrer/-innen
- Wiesenbornweg als Radweg

### **Allgemeine Ziele zum Thema Mobilität und Verkehr**

#### **Maßnahmen:**

- Temporegulierungen, z.B. auch in der Ringstraße und Hohebergstraße
- Gesamtverkehrskonzept für die Innenstadt gefordert
- Anliegerbeiträge?

### **Thementisch: Stadtgrün und Stadtökologie**

### **Ziel: Bieber-Aue als naturnahe Frei- und Wasserfläche stärken**

#### **Maßnahmen:**

- Installation eines Naturlehrpfades (im Rahmen der Regionalparkroute)
- Retentionsflächen zur Minderung von Starkregenereignissen
- Verbesserung der Wasserqualität

### **Ziel: Bieber-Aue als Erholungsraum ausbauen**

- Baumreihe/ Allee längs des Wiesenbornwegs
- Fußweg an der Bieber / Brücke über die Bieber
- Angebot an Hundekot-Abfallbehältnissen
- Verbreiterung des Radweges
- Aufenthaltsbereiche (Sitzgelegenheiten)
- Großer Park für alle Generationen
- Blickachse Bieber-Aue – Schloss
- Gestaltung des Umspannwerkes



---

### **Ziel: Angebot an öffentlichen Grün- und Freiflächen ergänzen**

#### **Maßnahmen:**

- Verbesserung des Spielplatzangebots für alle Altersgruppen
- Errichtung einer Hundewiese
- Schaffung eines Kleinkinderspielplatzes im Quartier südlich der Frankfurter Straße
- Schaffung eines Erwachsenen-Spielbereich im Quartier südlich der Frankfurter Straße (Boule-Anlage)
- Umwandlung des ehem. Gärtnereigeländes in öffentliche Grünfläche
- Skateranlage (auf ehem. Gärtnereigelände)

### **Ziel: Jugendliche in den öffentlichen Raum integrieren**

#### **Maßnahmen:**

- geeignete Standorte im öffentlichen Raum finden
- Angebote (Flächen) für Jugendliche ausbauen
- Jugendliche zur Mitwirkungsbereitschaft motivieren

### **Allgemeines Ziel: CO2-Reduzierung und Verbesserung des Stadtklimas**

#### **Maßnahmen:**

- Maßnahmen zur Reduzierung von CO2-Emissionen
- Schaffung von Grünstrukturen
- Begrünung von Straßenräumen

### **Thementisch: Bereich Feuerwehrhaus/ehemaliger Bauhof**

### **Ziel: Schaffung eines integrierten und attraktiven Wohnquartiers**

#### **Maßnahmen:**

- Rückbau des Feuerwehrhauses
- Rückbau des ehemaligen Bauhofes
- Verlegung JUZ (bspw. zum Schwimmbad)
- Dinklerhalle abreißen
- Neubau von Wohnhäusern (mit Geschäften im EG)
- Barrierefreies Wohnen, kleine Wohneinheiten
- Schaffung Parkplatz
- Spielplatz im Quartier
- Begrünung des Quartiers (bsp. Frankfurter Straße)

### **Ziel: Wohnen für Jung und Alt**

#### **Maßnahmen:**

- Mutter-Kind-Café
- Schaffung Mehrgenerationenhaus
- Altenwohnheim
- Betreutes Wohnen

### **Ziel: Entwicklung des Areals bei Erhalt des Feuerwehrhauses und/oder des Jugendzentrums**

#### **Maßnahmen:**

- Erhaltung des Standortes des Feuerwehrhauses (aufgrund guter Verkehrsanbindung)
- Sanierung und Erweiterung des Feuerwehrhauses (aufgrund der Standortvorteile gute Anbindung,
- Erhaltung des JUZ (aufgrund zentraler Lage)
- Sanierung des JUZ (mit Schaffung eines Cafés)

### **Ziel: Nahversorgung sicherstellen**

#### **Maßnahmen:**

- Standort des Nahversorgers, vorzugsweise Reifen-Baake
- Vollversorger und keine Wohnbebauung auf der Fläche des JUZ

### **Ziel: Nachhaltige Quartiersentwicklung:**

#### **Maßnahmen**

- Schaffung einer dezentralen Energieversorgung auf dem ehemaligen Bauhof zur Einspeisung in das Umspannwerk
- Etablierung von Solarenergie
- Maßnahmen zum Schallschutz im Quartier
- Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs

### **Thementisch: Bereich Schlossanlage**

### **Ziel: Attraktivierung der Freiflächen rund um die Schlossanlage**

#### **Maßnahmen:**

- Freiflächen für Kita festlegen
- Wegeverbindungen zum und rund um das Schloss herstellen
- Attraktive Leuchten, z.B. wie auf der Allee im Schlosspark
- Einrichtung einer Hundewiese
- Durchstich statt Hammerhaus





---

## **Ziel: Bauliche Maßnahmen an untergenutzten und leerstehenden Gebäuden**

### **Maßnahmen:**

- Wohngebäude auf dem Hammergelände sanieren und neuer Nutzung zuführen
- Erweiterung der Kita auf dem Hammergebäude
- Bannturm für öffentliche Nutzungen ertüchtigen
- Gastronomie, Vereine, Kultur, Festräume, Theatergruppen
- Überdachung erneuern
- Sanierung und Nachnutzung der Mühle

## **Ziel: Aufwertung der Schlossweiher**

### **Maßnahmen:**

- Maßnahme gegen kanadische Gänse (z.B. Abschuss)
- Grünpflege am Weiher
- Sanierung Schlossweiher (gegen den Wasserverlust)
- Weiherfläche vergrößern (Insel entfernen)
- Erwachsenenspielplatz
- Meisterschaften für Modellsportverein
- Feste am Weiher (Alleefeste)
- Cafépavillon am Weiher























### 13.3 Protokoll: Abschlussveranstaltung am 23.08.2018

Vorbemerkung: Dieses Protokoll gibt die Äußerungen einzelner Bürgerinnen und Bürger wieder, die an der Veranstaltung teilgenommen haben. Die Aussagen und Meinungsäußerungen, die getroffen worden sind, spiegeln weder die Meinung der Gesamtheit der Bürgerinnen und Bürger, noch der politischen Institutionen oder VertreterInnen der Stadt Heusenstamm wider. Gegebenenfalls können einzelne Kommentare und Vorschläge bei der Protokollierung nicht erfasst worden sein. Dies bitten wir zu entschuldigen.

Nach dem Stadtspaziergang am 17.05. und den Werkstattgesprächen am 14.06.2018 ist die Abschlussveranstaltung die dritte Beteiligungsveranstaltung zum Förderprogramm Stadtbau in Hessen in Heusenstamm im Jahr 2018.

Herr Bürgermeister Halil Öztas begrüßt rund 70 interessierte Bürgerinnen und Bürger im Saal der Vereine. Im Anschluss werden der Ablauf des Prozesses des Stadtbbaus sowie die Ergebnisse aus der Analyse über die Gesamtstadt und die Herleitung des Stadtbaugebiets von Projektleiter Gunnar Zehe (ProjektStadt) vorgestellt. Hierbei kamen schon erste Diskussionen im Publikum auf:

- Die Darstellung der Altersklassen in der Analyse zur Gesamtstadt wird kritisch gesehen, da so „Verzerrungen“ in der Interpretation entstanden (Vorschlag: Altersklassen mit gleichen Altersintervallen bilden). Dem wird durch Herrn Zehe entgegnet, dass die Einteilung der Gruppen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sinnvoll sei, da auf diese Weise Trends in der Wohnungsnachfrage abgebildet werden könnten. Eine andere Darstellung sei allerdings auch möglich.
- Zudem stimmt es einen Teilnehmer der Veranstaltung nachdenklich, dass unter Klimaanpassungsmaßnahmen „Dach- und Fassadenbegrünung“ aufgeführt wurde, da dies für ihn im Widerspruch zu der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung stehe und diese eine solche Sanierungsmaßnahme verunmögliche. Herr Öztas verweist darauf, dass es in dem Prozess der konzeptionellen Entwicklung eines integrierten Stadtbauprozesses „keine Denkverbote“ geben sollte.

Stadtplaner Ronald Uhle von der Planergruppe ASL stellt im Anschluss die im Laufe der Bürgerveranstaltungen und ersten Sitzungen der lokalen Partnerschaft entwickelten Maßnahmen vor, die in das integrierte Stadtentwicklungskonzept aufgenommen werden sollen. Er verweist zuvor darauf, dass im Anschluss ein Rundgang durch eine Ausstellung der Maßnahmenblätter möglich sei und daraufhin im Plenum die Möglichkeit für die Bürgerinnen und Bürger bestehe, Fragen und Einwände zu formulieren. Als Ansprechpartner/-innen bei der Abschlussdiskussion sitzen Projektleiter Gunnar Zehe (ProjektStadt), Stadtplaner Ronald Uhle (Planergruppe ASL), Bauamtsleiterin Ulrike Winkler und Bürgermeister Halil Öztas (beide Stadt Heusenstamm) auf dem Podium.



### Folgende Punkte werden diskutiert:

1. Inwiefern spielt das Gebiet östlich der Bahnstrecke (gemeint sind die Potenzialflächen westlich der Bahnstrecke) eine Rolle? Wenn dort viele Wohngebiete neu entstehen, ist es dann überhaupt nötig das Gebiet des ehemaligen Bauhofs als neues Wohnquartier zu entwickeln? Wäre eine gewerbliche Nutzung evtl. geeigneter für diese Fläche?
2. Muss bei einer Beruhigung der Frankfurter Straße der Bahnverkehr mit einer größeren Gewichtung mit in die Entwicklung eines Verkehrskonzeptes einfließen? Sollte das Verkehrskonzept südlich der Frankfurter Straße nicht eher als „ganzheitliches“ Verkehrskonzept in das ISEK einfließen? (Bürger: „Da fehlt mir noch einiges“)
  - Verweis auf das bereits bestehende Quartierskonzept, in dem bereits Maßnahmen empfohlen werden, die im ISEK aufgenommen werden.
3. Sollte die Freifläche an der Friedrich-Ebert-Straße als Spielfläche entwickelt werden, wenn die Lärmbelästigung für Anwohner an dieser Stelle schon jetzt belästigend wirkt (durch Kitanutzung und auch außerhalb der Kita-Zeiten am Wochenende)?
  - Ein anderer Anwohner vernimmt keine Lärmbelästigungen in diesem Gebiet.
  - Ob diese Fläche als Spielplatz entwickelt werden kann, ist gar nicht gesichert. Aufgrund der Größe bleibt die Frage offen, ob eine Eignung gegeben ist. Außerdem würde die Anwohnerschaft vor der Umsetzung einer solchen Maßnahme in den Prozess miteinbezogen werden.
  - Jedoch bleibt festzuhalten: Aus der Analyse ging eine Unterversorgung mit Spielflächen im Gebiet südlich der Frankfurter Straße hervor. In der Bürgerbeteiligung wurde der Wunsch nach Spielflächen für Kinder im Gebiet deutlich.
  - Eine mögliche „Umformulierung“ der Maßnahme: Es ist Aufgabe des Stadtbaus, dass eine neue Fläche für einen Spielplatz gefunden wird. Deswegen ist auf dieser vorhandenen Freifläche eine Eignung zu prüfen.
4. Wie kann der Rundgang um das Schloss „verlängert“ werden, im Sinne einer Steigerung der Aufenthaltsqualität? Kann die Fläche hinter dem Schloss (am alten Burgraben) als Parkanlage entwickelt und durch ein ansprechendes Gastronomieangebot ergänzt werden (da das Gastronomieangebot im Schlosshof als unattraktiv, mit geringer Aufenthaltsqualität u.a. durch die klimatischen Bedingungen wahrgenommen wird)? Hat Heusenstamm nicht genug Wald und kann dort die Waldfläche zu Freizeitfläche entwickelt werden?
  - Einwand aus dem Publikum: „Man kann nie zu viel Wald haben!“
  - Naturschutzrechtliche Bedenken
  - Vorschlag: Rundgang durch den Wald entwickeln und verbessern.
5. Muss die Beruhigung der „Frankfurter Straße“ in einem größeren Zusammenhang über die Gemeindegrenze hinaus betrachtet werden (Rodgau-Ringstraße)? Kann eine lediglich lokale Betrachtung überhaupt eine Verringerung des Verkehrsaufkommens nach sich ziehen („keine Verkehrsberuhigung in der Frankfurter Straße umsetzbar“, „man kann die Straße nicht noch enger machen“)?
  - Öztas: Man ist im Austausch mit anderen Kommunen. Umsetzbar nur auf Landesebene (HessenMobil), nicht durch Stadt Heusenstamm/ im Stadtbauprozess.



6. Ist die Diskussion, die Freifläche an der neuen Kita „Schlosszwerge“ als Erweiterung der Spielfläche zu entwickeln, begraben?
  - Diskussion ist nicht begraben; das Freiflächenkonzept sucht nach einer verträglichen Lösung. Historischer Wert der angrenzenden Mauer wird darin auch berücksichtigt.
  
7. Gibt es ein Konzept zur Schaffung neuer Kita-Plätze in Betracht wachsender Zahlen an Kindern und fehlender Kita-, Schul- und evtl. Hortplätze?
  - Öztas: Die Öffentlichkeit wird zeitnah in Form einer Machbarkeitsstudie darüber informiert, ob eine Nutzung der Schlossmühle als Kita wirtschaftlich vertretbar ist. Pläne zur Deckung der Kita-Plätze sind vorhanden. Ideen werden vorgestellt und abgestimmt. Bei Neubaumaßnahmen in Heusenstamm werden Investoren verpflichtet, auch Investitionen in die öffentliche Infrastruktur zu fördern.
  
8. Wann wird das Quartierskonzept der Öffentlichkeit vorgestellt?
  - auf diese Frage wird an anderer Stelle eingegangen.
  
9. Welche Potentiale für Neubaugebiete im Wohnungsbau gibt es?
  - Im Rahmen der Bauland-Offensive wurden die Flächen des ehemaligen Brückenbauhofs und des ehemaligen Fernmeldezeugamts im Umfeld der Industriestraße behandelt, als Potentiale erkannt und werden in die Umsetzung gehen.
  - Ein drittes größeres Gebiet stellt die im ISEK behandelte Fläche des ehemaligen Bauhofes dar. Diese würde sich zur Realisierung von Wohnungsbau eignen, diese ist allerdings von einer Entwicklung eines Bebauungsplanes abhängig.
  - Allein auf den Flächen, die in die Bauland-Offensive aufgenommen wurden, können etwa 400 Wohneinheiten für rund 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner entstehen.

Bürgermeister Halil Öztas bedankt sich für die rege Teilnahme an dieser sowie den vergangenen Veranstaltungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung. Er bezeichnet im Rückblick die Veranstaltungen als „kurzweilige“ und produktive Abende und im Hinblick auf das weitere Verfahren ist er positiv gestimmt, dass viele der im Prozess entwickelten Ideen im Stadtbau realisiert werden können. Ein weiterer Dank richtet sich an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtbauamts sowie der ProjektStadt.



