

# AS+P

## Kommunale Fachgespräche – Rheingau-Taunus-Kreis

Regionales Entwicklungskonzept Südhessen



Lorch  
Rüdesheim  
Geisenheim  
Oestrich-Winkel  
Elfvile am Rhein  
Kiedrich  
Walluf  
Schlangenbad  
Bad Schwalbach

Heidenrod  
Hohenstein  
Aarbergen  
Hünstetten  
Taunusstein  
Niedernhausen  
Idstein  
Waldems

# Kommunale Fachgespräche | Rheingau – Taunus -Kreis

## Tagesordnung

### **A Einführung und Projekterläuterung**

- wesentliche Meilensteine zum Projektablauf
- Grundlagen / Analyse

### **B Schwerpunktthemen 1 – 4**

#### **Siedlung / Wohnen, Gewerbe, Regionale Logistikzentren / urbane Logistikflächen**

- Diskussion

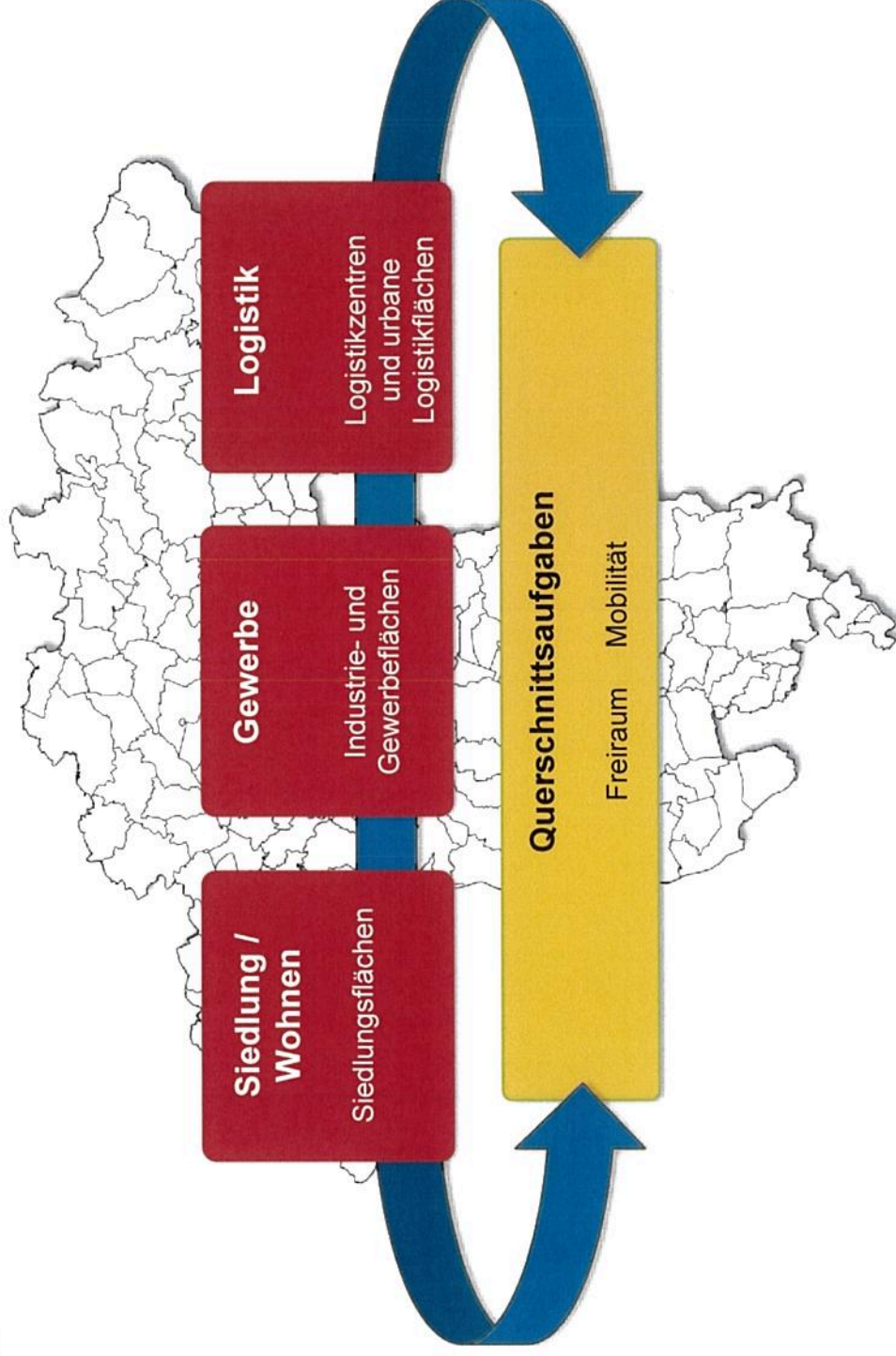
### **C Weiteres Vorgehen**

A Einführung und Projekterläuterung

wesentliche Meilensteine zum  
Projekttablauf

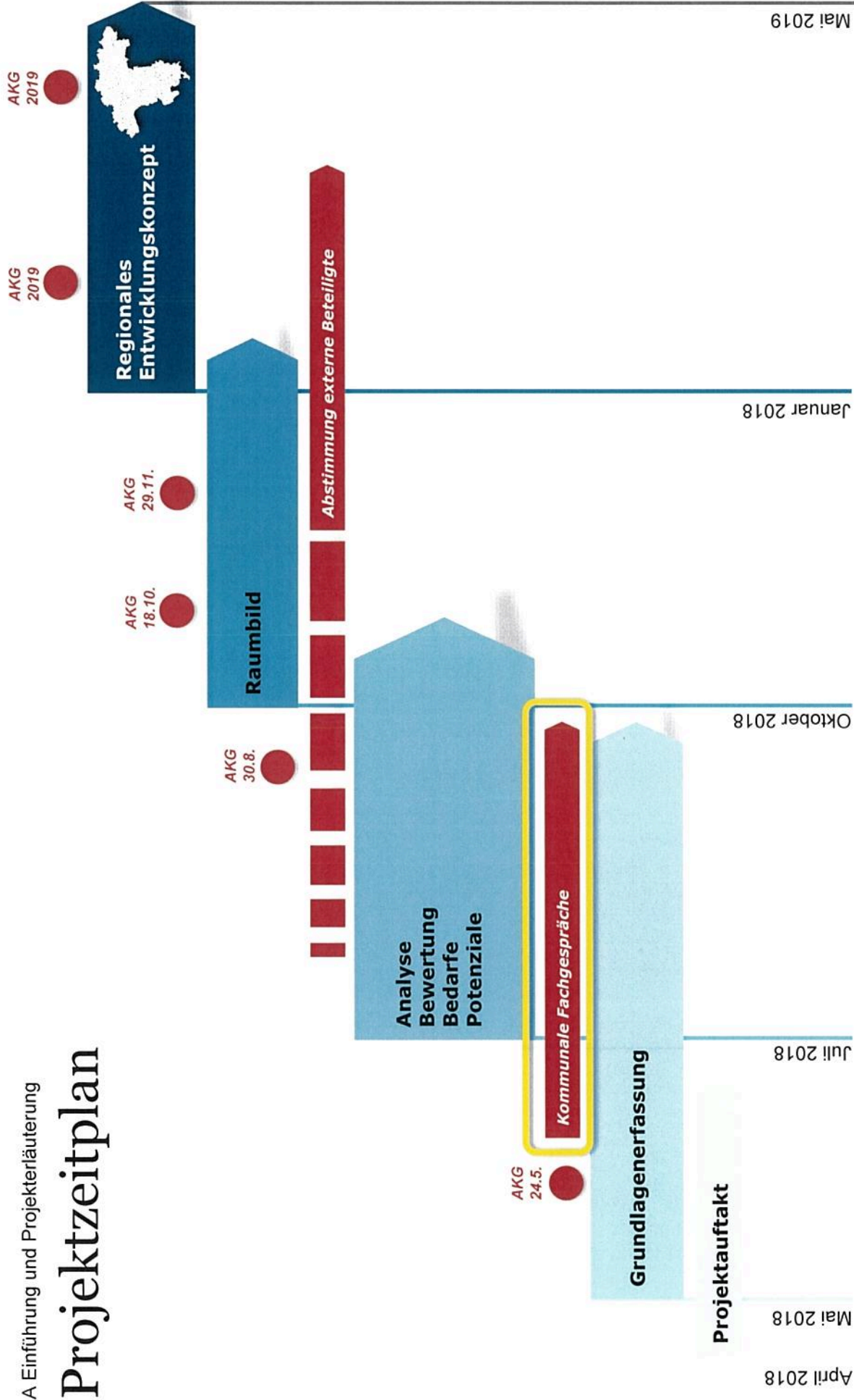
# Aufgabenstellung Regionales Entwicklungskonzept

## 3 Schwerpunkte



A Einführung und Projekterläuterung

# Projektzeitplan





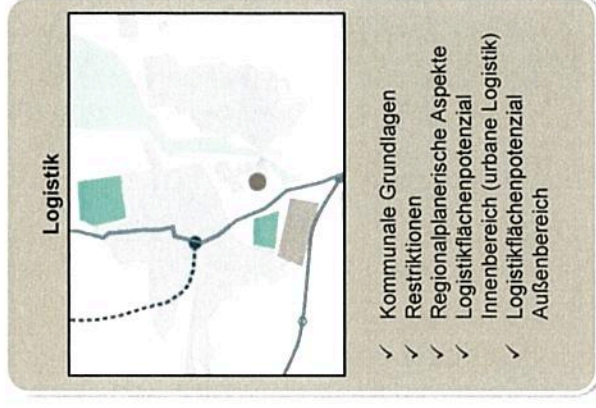
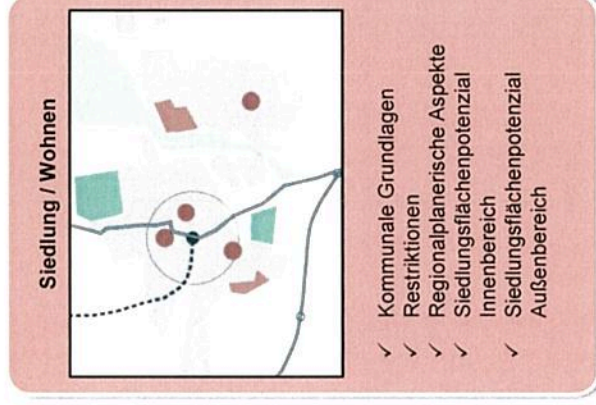
# Dialog mit den Gemeinden



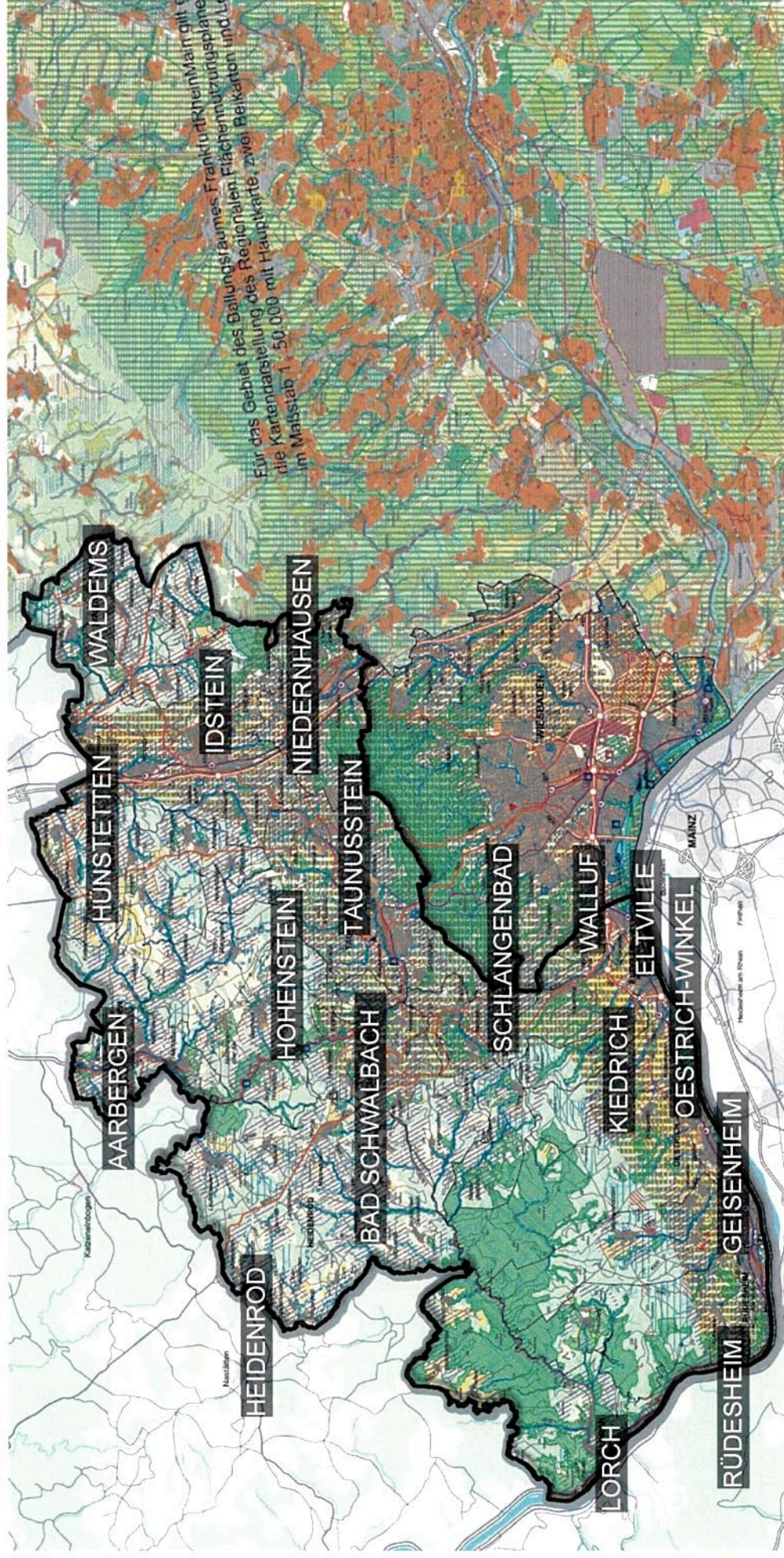
- **Fachgespräche mit allen Kommunen**
  - Diskussion anhand Gesprächsleitfaden
  - Hinweise und Empfehlungen zur Regionalentwicklung und Regionalplanung aus Sicht der Kommunen

- Erstellung von **Gemeindesteckbriefen**

Ziel: **Gemeindesteckbriefe (Beispiel)**



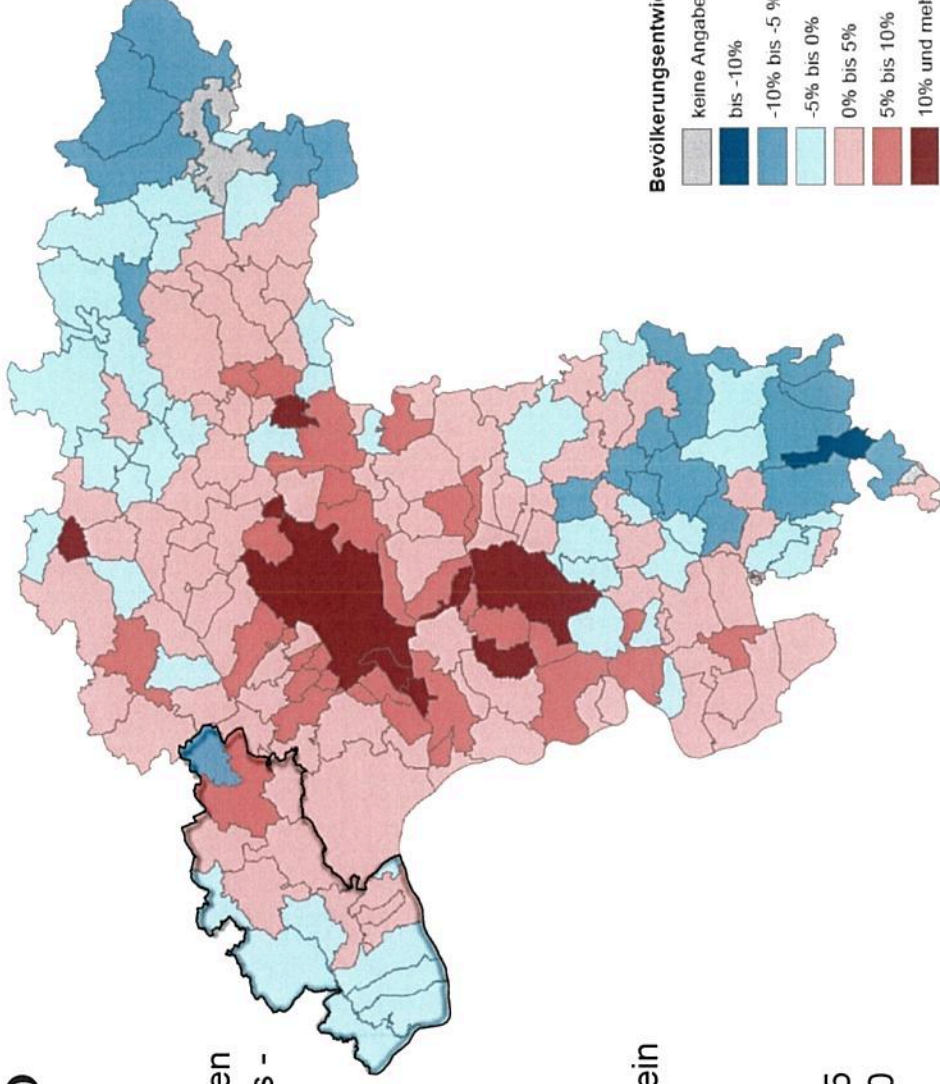
# Grundlagen / Bedarfe





# Bevölkerungsentwicklung Gemeinden 2006 bis 2016

- nordwestliche Kommunen verzeichnen leichtesten Rückgang (bis - 5 %)
- angrenzende Gemeinden zu Wiesbaden, sowie Hohenstein und Hünstetten leichter Anstieg (bis +5%)
- höchster Gewinn: Idstein mit 5-10 % Anstieg in letzten 10 Jahren
- größter Verlust in Waldems mit -10 bis -5 % Verlust in letzten 10 Jahren

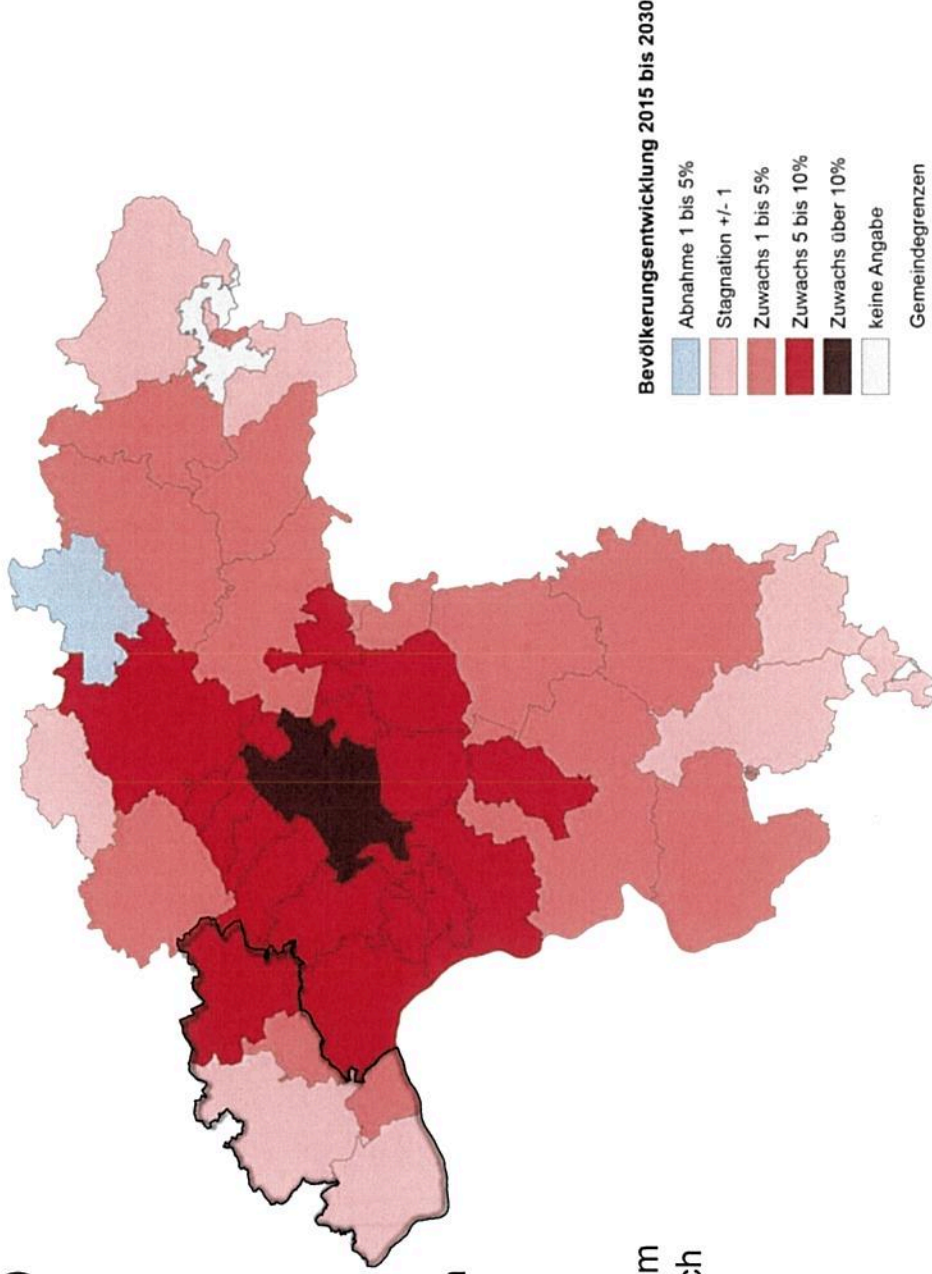


Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden von 2006 bis 2016

Quelle: Hessische Gemeindestatistiken 2006 bis 2016

# Bevölkerungszuwachs Gemeinden 2015 bis 2030

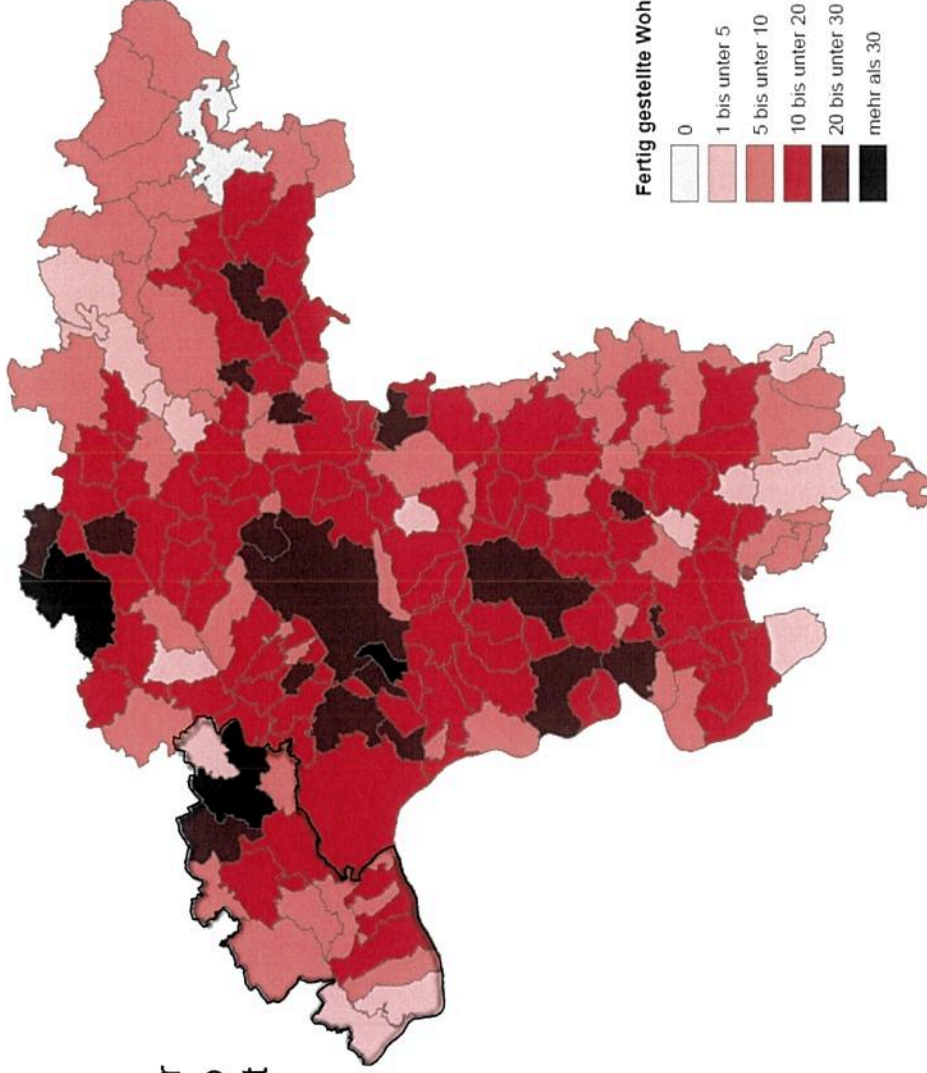
- Stagnation in den westlichen Marktbereichen
- leichter Zuwachs 1-5 % in den Wohnungsmarkt-bereichen Taunusstein und Eitville (Walluf, Eitville am Rhein und Kiedrich)
- Zuwachs von 5-10 % im Wohnungsmarktbereich Idstein (Hünstetten, Idstein, Waldems, Niedernhausen)



Quelle: IWU Wohnungsbedarfsprognose 2016

# Fertiggestellte Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner 2011 bis 2016

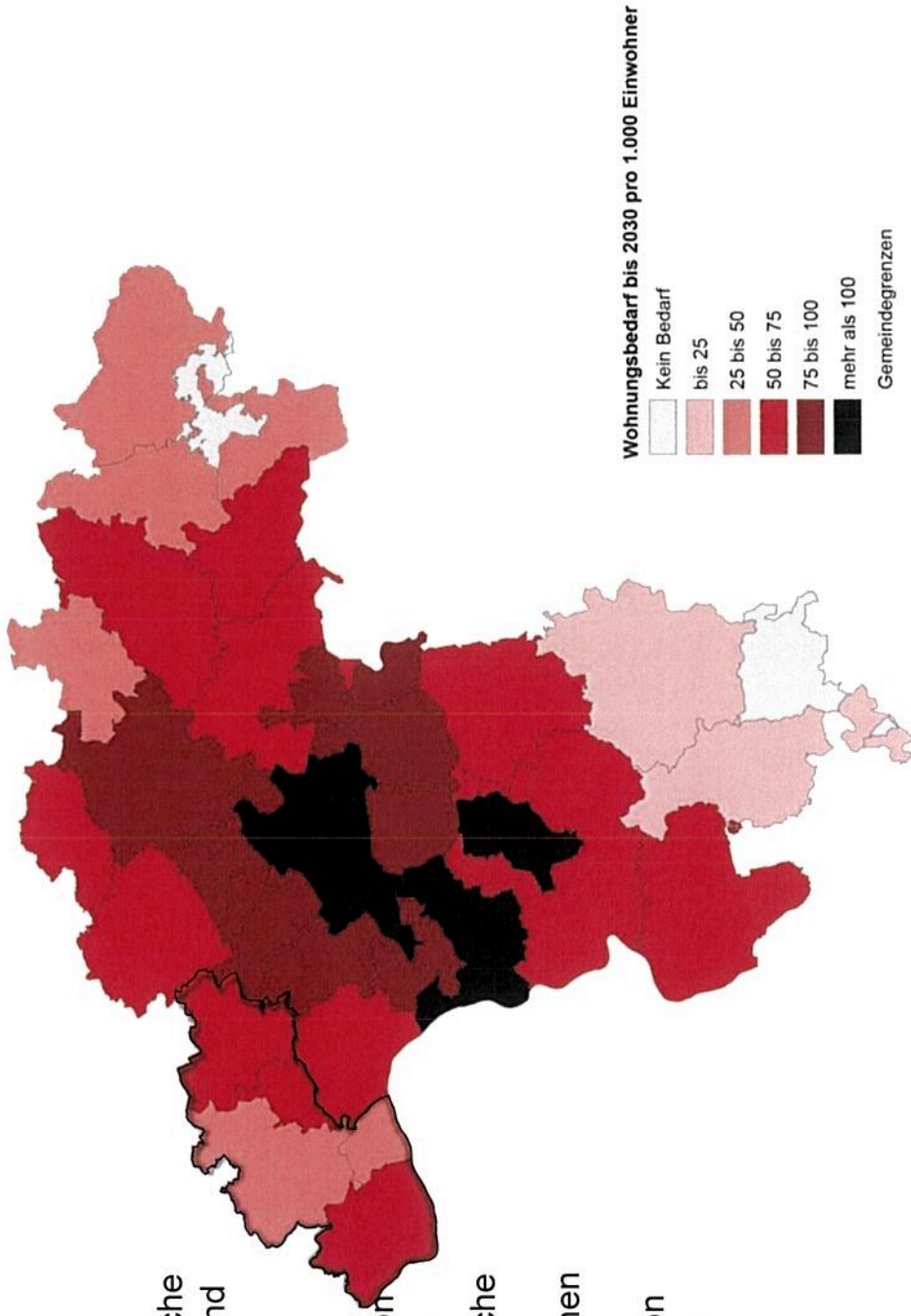
- in Idstein wurden mehr als 30 Wohnungen pro 1.000 EW fertiggestellt (oberste Kategorie in Südhessen)
- Hünstetten hohe Anzahl an fertiggestellten Wohneinheiten pro 1.000 EW (20-30)
- Waldems, Lorch und Rüdesheim weniger als 5 Wohnungen pro 1.000 EW



Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2011 bis 2016

# Wohnungsbedarf pro 1.000 Einwohner bis 2030

- Wohnungsmarktbereiche Taunusstein, Idstein und Rüdesheim am Rhein haben einen Wohnungsbedarf bis 2030 pro 1.000 EW von 50 bis 75 Wohnungen
- Wohnungsmarktbereiche Eltville und Bad Schwalbach haben einen Wohnungsbedarf bis 2030 pro 1.000 EW von 25 bis 50 Wohnungen



Quelle: IWU Wohnungsbedarfsprognose 2016, Einteilung in Marktbereiche

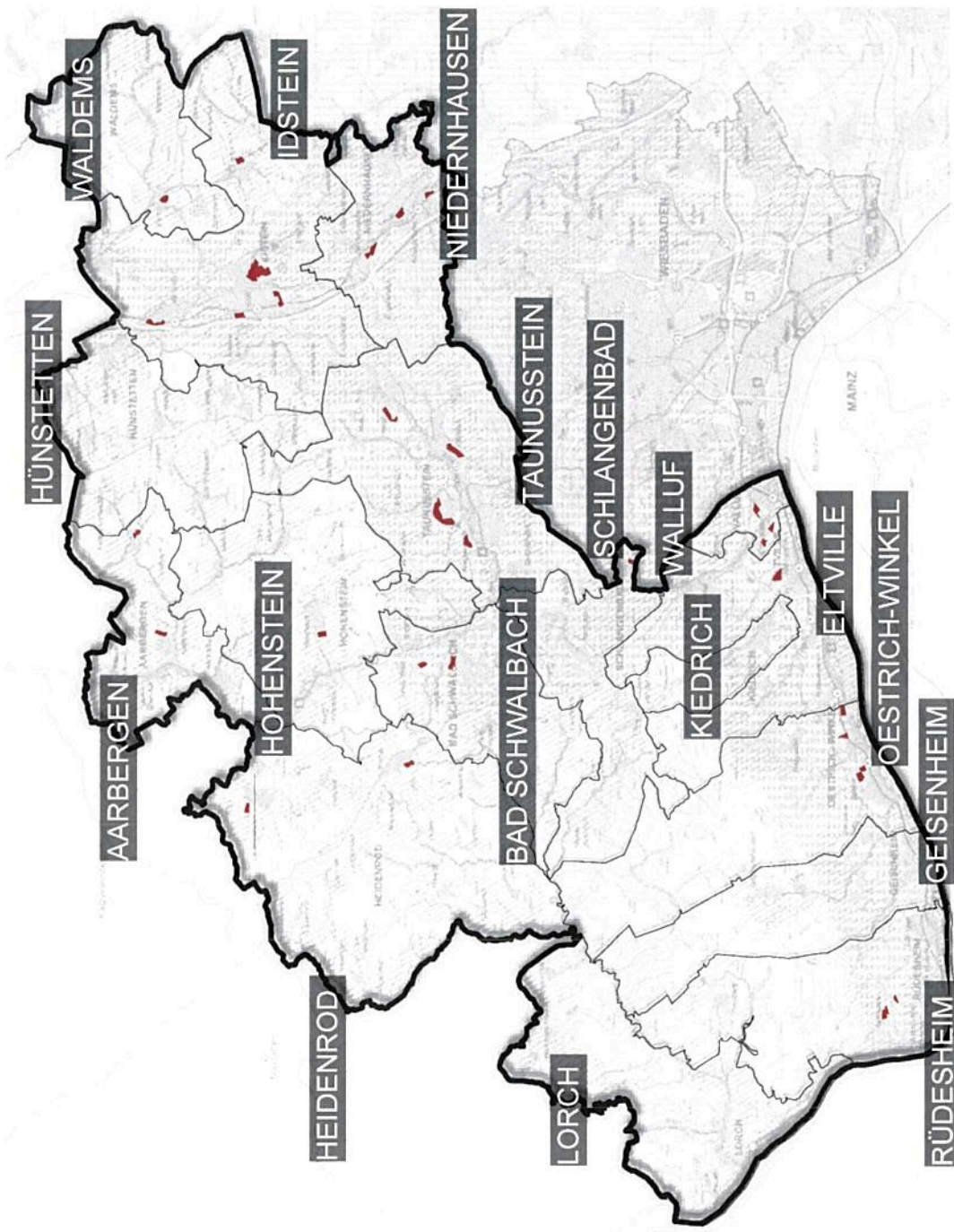
# Grundlagen bestehende Potenziale

im Landkreis sind

■ ca. 241 ha Flächen für  
Vorranggebiet Siedlung

davon:

- ca. 65 ha in Idstein
- ca. 58 ha in Taunusstein
- ca. 21 ha in Niedernhausen
- ca. 20 ha in Oestrich – Winkel
- ca. 13 ha in Bad Schwalbach
- ca. 13 ha in Walluf
- ca. 10 ha in Aarbergen
- ca. 10 ha in Rüdesheim
- ca. 9 ha in Eltville am Rhein
- ca. 6 ha in Waldems
- ca. 6 ha in Hohenstein
- ca. 6 ha in Schlangenbad
- ca. 5 ha in Heidenrod
- 0 ha in Geisenheim
- 0 ha in Lorch
- 0 ha in Kiedrich
- 0 ha in Hünstetten



Quelle: Regionalplan Südhessen 2010

A Einführung und Projekterläuterung – Wohnen

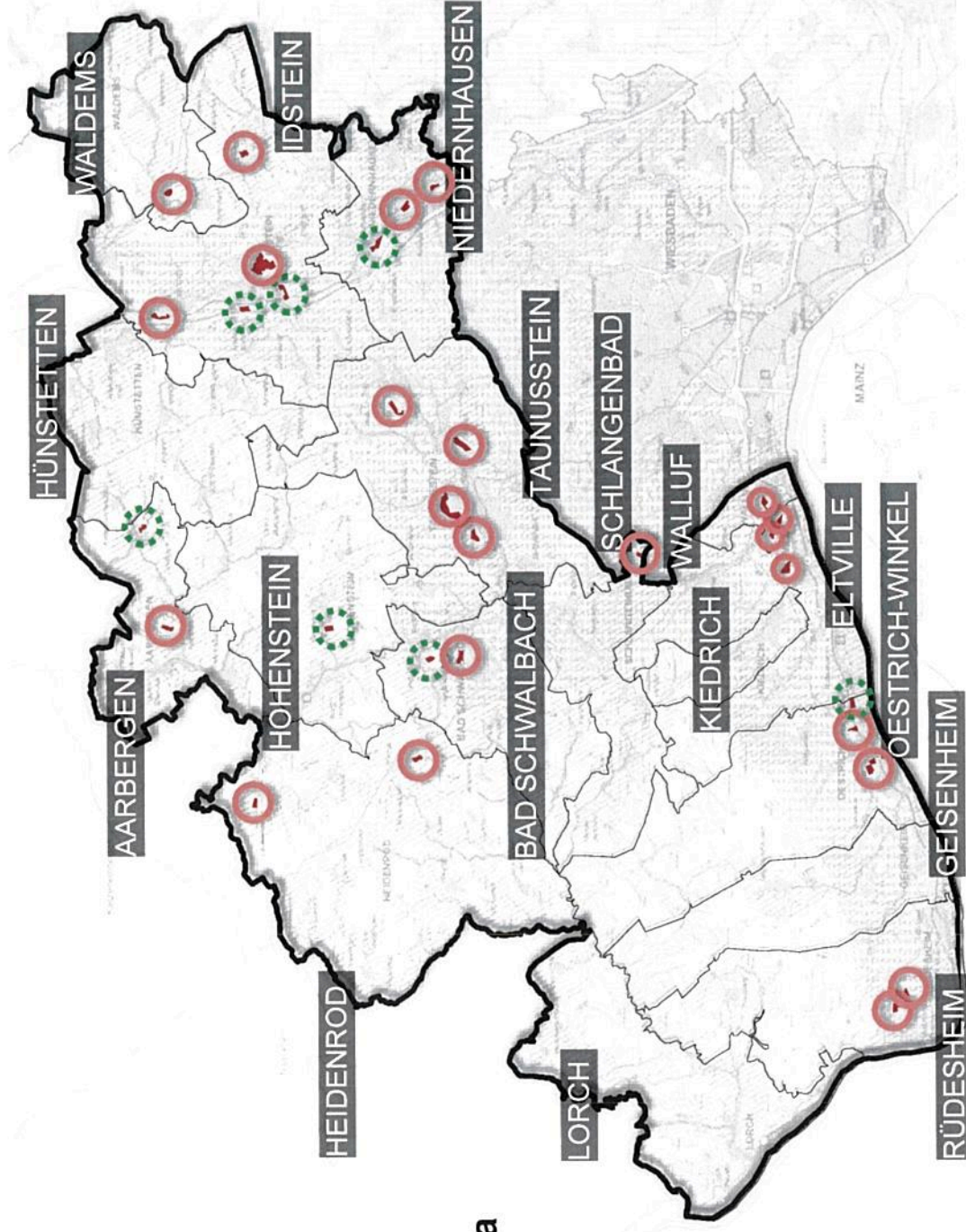
## Ziel: Aktualisieren der bisherigen Potenzialflächen

Welche Vorrangflächen sind

(Grundlage: Luftbildanalyse mit Stand 2015):

- bebaut / teilweise bebaut  **44 ha**  
(mindestens Erschließung vorhanden)
- unbebaut  **197 ha**

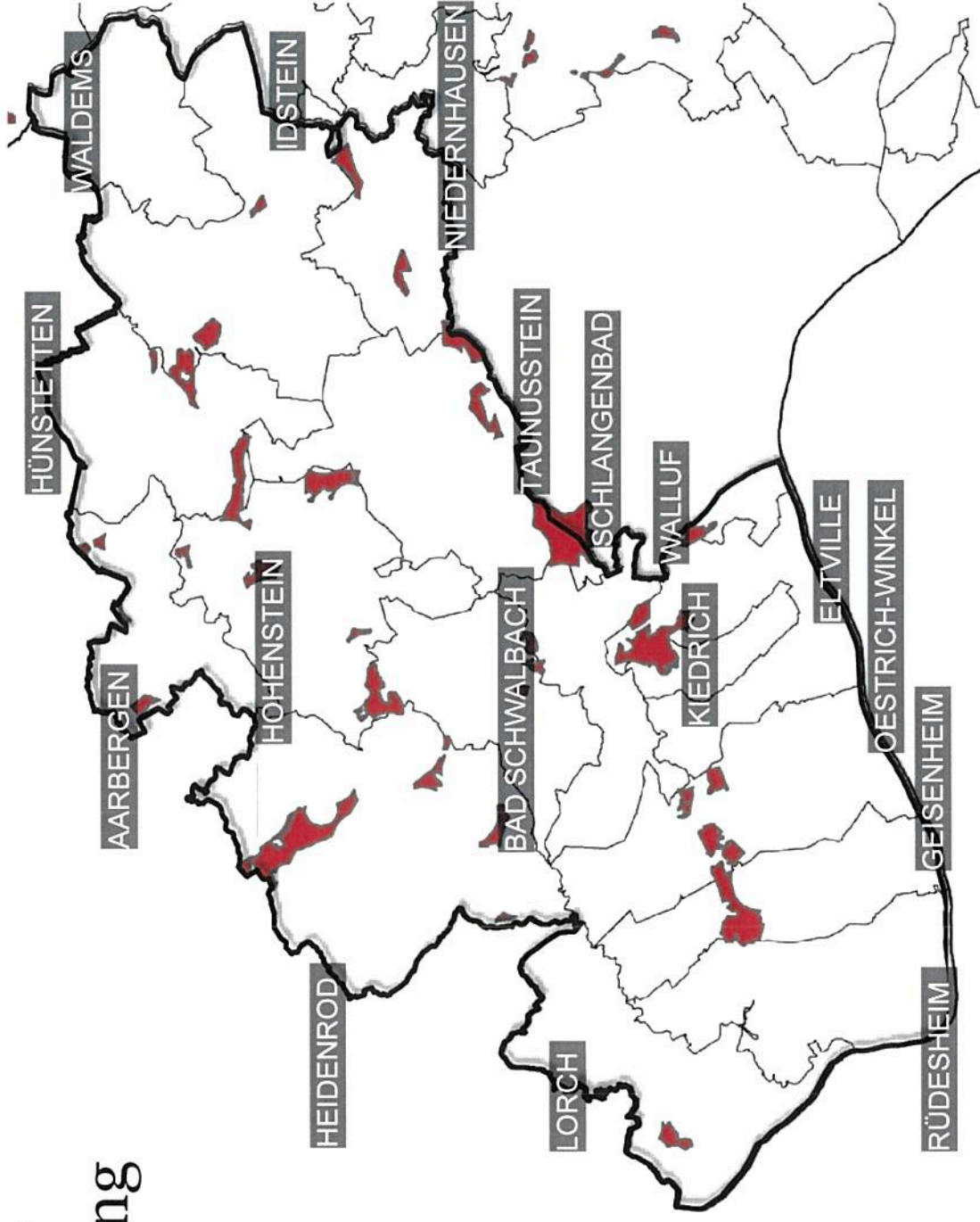
Ziel ist es, die bisher ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe zu aktualisieren und eine Grundlage mit dem Stand 2018 zu erstellen.



# Vorranggebiete für Windenergienutzung

 Vorranggebiete Windenergie

- Konzentration der Windenergienutzung auf besonders geeignete Bereiche
- Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in den VG i.d.R. ausgeschlossen
- Außerhalb der VG ist die Windenergienutzung i.d.R. ausgeschlossen



A Einführung und Projekterläuterung – Wohnen

# Höchstspannungs- freileitung

Auswirkungen der 400 m

Abstandsregel zwischen

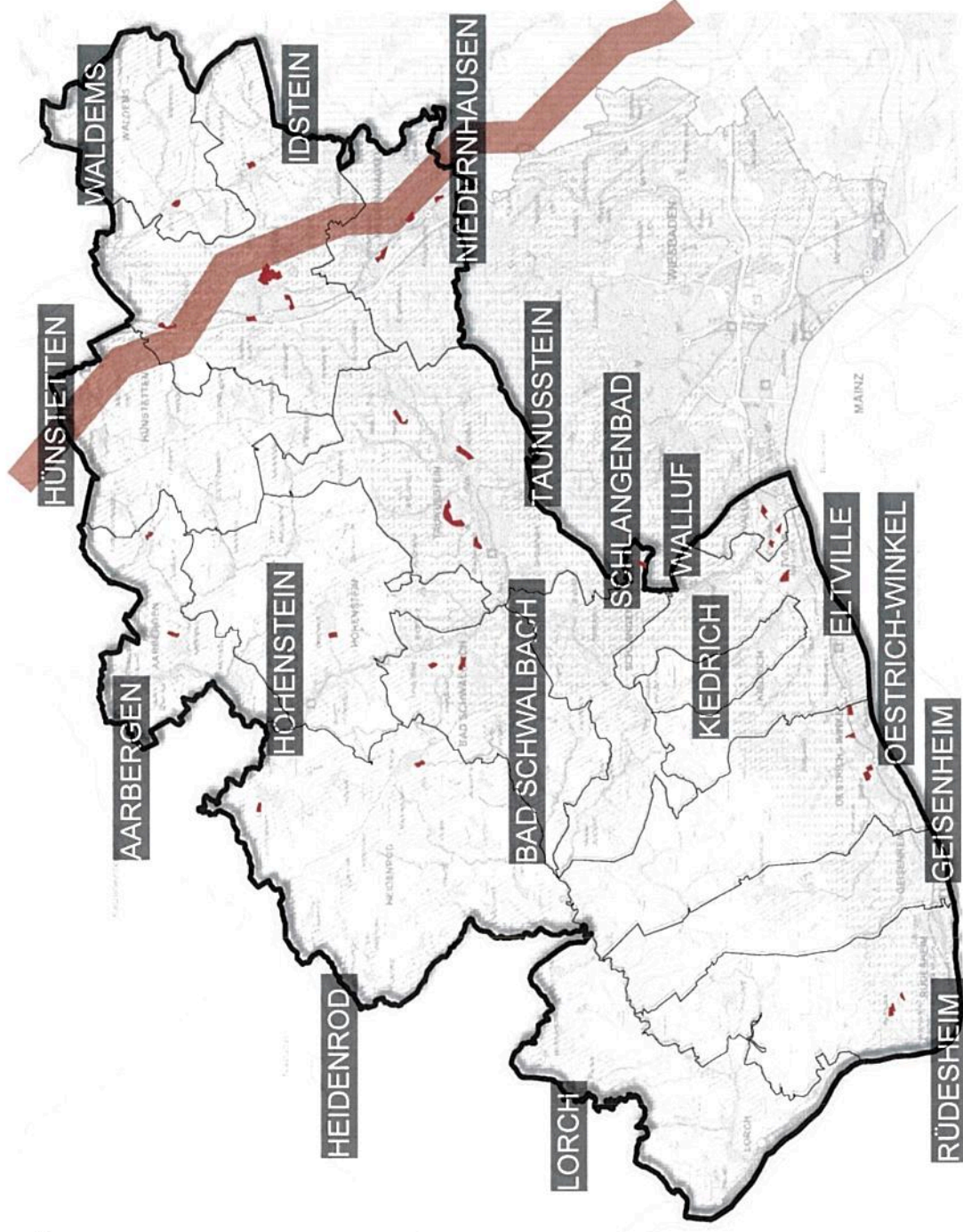
Höchstspannungsfreileitungen und  
Wohnnutzungen

 Hochspannungsfreileitung

mit mehr als 220 kv

Leitungsspannung

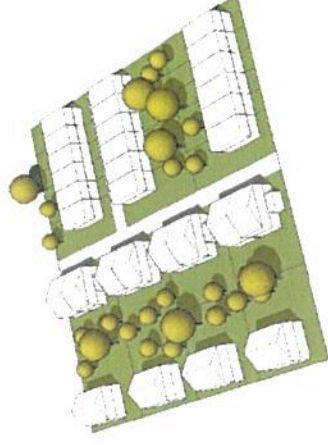
inkl. 400 m Abstandsfläche



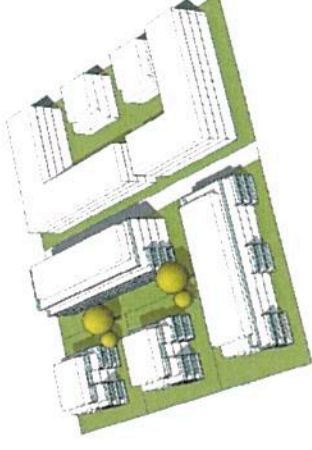
Quelle: Regionalplan Südhessen 2010



# Dichtewerte



Dichtewert: 30 WE / ha



Dichtewert: 100 WE / ha

## Z3.4.1-9

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

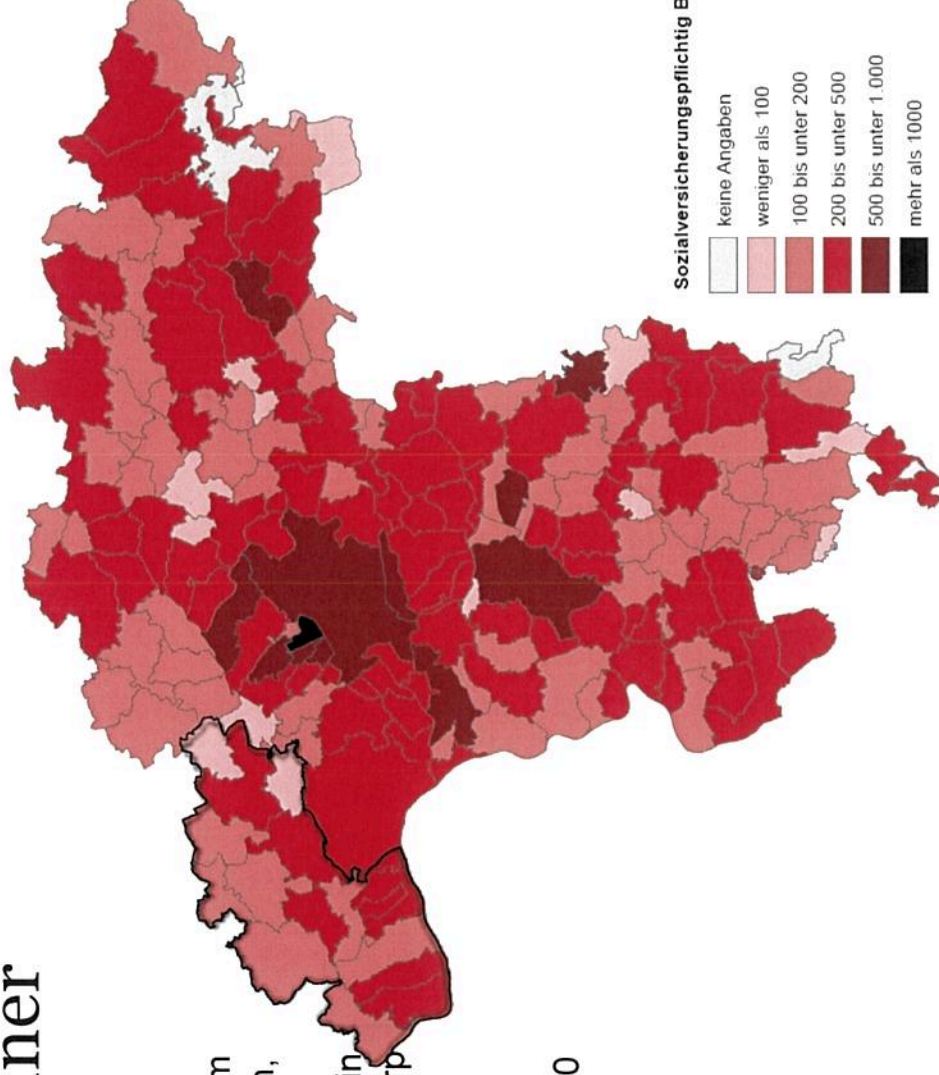
Ausnahmen sind insbesondere begründet

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

# Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort pro 1.000 Einwohner 2016

- Rüdesheim am Rhein, Geisenheim, Eitville am Rhein, Walluf, Kiedrich, Bad Schwalbach, Taunusstein und Idstein. Beschäftigungsschwerpunkte mit den meisten Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort pro 1.000 EW mit 200 bis 500

- hingegen weniger als 100 in Waldems und Niedernhausen (auch auf Südhessen bezogen in der niedrigsten Kategorie)



Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2016

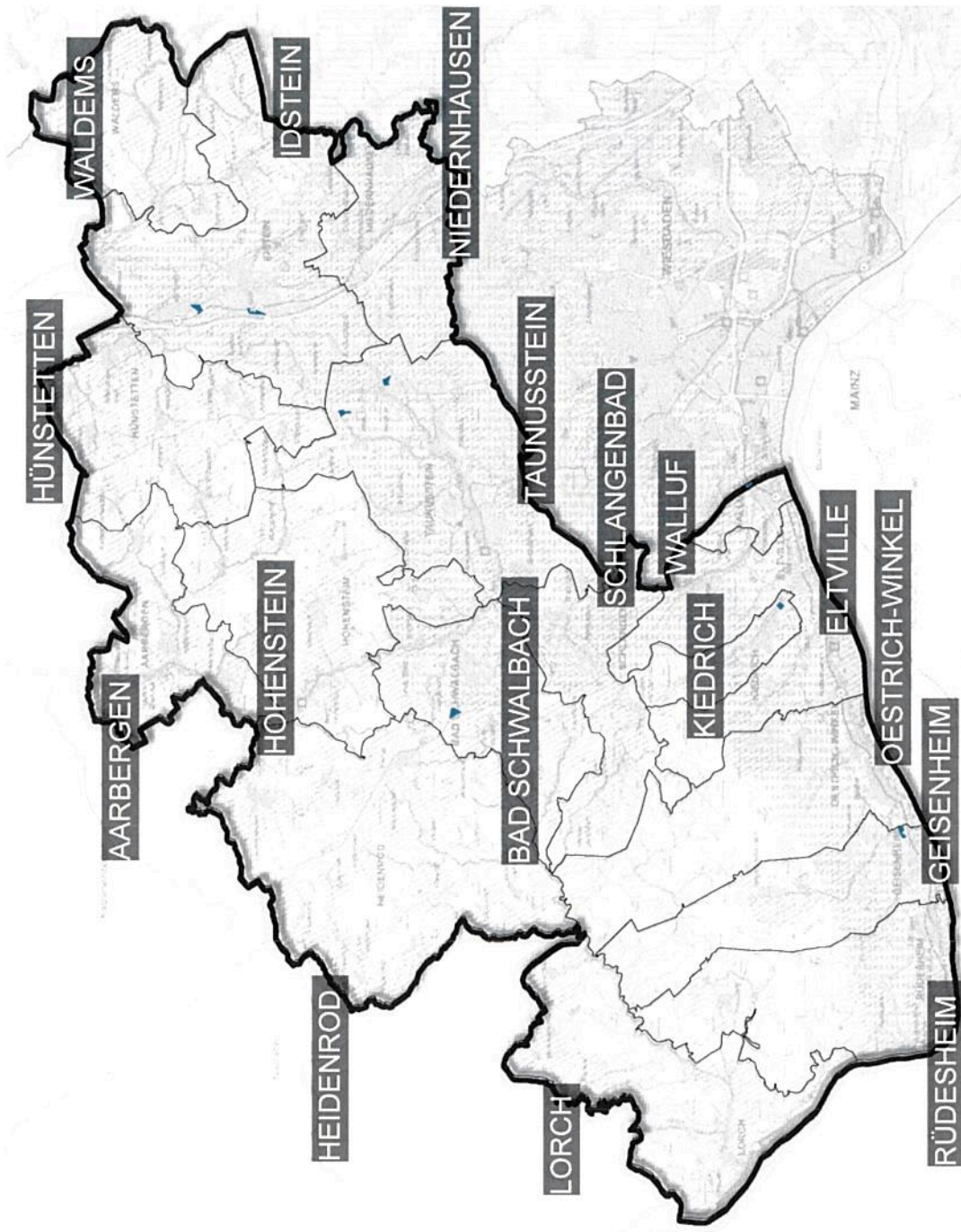
# Gewerbe

im Landkreis sind

 ca. 48,4 ha Flächen für  
Vorranggebiet Industrie  
und Gewerbe,

davon:

- ca. 14 ha in Idstein
- ca. 12 ha in Taunusstein
- ca. 9 ha in Bad Schwalbach
- ca. 6 ha in Geisenheim
- ca. 4 ha in Kiedrich
- ca. 3 ha in Walluf



Quelle: Regionalplan Südhessen 2010

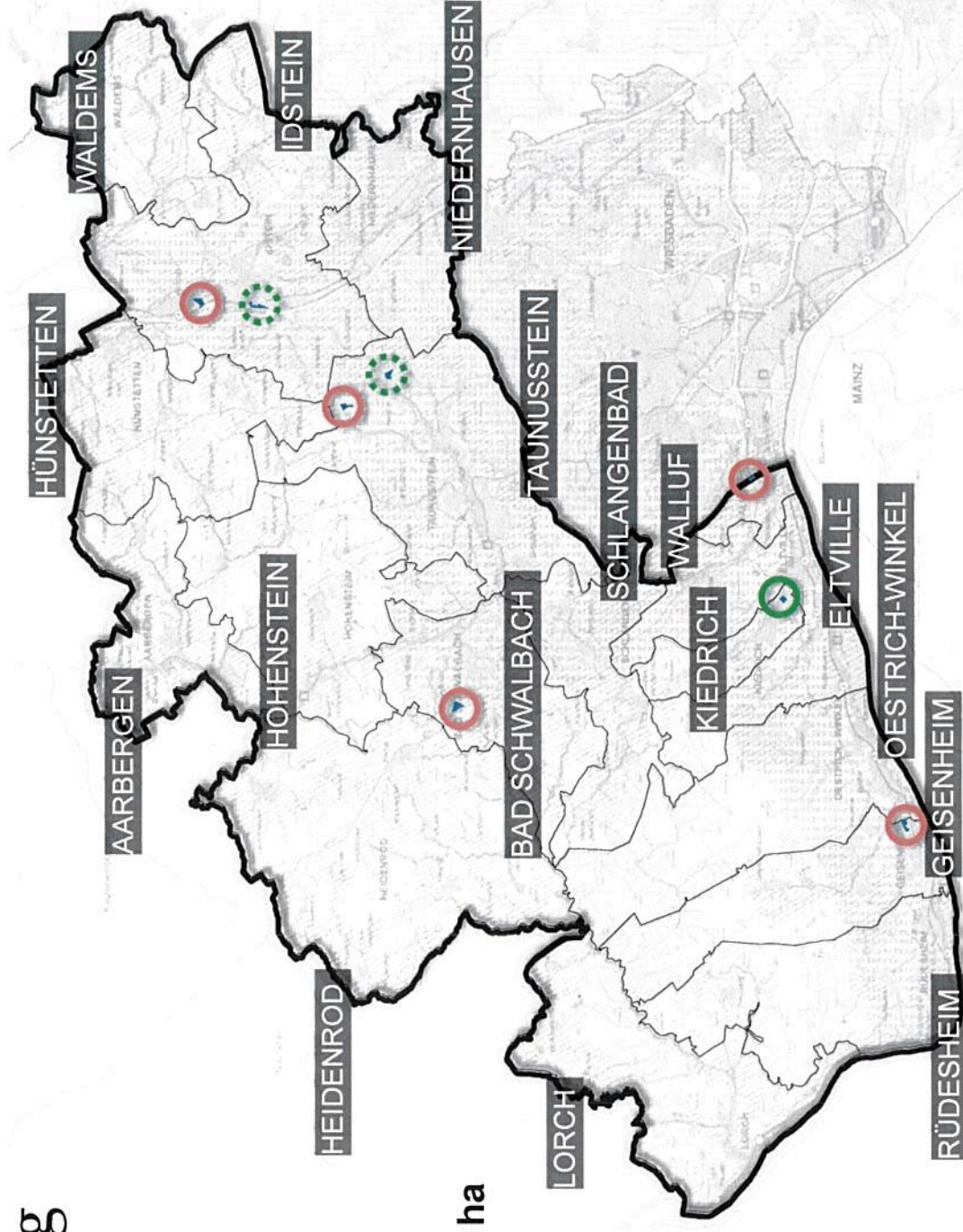
# Ziel: Aktualisierung der bisherigen Potenzialflächen

Welche Vorrangflächen sind

(Grundlage: Luftbildanalyse mit Stand 2015):

- bebaut / teilweise bebaut  **16,4 ha**  
(mindestens Erschließung vorhanden)
- unbebaut  **32 ha**

Ziel ist es, die bisher ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe zu aktualisieren und eine Grundlage mit dem Stand 2018 zu erstellen.



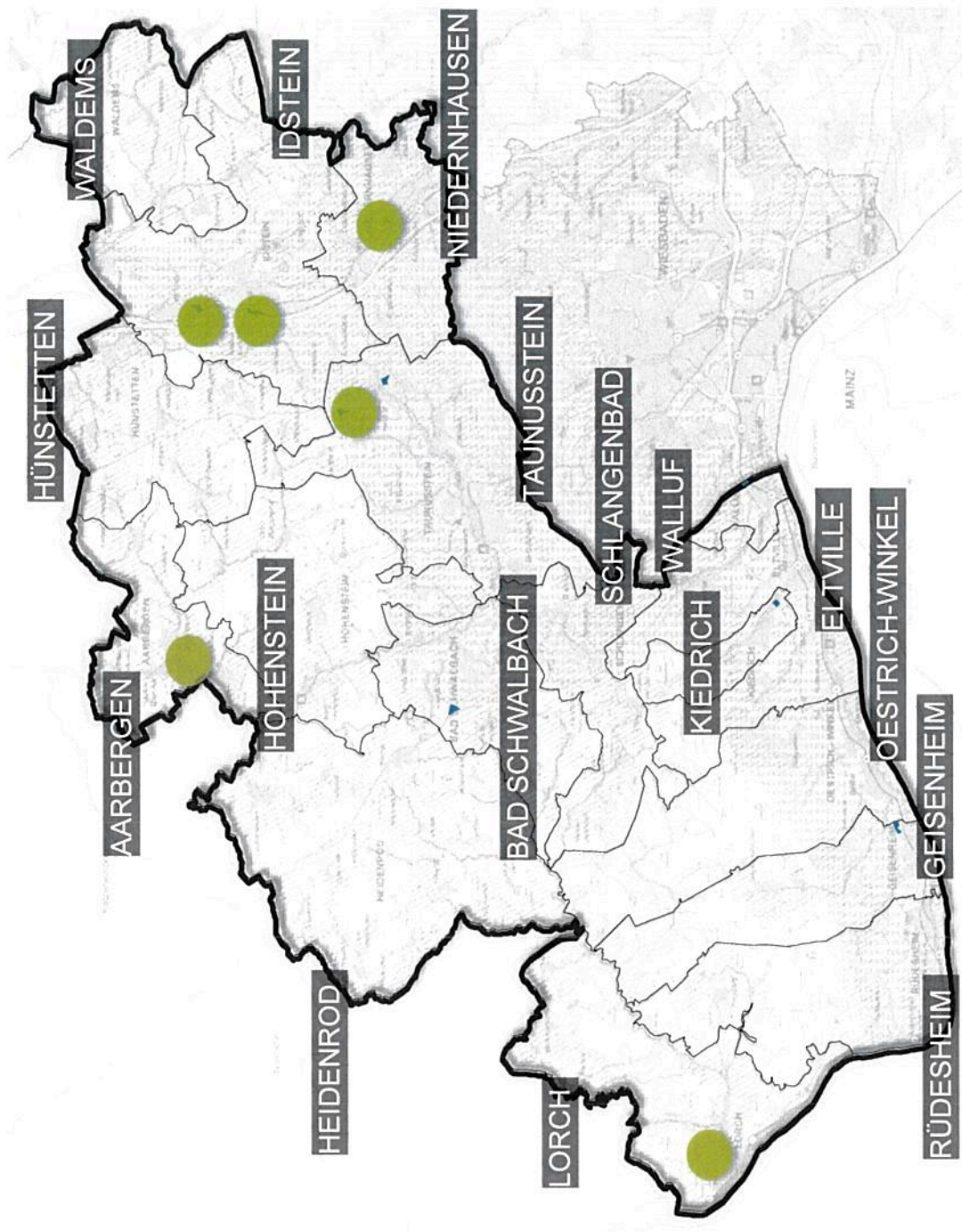
Quelle: Regionalplan Südhessen 2010

# Logistik

im Landkreis sind

● **Logistikstandorte**  
(von AS+P erhoben)

- davon:
- ca. 3 ha in Aarbergen (Passavant & Watec GmbH)
  - ca. 2,2 ha in Idstein (Ernst Schmitz Logistics & Technical Services GmbH, Genolog GmbH)
  - ca. 2 ha in Lorch (Schwank Spedition GmbH)
  - ca. 0,6 ha in Niedernhausen (i-bema GmbH)
  - ca. 0,9 ha in Taunusstein (Cyberlogistics GmbH)



Quelle: Regionalplan Südhessen 2010



B Schwerpunktthemen:

Diskussion

# Schwerpunkt 1: Siedlung / Wohnen

## 1.1 **Innenentwicklungspotenziale**

Wurden die Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen, Konversion, Nachverdichtung von großen Wohnsiedlungen) in Ihrer Gemeinde erhoben? Wie groß ist das Potenzial (Anzahl WE)?

## 1.2 **Flächenentwicklung / Entwicklungshemmnisse**

- a. Welche bisher ausgewiesenen Potenzialflächen (Vorranggebiet Siedlung) befinden sich derzeit
  - in Entwicklung (B-Plan-Verfahren, Erschließung),
  - werden mittelfristig in den nächsten 5-10 Jahren absehbar entwickelt,
  - sind nur langfristig oder ggf. gar nicht entwicklungsfähig?
- b. Was sind die Entwicklungshemmnisse bei den mittel- und langfristigen Flächenentwicklungen?

## 1.3

### **Kommunale Entwicklungsüberlegungen**

Wo sehen Sie Spielräume für neue Flächenausweisungen Wohnen?

# Schwerpunkt 1: Siedlung / Wohnen

## 1.4 *Dichtewerte (Wohneinheiten je ha)*

- a. Welche Dichtewerte wurden in den letzten Neubaugebieten erreicht bzw. sind in laufenden B-Plänen vorgesehen?
- b. Gibt es in ihrer Kommune ablesbare Prozesse für eine wesentliche Nachverdichtung in:
  - verdichteten Innenbereichen
  - aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhausgebieten
- c. Wie hoch schätzen sie das Potenzial einer Nachverdichtung?

## 1.5 *Flächennutzungen*

Bestehen Ansätze der Flächennutzung (z.B. Gewerbe zu Wohnbauflächen)?

## 1.6 *Siedlungsbeschränkungsgebiet*

Mit der Neuabgrenzung (blaue Kurve) ergeben sich Abweichungen von der bisherigen Ausweisung (rote Kurve). Sehen Sie daraus Entwicklungsoptionen oder Restriktionen für eventuelle Neubauflächen?

## 1.7 *Infrastrukturelle Voraussetzungen*

Ist die Entwicklung von Neubaugebieten oder Innenarealen gehemmt durch fehlende Infrastrukturen (z.B. Kindergärten, Verkehrsanbindung, technische Infrastruktur)?



# Schwerpunkt 2: Gewerbe

## 2.1. *Innenentwicklungspotenziale*

- a. Welche bisher ausgewiesenen Potenzialflächen (Vorranggebiet Gewerbe) befinden sich derzeit
  - in Entwicklung (B-Plan-Verfahren, Erschließung),
  - werden mittelfristig in den nächsten 5-10 Jahren absehbar entwickelt,
  - sind nur langfristig oder ggf. gar nicht entwicklungsfähig?
- b. Was sind die Entwicklungshemmnisse bei den mittel- und langfristigen Flächenentwicklungen?

## 2.2. *Kommunale Entwicklungsüberlegungen*

Wo befinden sich geeignete Flächen für die Ausweisung zusätzlicher Industrie- und Gewerbegebiete?

## 2.3. *Gewerbenachfrage*

Gibt es größere Flächennachfragen, für die eine Neuausweisung von Gewerbe-/ Industriegebieten diskutiert wird?

## 2.4. *Flächenumnutzungen*

Bestehen Ansätze der Flächenumnutzung (Wohnbauflächen, Konversionsflächen zu Gewerbe)?

## 2.5. *Infrastrukturelle Voraussetzungen*

Ist die Entwicklung von Neubaugebieten oder Innenarealen gehemmt durch fehlende Infrastrukturen (z.B. Verkehrsanbindung, technische Infrastruktur)?

# Schwerpunkt 3: Regionale Logistikzentren / urbane Logistikflächen

- 3.1. Flächenbestand**  
Sind in ihrer Gemeinde Areale > 1 ha mit Logistiktutzungen vorhanden?
- 3.2. Potenzialflächen für Logistik**  
Gibt es bei Ihnen Flächenpotenziale für Logistik? Wo genau scheinen großflächige Logistikstandorte sinnvoll?
- 3.3. Urbane Logistikflächen**  
Gibt es Ansätze für urbane Logistik (z.B. abgestimmte Anlieferung von Paketen zum Kunden, zentrale Abholstationen für alle Paketdienstleister, Verteilung mit E-Mobilen oder Lastenrädern, City Logistik)?
- 3.4. Flächenbedarf / Nachfrage**  
Gibt es bei Ihnen Flächenanfragen der Logistikbranche?  
Falls ja:  
- Sind diese Neuansiedlungen oder Erweiterungen?  
- Aus welchem Bereich der Logistik (Unternehmen, Funktion der Fläche) mit welchen Anforderungen (Flächenbedarf, Bauliche Nutzung, Anbindung, 24/7 Betrieb o.ä.)
- 3.5. Hindernisse / Restriktionen**  
Welche Restriktionen stehen der Ansiedlung von Logistikern im Wege? (z.B. Erschließung, sensible Nutzungen im Umfeld, Widerstand aus der Bevölkerung)

## Schwerpunkt 4: Interkommunale Zusammenarbeit

- 4.1. *Gibt es Möglichkeiten oder Ideen für eine interkommunale oder regionale Zusammenarbeit bei Wohnen, Gewerbe oder Logistik?*

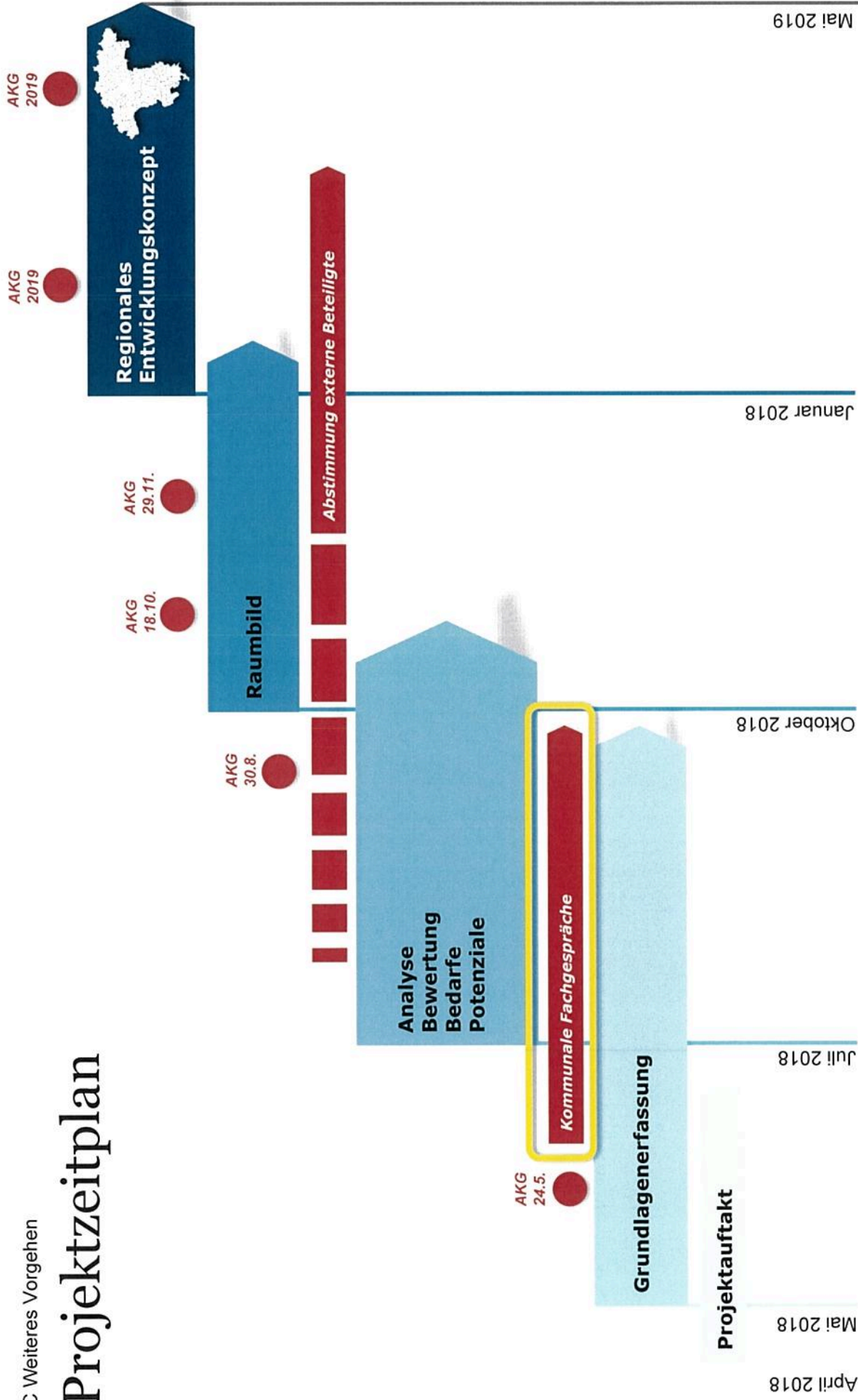
## Verkehr

- 5.1. *Gibt es Ideen für regionale Infrastrukturmaßnahmen im Sinne einer optimalen und nachhaltigen Erschließung und Vernetzung?*

## C Weiteres Vorgehen

C Weiteres Vorgehen

# Projektzeitplan



AS+P