



Stadtentwicklungskonzept

**IDSTEIN | 2035**

Entwurf

Magistrat (Stand 26. April 2021)

# Stadtentwicklungskonzept | IDSTEIN 2035



Im Auftrag der Hochschulstadt Idstein  
König-Adolf-Platz 2  
65510 Idstein

Projektleitung:  
Birgit Schiller-Wegener  
Axel Wilz  
Jan Wolff

|| || | ■ ■ = = **Reschl**  
|| || | ■ ■ = = Stadtentwicklung

Stadtplanung Wirtschaftsförderung  
Projektentwicklung Kommunalberatung

Verantwortliche Gesellschafter:  
Philipp König  
Tobias Meigel

Projektbearbeitung:  
Roland Köhler  
Adrian Schwake

**Reschl Stadtentwicklung** GmbH & Co. KG  
Leuschnerstraße 45  
70176 Stuttgart

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>  
[info@reschl-stadtentwicklung.de](mailto:info@reschl-stadtentwicklung.de)

Stand: 26.04.2021

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorwort</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Kurzfassung</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Methodik und Prozessstruktur</b> .....	<b>8</b>
3.1	Anlass und Struktur des Konzepts .....	8
3.2	Prozess .....	10
<b>4</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>15</b>
4.1	Räumliche Lage und regionale Einbindung .....	15
4.2	Historische Entwicklung .....	20
<b>5</b>	<b>Herausforderungen für Städte und Gemeinden</b> .....	<b>23</b>
5.1	Demografischer und gesellschaftlicher Wandel.....	24
5.2	Wirtschaftlicher Strukturwandel .....	25
5.3	Mobilität .....	26
5.4	Ökologische und energetische Herausforderungen.....	27
<b>6</b>	<b>Ergebnisse des Dialogprozesses</b> .....	<b>29</b>
6.1	Offene Bürgerbeteiligung (Bürgerforum und Markt der Ideen) .....	29
6.2	Repräsentative Bürgerbefragung .....	32
6.3	Fachdialog Wirtschaft.....	38
<b>7</b>	<b>Leitbild</b> .....	<b>40</b>
7.1	Leitsätze der Stadtentwicklung .....	41
<b>8</b>	<b>Handlungsfelder der Stadtentwicklung</b> .....	<b>43</b>
8.1	Demografische Entwicklung .....	43
8.1.1	Ausgangslage .....	43
8.1.2	Strategisches Ziel.....	49
8.2	Siedlungsentwicklung und Wohnen .....	50
8.2.1	Ausgangslage .....	50
8.2.2	Strategische Ziele.....	60
8.2.3	Projekte und Planungen.....	62
8.3	Wirtschaft und Einzelhandel .....	95
8.3.1	Ausgangslage .....	95
8.3.2	Strategische Ziele.....	104

8.3.3	Projekte und Planungen.....	106
8.4	Landschaft, Ökologie und Klima .....	115
8.4.1	Ausgangslage .....	115
8.4.2	Strategische Ziele.....	123
8.4.3	Projekte und Planungen.....	125
8.5	Soziale Infrastruktur.....	129
8.5.1	Ausgangslage .....	129
8.5.2	Strategische Ziele.....	142
8.5.3	Projekte und Planungen.....	143
8.6	Mobilität .....	148
8.6.1	Ausgangslage .....	148
8.6.2	Strategische Ziele.....	150
8.6.3	Projekte und Planungen.....	151
<b>9</b>	<b>Räumliches Leitbild .....</b>	<b>155</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise zur Umsetzung .....</b>	<b>162</b>
10.1	Handlungsprogramm .....	162
<b>11</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>167</b>

## 1 Vorwort

***„Stadtentwicklung ist immer der Niederschlag vieler unterschiedlicher Bemühungen über lange Zeiträume“.***

Dieses Zitat von Architekt und Stadtplaner Gerd Albers zeigt anschaulich das weitreichende und vielfältige Aufgabenspektrum für die zukünftige Entwicklung der Stadt Idstein auf. Die Ansätze hierzu sind vielschichtig: einerseits geht es darum, die vorhandenen Qualitäten unserer Stadt zu erhalten und im besten Fall weiter zu stärken, andererseits werden wir vorhandenen Problemen offen begegnen müssen, um die Lebensqualität aller Bürgerinnen und Bürger der Stadt weiter zu verbessern. Ein Stadtentwicklungskonzept muss aber mehr leisten: Wesentliches Ziel ist es, sich den verschiedenen komplexen Herausforderungen der Zukunft zu stellen und sich im dynamischen Umfeld des Rhein-Main-Gebiets zu positionieren.

Eine strategische und nachhaltige Planung beschäftigt sich vornehmlich mit den „langen Linien“ der Stadtentwicklung. Mit Hilfe einer langfristig ausgelegten Strategie wird ein „roter Faden“ für die kommenden Jahre bzw. Jahrzehnte erarbeitet, an dem sich die Stadtverwaltung sowohl im Tagesgeschäft als auch bei der Planung und Realisierung von weiter reichenden Projekten orientieren wird – die begrenzten Ressourcen der Stadt können dadurch zielgerichtet für eine förderliche Entwicklung der Stadt im Sinne aller Bürgerinnen und Bürger eingesetzt werden.

Die Stadt Idstein hat deshalb zu Beginn des Jahres 2018 damit begonnen, eine Entwicklungsstrategie für die kommenden Jahre zu formulieren. Gemeinsam mit dem Büro Reschl Stadtentwicklung aus Stuttgart wurden Ziele und Leitlinien für die künftige Idsteiner Stadtentwicklung definiert und mit konkreten Projekten hinterlegt. Die Erarbeitung des „Stadtentwicklungskonzepts | IDSTEIN 2035“ fand jedoch dabei nicht hinter verschlossenen Türen statt, sondern war vielmehr ein offener Prozess, in welchem die Kommunalpolitik und die Einwohnerinnen und Einwohner an verschiedenen Stellen aktiv einbezogen wurden. Zum ersten Mal in der Idsteiner Geschichte wurde ergänzend eine repräsentative Bürgerumfrage durchgeführt, in welcher die Ideen und Meinungen der Idsteiner Bevölkerung repräsentativ erhoben wurden und in die Konzepterstellung einfließen konnten.

Das Ergebnis des knapp drei Jahre andauernden Prozesses zeigt die weitere Entwicklungsperspektive der Stadt Idstein auf. Eingebettet in eine wirtschaftlich starke und wachsende Region ist auch der Idsteiner Weg von Aufschwung geprägt. Als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort schafft die Stadt die Voraussetzungen, mit einer hohen Lebensqualität neue Einwohnerinnen und Einwohner gewinnen zu können und Unternehmen für ein Engagement am Standort zu begeistern. Wichtige Grundlage hierfür sind speziell zwei Bereiche: Ein vielfältiges und hochwertiges Infrastruktur- und Freizeitangebot sowie ein attraktiver und gesunder Natur- und Landschaftsraum. Eine zukunftsweisende, wachstumsorientierte Entwicklung kann daher nur gelingen, wenn diese wichtigen Ressourcen nicht gefährdet werden und die herausragenden Qualitäten der Stadt erhalten bleiben.

Mit dem „Stadtentwicklungskonzept | IDSTEIN 2035“ können wir als Stadt Idstein der Zukunft zuversichtlich entgegenblicken. Lassen Sie uns bei der Umsetzung der Projekte auch weiterhin vertrauensvoll zusammenarbeiten, um unsere Heimatstadt in den kommenden Jahren zum Wohle der Stadtgesellschaft weiter zu entwickeln.

Ihr Christian Herfurth

Bürgermeister der Hochschulstadt Idstein

## 2 Kurzfassung

Das „Stadtentwicklungskonzeptes | IDSTEIN 2035“ definiert mit Hilfe von handlungsfeldorientierten Entwicklungsperspektiven die Leitplanken für die zukünftige Entwicklung der Stadt, ohne dabei verbindliche Endzustände vorzugeben. Individuelle Stärken und Identitätsmerkmale der Stadt Idstein werden herausgearbeitet und in eine Perspektive eingeordnet, die der langfristigen Orientierung und stetigen Evaluierung dient: Das Leitbild (Kapitel 7, Kapitel 9) gibt den Entwicklungsrahmen vor, der nach Handlungsfeldern geordnet durch die Strategischen Ziele und Projekte/Planungen konkretisiert wird (Kapitel 8).

Zugleich soll das Leitbild die Stadtgesellschaft in der Umsetzung motivieren und einen Beitrag dazu leisten, dass die im Stadtentwicklungskonzept formulierten strategischen Ziele von Kommunalpolitik, Verwaltung und den Bürgerinnen und Bürgern mitgetragen, das raumbedeutsame Handeln geleitet und die strukturellen Entwicklungen gesteuert werden.

*Die Kurzfassung wird noch vervollständigt und wird die Darstellung wesentlicher Strategiefestlegungen aufgreifen: Bevölkerungskorridor, Flächenkulisse, kompakte Stadt mit grünen Achsen, sozialer Wohnungsbau und soziale Infrastruktur.*

*Folgende Punkte bedürfen allgemein noch der Aktualisierung bzw. Bearbeitung*

- *Aktualisierung der demografischen Daten und der Bevölkerungsvorausrechnung, Daten der Stadtteile.*
- *Nachführung der Flächenverfügbarkeit im Innenbereich (Baulücken, Brachflächen).*
- *Bildredaktion (Fotos Gewerbegebiet, Abbildung aus Regionalplan).*
- *Aktualisierung verfahrensbezogener Daten (Prozessabschluss).*
- *Ein Endlayout des Berichts wird noch erarbeitet und eine entsprechend hochwertige grafische Darstellung leisten. Derzeit sind noch Leerseiten enthalten, um die Seitenfolge der Doppelseiten zu gewährleisten, dies wird im Endlayout behoben.*

## **3 Methodik und Prozessstruktur**

### **3.1 Anlass und Struktur des Konzepts**

#### **Anlass**

Stadtentwicklungskonzepte haben die Aufgabe, für erkennbare Probleme und zentrale Fragestellungen einer Stadt angemessene und zeitgemäße Antworten zu finden. In welchen Bereichen ist die Stadt gut aufgestellt – wo besteht ein erhöhter Handlungsbedarf? Welche Themen sind für die Politik, die Bürgerinnen und Bürger und die Verwaltung von besonderer Bedeutung und welche Impulse können die einzelnen Gruppen geben? Wie sieht eine zukunftsorientierte Ausrichtung der Stadt aus und welche Bedingungen müssen gesetzt werden, um auf die neuen Handlungsfelder der Stadtentwicklung richtig zu reagieren und dabei grundlegende Ressourcen nicht zu gefährden? Die Beantwortung dieser Fragen muss ein Stadtentwicklungskonzept leisten, unter Berücksichtigung aktueller Herausforderungen und örtlicher Besonderheiten.

In einem Stadtentwicklungskonzept steht der strategische und langfristige Ansatz im Vordergrund der Betrachtung. Nur eine Planung in großen Projektzyklen ermöglicht es, jenseits des kommunalpolitischen Tagesgeschäfts, die grundlegende Ausrichtung einer Stadt über Zielsetzungen und Projekte zu verändern. Hier setzt Stadtentwicklung an. Das Stadtentwicklungskonzept benennt vor diesem Hintergrund in einigen Bereichen primär Handlungsansätze, da eine genauere Vorbereitung und Umsetzung entsprechenden sektoralen Konzepten vorbehalten sein muss – auf Grund des Arbeitsumfangs und der notwendigen Betrachtungstiefe.

Erfolgreiche Stadtentwicklungskonzepte kennzeichnen sich durch einen ganzheitlichen Ansatz, der alle Aufgabenfelder der Stadtentwicklung (Wohnen, Arbeiten, soziale und kulturelle Infrastruktur, Mobilität, Ökologie) betrachtet und verschiedene Akteure und Gruppen in den Prozess einbezieht. Die Beteiligung hilft dabei, eine gemeinsame Zielrichtung für die künftige Entwicklung zu finden und eventuelle Barrieren zwischen den Akteuren abzubauen.

Die grundlegende Richtungsbestimmung in der Erarbeitung wie in der Umsetzung obliegt der Stadt Idstein. Bereits in der Konzeption wurde, neben vielen anderen Weichenstellungen, der Fokus auf den Nachhaltigkeitsaspekt gelegt. Dieses Querschnittsthema zieht sich gewollt und mit hoher Konsequenz somit als roter Faden durch das ganze Konzept.

## Struktur

Für alle im Konzept definierten Handlungsfelder werden mit „Strategischen Zielen“ sowie „Projekten/Planungen“ zwei unterschiedliche Planungsebenen definiert:

### *Ebene 1: Strategische Ziele* **Z**

Auf Grundlage der Strategischen Ziele wird die Entwicklung der Stadt Idstein für die kommenden Jahre und Jahrzehnte aufgezeigt und ein klarer Handlungskorridor für die Zukunft vorgegeben. Die Ziele stellen hierbei wichtige Orientierungspunkte sowohl für die Verwaltung als auch die Kommunalpolitik dar und bilden eine wichtige Basis für kommunalpolitische Entscheidungen. Als „lange Linien“ der Stadtentwicklung sollen die Ziele darüber hinaus die Lebensqualität in Idstein sichern und die Außenwahrnehmung der Stadt weiter stärken. Da die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung zu einem nicht unerheblichen Maß von äußeren Umständen beeinflusst werden und somit laufenden Änderungen unterworfen sind, sollten die Strategischen Ziele regelmäßig evaluiert und bedarfsbezogen angepasst werden. Eine fortlaufende Umsetzbarkeit und Aktualität der Gesamtheit des Konzepts kann nur so gewährleistet werden.

### *Ebene 2: Projekte und Planungen* **P**

Die Projekte und Planungen als untere Hierarchieebene stellen den Umsetzungsbezug zu den Strategischen Zielen her. Sie sind als Handlungsprogramm zu verstehen, stellen somit einen Aufgabenkatalog dar, welcher Schritt für Schritt bzw. Projekt für Projekt abgearbeitet werden kann. Innerhalb der Projekte und Planungen werden dabei sowohl schnell umzusetzende als auch längerfristige Maßnahmen behandelt und in eine umsetzungsbezogene Reihenfolge gebracht. Die letztendliche Entscheidung über die Durchführung eines Projekts obliegt den politischen Gremien. Das Handlungsprogramm kann mit der Zeit auch um neue Projekte und Planungen ergänzt werden, die den Strategischen Zielen entsprechen.

## 3.2 Prozess

Der Prozess zum „Stadtentwicklungskonzept | IDSTEIN 2035“ wurde in einem dreistufigen und dialogorientierten Verfahren durchgeführt. Neben einer engen Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung wurden hierbei auch der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung durch eine Lenkungsgruppe einbezogen. Eine repräsentative Umfrage sowie mehrere Beteiligungsformate richteten sich an die Einwohnerinnen und Einwohner Idsteins.

Darüber hinaus umfasst der ganzheitliche Ansatz auch die Berücksichtigung und Integration von bestehenden Fachplanungen und sektoralen Konzepten, in denen für Teilbereiche der Stadtentwicklung bereits Aussagen zur weiteren Entwicklung getroffen werden.

### Phase 1: Analysephase

*vgl. Kapitel 8.1.1, 8.2.1, 8.3.1, 8.4.1, 8.5.1 und 8.6.1*

Der Idsteiner Stadtentwicklungsprozess startete mit einer umfassenden Bestandsaufnahme und einer zielgerichteten Untersuchung der Ausgangslage der Stadt. Die Analyse wurde orientiert an den vier kommunalen Handlungsfeldern Wohnen, Arbeiten, soziale Infrastruktur und Mobilität durchgeführt. Die wesentlichen Querschnittsthemen der Stadtentwicklung, Demografie, Ökologie, Digitalisierung und Ressourcen fanden ebenfalls Berücksichtigung. Die Betrachtung erfolgte in drei Ebenen:

1. Strukturelle Ausgangslage der Stadt Idstein,
2. Nutzung und Verfügbarkeit von Flächen sowie
3. städtebauliche Gestaltung in Kernstadt und Stadtteilen.

Für diese drei Betrachtungsebenen wurden Stärken, Defizite und mögliche Handlungsansätze der Stadtentwicklung identifiziert, welche die Grundlage der erarbeiteten Ziele und Projekte bilden. Im Zuge der Analysephase wurden darüber hinaus bestehende Planungen und Konzepte der Stadt Idstein sowie regionale und überregionale Entwicklungsvorgaben berücksichtigt.

Eine Einschätzung des möglichen demografischen Entwicklungskorridors bildet die für die Stadt Idstein in der Analysephase erstellte Bevölkerungsvorausrechnung in Szenarien. Aus den verschiedenen, auf unterschiedlichen Wanderungsannahmen basierenden Szenarien, ergeben sich jeweils eine unterschiedliche Gesamteinwohnerzahl und Altersstruktur im Zieljahr 2035. Aus diesen Daten folgen entwicklungsrelevante Aussagen z. B. zum Wohnbaubedarf, zur kommunalen Infrastruktur und zur Zahl der Erwerbstätigen. Die Ergebnisse bildeten eine wichtige Diskussionsgrundlage für die nachfolgende Dialogphase.

## **Phase 2: Dialogphase**

*vgl. Kapitel 6*

Im Rahmen der Stadtentwicklung ist eine breite Beteiligung aller relevanten gesellschaftlichen Gruppen unerlässlich. Die Beteiligung dient einerseits der Legitimation der formulierten Zielsetzungen, andererseits wird eine Sensibilisierung für die Ergebnisse und damit die Akzeptanz ihrer Umsetzung in der Stadtgesellschaft gefördert. Entsprechend einem modernen, beteiligungsorientierten Demokratieverständnis soll die Beteiligung nicht nur informativen Charakter haben, sondern vielmehr eine aktive Mitarbeit bei der Konzepterstellung ermöglichen.

### *Offene Bürgerbeteiligung (Bürgerforum und Markt der Ideen)*

Um in der Beteiligung einen relevanten Teil der Bürgerschaft zu erreichen sowie eine große Zahl an Ideen und Anregungen zu bekommen, wurden vielfältige Beteiligungsformate angeboten. Am 19. September 2018 startete die Dialogphase mit einem öffentlichen „Bürgerforum“, in welchem von Seiten der Fachbüros der Stadtentwicklungsprozess, die Ergebnisse aus der Analysephase sowie die verschiedenen demografischen Entwicklungsmöglichkeiten den Teilnehmerinnen und Teilnehmern vorgestellt wurden. Im Anschluss bestand im Rahmen einer offenen Diskussionsrunde die Möglichkeit zum Austausch und zur Kommentierung an Plakatwänden sowie ergänzenden Stadtplänen. Folgende Themenfelder wurden berücksichtigt:

- Siedlungsentwicklung und Wohnen,
- Infrastruktur,
- Landschaft, Umwelt, Wasser und Wald,
- Verkehr und Mobilität sowie
- Demografische Entwicklung

Die Bürgerbeteiligung wurde mit dem „Markt der Ideen“ am 23. März 2019 fortgesetzt. Im Rahmen des Idsteiner Frühlings wurden dazu vier themenbezogene Marktstände auf dem Löherplatz aufgebaut. Jeder Marktstand diente der Information und Diskussion zu einem der obigen Themenfelder, ergänzende Informationen zur Demografie wurden im benachbarten Gerberhaus angeboten. Mit Hilfe von Kommentarblättern konnten die Bürgerinnen und Bürger ihre Ideen und Anregungen zur künftigen Stadtentwicklung sowohl textlich als auch grafisch festhalten. Die Möglichkeit zum Ausfüllen der Kommentarblätter wurde seitens der Stadtverwaltung bis Mitte Mai fortgesetzt, sodass im Ergebnis über 130 Rückmeldungen gesammelt werden konnten.



**Abbildung 1 und 2: Impressionen Markt der Ideen** (Fotos: Reschl Stadtentwicklung, 2019)

### *Repräsentative Bürgerbefragung*

Im Rahmen von offenen Bürgerbeteiligungsveranstaltungen werden wichtige Meinungen und Anregungen zur Stadtentwicklung gesammelt. Sie zeichnen allerdings nicht zwangsläufig ein repräsentatives Bild der in der Gesamtbevölkerung vertretenen Anliegen. Auch sind Rückmeldungen teilweise von Einzelinteressen geprägt. Um ein repräsentatives (wenn auch subjektives) Meinungsbild der Idsteiner Bevölkerung zu den unterschiedlichen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung zu erhalten, wurde im Herbst 2019 eine stadtweite Bürgerbefragung durchgeführt.

Es wurden 5.420 zufällig ausgewählte Einwohnerinnen und Einwohner über 16 Jahre angeschrieben, von denen insgesamt 1.526 einen Fragebogen entweder per Post zurückgesendet oder online ausgefüllt haben. Dies entspricht einem statistisch aussagekräftigen Rücklauf von 28,2 Prozent. Die Ergebnisse geben einen Überblick über das Stimmungsbild in der Stadt und bilden eine wichtige zusätzliche Informationsquelle für die Konzepterstellung. Auch in der Legitimation von Richtungsentscheidungen zu einzelnen kommunalen Aufgaben dienen die Ergebnisse als Grundlage.

### *Fachdialog Wirtschaft*

Vertreter von Wirtschaft und Einzelhandel sind in konventionellen Bürgerbeteiligungsveranstaltungen in der Regel unterrepräsentiert. Aus diesem Grund wurde mit dem „Fachdialog Wirtschaft“ am 3. Februar 2020 den örtlichen Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben, ebenfalls ihre Ideen und Anregungen zur künftigen Entwicklung der Stadt Idstein zu formulieren. Hierzu wurden von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern nach einer kurzen Einführung themenspezifische Fragestellungen diskutiert. Den Rahmen bildeten drei Arbeitsgruppen mit folgenden Schwerpunkten:

- Gewerbe, Produktion, Handwerk
- Dienstleistungen, Gesundheit
- Einzelhandel

Die Ergebnisse der Diskussion wurden auf Plakaten und in einer abschließenden Vorstellungsrunde am Ende der Veranstaltung durch die Moderatoren dem Plenum präsentiert.

### Phase 3: Konzeptionsphase

Die im Zuge der Analyse- und Dialogphase gewonnen Erkenntnisse wurden in der abschließenden Konzeptionsphase gebündelt und als Ergebnis des Stadtentwicklungsprozesses formuliert. So entstand ein Handlungsprogramm, das sich nach dem Schema der „Strategischen Ziele“ sowie der „Projekte und Planungen“ gliedert. Das Stadtentwicklungskonzept Idstein 2035 wurde im Frühjahr 2021 vom Magistrat an die Stadtverordnetenversammlung übergeben.

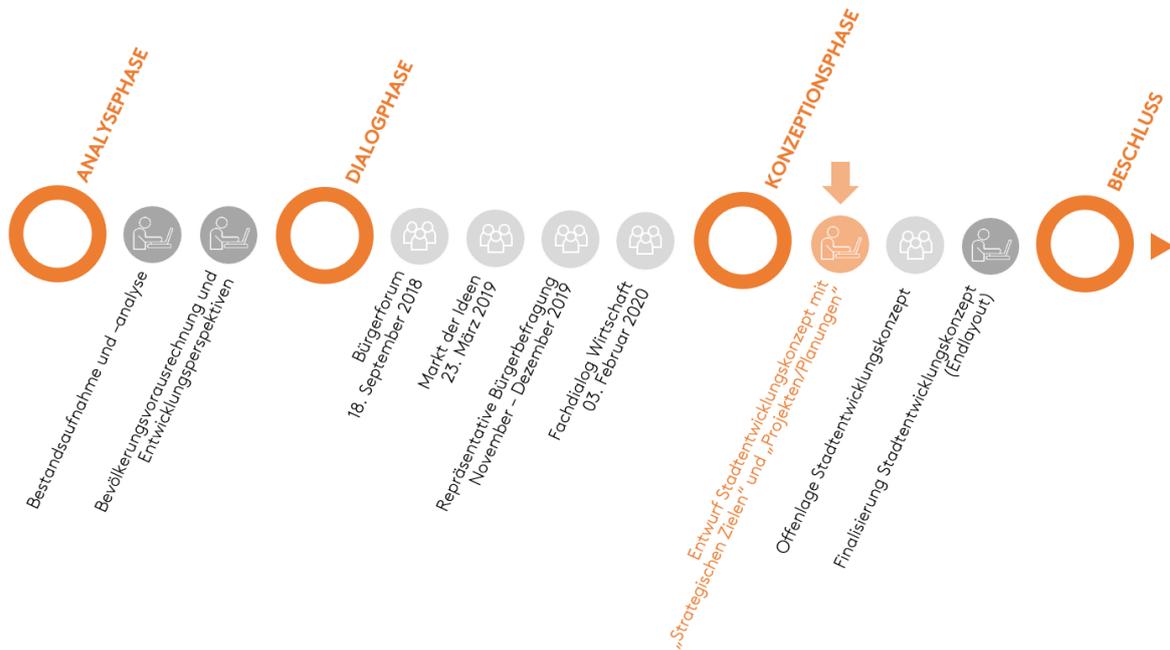


Abbildung 3: Der Idsteiner Stadtentwicklungsprozess (Darstellung: Reschl Stadtentwicklung, 2020)



## **4 Grundlagen und Rahmenbedingungen**

### **4.1 Räumliche Lage und regionale Einbindung**

#### **Räumliche Lage**

Die Stadt Idstein liegt im Osten des Rheingau-Taunus-Kreises, welcher der Metropolregion FrankfurtRheinMain zugehörig ist. Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden ist in südlicher Richtung in gut 20 Kilometern, das Oberzentrum Frankfurt am Main inkl. dem zugehörigen Flughafen in südöstlicher Richtung in etwa 40 Kilometern Entfernung zu erreichen. Überquert man den Rhein in südlicher Richtung, gelangt man nach knapp 35 Kilometern in die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz. An das Stadtgebiet von Idstein grenzen insgesamt sieben Nachbargemeinden: Bad Camberg, Waldems, Glashütten, Eppstein, Niedernhausen, Taunusstein und Hünstetten.

Die Stadt Idstein besteht aus der Kernstadt und den 11 Stadtteilen Dasbach, Ehrenbach, Eschenhahn, Heftrich, Kröftel, Lenzhahn, Niederauroff, Nieder-Oberrod, Oberauroff, Walsdorf und Wörsdorf. Die Einwohnerverteilung überwiegt zu Gunsten der Kernstadt: Über 60 Prozent bzw. 15.883 der Einwohnerinnen und Einwohner leben hier. Weitere 25 Prozent wohnen in den größten Stadtteilen Wörsdorf (3.453 Einwohner/innen), Walsdorf (1.439 Einwohner/innen) und Heftrich (1.426 Einwohner/innen)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Einwohnerzahlen gemäß Einwohnermelderegister der Stadt Idstein zum 31.12.2017

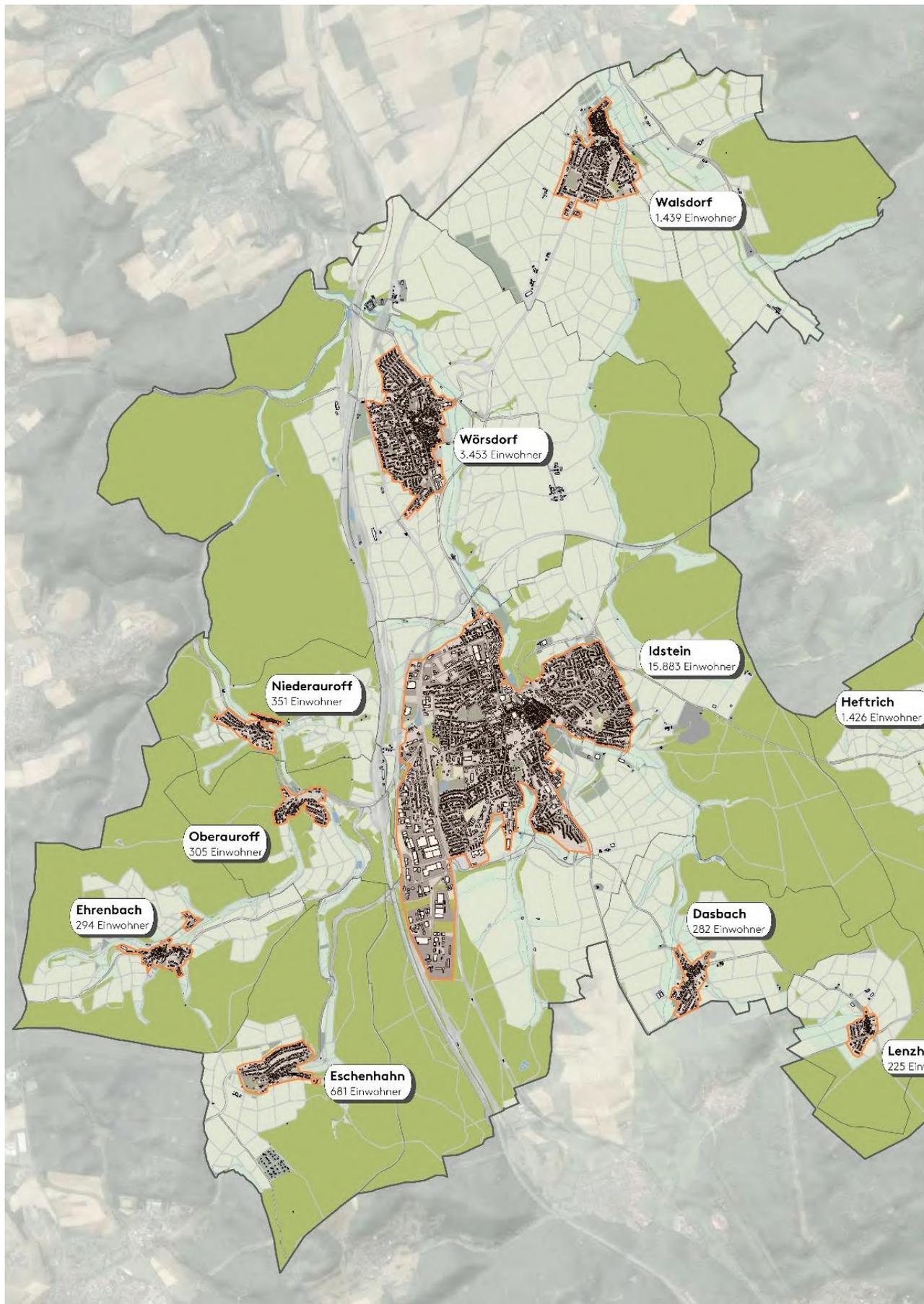
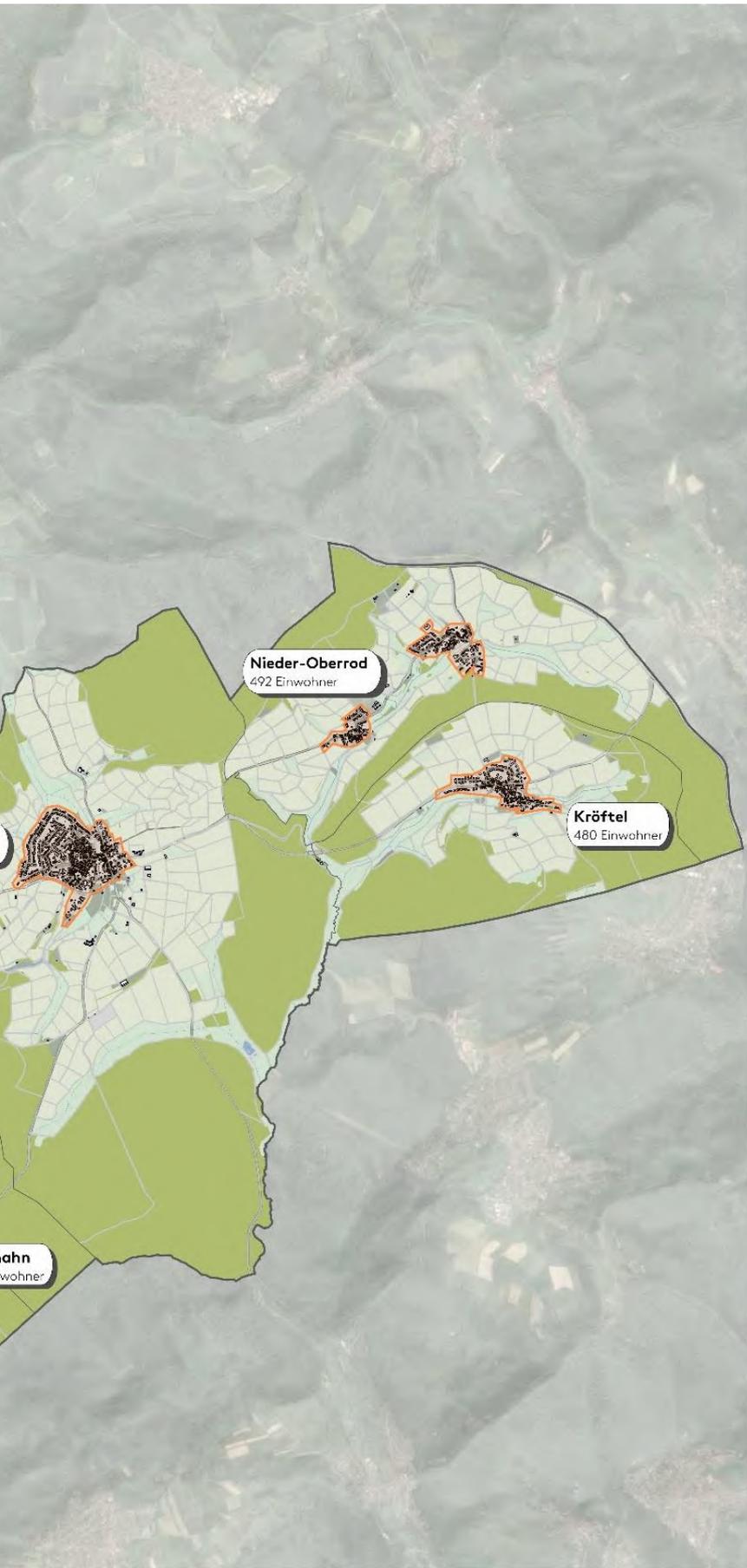


Abbildung 4: Idstein und seine Stadtteile (Darstellung: Reschl Stadtentwicklung, 2020)



## Stadtentwicklungskonzept IDSTEIN

Grundkarte

-  Gemarkungsgrenze
-  Siedlungsflächen
-  Forstflächen
-  Grünflächen
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Wasserflächen

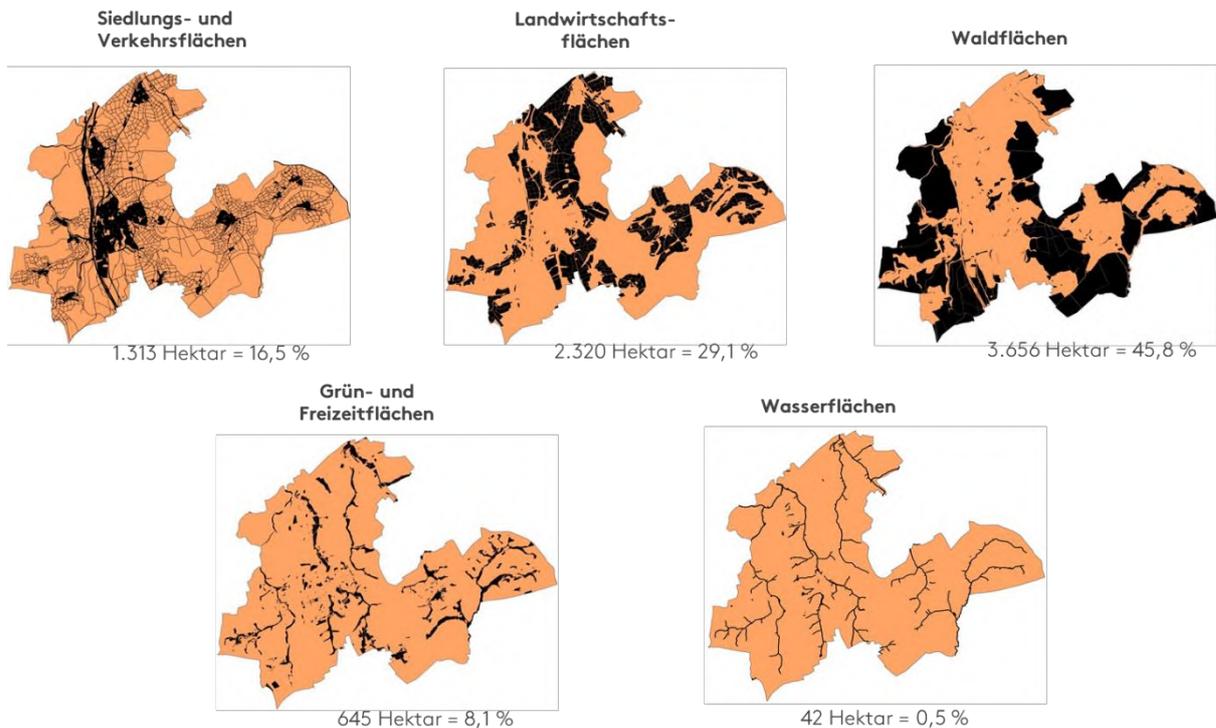


**1:15.000**  
Originalmaßstab

Im Auftrag der Stadt Idstein gez. AS  
Stuttgart, April 2022

|||| ■ ■ = Reschl  
|||| ■ ■ = Stadtentwicklung

Kleinräumig wird die Stadt Idstein durch die Höhenlagen des Taunus und die Talweitung des Idsteiner Beckens geprägt. Die Gemarkungsfläche umfasst eine Gesamtgröße von 79,76 Quadratkilometern. Den mit gut 45 Prozent höchsten Anteil bilden die Waldflächen des Taunus und des Idsteiner Walds. Knapp 30 Prozent werden landwirtschaftlich genutzt. Rund 16,5 Prozent nehmen Siedlungs- und Verkehrsflächen ein, 8,5 Prozent entfallen auf Grün- und Wasserflächen.



**Abbildung 5: Flächennutzung in Idstein** (Darstellung: Reschl Stadtentwicklung, 2020)

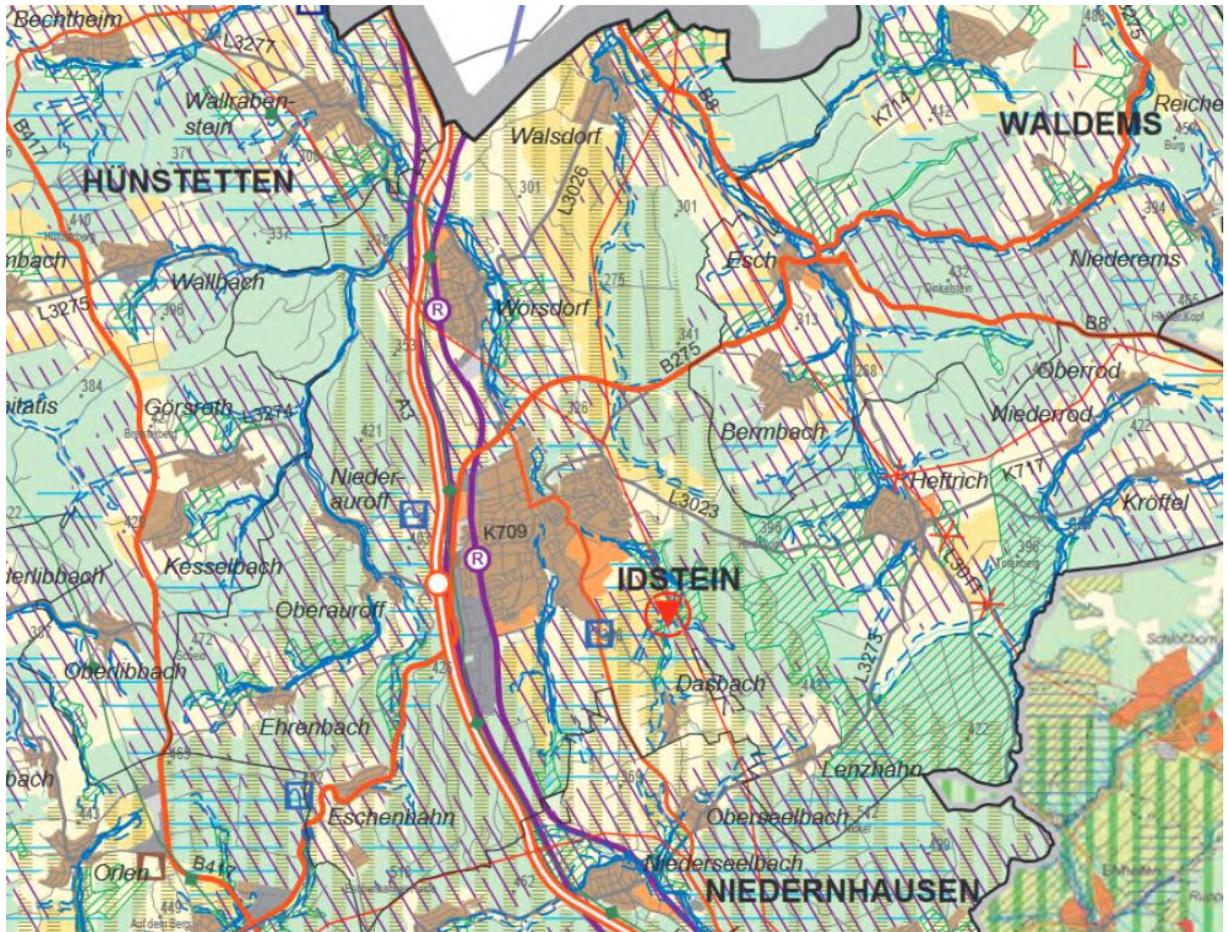
### Regionale Einordnung

Der Regionalplan der Region Südhessen aus dem Jahr 2010 weist die Stadt Idstein als Mittelzentrum auf der Regionalachse Frankfurt – Hofheim – Niedernhausen – (Limburg) aus. Die mittelzentrale Funktion umfasst laut Regionalplan dabei die Standortfunktion für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen sozialen, kulturellen und im Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen. Gleichzeitig wird ein über die Eigenentwicklung hinausgehendes Wachstum zugestanden, entsprechende Flächenverfügbarkeit vorausgesetzt.

Im Jahr 2019 wurde seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt in Kooperation mit dem Büro Albert Speer + Partner GmbH das Regionale Entwicklungskonzept Südhessen erarbeitet. In diesem wird die Stadt Idstein als sogenanntes „Impulszentrum im Kernraum“ ausgewiesen. Dies bedeutet, dass sich die Stadt einerseits besonders für eine erhöhte Siedlungs- und Gewerbeentwicklung eignet und andererseits das Potential zur Aufrechterhaltung und Stärkung zentralörtlicher Funktionen besitzt.

Die Regionalachse Frankfurt – Idstein – (Limburg), entspricht in Teilen den regionalen Verkehrs- und Siedlungsachsen, abweichend wird jedoch eine Abzweigung von Idstein Richtung Wiesbaden ausgewiesen. Umsteigefreie Schienenverbindungen bestehen in die Oberzentren Wiesbaden und Frankfurt mit Zustieg in Idstein und Wörsdorf (nur

Regionalbahn). Idstein ist mit einer eigenen Abfahrt an den Abschnitt Frankfurt – Köln der Autobahn A 3 angebunden. Die ICE-Trasse Frankfurt – Köln verläuft ohne Haltepunkt parallel zur Autobahn A 3 über das Idsteiner Stadtgebiet.



**Abbildung 6: Regionale Einbindung Idsteins** (Quelle: Regionalplan Südhessen, 2010)

## 4.2 Historische Entwicklung

### Stadtgründung und Altstadt

Idstein wurde im Jahr 1102 erstmalig urkundlich erwähnt. 1287 erwirkte Graf Adolf von Nassau (später von 1292 bis 1298 deutscher König) beim damaligen König Rudolf von Habsburg die Verleihung der Stadtrechte.

Bis 1721 war Idstein Residenzstadt der Grafen bzw. Fürsten von Nassau-Idstein und dadurch Zentrum der Region. Nach dem Erlöschen der Linie Nassau-Idstein fungierte die Stadt als Sitz des nassauischen (ab 1866 preußischen) Archivs sowie als Gerichtsort und Sitz eines Oberamtes. Die Ansiedlung von unterschiedlichen Lehranstalten wie dem Gymnasium, dem Lehrerseminar, der Landwirtschaftsschule sowie der Baugewerkschule brachten der Stadt eine zusätzliche Bedeutung.

Idsteins verfügt über eine für die Innenstadt prägende historische Bausubstanz. Der „Hexenturm“ genannte Bergfried ist das älteste Bauwerk Idsteins und wird auf das Jahr 1170 datiert. Die Vorgängerbauten des Idsteiner Schlosses reichen vermutlich bis ins 11. Jahrhundert zurück. Im Zeitraum von 1614 bis 1634 wurde das damalige Schloss umgebaut und erweitert. Das Bauensemble vom Kanzleitor bis zum "Hexenturm" ist zwischen 1497 und 1588 entstanden und diente Repräsentations-, Verwaltungs- und Wohnzwecken.

Fachwerkhäuser aus dem 15. bis hin zum 18. Jahrhundert, Adelssitze wie der Stockheimer Hof beim heutigen Kalmenhof aus dem 16. Jahrhundert sowie die ehemals herrschaftliche Gebäudegruppe in der Oberen Schlossgasse mit Hexenturm und Schloss sind nur einige Beispiele für den gut erhaltenen mittelalterlichen Stadtkern. Zentrum der Stadt ist der König-Adolf-Platz, welcher größtenteils von Fachwerkhäusern von Beginn des 17. Jahrhunderts umgeben ist. Links neben dem Rathaus (1698) befindet sich das stadtbildprägende „Schiefe Haus“. Das rechterhand anschließende "Kanzleitor" aus dem Jahr 1497 bildet den Zugang zum Schlossbezirk.

### Siedlungsentwicklung ab dem 19. Jahrhundert

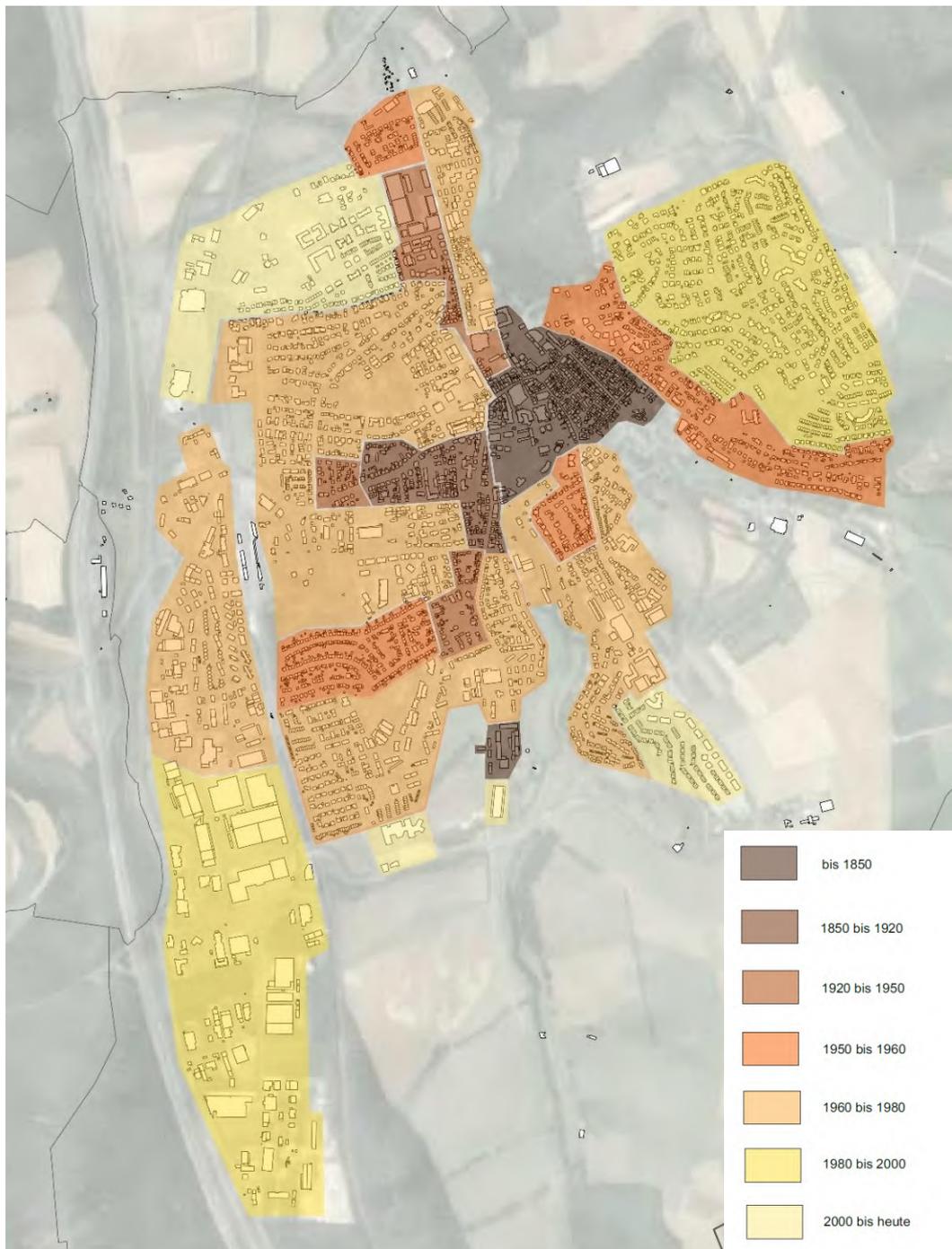
Die Siedlungserweiterungen Idsteins begannen mit Einsetzen der Industrialisierung Mitte des 19. Jahrhunderts. Hierbei entwickelte sich die Stadt zunächst in Richtung Westen entlang der Bahnhofstraße und der heutigen Wiesbadener Straße. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wuchs die Stadt weiter in westlicher Richtung sowie darüber hinaus in Richtung Norden (Limburger Straße) und Süden (Grunerstraße).

Mit Ende des 2. Weltkriegs und dem verstärkten Einsetzen der Heimatvertriebenenbewegung kamen rund 3.000 Personen nach Idstein, für die zusätzlicher Wohnraum in der Stadt benötigt wurde. Auch aus diesem Grund wurden neue Wohngebiete entlang der Friedrich-Ebert-Straße, an der Schönen Aussicht oder dem Itzelgrund erschlossen. Ebenfalls entwickelte sich die Stadt erstmals auch östlich der Altstadt weiter, indem Wohnbauflächen im unmittelbaren Umfeld des Wolfsbachs (Escher Straße, Schützenhaustraße) neu besiedelt wurden.

Die sich bis zum Ende der 1950er Jahre strahlenförmig ausdehnende Stadt wuchs in den 1960er und 1970er Jahren weiter deutlich an und verdichtete sich dabei wieder zu einem

kompakteren Siedlungskörper. Neue Baugebiete wie das Gebiet „In der Eisenbach“, an der Friedensstraße oder der Taubenberg sorgten für einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl der Kernstadt von 7.454 Personen im Jahr 1956 auf 11.999 im Jahr 1985. Erstmals wurden im Zuge der Siedlungsentwicklung dabei auch Wohnbauflächen westlich des Bahnhofs und der Bahntrasse erschlossen.

In den 1980er und 1990er Jahren konzentrierten sich die Siedlungserweiterungen Idsteins auf zwei Bereiche: den Gänsberg als großes Wohnbaugebiet östlich der Altstadt und die Gewerbeflächen „Am Wörtzgarten“ sowie „Frauwald/Hahlgarten“ im (Süd-)Westen der Kernstadt entlang der Bahntrasse bzw. der Autobahn. Seit dem Jahr 2000 gab es mit dem NassauViertel im Norden und dem TaunusViertel im Südosten ebenfalls zwei größere Neuentwicklungen. Das NassauViertel wurde hierbei als gemischtes Quartier, das TaunusViertel als Wohnquartier umgesetzt.



**Abbildung 7: Historische Siedlungsentwicklung der Idsteiner Kernstadt** (Quelle: Stadt Idstein)

## **5 Herausforderungen für Städte und Gemeinden**

Neben den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung gibt es weitere globale und regionale Trends, denen zunehmend Bedeutung für die Entwicklung einer Stadt zukommt. Gerade in Bezug auf Idstein sind an dieser Stelle der demografische und gesellschaftliche Wandel, der wirtschaftliche Strukturwandel, Veränderungen im Bereich der Mobilität sowie ökologische und energetische Herausforderungen zu nennen. Die weitreichenden Veränderungen, welche diese Themenfelder in der Vergangenheit geprägt haben, sind auch für die Zukunft zu erwarten und müssen deshalb im Stadtentwicklungsprozess berücksichtigt werden.

## 5.1 Demografischer und gesellschaftlicher Wandel

Während im Zuge des demografischen Wandels lange Zeit von einer alternden, bunter zusammengesetzten und zahlenmäßig abnehmenden Bevölkerung gesprochen wurde, gehen die aktuellen Prognosen der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Hessen von einem erst deutlich später einsetzenden Rückgang der Einwohnerzahlen aus. Gemäß der neuesten Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur GmbH aus dem Jahr 2019 wird die Bevölkerung in Hessen erst ab dem Jahr 2035 signifikant zurückgehen. Auf Grund der guten wirtschaftlichen und medizinischen Voraussetzungen in der Region Frankfurt/Rhein-Main ist bis zum Jahr 2035 sogar mit einem leichten Anstieg der Bevölkerung zu rechnen, da weiterhin viele Menschen aus dem In- und Ausland in die Region ziehen werden. Gleichzeitig geht mit der guten medizinischen Versorgung eine höhere Lebenserwartung für breite Schichten der Bevölkerung einher. Dies führt zu einem stark steigenden Bedarf an Versorgungs- und Wohnangeboten für ältere Menschen, der in weiten Teilen durch Landkreise und Kommunen abzudecken ist.

Während die Bevölkerungszahl in näherer Zukunft einigermaßen stabil bleibt, wird es durch das Geburtendefizit in der Bundesrepublik Deutschland zu Verschiebungen in der Altersstruktur, hin zu einer älter werdenden Gesellschaft kommen. Dies geschieht ungeachtet einer in den letzten Jahren wieder leicht ansteigenden Geburtenrate, welche in Idstein bei aktuell 1,63 Kindern pro Frau liegt (Hessen: 1,57 Geburten pro Frau, Rheingau-Taunus-Kreis: 1,64 Geburten pro Frau<sup>2</sup>). Die sich wandelnde Altersstruktur wird zu spürbaren Konsequenzen für die kommunale Infrastruktur führen.

Die Idee einer „generationengerechten“ Stadt bringt dabei weitere Herausforderungen auf kommunaler Ebene: Einerseits muss Jugendlichen und jungen Erwachsenen eine Heimat und Perspektive geboten werden – was angesichts der Nähe zu den Ballungsräumen nicht immer leicht fällt. Andererseits sind die stark wachsenden Altersgruppen jenseits der 65 Jahre zu berücksichtigen. Hier müssen neue Angebote in Betreuung und medizinischer Versorgung geschaffen werden. Als zentrale Aufgabe stellt sich die durchgängige „Barrierefreiheit“ aller kommunalen Angebote und Dienstleistungen.

In einer bunter werdenden, von zunehmender Individualisierung geprägten Gesellschaft stehen die Kommunen vor der Aufgabe, verschiedenen Gruppen und Lebensentwürfe in das städtische Leben einzubinden und den Erhalt einer Gemeinschaft zu gewährleisten. Für eine erfolgreiche Integration und Inklusion aller Bevölkerungsgruppen bedarf es neben städtischem Engagement auch Unterstützung seitens der Kirchen, Vereine und weiterer Akteure.

---

<sup>2</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, 2019

## 5.2 Wirtschaftlicher Strukturwandel

Eine gedeihliche wirtschaftliche Entwicklung stellt die grundlegende Ressource für eine nachhaltige Stadtentwicklung dar. Voraussetzung ist ebenso ein ausreichendes, differenziertes Arbeitsplatzangebot für die Wohnbevölkerung, wie auskömmliche Gewerbesteuererinnahmen und die damit einhergehenden Investitionsspielräume im kommunalen Haushalt. Die Wirtschaft selbst unterliegt dabei seit längerer Zeit einem Strukturwandel, welcher einerseits von „Globalisierung“ und andererseits von „Tertiärisierung“ geprägt ist. Die zunehmende Vernetzung der Wirtschaftswelt und die Verlagerung von Arbeitsplätzen in den Dienstleistungssektor betrifft dabei sowohl Großkonzerne als auch klein- und mittelständische Unternehmen, wie sie in Idstein überwiegend anzutreffen sind. Als Bestandteil einer wirtschaftsstarken Region ist die Stadt Idstein Teil der übergeordneten Trends mit allen Chancen und Risiken. Aus diesem Grund ist es notwendig, dass die Stadt auf die sich ändernden Rahmenbedingungen reagiert und ihre örtlichen Rahmenbedingungen gezielt anpasst.



**Abbildung 8: Gewerbeansiedlungen im NassauViertel** (Foto: Reschl Stadtentwicklung, 2020)

Wie der gewerbliche Bereich befindet sich auch der Einzelhandel in einem tiefgreifenden Strukturwandel, welcher von einer insgesamt wachsenden Verkaufsfläche sowie einer Zentralisierung und Ausdünnung des Versorgungsnetzes geprägt wird. Die Gründe hierfür liegen in Rationalisierungsmaßnahmen auf Seiten des stationären Handels, die auf ein verändertes Konsumverhalten seitens der Verbraucherinnen und Verbraucher sowie ein progressives Wachstum des Online-Handels zurückzuführen sind. Speziell im ländlichen Raum sowie in den kleineren Stadtteilen von Klein- und Mittelzentren ist der Einzelhandel dabei weiter auf dem Rückzug, sodass die Sicherstellung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung zu einer der zentralen Aufgaben in der Stadtentwicklung geworden ist.

### 5.3 Mobilität

Enorme Veränderungsprozesse mit unmittelbaren Auswirkungen auf die Mobilität in den Städten und Gemeinden haben sich auch im Bereich des Verkehrs in den letzten Jahren eingestellt. Nicht nur die Verkehrsträger ändern sich (hin zu neuen Antrieben und autonomen Steuerungen), auch die Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsmittel nimmt einen anderen Stellenwert ein: In den Städten mit einem breiteren Angebot geht der Trend hin zur abgestimmten Nutzung von unterschiedlichen Verkehrsmitteln (Inter- und Multimodalität). Der „Modal Split“, der Anteil unterschiedlicher Verkehrsträger, verschiebt sich dabei zusehends von PKW zu Gunsten einer verstärkten Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs und des Fahrrads. Nichtsdestotrotz nimmt das eigene Fahrzeug, speziell in ländlich geprägten Gebieten, immer noch einen sehr hohen Stellenwert ein.

Weitere Veränderungen bringen neue Angebotsformen wie Car Sharing, Leihfahrräder oder neue Fahrdienste.

Für Städte und Gemeinden gilt es angesichts des umfassenden Wandels, dem der Themenbereich Mobilität unterworfen ist, zu prüfen, welche Trends aktiv gefördert werden sollen und welche Maßnahmen im Stadtgebiet umgesetzt werden können. Auch aus diesem Grund hat die Stadt Idstein parallel zur Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts die Entwicklung des Verkehrsentwicklungsplans eingeleitet bzw. durchgeführt.

## 5.4 Ökologische und energetische Herausforderungen

Die Auswirkungen des voranschreitenden Klimawandels und die Folgen der vielfältigen Eingriffe des Menschen in den Naturhaushalt betreffen alle Planungsebenen gleichermaßen. Starkregenereignisse mit Hochwasser, länger andauernde Hitze- und Trockenperioden oder Inversionswetterlagen haben unmittelbare Auswirkungen auf den kommunalen Planungsraum und stellen sich in ihrer Bewältigung als Herausforderung des kommunalen Handelns in den nächsten Jahrzehnten dar. Die Handlungsansätze sind vielfältig: Neben der Versiegelung von wertvollen Bodenflächen sind es vor allem die steigenden Energiebedarfe und erhöhten Treibhausemissionen von Industrie und Verkehr, welche die Natur und das Klima einer Region und auf kleinerer Ebene auch einer Stadt bzw. Gemeinde beeinflussen und strapazieren. Vor allem größere Baumaßnahmen sind daher immer im Kontext der resultierenden ökologischen Herausforderungen für die Kommune zu sehen.

Bereits heute hat die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Hessen einen durchschnittlichen Anteil von 15,9 Prozent an der Gesamtfläche des Bundeslandes. Die tägliche Neuinanspruchnahme von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Böden zu Gunsten von neuen Siedlungs- und Verkehrsflächen („Flächenverbrauch“) konnte in Hessen in den vergangenen Jahren von über 5 auf etwa 3 Hektar pro Tag reduziert werden. Die Landesregierung hat sich darüber hinaus im Einklang mit bundespolitischen Vorgaben zum Ziel gesetzt, die künftige Inanspruchnahme auf maximal 2,5 Hektar pro Tag zu begrenzen. Die Umsetzung kann nur auf der untersten Planungsebene, in der Bauleitplanung der Kommunen gelingen: Sie stellt sich als kleinteilige, bisweilen mühsame Aufgabe der Innenentwicklung dar. Brachflächen müssen in kommunaler Verantwortung nachgenutzt werden, private Eigentümer zur Bebauung von Baulücken motiviert werden, Nachverdichtungspotentiale identifiziert und ihre Umsetzung bauleitplanerisch begleitet werden. Gleichzeitig gilt es mit dem Blick auf die Akzeptanz dieses Ansatzes Naherholungsangebote zu stärken. In dichter bebauten Innenbereichen müssen vorhandene Grün- und Freiräume erhalten werden, Nutzungsmöglichkeiten verbessert und Nutzungseinschränkungen (z. B. für bestimmte Gruppen) aufgehoben werden. Auf der anderen Seite sollten bestehende Innenentwicklungspotentiale in Hinblick auf eine effektive Nutzung der vorhandenen Infrastruktur aktiviert werden.



**Abbildung 9: Blick auf Idstein aus Richtung Süden** (Foto: Reschl Stadtentwicklung, 2019)

## 6 Ergebnisse des Dialogprozesses

Neben den Ergebnissen der fachtechnischen Analyse (vgl. Kapitel 8.1.1, 8.2.1, 8.3.1, 8.4.1, 8.5.1 und 8.6.1) spielt der Dialog mit der Bürgerschaft für den Prozess eine entscheidende Rolle. Die Sicht der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Idstein liefert wichtige Hinweise für das Handlungsprogramm des Stadtentwicklungskonzepts. Darüber hinaus sind die Idsteinerinnen und Idsteiner in der Umsetzungsphase des Konzepts als wichtige Akteure gefragt – eine frühzeitige Einbindung in den Prozess gehört zum Grundverständnis moderner Stadtentwicklungskonzepte.

### 6.1 Offene Bürgerbeteiligung (Bürgerforum und Markt der Ideen)

#### *Handlungsfeld Siedlungsentwicklung und Wohnen*

Die Frage der weiteren Siedlungsentwicklung ist aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger eng mit einem potentiellen „Sprung“ über die Idsteiner Südtangente verbunden. Im Rahmen der beiden Beteiligungsveranstaltungen gab es hierfür sowohl Fürsprecherinnen und Fürsprecher als auch Gegenstimmen. Auf der einen Seite wird zentrumsnaher und verkehrsgünstig gelegener Wohnraum benötigt, während auf der anderen Seite auch eine Senkung des Landschaftsverbrauchs sowie die weitere Förderung der Innenentwicklung (z.B. durch das Schließen von Baulücken) angestrebt wird. Großteils Einigkeit hingegen besteht in der Einschätzung, dass zukünftig die Idsteiner Stadtteile mehr in das Wachstum der Stadt einbezogen werden sollten. Neben der Ausweisung von (kleineren) Neubaugebieten sollte im speziellen für die Stadtteile geprüft werden, inwiefern dichtere Bebauungsformen qualitätsvoll umgesetzt werden können. Generell sollten sich Neubauvorhaben im Bestand an der Dichte der Umgebungsbebauung orientieren, von einer weiteren Nachverdichtung in der historischen Altstadt wird seitens der Bürgerschaft abgesehen.

Bei der Gestaltung der Wohngebiete wird sich für einen qualitätvollen und abwechslungsreicheren Wohnungsbau stark gemacht. Um dieses Ziel zu erreichen sollten zukünftig vermehrt Planungswettbewerbe durchgeführt werden. Darüber hinaus sollten gemeinschaftliche, individuelle und bezahlbare Wohnformen gefördert werden, um eine Diversifizierung des Wohnungsangebots zu erreichen. Besonders im Fokus der Bürgerschaft stehen dabei barrierefreie und betreute Wohnformen sowie die Kombination von „jung und alt“ (z.B. Mehrgenerationenwohnen).

#### *Handlungsfeld Infrastruktur*

Neue Infrastruktur in Form von Treffpunkten und Aufenthaltsmöglichkeiten ist vor allem für die Idsteiner Jugend sowie die Studenten/innen notwendig. Durch die Etablierung eines entsprechenden Angebots (z.B. Disco und Bars) würde die Attraktivität des Standorts Idstein gerade für die Studenten der Hochschule Fresenius steigen. Der Erhalt der Hochschule in Idstein ist ebenfalls eine wichtige Zielstellung seitens der Bürgerschaft, da sie ein Alleinstellungsmerkmal in der Region darstellt. Für die Stadtteile besteht der Wunsch, unterschiedliche und auf die jeweiligen Gegebenheiten abgestimmte Treffpunkte bzw.

Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen, um einem möglichen „Stadtteilsterben“ entgegenzuwirken.

In Bezug auf das Bildungs- und Kinderbetreuungsangebot in Idstein besteht in der Bürgerschaft der Wunsch, die bisherigen Angebote und Einrichtungen zu erhalten, zu stärken und punktuell in ihrer Quantität und Qualität auszubauen. Dies gilt primär für die Planung und Ausweisung von neuen Baugebieten, bei der parallel eine Konzeption zur Schaffung von neuen Bildungs- und Betreuungsangeboten erarbeitet werden sollte.

Für die ältere Bevölkerung sollte hingegen vordergründig der Gesundheitsstandort Idstein weiter ausgebaut und ergänzt werden. Neben der langfristigen Standortsicherung der Helios-Klinik geht es nach Ansicht der Bürgerinnen und Bürger vor allem darum, die Akteure vor Ort besser zu vernetzen, Beratungs- und Präventionsangebote auszubauen und das Angebot an Fachärzten zu verbessern. Gleichzeitig könnten durch die Organisation und Durchführung von Fahrten (z.B. zum Einkaufen oder zum Arztbesuch) auch die Seniorinnen und Senioren in den kleineren Stadtteilen besser an die Infrastruktureinrichtungen der Kernstadt angebunden werden.

Ein Ergänzungsbedarf des vorhandenen Angebots wird darüber hinaus im Bereich Nahversorgung (speziell in der östlichen Kernstadt: TaunusViertel, Gänsberg) sowie in der Breitbandversorgung (Stadtteile) gesehen.

#### *Handlungsfeld Landschaft, Umwelt, Wasser und Wald*

Im Fokus der Bürgerschaft steht ein Erhalt der bestehenden Grün-, Wasser- und Waldflächen, da diese sowohl eine hohe Bedeutung für das Stadtklima als auch für die Naherholung der Einwohnerinnen und Einwohner innehaben. Besonders zu nennen in diesem Zusammenhang sind die Bachauen von Wörsbach und Wolfsbach sowie der Gassenbacher Hof inkl. des angrenzenden Ackerlands. Ebenfalls zu erhalten und besser zu vernetzen sind die innerstädtischen Grünflächen und Parks wie der Kalmenhof, der Stolziesenpark sowie der Stettiner Park. Innerhalb des bebauten Siedlungsgebiets wird darüber hinaus eine Entsiegelung von privaten Gärten und öffentlichen Flächen angeregt. Dieses Ziel könnte beispielsweise mit Hilfe von entsprechenden Festsetzungen bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen oder der naturnahen Gestaltung von Grünflächen und Kreisverkehren umgesetzt werden.

Eine Fortschreibung des Landschaftsplans soll zur Förderung der Biotopvernetzung und der Biodiversität innerhalb des gesamten Stadtgebiets dienen. Der Plan sollte nach Ansicht der Bürgerinnen und Bürger in enger Zusammenarbeit mit den örtlichen Umweltverbänden und Landnutzern geplant und vollzogen werden, um Zielstellungen und Maßnahmen gemeinsam zu formulieren und eine spätere Umsetzung zu garantieren.

Weitere Ziele der Bürgerschaft bestehen in der weiteren Renaturierung der Idsteiner Bachläufe sowie dem weiteren Vorantreiben Idsteins als „Fair-Trade-Town“ in der Region Rhein-Main.

### *Handlungsfeld Demografische Entwicklung*

Wie bei der Siedlungsentwicklung wurden auch bei der weiteren Bevölkerungsentwicklung unterschiedliche Ansichten bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Beteiligungsveranstaltungen deutlich. Während sich einige Stimmen klar für ein (moderates) Wachstum der Bevölkerung aussprachen, plädierten einige Bürgerinnen und Bürger für ein Halten der Stadtgröße ohne Anstieg der Einwohnerzahl. Wichtig ist beiden Seiten jedoch in jeden Fall, dass sich Idstein nicht zu einer reinen „Schlafstadt“ für die umliegenden Oberzentren (Frankfurt am Main, Wiesbaden) entwickelt. Dafür ist es notwendig, dass gleichzeitig zur Einwohnerzahl auch der Wirtschaftsstandort Idstein und die (Freizeit-)Infrastruktur weiterwächst.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Im Rahmen der Veranstaltungen der offenen Bürgerbeteiligung wurde den Idsteiner Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, Ideen und Anregungen zur künftigen Stadtentwicklung mitzuteilen und zu formulieren. Hierbei standen die folgenden Themen für die Bürgerinnen und Bürger im Fokus:

- Wohnungsbauentwicklung in den Stadtteilen
- Differenzierung des Wohnraumangebots
- Schaffung von (neuen) Treffpunkten für verschiedene Altersgruppen
- Ausbau des Gesundheitsstandorts Idstein
- Ergänzung des Nahversorgungsangebots
- Erhalt der Grün- und Freiflächen inkl. weiterer Renaturierung der Bachläufe
- Abgestimmte Wohnungs-, Wirtschafts- und Infrastrukturentwicklung

## 6.2 Repräsentative Bürgerbefragung

Mit einem Zufriedenheitswert von über 85 Prozent wird die Idsteiner Lebensqualität von Einwohnerinnen und Einwohnern vergleichsweise hoch bewertet. Diese Einschätzung lässt sich dabei über alle Altersgruppen und Nationalitäten erkennen. Bei einer Betrachtung der einzelnen Stadtteile ergeben sich geringfügige Abweichungen: So sind die Einwohnerinnen und Einwohner Kröftels im städtischen Vergleich am zufriedensten (94,7 Prozent Zufriedenheit), während die Bewohnerinnen und Bewohner von Heftrich und Walsdorf bei einer immer noch hohen Zufriedenheit am meisten Raum für Verbesserungen in der Lebensqualität sehen (weniger als 80 Prozent Zufriedenheit).<sup>3</sup>

### Wie zufrieden sind Sie im Allgemeinen mit der Lebensqualität in der Gesamtstadt Idstein?

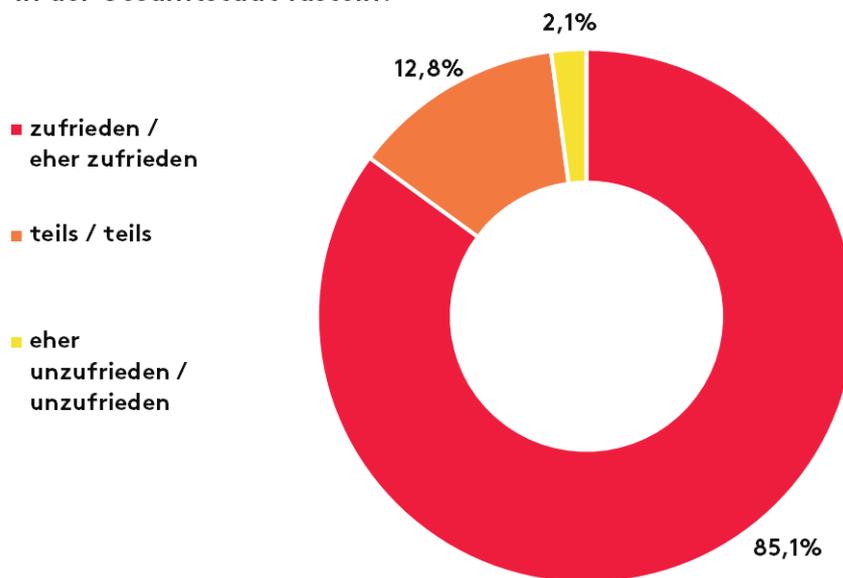
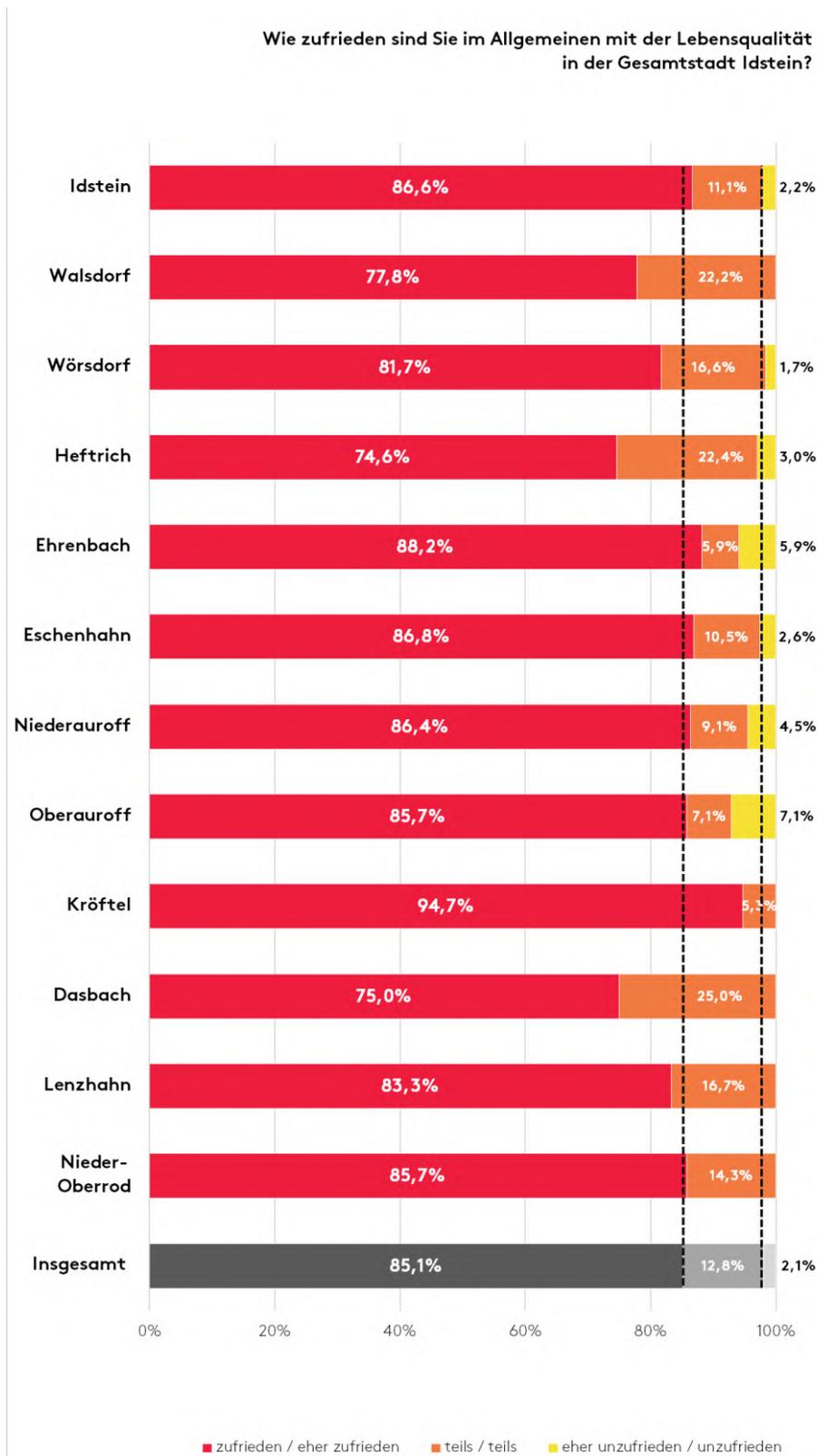


Abbildung 10: Repräsentative Bürgerbefragung Stadt Idstein, Frage 1 (Quelle: Reschl Stadtentwicklung)

<sup>3</sup> Die stadtteilbezogene Auswertung aller Fragen kann unter <https://www.idstein.de/Startseite/Bauen-und-Wohnen/IDSTEIN-2035/Buergerbefragung/E143642.htm> heruntergeladen werden.

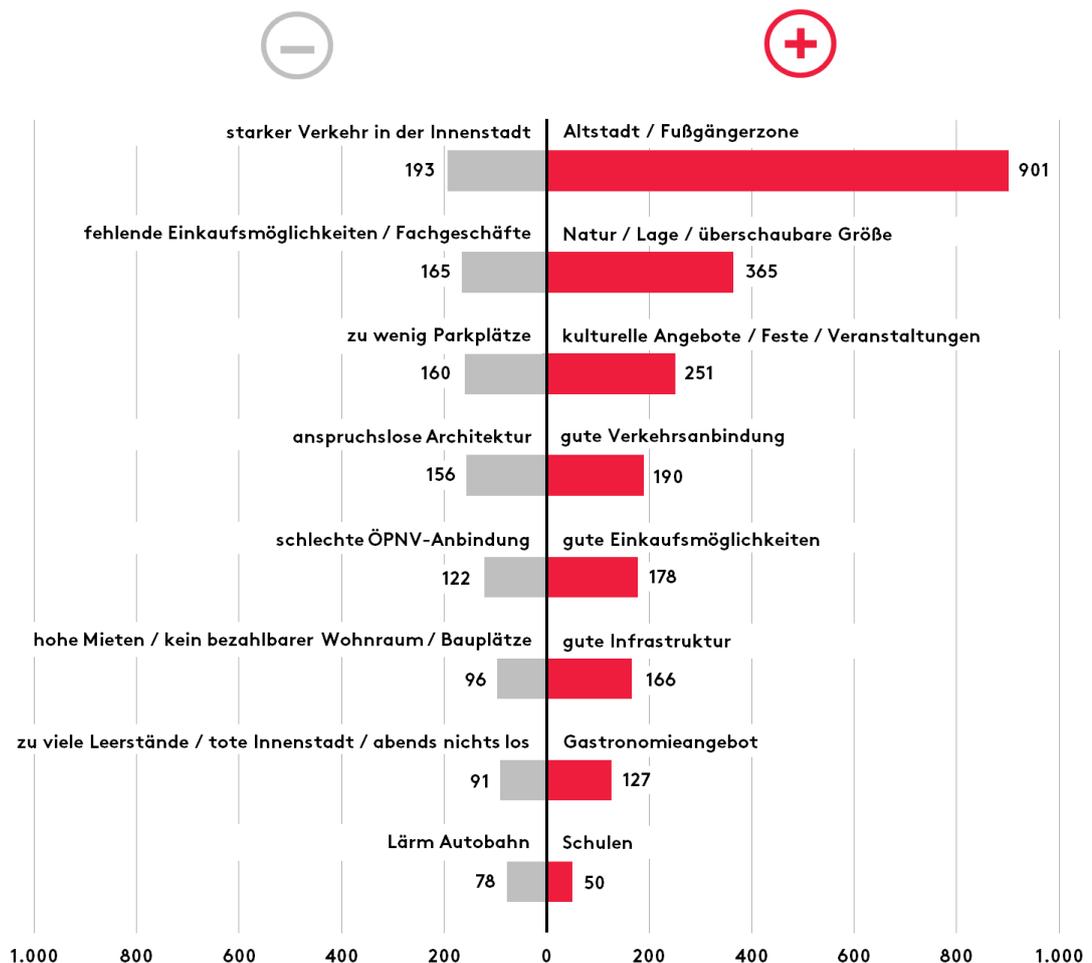


**Abbildung 11: Repräsentative Bürgerbefragung Stadt Idstein, Frage 1 nach Stadtteilen** (Quelle: Reschl Stadtentwicklung)

Das bauhistorische Erbe mit der historischen Altstadt wird seitens der Idsteiner Bevölkerung besonders geschätzt und trägt darüber hinaus zur Identität der Stadt bei. Diese Beobachtung lässt sich unabhängig vom Wohnort machen. Ebenfalls punkten kann Idstein

durch seinen Bezug zur Landschaft sowie durch die Vielzahl an kulturellen Angeboten bzw. Festen und Veranstaltungen. Die verkehrliche Situation in der Stadt wird hingegen von vielen Einwohnerinnen und Einwohnern kritisiert. In diesem Zusammenhang werden vor allem der starke Verkehr in der Innenstadt, die gegenwärtige Parkplatzsituation, eine schlechte ÖPNV-Anbindung, der Lärm durch die Autobahn sowie fehlende Radwege bemängelt. Neben dem Themenbereich Mobilität machen sich die Befragten ebenfalls für eine Verbesserung der mittelfristigen Einkaufsmöglichkeiten sowie die Schaffung von günstigerem und architektonisch anspruchsvollem Wohnraum stark.

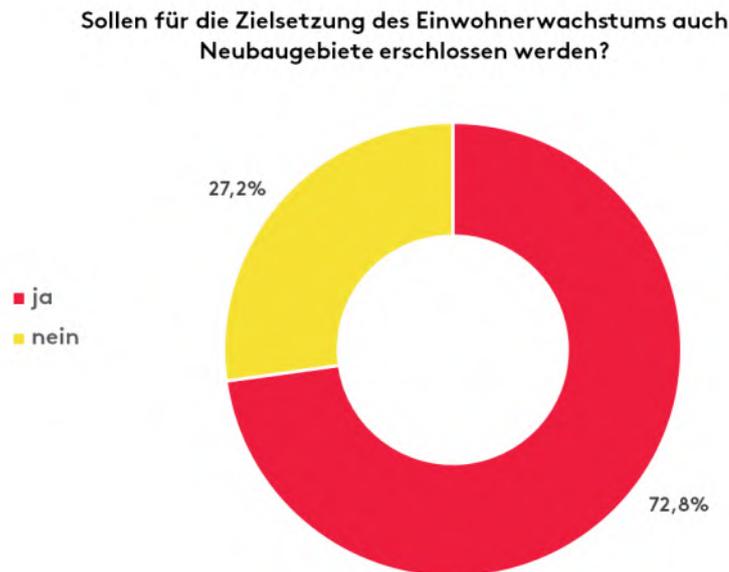
**Was gefällt Ihnen/stört Sie an der Gesamtstadt Idstein besonders?**



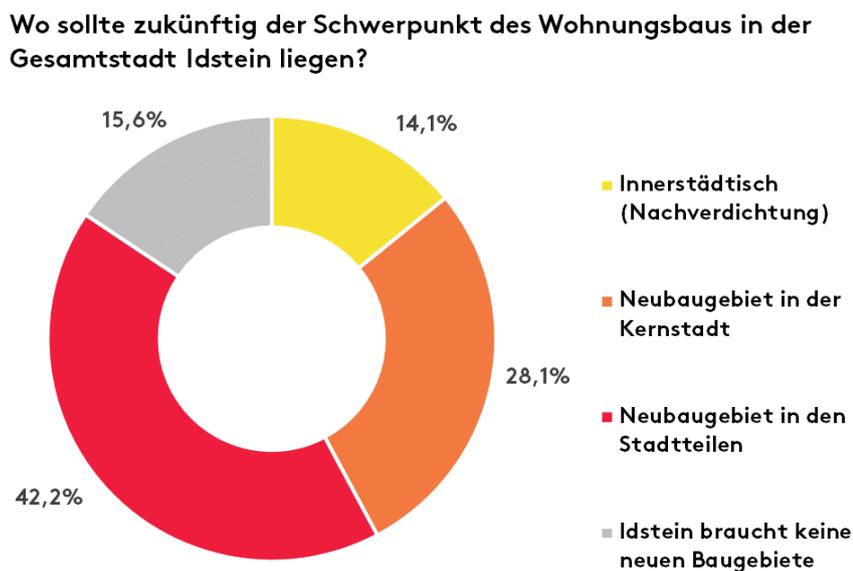
**Abbildung 12: Repräsentative Bürgerbefragung Stadt Idstein, Frage 2 und 3** (Quelle: Reschl Stadtentwicklung)

Auf Grundlage der aus Sicht der Bevölkerung notwendigen Diversifizierung des Wohnraumangebots ist es wenig verwunderlich, dass zwei Drittel der Idsteiner Bevölkerung der Meinung sind, dass es zu wenig bezahlbare Eigentumswohnungen in der Stadt gibt. Ähnlich hohe Umfragewerte werden auch bei der Frage nach leistbaren Mietwohnungen bzw. angemessenen Grundstückspreisen erzielt. In Hinblick auf die weitere Wohnbauentwicklung sprechen sich 70 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner für die schwerpunktmäßige Entwicklung von Neubaugebieten aus. Diese sollten nach Meinung der

Bürgerschaft nicht nur in der Kernstadt, sondern auch zu wesentlichen Teilen in den Stadtteilen geplant und realisiert werden.



**Abbildung 13: Repräsentative Bürgerbefragung Stadt Idstein, Frage 11** (Quelle: Reschl Stadtentwicklung)

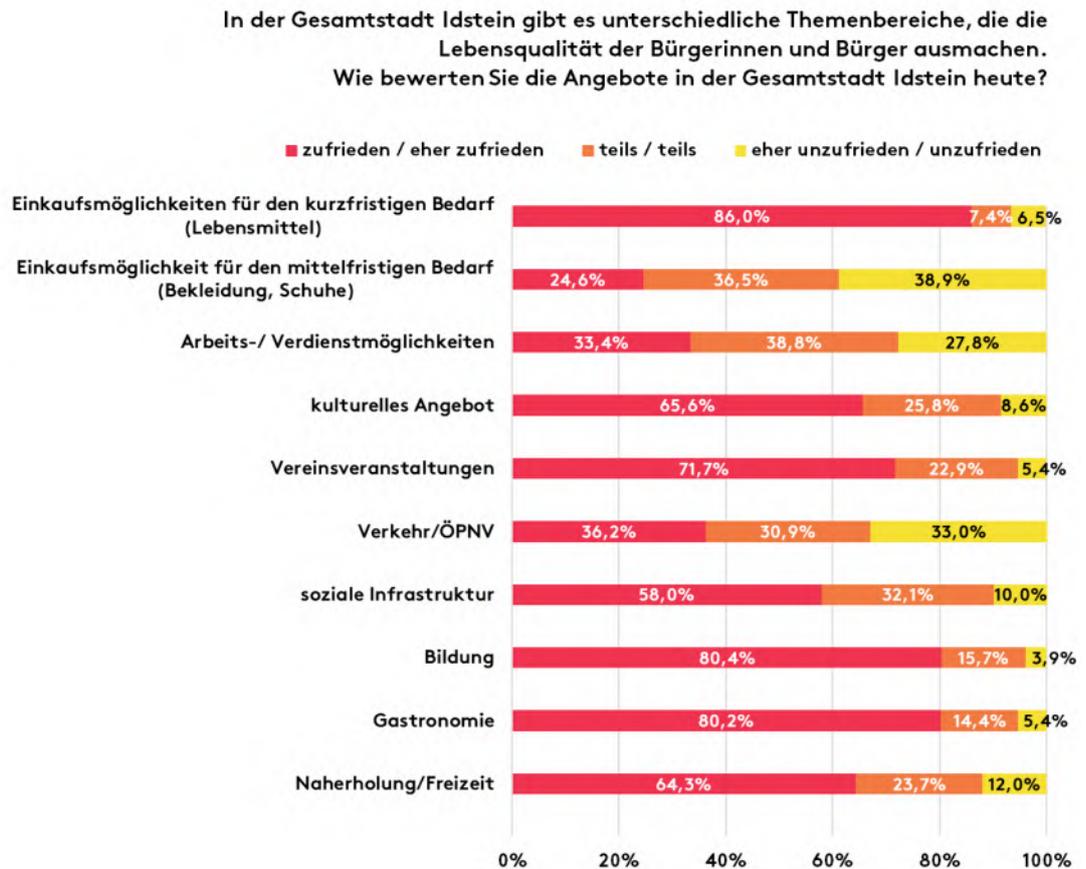


**Abbildung 14: Repräsentative Bürgerbefragung Stadt Idstein, Frage 10** (Quelle: Reschl Stadtentwicklung)

Auch der Wirtschaftsstandort Idstein sollte aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger in Zukunft gestärkt und weiterentwickelt werden. So ist die Zufriedenheit der Idsteinerinnen und Idsteiner mit den Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten vor Ort relativ gering (33 Prozent), während 28 Prozent in diesem Bereich Verbesserungspotential sehen. Unter diesen Gesichtspunkten ist es nur wenig überraschend, dass sich zwei Drittel der Bevölkerung für eine Ansiedlung neuer Unternehmen und der hierfür notwendigen Entwicklung neuer

Gewerbegebiete aussprechen. Weitere 25 Prozent befürworten eine reduzierte Entwicklung beschränkt auf bereits ansässige Betriebe.

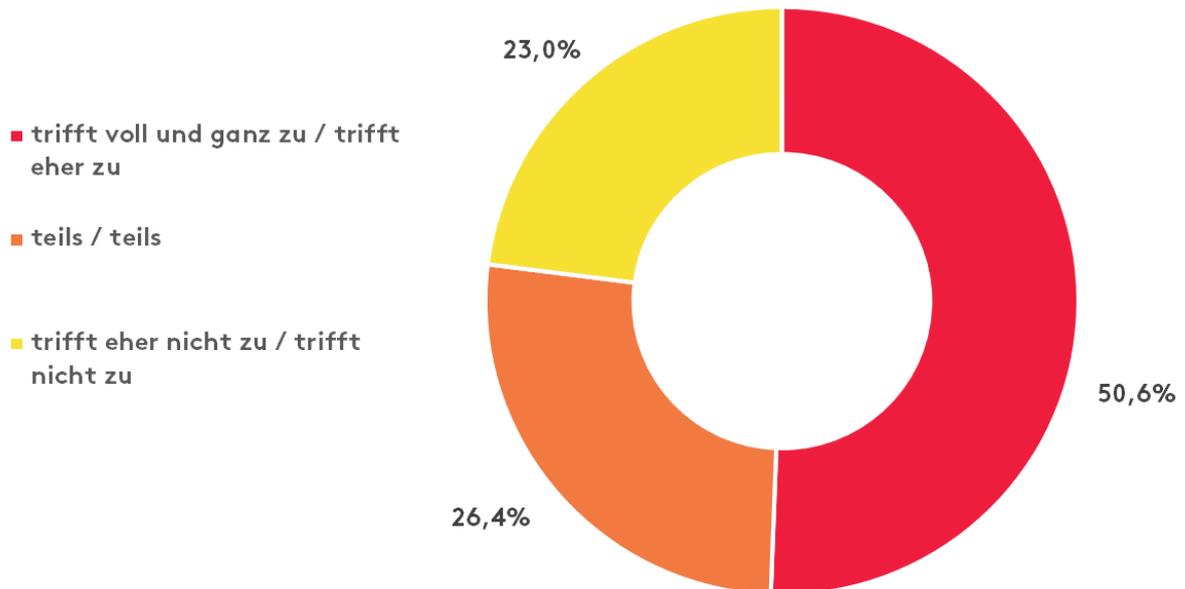
Neben der bereits angesprochenen positiven Bewertung für das kulturelle Angebot und das Vereinsleben in der Stadt können darüber hinaus auch die Bildungseinrichtungen sowie das gastronomische Angebot bei den Idsteiner Bürgerinnen und Bürgern punkten. Zufriedenheitswerte von über 80 Prozent zeugen dabei von einem quantitativ wie auch qualitativ hochwertigen Angebot, welches vor allem bei den gastronomischen Einrichtungen im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden überdurchschnittlich ist.



**Abbildung 15: Repräsentative Bürgerbefragung Stadt Idstein, Frage 18** (Quelle: Reschl Stadtentwicklung)

Generell sprechen sich die Bürgerinnen und Bürger mehrheitlich für ein Wachstum der Gesamtbevölkerungszahl aus, um einem potentiellen Rückgang der Schulkinder und Erwerbstätigen in Idstein entgegenzuwirken. 50 Prozent der Befragten stimmen einem (moderaten) Wachstum unter diesen Parametern zu, während ein knappes Viertel diesbezüglich Bedenken hat.

**Um einen Rückgang der Schulkinder und der Erwerbstätigen zu vermeiden, sollte ein dafür erforderliches Wachstum der Gesamteinwohnerzahl angestrebt werden.**



**Abbildung 16: Repräsentative Bürgerbefragung Stadt Idstein, Frage 12** (Quelle: Reschl Stadtentwicklung)

## ZUSAMMENFASSUNG

Die Ergebnisse der repräsentativen Bürgerbefragung liefern einen guten Einblick über die Themen, welche den Einwohnerinnen und Einwohnern von Idstein besonders am Herzen liegen und welche für die Bürgerschaft im Hinblick auf die zukünftige Stadtentwicklung Idsteins angegangen werden sollten. Dabei liegt bei einigen Themen der Fokus auf dem **Erhalt vorhandener Qualitäten** (z.B. Lebensqualität in der Stadt, Attraktivität der Altstadt, Bildungs- und Betreuungsangebot, kulturelles und gastronomisches Angebot), wohingegen in anderen Bereichen eine **Verbesserung der aktuellen Gegebenheiten** in der Stadt notwendig sind (Mobilitätsangebote, Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungs- und Bauplatzangebot). Wichtig ist der Idsteiner Bevölkerung in diesem Zusammenhang auch der Einbezug sämtlicher Stadtteile in die weiteren Planungen sowie das Finden von spezifischen Lösungen.

### 6.3 Fachdialog Wirtschaft

Die Gewerbetreibenden betonen die Lagegunst Idsteins an wichtigen Verkehrsachsen sowie am Übergangspunkt zwischen dem wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet und eher ländlich geprägten Gebieten im Norden. Weitere Gewerbegebiete zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Idstein sollten daher auch in Zukunft erschlossen werden, da der Bestand nahezu ausgeschöpft ist. Potentielle Entwicklungsflächen werden dabei vornehmlich in der Nähe der Autobahn gesehen, die Gebiete selbst sollten im Hinblick auf die Umsetzung möglichst flexibel gestaltet werden, um sowohl „platzintensiveren“ Unternehmen als auch lokalen Klein- und Handwerksbetrieben Möglichkeiten zur Ansiedlung und Erweiterung zu geben. Für eine weitere Stärkung der Idsteiner Wirtschaft ist es ebenfalls von erhöhter Bedeutung, die Erreichbarkeit der Gewerbeflächen für den ÖPNV und den Radverkehr zu optimieren, eine flächendeckende Glasfaserversorgung für alle Gewerbebetriebe zu erreichen sowie die Attraktivität für Auszubildende zu verbessern.

Gewerbetreibende wie auch Einzelhändler machen sich darüber hinaus für einen Ausbau des Stadtmarketings stark. Hierbei geht es darum, alle Akteure an einen Tisch zu holen und gemeinsam Zielstellungen und Maßnahmen bzw. Projekte zur Stärkung der Wirtschaft und des Einzelhandels zu benennen und später durchzuführen. Im Bereich des Einzelhandels könnten als konkreter Umsetzungsschritt neue Konzepte im Einzelhandel (versuchsweise) eingeführt werden, bei denen beispielsweise Verkaufsflächen lediglich als Ausstellungsflächen genutzt werden und der Versand der Waren über Lagerflächen außerhalb in Gewerbegebieten geregelt wird. Durch diesen Schritt könnte auch einem der großen Probleme des Idsteiner Einzelhandels – dem Konflikt zwischen zur Verfügung stehender Verkaufsfläche in der Altstadt und den heutigen Anforderungen an den Einzelhandel – begegnet werden. Weitere Möglichkeiten zur Attraktivierung des Einzelhandels bestehen in der Schaffung größerer Verkaufsflächen, der Optimierung des Parkraums sowie der Förderung des ÖPNVs. Auch sollen die Kooperationen der einzelnen Akteure untereinander und mit der Stadt weiter ausgebaut und verbessert werden.

Ein wesentlicher Anteil der Idsteiner Beschäftigten arbeitet im Dienstleistungssektor (vgl. Kapitel 9.4). Dieser wird wesentlich durch Bildungsangebote wie beispielsweise die Hochschule Fresenius und Gesundheitsangebote wie die Helios-Klinik geprägt, welche auch im interkommunalen Wettbewerb wichtige Standortfaktoren für die Stadt Idstein darstellen. Damit sich die Hochschul- und Bildungsstadt Idstein in Zukunft weiterhin positiv entwickeln kann, ist es laut den Teilnehmerinnen und Teilnehmern notwendig, dass die Rahmenbedingungen für Studierende attraktiver werden. Dazu gehört unter anderem ein verbessertes und differenzierteres Angebot im Bereich Wohnen und Mobilität. Im Bereich der Gesundheit wird als Entwicklungsziel der Aufbau eines Gesundheitsnetzwerks angeregt, welches demnächst mit einem „Runden Tisch“ weiter ausgebaut werden soll. Darüber hinaus gilt es, die aktuelle gute medizinische Versorgung langfristig abzusichern und das Seniorenpflegekonzept der Stadt zu evaluieren und ggf. fortzuschreiben. Ein weiteres Entwicklungsziel besteht im Auf- und Ausbau von Seminaren und weiteren Veranstaltungen. Hierfür ist es aus Sicht der Arbeitsgruppe notwendig, dass zusätzliche und ggf. vom bestehenden Angebot abweichende Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Diese könnten auch für die Gewerbetreibenden und Einzelhändler in der Stadt interessant werden bzw. positive Effekte bewirken.



**Abbildung 17: Impressionen Fachdialog Wirtschaft** (Foto: Reschl Stadtentwicklung 2020)

## ZUSAMMENFASSUNG

Der Fachdialog Wirtschaft bot einen fundierten Überblick über die Bedürfnisse und Anliegen der Idsteiner Gewerbetreibenden. Im Ergebnis wurden die folgenden Themen als Handlungsansätze für die weitere Stadtentwicklung formuliert:

- Erschließung von weiteren Gewerbegebieten für unterschiedliche Nutzer
- Ausbau des Stadtmarketings
- Entwicklung von neuen Konzepten für den lokalen stationären Einzelhandel
- Attraktivierung der Rahmenbedingungen für Hochschule und Studierende
- Aufbau eines Gesundheitsnetzwerks
- Ausbau und Differenzierung der Übernachtungsmöglichkeiten

## 7 Leitbild

Leitbilder in der Stadtentwicklung dienen gleichermaßen als Standortbestimmung und Ausblick für eine Stadt: Aus den gegebenen Rahmenbedingungen werden künftige Aufgaben formuliert, (räumliche) Schwerpunkte der Entwicklung benannt und Zukunftsperspektiven identifiziert.

Die Stadt Idstein charakterisiert sich in der Ausgangslage zunächst durch die Besonderheit „Stadt, Land, Fluss“ – und Wald. Das waldreiche Umfeld des Taunus bildet den natürlichen Rahmen Idsteins und seiner Stadtteile. Die fast tausendjährige Geschichte der Kernstadt offenbart sich durch zahlreiche Zeugen der Vergangenheit. Am augenfälligsten wird dies sicher im geschlossenen, mittelalterlichen Stadtkern – gebaute städtische Tradition, Bürgerstolz, in einem ländlich geprägten Umfeld. Die umgebende Idsteiner Senke wirkt wie eine idealtypische Darstellung des „Landlebens“ mit überschaubaren Siedlungskörpern, einer topografisch bewegten, abwechslungsreich genutzten Landschaft und vor allem viel Platz. Eine starke Nord-Südrichtung bekommt das Stadtgebiet nicht erst durch neue Errungenschaften wie die Regional-Bahn-Strecke, die Autobahn A 3 und die ICE-Strecke Frankfurt – Köln. Die starke Nord-Südrichtung ist im Stadtgebiet schon immer durch Wörsbach, Wolfsbach und vor allem deren begleitende Grünräume lesbar – Wasserläufe als strukturprägendes, bestimmendes Element.

Für die Entwicklung eines Leitbilds bringt dies neben vielen Potentialen auch diverse Herausforderungen: Gerade die Kernstadt vermittelt in hohem Maße das Bild einer „fertig gebauten“ Stadt. Während gerade die oft stark kriegszerstörten Großstädte mancherorts durch ein unbefriedigendes städtebauliches Gesamtbild zu tiefgreifenderen Veränderungen anregen, sind es Mittelstädte wie Idstein, wo sich schon durch die lange Genese des Vorgefundenen ein städtebauliches „Experimentieren“ gerade in Kernbereichen grundsätzlich verbietet – Eingriffe müssen sich eher an der Qualität ihrer Einpassung in den Bestand messen.

Den historisch/städtebaulichen Restriktionen des Innenbereichs steht im Falle Idsteins ein Landschaftsraum gegenüber, der in weiten Teilen nicht weniger schützenswert erscheint als die historischen Siedlungskerne. Das Leitbild für die Stadt Idstein sollte daher darauf abzielen, einerseits vorhandene Stärken zu identifizieren und im Sinne einer Profilbildung weiter herauszuarbeiten. Andererseits sind aber notwendige Veränderungen, wie z. B. im Bereich der flächenhaften Entwicklung, mit großer Sorgfalt zu prüfen und behutsam umzusetzen. So muss gerade bei einer möglichen bzw. notwendigen Ausweitung des Siedlungsraums nicht nur eine Beachtung formaler Restriktionen gewährleistet werden, weitere Aspekte wie die Bewahrung der Stadtgestalt, die Umsetzung qualitätvoller baulicher Entwicklungen oder die Berücksichtigung des auf Grund der Topografie sensiblen in Teilen komplexen Stadtklimas müssen jede Entwicklung begleiten.

Das für das Stadtentwicklungskonzept erstellte Leitbild berücksichtigt die Erkenntnisse aus Bestandserhebung und Bestandsanalyse des Büros, Bürgerbeteiligung und repräsentativer Bürgerbefragung sowie eines intensiven Abstimmungsprozesses mit der Verwaltung.

Das Leitbild des Stadtentwicklungskonzepts gliedert sich in die folgenden Leitsätze. Es wird ergänzt durch ein räumliches Leitbild, das in Kapitel 9 dargestellt ist.

## 7.1 Leitsätze der Stadtentwicklung

### Attraktive Wohnstadt

*„Auf Grund seiner Lagegunst in der Metropolregion FrankfurtRheinMain fokussiert sich Idstein auf die Rolle als attraktiver Wohnstandort.“*

Wie kaum eine Stadt im Einzugsbereich der umliegenden Wirtschaftszentren verfügt Idstein über eine hohe Wohn- und Lebensqualität und somit über beste Voraussetzungen um neue Einwohnerinnen und Einwohner zu gewinnen. Das Alleinstellungsmerkmal, das sich aus der Kombination der beiden Schlüsselfaktoren einer hohen Attraktivität und einer guten Erreichbarkeit ergibt, soll genutzt werden, um eine weitere, positive Einwohnerentwicklung mit Fokus auf eine stabile Zahl der Schüler und der Erwerbstätigen zu gewährleisten. Grundlage bildet eine konsequent auf Qualität und Differenzierung ausgerichtete Wohnbauentwicklung.

### Natur, Landschaft und Lebensqualität

*„Idstein stärkt das Profil als Stadt mit hoher Lebensqualität und strebt einen noch stärkeren Landschaftsbezug an“*

Auch im interkommunalen Kontext stellt der „Standortfaktor Natur und Landschaft“ eine Idsteiner Besonderheit dar: Als Kommune mit der zweitgrößten Fläche im Rheingau-Taunus-Kreis verfügt Idstein über eine im Einzugsbereich der Metropolregion einzigartige naturräumliche Qualität. Der Natur- und Landschaftsbezug stellt eine spezifische Stärke vor allem jener Stadtteile dar, die eine dezentrale Lage zu Kernstadt und Hauptverkehrsachsen einnehmen. Maßnahmen im Bereich Natur- und Artenschutz dienen der Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung dieser spezifischen Stärke. In den Bereichen Tourismus, Naherholung und zur Profilierung des Wohnstandorts soll diese Besonderheit ausgebaut und verstärkt genutzt werden.

### **Hochschule, Dienstleistungen und Technologie**

*„Idstein entwickelt sich weiter zu einem innovativen Hochschul- und Technologiestandort“*

Das Prädikat „Hochschulstadt“ verweist auf eine Besonderheit Idsteins: Mit der Ansiedlung der Hochschule Fresenius im Jahr 1995 verfügt die Stadt - untypisch für ihre Größenklasse - über eine universitäre Einrichtung. Die Schwerpunkte Chemie/Biologie und Gesundheit/Soziales bieten sich an, um Synergien mit einer zweiten, regional bedeutsamen Einrichtung zu nutzen, der Helios Klinik Idstein. Idstein verfolgt in Ergänzung zur starken Funktion als Wohnstandort das Ziel, hochschulnahe Firmen und Einrichtungen mit Schwerpunkten Technologie und Gesundheit anzusiedeln und so die Profilbildung des Wirtschaftsstandorts zu fördern.

### **Stärkung der Infrastruktur, räumliche Ausrichtung**

*„Idstein sorgt für den Erhalt der sozialen Infrastruktur und fördert eine Entwicklung mit räumlicher Profilbildung in Kernstadt und Stadtteilen“*

Voraussetzung für eine positive Entwicklung in allen Bereichen wird immer die Verlässlichkeit und Qualität der sozialen Infrastruktur sein, die eine Kommune bereitstellt. In der Umsetzung seiner mittelzentralen Funktion verfügt Idstein hier über gute Grundlagen. Der weitere Ausbau der Infrastruktur soll veränderte Bedarfe berücksichtigen und daran ausgerichtet werden, auch räumlich (im Stadtgebiet) eine Profilbildung zu ermöglichen, da nicht alle Angebote überall bereitgehalten werden können. Dabei soll berücksichtigt werden, dass die Konzeption wichtiger Angebote, wie z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen, einerseits an einer potentiellen baulichen Entwicklung ausgerichtet wird, andererseits aber auch die Erreichbarkeit für alle Stadtteile gewährleistet wird.

## **8 Handlungsfelder der Stadtentwicklung**

### **8.1 Demografische Entwicklung**

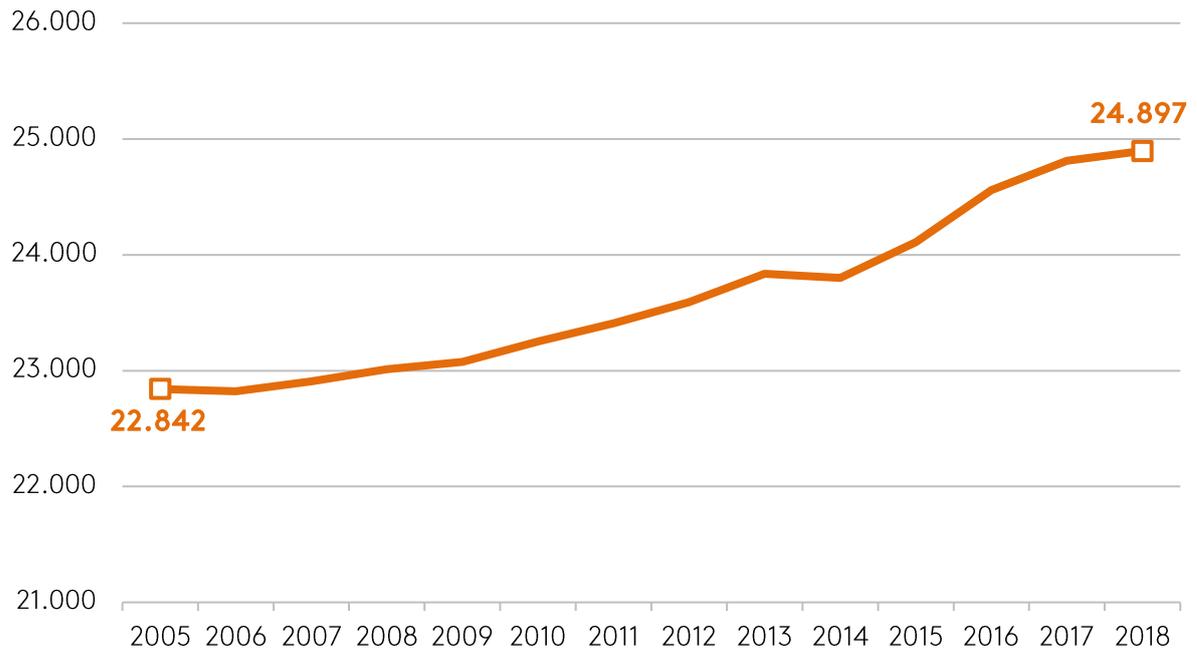
Die demografische Entwicklung einer Kommune wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, bestehend aus Geburten und Sterbefällen, sowie dem Saldo aus Zu- und Fortzügen über die Stadtgrenzen bestimmt. Die ersten beiden Faktoren unterliegen langfristigen Entwicklungstrends und können auf kommunaler Ebene nur wenig beeinflusst werden. Die Zahl der Wanderungen hingegen steht in engem Zusammenhang mit dem Handeln einer Kommune und bestimmt sich unter anderem durch Entwicklungen am lokalen Arbeitsmarkt, der Verfügbarkeit von Wohnraum sowie der vorhandenen Infrastruktur.

Darüber hinaus haben weitere externe Faktoren einen spürbaren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung, was zuletzt vor wenigen Jahren durch den Flüchtlingsstrom in die Bundesrepublik Deutschland deutlich wurde. Diese externen Einflüsse sind im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung einer Kommune jedoch schwer abschätzbar.

#### **8.1.1 Ausgangslage**

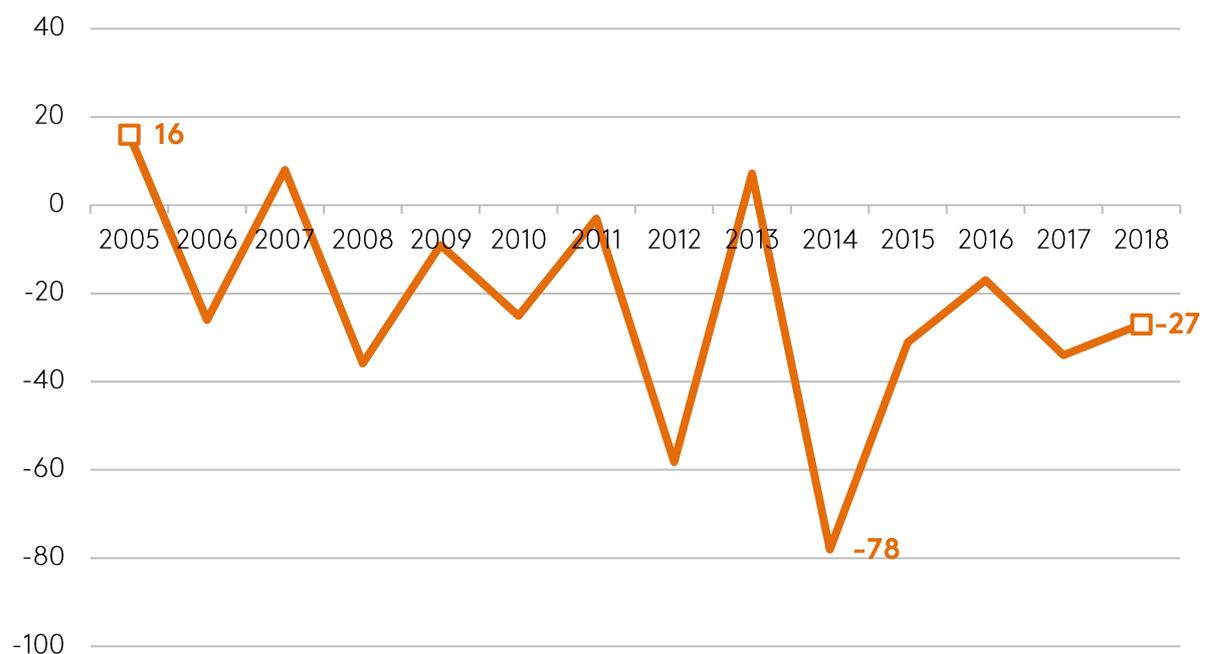
##### **Rückblick**

Die Bevölkerungszahl Idsteins ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich von 22.842 Personen im Jahr 2005 auf 24.897 Einwohnerinnen und Einwohner zum Ende des Jahres 2018 angestiegen. Dies entspricht gegenüber dem Ausgangsjahr einem Anstieg von etwa neun Prozent. Im Vergleich zum Rheingau-Taunus-Kreis sowie zum Land Hessen ist das Bevölkerungswachstum von Idstein damit deutlich stärker ausgeprägt und weist auf die Attraktivität und die strategische Ausrichtung der Kommune in der Vergangenheit hin.

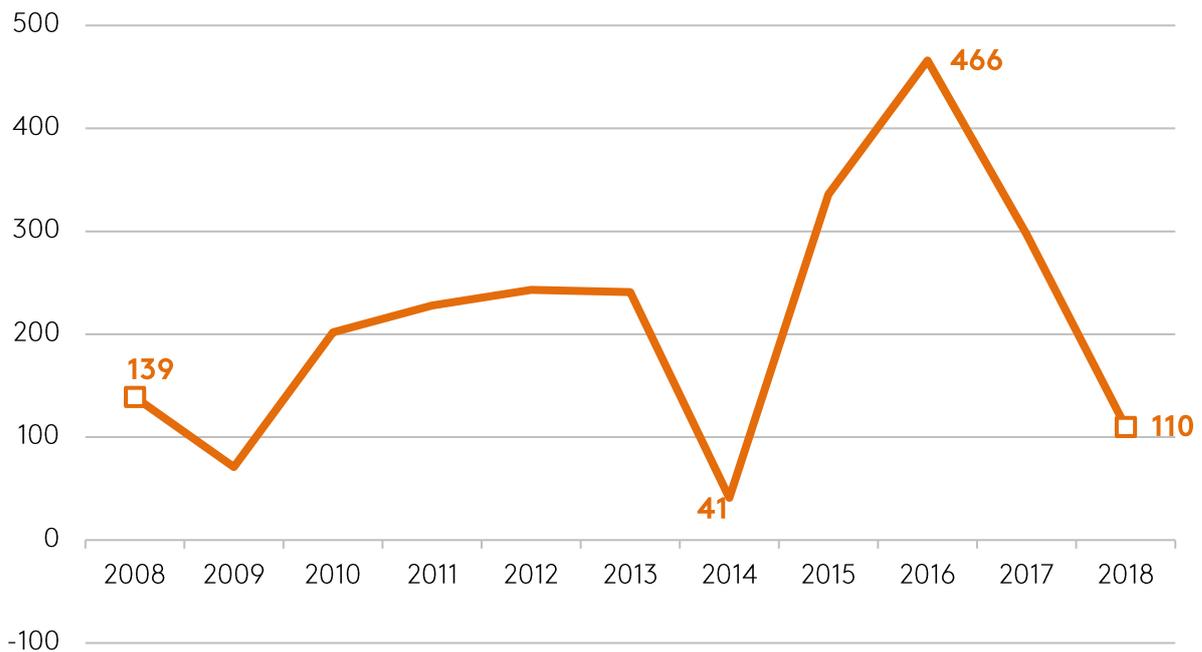


**Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung in Idstein** (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, 2020)

Bei genauerer Betrachtung der Geburten und Sterbefälle sowie der Zu- und Fortzüge lässt sich mit wenigen Ausnahmen ein Geburtendefizit für Idstein feststellen. Dies bedeutet, dass jährlich mehr Menschen in der Stadt gestorben als neu geboren sind. Dass Idstein in der Gesamtbetrachtung an Einwohnerinnen und Einwohnern gewonnen hat, liegt im Umkehrschluss am durchgehend positiven Wanderungssaldo. Dieser hat im Jahr 2016, auch bedingt durch den Zuzug von Flüchtlingen, einen neuen Höchststand von +466 Zuzügen erreicht. Im Jahr 2018 lag der Wanderungssaldo bei +110 Personen.



**Abbildung 19: Geburtenüberschuss und -defizit in Idstein** (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, 2020)



**Abbildung 20: Wanderungssaldo in Idstein** (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, 2020)

## Vorausrechnung

### AKTUALITÄTSHINWEIS

Die vorliegende Vorausrechnung in Szenarien wurde im Laufe des Stadtentwicklungskonzepts erstellt, um bereits in der Erarbeitung und im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern eine erste Tendenz möglicher Entwicklungen zeigen zu können.

Als Datenbasis für die Wohnbevölkerung dienten dabei die Daten des Melderegisters der Stadt Idstein zum Stichtag 31.12.2017.

Die Endfassung des Stadtentwicklungskonzepts wird im Zuge der weiteren Bearbeitung um eine aktuelle Vorausrechnung ergänzt. Nach Datenverfügbarkeit beim Hessischen Statistischen Landesamt (Quelle ergänzender Daten), wird dies der 31.12.2019 oder der 31.12.2020 sein.

Bevölkerungsvorausrechnungen dienen dazu, künftige Einwohnerentwicklungen einer Kommune abschätzen zu können. Aus den verschiedenen Entwicklungsszenarien ergeben sich kommunalpolitische Handlungsfelder und je nach Zielszenario bzw. Zielwert unterschiedliche Spielräume der Stadtentwicklung.

Die potentielle Bevölkerungsentwicklung der Stadt Idstein wurde vom Büro Reschl Stadtentwicklung anhand von fünf unterschiedlichen Szenarien berechnet. Allen Szenarien liegt dabei die spezifische Geburten- und Sterberate der Stadt Idstein zugrunde, sodass sie sich jeweils hinsichtlich des gewählten Wanderungssaldos unterscheiden. Als Datenbasis

wurden die Daten des Melderegisters der Stadt Idstein herangezogen, da nur so die benötigten Informationen (Einwohnerzahl nach Altersjahr, Stadtteil usw.) zur Verfügung stehen. Für die Stadt Idstein wurden in Abstimmung mit der Verwaltung die folgenden Szenarien auf Basis der Einwohnerzahl im Jahr 2017 (25.311 Personen) definiert und berechnet:

#### **Natürliche Entwicklung (ohne Wanderungen):**

Annahme einer Bevölkerungsentwicklung ohne Zu- und Fortzüge. Lediglich die Geburten- und Sterberate haben Einfluss auf die zukünftige demografische Entwicklung der Stadt Idstein.

#### **Bestandserhalt:**

Festlegung eines Wanderungssaldos ausgehend von der Zielstellung, im Jahr 2035 die gleiche Bevölkerungszahl wie im Ausgangsjahr 2016 zu erreichen. Hierfür müsste die Zahl der Zuzüge die Zahl der Fortzüge um jährlich knapp 84 Personen übersteigen.

#### **Mittel der Jahre 2005 bis 2014:**

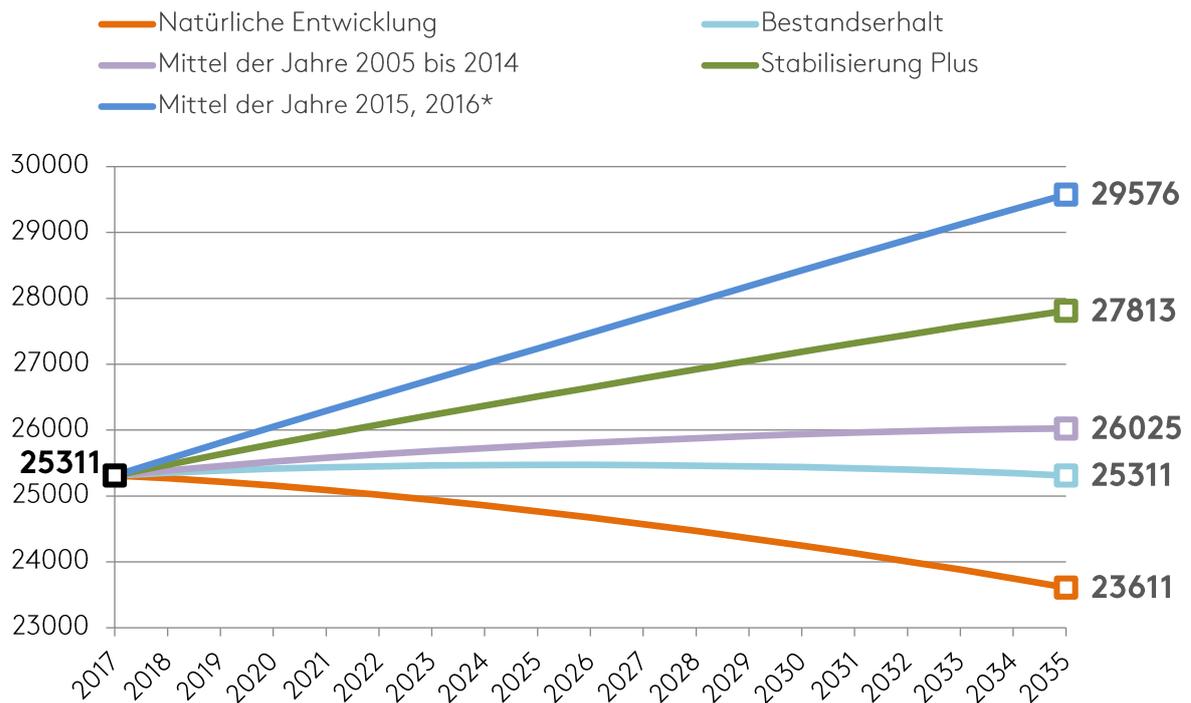
Annahme eines Wanderungssaldos entsprechend der Entwicklung im Zeitraum von 2005 bis 2014. Diese lag bei durchschnittlich 119 mehr Zu- als Fortzügen.

#### **Stabilisierung Plus:**

Festlegung eines relativen Bevölkerungswachstums von 10 Prozent, welches sich am oberen Rand des vom Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen projizierten Entwicklungskorridors für Idstein orientiert. Hierbei werden jährlich Nettozuzüge in Höhe von durchschnittlich +207 Personen angenommen.

#### **Mittel der Jahre 2015 und 2016:**

Annahme eines Wanderungssaldos entsprechend der Entwicklung im Zeitraum von 2015 bis 2016. Von der Betrachtung ausgeschlossen wurden die nach Idstein gezogenen Flüchtlinge, da nicht abzusehen ist, inwieweit die Flüchtlingsströme auch zukünftig Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt haben werden. Der dadurch entstehende Wanderungssaldo lag im Durchschnitt bei +294 Personen.



**Abbildung 21: Kurvenverlauf der Szenarien im Vergleich** (Quelle und Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2019)

Je nach Entwicklungsszenario ergibt sich für die Stadt Idstein ein Entwicklungskorridor von 23.611 bis 29.576 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2035. In Abhängigkeit davon, welche Entwicklung die Stadt für die Zukunft anstrebt, werden im Zieljahr entweder etwa 1.700 weniger oder gut 4.250 Personen mehr in Idstein leben.

### Veränderungen in den Nutzergruppen

Für die strategische Ausrichtung der Stadt, sei es im Bereich des Wohnbaus, der Infrastrukturplanung oder anderen Aufgabenbereichen, stellt die absolute Entwicklung der Bevölkerungszahl nur einen ersten Orientierungspunkt dar. Mit Hilfe der Betrachtung von einzelnen „Nutzergruppen“ und deren spezifischen Anforderungen können kommunale Angebote besser an die zukünftige Situation angepasst werden.

Die folgende Tabelle stellt die Veränderungen der einzelnen Nutzergruppen in den fünf unterschiedlichen Szenarien dar. Dunkle Felder spiegeln eine Zunahme der jeweiligen Gruppe wider, wohingegen helle Felder eine Abnahme der Zahlen repräsentieren. Einzelne Gruppen können nicht kumuliert werden, da sie sich in Teilen überschneiden.

Nutzergruppen	Alter	2017	Natürliche Entwicklung (ohne Wanderungen)		Bestandserhalt		Mittel der Jahre 2005 bis 2014		Stabilisierung Plus		Mittel der Jahre 2015, 2016*	
			2035	0	2035	2035	2035	2035	2035	2035	2035	2035
Kleinkinder	< 1	211	204	-3%	232	10%	244	15%	273	29%	302	43%
U-3 Betreuung	1-2	475	415	-13%	471	-1%	494	4%	553	16%	611	29%
Ü-3 Betreuung	3-6	874	845	-3%	953	9%	998	14%	1112	27%	1224	40%
Grundschule	6-9	894	854	-4%	952	6%	993	11%	1095	23%	1197	34%
Weiterführende Schule	10-18	2316	1979	-15%	2127	-8%	2189	-5%	2344	1%	2498	8%
Jugendliche	14-21	2188	1803	-18%	1917	-12%	1965	-10%	2085	-5%	2203	1%
junge Erwachsene	21-30	2644	2251	-15%	2491	-6%	2591	-2%	2844	8%	3092	17%
Familiengründer	25-40	4611	4049	-12%	4597	0%	4828	5%	5404	17%	5973	30%
Erwerbstätige	20-65	15561	12385	-20%	13549	-13%	14037	-10%	15261	-2%	16468	6%
junge Senioren	66-75	2534	3928	55%	3994	58%	4021	59%	4090	61%	4158	64%
Senioren	76-85	1819	2223	22%	2254	24%	2267	25%	2299	26%	2331	28%
Hochbetagte	> 85	571	742	30%	757	33%	764	34%	780	37%	796	39%

**Abbildung 22: Nutzergruppen der Szenarien im Vergleich – absolute und relative Entwicklung** (Quelle und Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2019)

Die folgenden Trends lassen sich in den jeweiligen Nutzergruppen beobachten:

- Im Bereich der Kleinkinder, U-3 Betreuung und Ü-3 Betreuung ist ab dem Szenario „Bestandserhalt“ mit konstanten bzw. steigenden Zahlen zu rechnen. Im oberen Szenario sind dabei Zuwachsraten von bis zu 43 Prozent zu erwarten.
- Die Zahl der Grundschüler wird sich ab dem Szenario „Bestandserhalt“ in ähnlicher Art und Weise erhöhen und beim Szenario „Mittel der Jahre 2015, 2016“ einen Zuwachs von bis 34 Prozent erreichen.
- In den Gruppen Weiterführende Schule sowie Jugendliche können nur in den oberen beiden Szenarien die aktuellen Zahlen gehalten werden, wohingegen in den unteren drei Szenarien ein Rückgang der Zahlen eintreten wird.
- Die Gruppe der Familiengründer (25 bis 40 Jahre) nimmt in den Szenarien zu, in denen auch insgesamt ein Anstieg der Bevölkerung stattfindet.
- Die Zahl der Erwerbstätigen wird nur bei den oberen beiden Szenarien annähernd gehalten bzw. leicht ansteigen. In allen anderen Szenarien ist mit teilweise deutlichen Rückgängen zu rechnen.
- Die Gruppe der jungen Senioren (65 bis 74 Jahre) wird sich in jedem Szenario um mindestens die Hälfte vergrößern.
- Die Zahl der Senioren und Hochbetagten wird sich ebenfalls, je nach Szenario, um 30 bis 40 Prozent erhöhen.

### 8.1.2 Strategisches Ziel

Aufbauend auf der Analyse der Ausgangslage und den Ergebnissen der Dialogphase wird das folgende Strategische Ziel für das Handlungsfeld Demografische Entwicklung definiert:

#### **Z Moderates Einwohnerwachstum (Szenario „Stabilisierung Plus“)**

Die Stadt Idstein strebt einen Anstieg der Bevölkerungszahl von heute rund 25.300 Einwohnerinnen und Einwohner auf bis zu 27.800 Personen im Jahr 2035 an. Dies entspricht einem moderaten Wachstum von bis zu 10 Prozent bzw. bis zu 2.500 Personen bis zum Zieljahr oder 0,6% pro Jahr. Das Szenario „Stabilisierung Plus“ liegt etwa zwischen den an vergangenen Entwicklungsphasen ausgerichteten Szenarien „Mittel der Jahre 2005 bis 2014“ (3 Prozent Wachstum bis zum Zieljahr) und „Mittel der Jahre 2015 und 2016“ (17 Prozent) und stellt damit eine ausgewogene Fortsetzung vergangener Entwicklungen dar.

Ein weiterer positiver Aspekt liegt in der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur durch die Stabilisierung relevanter Nutzergruppen (Zahl der für die weiterführenden Schulen relevanten Altersgruppe bleibt konstant) und der Erwerbstätigen. Ohne ein moderates Wachstum der Gesamteinwohnerzahl wären diese beiden Gruppen rückläufig. Die Zielsetzung des moderaten Wachstums trifft dabei auf eine hohe Zustimmung in der Bürgerschaft, wie die durchgeführten Beteiligungsveranstaltungen und die repräsentative Bürgerbefragung ergeben haben.

Gleichzeitig orientiert sich das Wachstum am prognostizierten Entwicklungskorridor des Regionalen Entwicklungskonzepts Südhessen, bleibt jedoch darunter. In der zukünftigen Stadtentwicklung schafft die Stadt Idstein durch Umsetzung der „Stabilisierung Plus“ die Basisressourcen, um Fortzüge aus der Stadt zu verhindern sowie Neubürgerinnen und Neubürger für die Stadt zu gewinnen und langfristig zu integrieren. Die Umsetzung ist Gegenstand der Zielsetzungen und Projekte in den nachfolgenden Handlungsfeldern.

Darüber hinaus wird angestrebt, die demografische Zielsetzung in regelmäßigen Abständen zu evaluieren und ggf. anzupassen, um auf lokale, regionale wie auch überregionale Entwicklungstrends angemessen reagieren zu können.

Die Hochschulstadt Idstein schafft in der weiteren Stadtentwicklung die Basisressourcen, um Wegzüge aus der Stadt zu verhindern und Neubürgerinnen und Neubürger für die Stadt zu gewinnen und langfristig zu integrieren. Dies geschieht mit Hilfe von unterschiedlichen Projekten und Planungen, welche den nachfolgenden Handlungsfeldern zugeordnet sind.

## 8.2 Siedlungsentwicklung und Wohnen

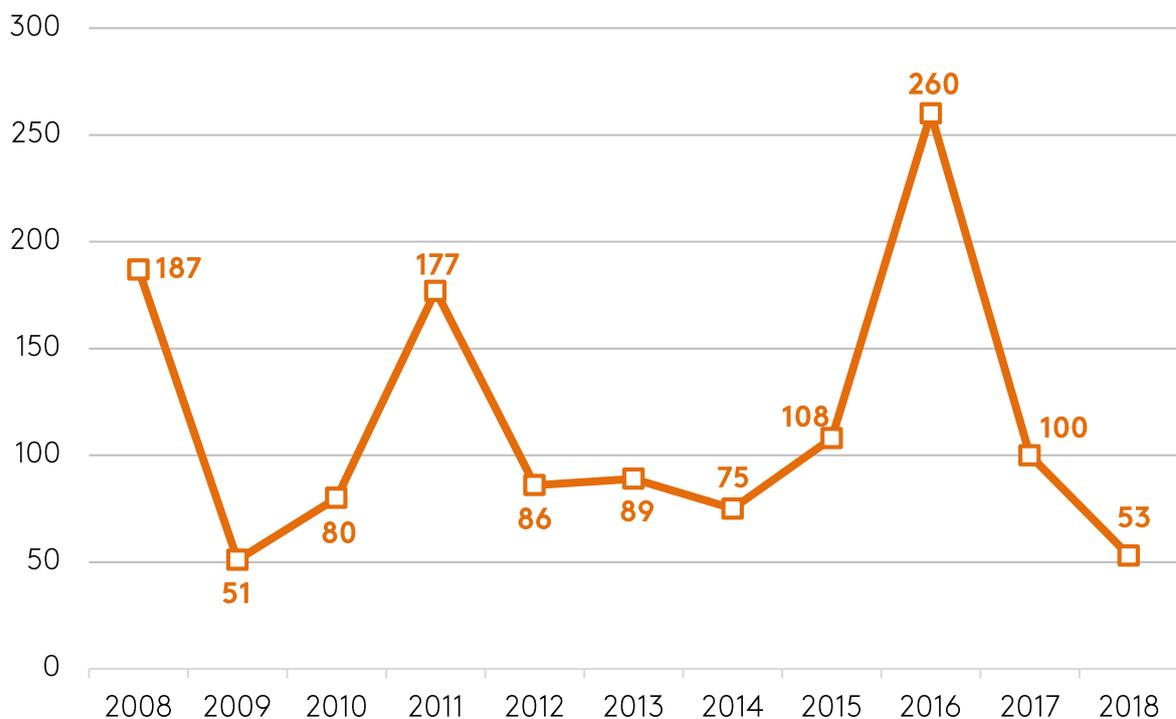
Die Wohnbaupotentiale einer Stadt stehen in direktem Zusammenhang mit deren Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung. Hierbei sind neben den Innenbereichspotentialen auch die Potentiale im Außenbereich für die Betrachtung der Ausgangslage von besonderer Bedeutung. Die Verfügbarkeit von Wohnraum ist dabei neben dem Vorhandensein von Arbeitsplätzen und einer engmaschigen sozialen Infrastruktur einer der bestimmenden Faktoren für die Entwicklung der Stadt.

### 8.2.1 Ausgangslage

#### Wohnungsbestand

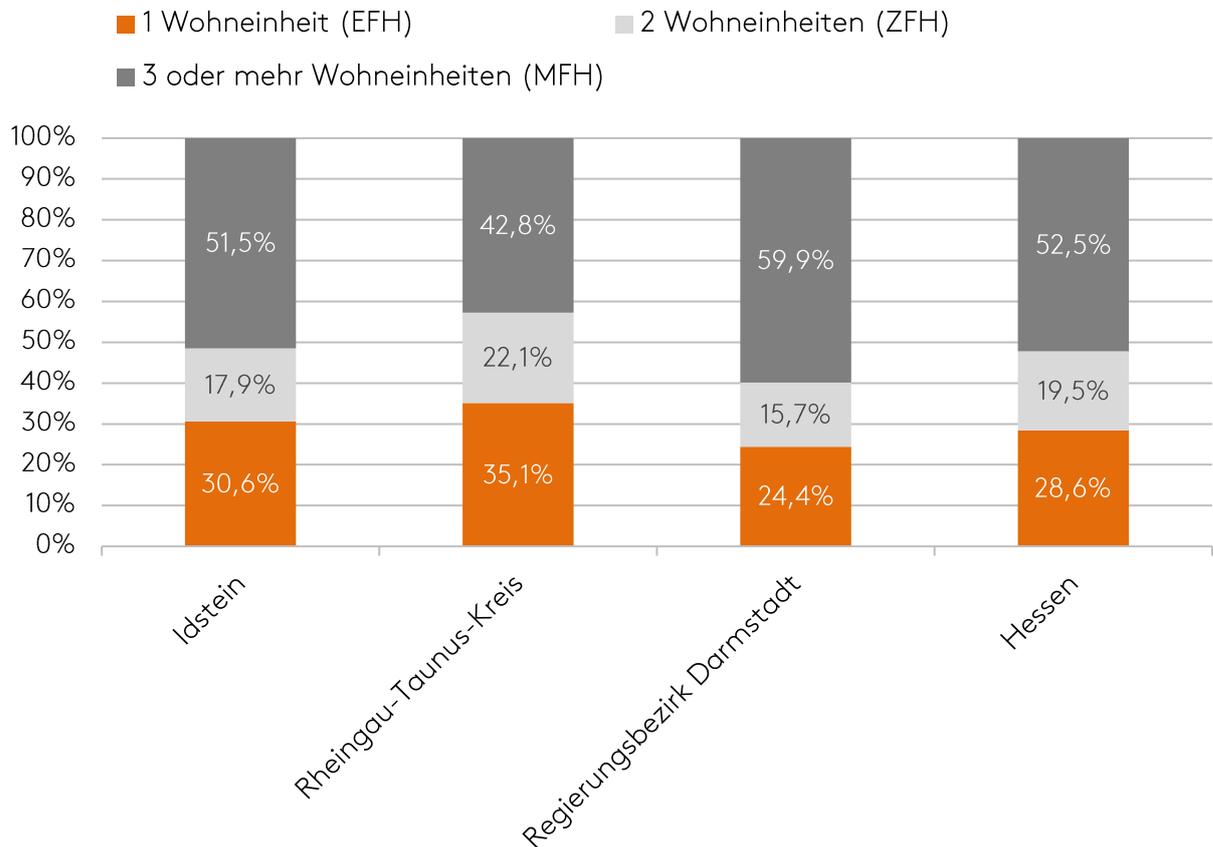
Idstein kann in den vergangenen Jahren eine konstant positive Entwicklung des Wohnungsbestands aufweisen. So hat sich die Zahl der Wohneinheiten von 9.916 im Jahr 2005 auf 12.120 im Jahr 2018 vergrößert. Dies entspricht einer prozentualen Steigerung von 21,6 Prozent. Umgerechnet auf die Bevölkerungszahl Idsteins im Jahr 2018 (24.897 Einwohnerinnen und Einwohner) ergibt sich eine Belegungsdichte von 2,05 Personen pro Wohneinheit.

In den letzten 10 Jahren sind in Idstein durchschnittlich 115 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt worden. Dabei sind vor allem in den Jahren 2008, 2011 und 2016 Spitzen zu beobachten, in denen deutlich mehr Wohneinheiten fertiggestellt und dem Wohnungsmarkt zugeführt worden sind.



**Abbildung 23: Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Idstein** (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, 2020)

Rund 51,5 Prozent der Wohneinheiten in Idstein befinden sich in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten (Mehrfamilienhäusern). Dieser Wert liegt über dem Vergleichswert des Rheingau-Taunus-Kreises (42,8 Prozent), allerdings unter dem Wert des Regierungsbezirks Darmstadt (59,9 Prozent). Der Anteil von knapp 31 Prozent an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern ergibt sich vor allem aus den dörflich geprägten Strukturen der Idsteiner Stadtteile.



**Abbildung 24: Gebäudetypologien im Vergleich** (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, 2020)

Im Folgenden wird zwischen Innen- und Außenentwicklungspotentialen unterschieden. Für die Unterscheidung maßgeblich ist die Zugehörigkeit zum planungsrechtlichen Innenbereich. Hierzu zählen alle Flächen, die bereits bebaut sind oder waren, im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen oder den „im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“, also allgemein dem Siedlungsbereich zuzurechnen sind.

Außenbereichspotentiale sind lediglich diejenigen Flächen, die als Planflächen im bisherigen Flächennutzungsplan enthalten sind und noch nicht durch einen Bebauungsplan entwickelt wurden, oder landwirtschaftliche oder anderweitig genutzte Flächen, die später einmal Siedlungsflächen werden könnten.

### Innenentwicklungspotentiale

Gemäß der 1987 als § 1a Abs. 2 in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommenen Bodenschutzklausel gilt: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch

Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Daher stehen die Bemühungen, den künftigen Flächenbedarf im Innenbereich zu decken, im Vordergrund jedweder Überlegungen zur flächenhaften Entwicklung einer Stadt. Andererseits sind die Möglichkeiten häufig durch zwei Faktoren eingeschränkt: Wie auch in Idstein, wurden gerade in Städten, die frühzeitig dem wirtschaftlichen Strukturwandel unterworfen waren, viele der typischerweise nachnutzbaren altindustriellen Flächen bereits einer neuen Nutzung zugeführt. Hinzu kommt der fehlende Zugriff auf noch freie Flächen, in der Regel auf Grund eigentumsrechtlicher Schranken – der Stadt fehlt der Zugriff auf vorhandene private Flächen.

Vorhandene Innenentwicklungspotentiale lassen sich in 3 Kategorien unterteilen:

1. Baulücken sind Flächen mit ihrer Zweckbestimmung entsprechendem Baurecht und gesicherter Erschließung.
2. Brachflächen sind Flächen, die in der bisherigen Form nicht mehr weitergenutzt werden und in der Regel einer bauplanungsrechtlichen Anpassung bedürfen, um neue Nutzungen aufzunehmen.
3. Nachverdichtungsflächen sind Flächen innerhalb der bestehenden Bebauung, die durch Grundstücksneuordnung und evtl. bauplanungsrechtliche Anpassung für eine zusätzliche Bebauung nutzbar gemacht werden können.

Gegenwärtig liegt das Idsteiner Flächenpotential an Baulücken bei 10,86 Hektar (Bestandserhebung Reschl Stadtentwicklung 2019), wovon etwa knapp 5 Hektar auf die Kernstadt entfallen. Ein Großteil der Baulücken befinden sich in den noch nicht umgesetzten Flächen des TaunusViertels (Bebauungsplan „Bockshahn“). Ebenfalls weisen die drei einwohnerstärksten Stadtteile Wörsdorf, Walsdorf und Heftrich einen erhöhten Anteil an Baulücken auf. Auf Grund der Tatsache, dass sich ein Großteil der Baulücken in Privateigentum befindet und nicht davon auszugehen ist, dass diese schnell einer Nutzung zugeführt werden, sind diese für die Bedarfsdeckung nur bedingt relevant. Vereinfacht werden im Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen die vorhandenen Baulücken nur mit einem „Aktivierungsfaktor“ von 50 Prozent berücksichtigt: Angerechnet bis zum Zieljahr werden **5,43 Hektar**.

Größere Brachflächen wie z.B. ehemalige Industrie- oder Militärareale stehen im Stadtgebiet nicht mehr zur Verfügung, die letzte große Gewerbebrache wurde als Teil des NassauViertels einer neuen Nutzung zugeführt.

Eine Anrechnung von Nachverdichtungspotentialen erfolgt nicht: Für deren Nachweis sind kleinräumige städtebauliche Untersuchungen erforderlich; ihre Umsetzung erfordert noch weit größere Anstrengungen in Planung und Aktivierung. Vor allem die Idsteiner Kernstadt hat hierbei in den letzten 20 Jahren eine deutliche Nachverdichtung erfahren.

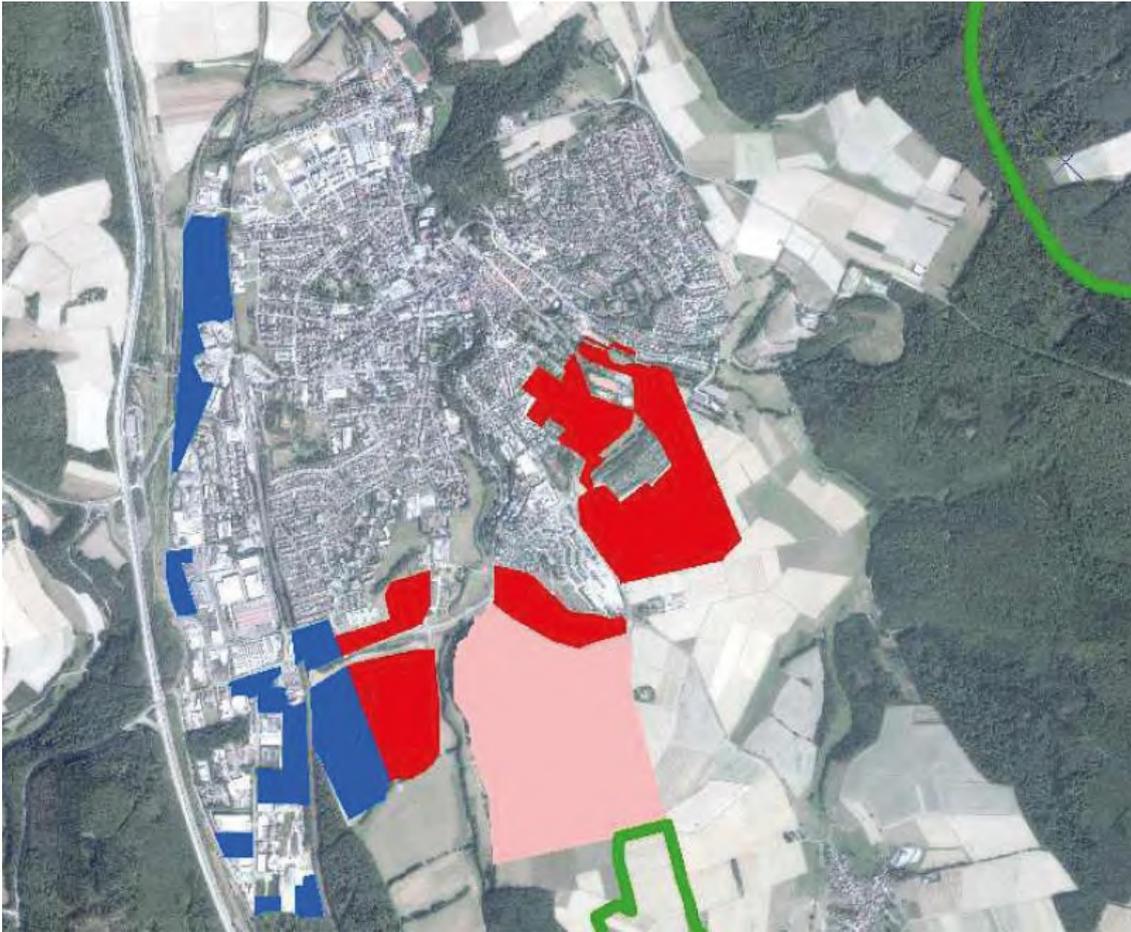
### **Außenentwicklungspotentiale**

Von den im gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 dargestellten Planflächen verbleiben aktuell noch **17,97 Hektar** Wohnbauentwicklungsflächen, die noch nicht

erschlossen bzw. bebaut sind. Neben einer größeren Fläche im Südosten der Idsteiner Kernstadt („Seelbacher Straße“) bestehen noch weitere kleinere Außenentwicklungspotentiale in Wörsdorf, Walsdorf, Heftrich, Nieder-Oberrod, Kröftel, Dasbach, Lenzhahn, Ehrenbach und Niederauroff. Einige der Flächen werden in Hinblick auf eine potentielle Realisierung allerdings kritisch bewertet (vgl. Kapitel 9.2).

Das Regionale Entwicklungskonzept Südhessen aus dem Jahr 2019 nimmt als Fachkonzept, das die Fortschreibung des Regionalplans vorbereitet, eine Sonderstellung in der Perspektive der flächenhaften Entwicklung ein: Die in dieser informellen Planung vorgeschlagenen Flächen werden in den anstehenden formalen Verfahren (Fortschreibung von Flächennutzungsplan und Regionalplan) intensiv geprüft und mit hoher Wahrscheinlichkeit zumindest teilweise auch übernommen bzw. weiterverfolgt.

Idstein/Niedernhausen wird im Regionalen Entwicklungskonzept als Impulszentrum im Kernbereich geführt, einer Raumkategorie, die hinsichtlich der Bedarfsdeckung im Wohnungsbau eine Entlastungsfunktion für die Oberzentren übernehmen soll. In der Folge wird für Idstein eine Wohnbauentwicklung erwartet, die weit über eine Eigenentwicklung hinausgeht. Dementsprechend werden umfangreiche potentielle Wohnbauflächen im Idsteiner Stadtgebiet verortet, insgesamt 130 Hektar. Als wesentliches Potential für die künftige Entwicklung wird „Idstein Süd“ benannt, 66 Hektar im Südraum der Kernstadt, weitere Flächen zwischen Gänsberg und TaunusViertel, in Walsdorf und in Heftrich. Einhergehend mit der Festlegung als Impulszentrum im Kernraum wird eine erhöhte Minstdichte für künftige Wohngebietsentwicklungen von 40 Wohneinheiten pro Hektar empfohlen.



**Abbildung 25: Kommunalsteckbrief Idstein zum Regionalen Entwicklungskonzept Idstein, Fläche Idstein Süd in hellroter Flächenfarbe (RP Darmstadt/AS+P 2019)**

Im weiteren Verlauf der konzeptionellen Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzepts gilt es, insbesondere diese Flächen einer eingehenden Prüfung zu unterziehen.



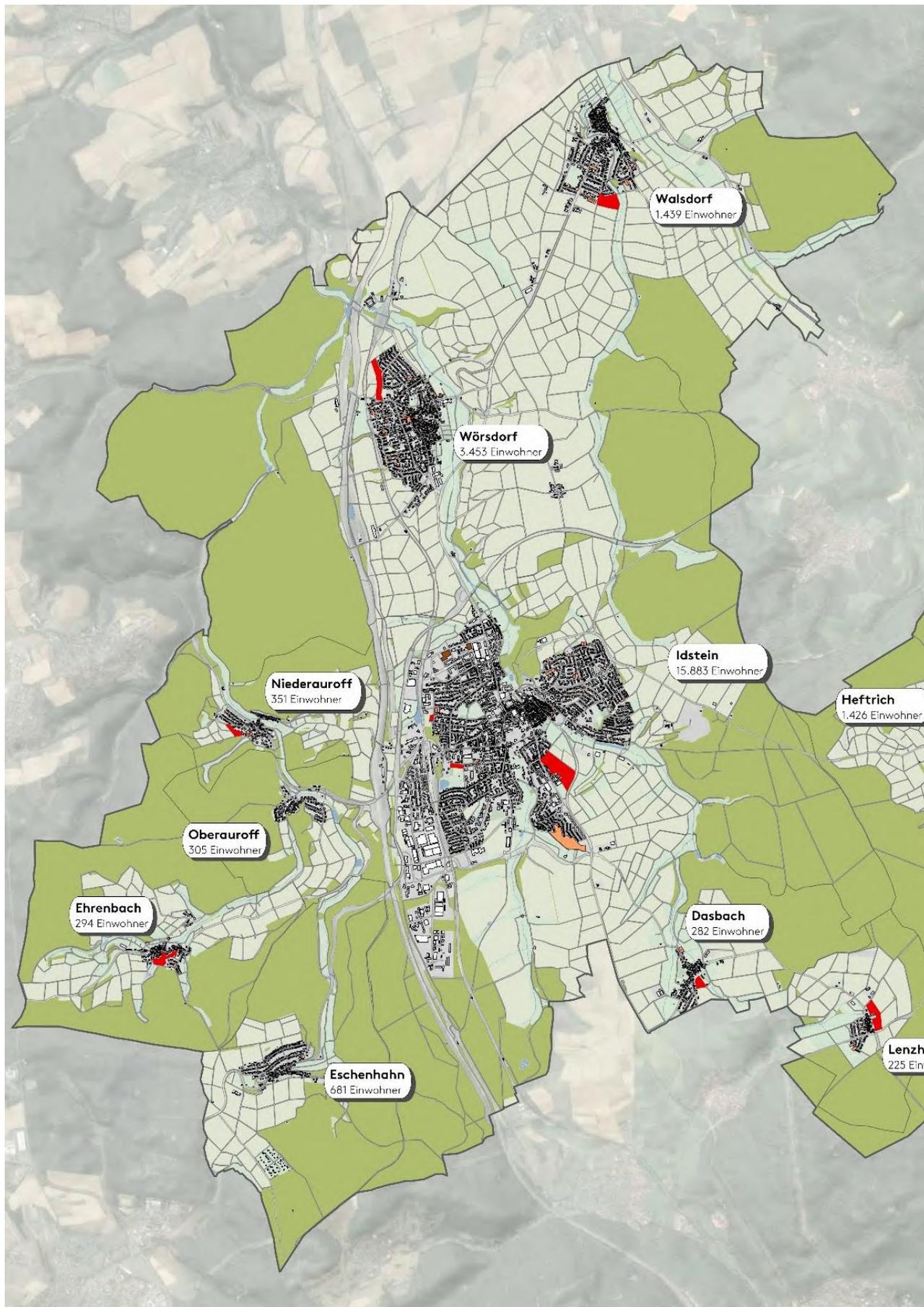


Abbildung 26: Aktuelle Entwicklungspotentiale Wohnen in Idstein auf Grundlage des Flächennutzungsplans 2005 sowie Baulücken im Bestand (Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2020)



## Stadtentwicklungskonzept IDSTEIN

### Wohnen - Bestand

- Entwicklungsfläche Wohngebiet  
Flächennutzungsplan (2005)
- Baulücke/Aufsiedlung Wohngebiet
- Baulücke Mischgebiet



— Gemarkungsgrenze

Siedlungsflächen

Forstflächen

Grünflächen

Landwirtschaftliche Flächen

Wasserflächen



**1:15.000**  
Originalmaßstab

in Auftrag der Stadt Idstein      gez. AS  
Stuttgart, Juli 2018

|||| ■ ■ ■ ■ ■ **Reschl**  
|||| ■ ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

### Zukünftiger Flächenbedarf

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (aktuell 4. Änderung im Gesetzgebungsverfahren) legt für Idstein als Mittelzentrum im Ordnungsraum eine Mindestbruttowohndichte von 35 Wohneinheiten pro Hektar fest. Bei der aktuellen Belegungsdichte der Stadt Idstein von 2,05 Personen je Wohneinheit entspricht dies einer Einwohnerdichte von 72 Personen/Hektar. Dieser Wert wird als durchschnittliche Eingangsgröße für die Ermittlung der Flächenbedarfe angesetzt.

Der zukünftige Bedarf an Wohnbauflächen setzt sich aus dem Bedarf der bereits in Idstein wohnenden Bevölkerung sowie den Erfordernissen für die Gewinnung neuer Einwohner zusammen. Entsprechend dem bundesweiten Trend zu einer höheren Prokopffinanspruchnahme von Wohnfläche wird schon bei konstanter Einwohnerzahl neue Fläche für Wohnbau benötigt. Die Entwicklung zeigt sich durch den Rückgang der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit), auch „Wohlstandsauflockerung“ genannt.

Quantifiziert wird diese Entwicklung mit einem Belegungsdichterrückgang von 0,3 Prozent/Jahr (orientiert an Durchschnittswerten der übergeordneten Planungsräume). Bis zum Jahr 2035 errechnet sich auf dieser Basis ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf für die bestehende Idsteiner Bevölkerung von etwa **19,0 Hektar**.

Gemäß der Zielstellung „Stabilisierung Plus“ bei der Einwohnerentwicklung, die bis zum Jahr 2035 einem Zuwachs von in etwa 2.500 Personen entspricht, entsteht darüber hinaus ein Flächenbedarf von **34,9 Hektar** für neu hinzukommende Einwohner. Insgesamt ergibt sich somit bis zum Jahr 2035 ein Wohnbauflächenbedarf von etwa **53,9 Hektar**.

Szenarien	Bevölkerungs- änderung 2017- 2035	Flächenbedarf d. Bevölkerungs- änderung	Flächenbedarf d. Rückgang d. Belegungs- dichte im Bestand	Flächenbedarf 2017 - 2035 je Szenario	Bestehendes Flächen- potential	Zusätzlicher Flächenbedarf bis 2035
<b>Szenario 1</b> Natürliche Entwicklung	-1.700 Ew	(-23,7 ha)	+19,0 ha	(-4,7 ha)	23,4 ha	-
<b>Szenario 2</b> Bestandserhalt	0 Ew	0,0 ha	+19,0 ha	+19,0 ha	23,4 ha	-
<b>Szenario 3</b> Mittel der Jahre 2005 bis 2014	+714 Ew	+9,9 ha	+19,0 ha	+28,9 ha	23,4 ha	+5,5 ha
<b>Szenario 4</b> Stabilisierung Plus	+2.502 Ew	+34,9 ha	+19,0 ha	+53,9 ha	23,4 ha	+30,5 ha
<b>Szenario 5</b> Mittel der Jahre 2015, 2016*	+4.265 Ew	+59,4 ha	+19,0 ha	+78,4 ha	23,4 ha	+55,0 ha

**Abbildung 27: Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs** (Quelle und Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2020)

### Gesamtbetrachtung

Mit der Quantifizierung des Bedarfs von 53,9 Hektar verbindet sich noch keine Aussage über eine Entwicklung im Außenbereich. Vorrangig sollte der Bedarf durch Innenentwicklung gedeckt werden, was angesichts der Größenordnung jedoch nicht realistisch ist. In die Bedarfsdeckung werden 5,43 Hektar an Baulücken eingerechnet. 17,97 Hektar stehen in planungsrechtlich gesicherten Außenbereichsflächen (baurechtlich gesicherte Außenbereichsflächen aus dem Flächennutzungsplan 2005) zur Verfügung, die jedoch im Weiteren noch bezüglich ihrer Umsetzungsfähigkeit zu hinterfragen und mit neuen Potentialflächen abzugleichen sind. Für die Umsetzung des Szenarios „Stabilisierung Plus“ müssten zusätzlich zu den Flächen des FNP 2005 weitere Flächen in einem tatsächlichen Umfang von 30,5 Hektar bis zum Zieljahr 2035 entwickelt werden.

Da nicht alle Flächen des FNP 2005 in die Flächenkulisse des Stadtentwicklungskonzepts übernommen wurden, muss der Nachweis der Bedarfsdeckung einem anderen Rechenweg folgen. An planungsrechtlichen Außenbereichsflächen werden 53,9 Hektar abzüglich der angenommenen 5,43 Hektar Baulücken benötigt, also 48,47 Hektar. Für diesen Bedarf stehen gemäß nachfolgender Tabelle im Stadtentwicklungskonzept die „Flächenpotentiale Wohnen STEK“ zur Verfügung sowie die „Alternativflächen mit Entwicklungshemmnis“. Von diesen insgesamt 60,90 Hektar werden bis zum Zieljahr rechnerisch 48,47 Hektar benötigt.

Fläche	Stadtteil	Bisheriges Flächenpotential	Neues Flächenpotential 60,90 ha Stadtentwicklungskonzept 2035		Flächen (nicht zur Erfüllung des Bedarfs erforderlich)
		Entwicklungsflächen FNP 2005	Flächenpotentiale Wohnen STEK	Alternativflächen mit Entwicklungshemmnis	
Schulzentrum (Seelbacher Straße)	Kernstadt	4,85 ha	5,90 ha		
Auf der Au	Kernstadt	0,20 ha			
In der Ritzbach	Kernstadt	0,50 ha			
Feldbergschule	Kernstadt		3,30 ha		
Erweiterung Gänsberg	Kernstadt		5,00 ha		
In der Eisenbach/Grunerstraße	Kernstadt		2,50 ha		
Idstein Ost (Wasserfall)	Kernstadt			18,70 ha	
Südtangente Ost	Kernstadt				18,60 ha
Südtangente West	Kernstadt				8,90 ha
Oberer Gänsberg/Uglitscher Straße	Kernstadt				8,80 ha
Henriettenthaler Straße	Wörsdorf		2,70 ha		
Brückenbacher Weg	Wörsdorf		1,00 ha		
Östlich Bahntrasse	Wörsdorf				2,70 ha
Hollerstraße	Wörsdorf				1,10 ha
Itzbachweg	Wörsdorf			4,50 ha	
In der Höll/Scheidgraben	Wörsdorf	2,02 ha			
Sportplatz	Walsdorf		2,00 ha		
Auf der Weide	Walsdorf	2,37 ha			
Auf dem Apfelgarten	Heftrich	1,53 ha	5,00 ha		
Eschenhahn Nord	Eschenhahn		6,00 ha		
Borngartenweg	Eschenhahn		2,20 ha		
In den Hahnäpfeln	Dasbach	0,75 ha			
Forstweg/In der Neuwies	Ehrenbach	1,31 ha			
Am Rabenstück/Roderweg	Kröftel	0,74 ha			
Östlich der Ortsstraße	Lenzhahn	2,02 ha			
Hinter dem Dorf	Nieder-Oberrod	1,03 ha			
Mittenwies	Niederauoff	0,65 ha			
	Oberauoff	keine			
<b>GESAMT</b>		<b>17,97 ha</b>	<b>37,70 ha</b>	<b>23,20 ha</b>	<b>40,10 ha</b>

Abbildung 28: Flächenkulisse Stadtentwicklungskonzept (Quelle und Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2021)

## Städtebau und Identität

Die Gesamtstadt Idstein charakterisiert sich durch Stadtteile ganz unterschiedlicher Größe und Prägung. Jeder Stadtteil besitzt dabei eine eigene gebaute Struktur und Identität, welche bei der zukünftigen Entwicklung weitestgehend erhalten und gefördert werden sollte.

Die Idsteiner Kernstadt wird dabei geprägt durch die historische Altstadt, deren Bausubstanz bis in das 15. Jahrhundert zurückreicht und deren kleine Gassen mit vielen Fachwerkhäusern für die einheimische Bevölkerung in besonderem Maße identitätsstiftend ist. Ortsbildprägend sind darüber hinaus die verschiedenen Idsteiner Wohngebiete, welche in ihrer Bebauung typisch für ihre Entstehungszeit sind und durch ihre räumliche Ausprägung und die exponierten Lagen auch von Weitem als zusammenhängende Einheiten erkennbar sind, wie z. B. beim Gänsberg oder dem TaunusViertel der Fall.

Wie die Idsteiner Altstadt bildet auch der Ortskern von Walsdorf mit dem Hutturm ein markantes historisches und denkmalgeschütztes Gesamtensemble. Das Potential des historischen Walsdorfer Zentrums könnte jedoch durch Aufwertung des öffentlichen Raums und der Bausubstanz noch besser erlebbar gemacht werden. Mit Ausnahme der Stadtteile Wörsdorf und Dasbach, welche durch ihre geografische Lage in der Idsteiner Senke hauptsächlich durch ein landwirtschaftliches Umfeld geprägt sind, spielt in den weiteren Idsteiner Stadtteilen die erhöhte topografische Lage und die Nähe zu den Waldflächen des Taunus eine maßgebliche Rolle. Die eigentlichen Ortskerne sind dabei nicht immer als solche erkennbar und von unterschiedlicher städtebaulicher Qualität. Behutsame, punktuelle Eingriffe könnten hier identitätsstiftende Merkmale schaffen, die den Ortskernen ein Stück ihrer früheren Unverwechselbarkeit zurückgeben.

### 8.2.2 Strategische Ziele

Aufbauend auf der Analyse der Ausgangslage und den Ergebnissen der Dialogphase werden die folgenden Strategischen Ziele für das Handlungsfeld Siedlungsentwicklung und Wohnen definiert:

#### **Z Wohnflächenversorgung im Außenbereich**

Idstein benötigt zusätzliche Wohnbauflächen, um sowohl für die bereits in der Stadt lebende Bevölkerung als auch für potentielle Neubürgerinnen und Neubürger ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Zu diesem Zweck müssen zum Teil auch Flächen im Außenbereich einer Wohnnutzung zugeführt werden, da die bestehenden Potentiale in der Innenentwicklung und die Planflächen des Flächennutzungsplans nicht ausreichen, um den sich aus den Zielen der Bevölkerungsentwicklung und der Regionalplanung ergebenden Bedarf zu decken. Strategische und politische Ziele, wie kommunal geförderter Wohnungsbau, Erbbaurechtskonzepte, generationengerechte Angebote sowie Wohnprojekte der Inklusion sind darüber hinaus nur mit Neubaumaßnahmen erheblichen Umfangs, wie bei der Entwicklung von Neubaugebieten einforderbar und realisierbar. Die Entwicklung von Außenbereichsflächen leistet also einen Beitrag zur zielgruppenorientierten, kommunalen Wohnraumversorgung.

Eine Entwicklung von Außenbereichsflächen findet dabei, so das Ergebnis der repräsentativen Bürgerbefragung, eine hohe Zustimmung in der Stadtgesellschaft.

Ziel ist es, dass allen Stadtteilen, jeweils angepasst an die vorherrschenden Rahmenbedingungen und örtlichen Gegebenheiten, eine angemessene Wohnbauentwicklung ermöglicht wird. Die neu entstehenden Gebiete bzw. Quartiere sollen in ihren Wohnformen und ihrer Dichte individuell an den jeweiligen Stadtteil angepasst werden. Über das gesamte Stadtgebiet wird gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplans eine gemittelte Dichte von 35 Wohneinheiten pro Hektar angestrebt. Für die Kernstadt wird angestrebt einen höheren Dichtewert zu erreichen, um auch auf diesem Weg den Flächenverbrauch zu dämpfen.

### **Z Weitere Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung**

Die Idsteiner Wohnungsentwicklung soll sich hinsichtlich der bundesweit notwendigen Verringerung des Flächenverbrauchs nicht ausschließlich auf die Erschließung von Neubaugebieten beschränken, sondern im Rahmen einer Doppelstrategie auch weiterhin Maßnahmen bzw. Projekte in der Innenentwicklung vorantreiben. Die in der Stadt vorhandenen Wohnbaupotentiale im Innenbereich, welche sich aus (privaten) Baulücken, Brach- und Nachverdichtungsflächen sowie Wohnungs- und Gebäudeleerständen zusammensetzen, sollen deshalb unter der Anwendung von zielgerichteten Instrumenten aktiviert und dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Bei der Planung und Realisierung von Wohnbauvorhaben im Innenbereich ist darauf zu achten, dass diese qualitativ umgesetzt werden und sich an der Umgebungsbebauung in Hinblick auf die Gestaltung und die Dichte orientieren. Darüber hinaus soll vor allem in historischen Siedlungsbereichen zunächst der Gebäudebestand bewahrt und langfristig gesichert werden, bevor neue Projekte umgesetzt werden.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen baut derzeit ein landesweites Potentialflächenkataster auf. Die Stadt Idstein ist bestrebt, als Pilotkommune an dem Projekt teilzunehmen. Mit der Datenbasis des Katasters bietet sich voraussichtlich ab 2021 die Möglichkeit, Potentiale im Innenbereich räumlich darzustellen und in nachgelagerte Planungen einzubeziehen. Die Darstellung größerer Potentiale erfolgt im Leitbildplan Idstein/Wörsdorf.

### **Z Zielgruppenorientierte Wohnbauentwicklung**

Die hohe Lebensqualität in der Stadt Idstein gründet sich unter anderem auf die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort. Damit zukünftig für alle Bevölkerungsgruppen ein adäquates Wohnungsangebot bereitgestellt werden kann, strebt die Stadt eine zielgruppenorientierte, strategisch ausgerichtete Wohnungsentwicklung an. In dieser Hinsicht ist die Angebotsvielfalt von Bedeutung, also ein Angebot unterschiedlicher Wohnformen, Bautypen, Größen in unterschiedlichen Preissegmenten und als Eigentum bzw. als Mietangebot. Ein besonderer Fokus soll zum einen auf die Umsetzung von seniorengerechten, barrierefreien und betreuten Wohnformen und zum anderen auf bezahlbare Wohnungen gelegt werden, da in diesen Segmenten im regionalen Wohnungsmarkt ein erhöhter Nachfragedruck besteht. Ebenfalls sollen neue Ansätze in der

Wohnraumversorgung an geeigneter Stelle berücksichtigt werden, beispielhaft seien Baugemeinschaften oder Mehrgenerationenhäuser genannt.

### **8.2.3 Projekte und Planungen**

Die strategischen Ziele, die die Leitlinien der Entwicklung bis zum Jahr 2035 bilden, sollen umgesetzt werden durch die nachfolgenden flächenbezogenen Projekte und die daran anschließenden konzeptionellen bzw. gesamtstädtischen Projekte.

Die dargestellten Flächenpotentiale unterscheiden sich in (planungsrechtliche) Innen- bzw. Außenbereichsflächen. Zur Unterscheidung siehe Kapitel 8.2.1. Zum planungsrechtlichen Innenbereich zählen lediglich die Flächenpotentiale „Feldbergschule“ in der Kernstadt und „Sportplatz“ in Walsdorf. Flächen wie „Schulzentrum (Seelbacher Straße)“ und „In der Eisenbach/Grunerstraße“ sind planungsrechtlich Außenbereichsflächen.

Im Rahmen des Konzepts untersuchte Flächen wurden in zwei Kategorien unterteilt: „Flächenpotentiale“ sind nach derzeitigem Kenntnisstand frei von kritischen Restriktionen und mit hoher Wahrscheinlichkeit umsetzbar. „Alternativflächen“ hingegen weisen spezifische Entwicklungshemmnisse auf, vor einer potentiellen Umsetzung müssen zunächst spezifische Problemstellungen gelöst werden.

Generell soll der Schwerpunkt auf der Entwicklung von Innenbereichsflächen, Arrondierungsflächen und siedlungsnahen Flächen liegen, die in bestehende Infrastruktursysteme eingebunden werden können. Für die Kernstadt wird beispielsweise auf einen Siedlungsschritt nach Süden verzichtet (jenseits der Südtangente). Auf Grund potentieller Umsetzungshemmnisse, Restriktionen und fehlender Eignungen der vorhandenen Flächenpotentiale und Alternativflächen, die sich erst im Laufe der weiteren Bearbeitung bzw. Detaillierung der Planungen herausstellen werden, wurden weitere Flächen untersucht. Sie sind bei Umsetzung der ins Konzept aufgenommenen Flächenpotentiale und Alternativflächen bis zum Zieljahr zur Bedarfsdeckung nicht erforderlich. Diese Flächen sind im Anhang (vgl. Kapitel 11) dargestellt

**ENTWICKLUNGSFLÄCHEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2005**

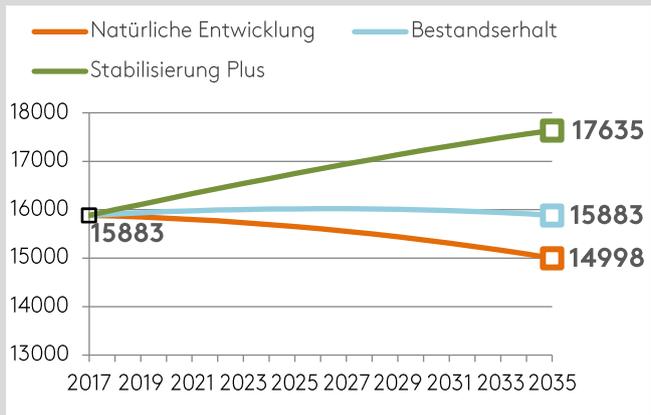


Entwicklungsflächen (nicht realisiert): 5,52 ha

**ZUKÜNFTIGES ENTWICKLUNGSPOTENTIAL**



**BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG**



Baulücken: 4,98 ha

**Flächenpotentiale Wohnen: 16,7 ha**

Alternativflächen mit  
Entwicklungshemmnis: 18,7 ha

Weitere untersuchte Flächen: 36,3 ha

### **P Flächenpotential „Schulzentrum (Seelbacher Straße)“**

Als innenstadtnahe, gut erschlossene Fläche ist die Planfläche für Wohnungsbau „Seelbacher Straße“ bereits im Flächennutzungsplan 2005 enthalten. Auf Grund der herausragenden Lage und der unmittelbaren Einbindung in bestehende Bebauung und vorhandene Erschließungsanlagen bietet sich die Fläche am Schulzentrum für eine mittelfristige Entwicklung an. Im Flächennutzungsplan wird eine Fläche von 5,0 Hektar dargestellt, nach aktueller Planung wäre eine Fläche von rund 6 Hektar möglich. Geprüft werden soll eine weitere Ausdehnung nach Nordosten Richtung Friedhof, was eine deutlich umfangreichere Bebauung ermöglichen würde. Angesichts der innenstadtnahen Lage soll die Fläche sowohl für Geschosswohnungsbau als auch für Einfamilienhausstrukturen dienen. Die ansteigende Topografie von der Landesstraße zur Seelbacher Straße soll berücksichtigt werden, vor allem hinsichtlich der Höhenentwicklung der Baukörper. Der Lärmschutz zur Landesstraße ist zu gewährleisten.

Auf Grund der Lage ohne direkten Bezug zu größeren Grünräumen, andererseits jedoch verkehrsgünstig an der Landesstraße, sollten in der Entwicklung Schulzentrum (Seelbacher Straße) besondere Wohntypen Berücksichtigung finden, wie z. B. Starter-Wohnungen bzw. kleinere Wohneinheiten oder kooperative Wohnformen.

Gegenwärtig befindet sich innerhalb der Entwicklungsfläche ein landwirtschaftlicher Betrieb/Pferdepension. Diese Nutzung müsste vor einer umfänglichen Entwicklung des Areals in Einverständnis mit den Eigentümern an einen geeigneten Standort im Stadtgebiet verlagert werden. Diese grundlegende Bedingung hat sich bislang als maßgebliches Entwicklungshemmnis herausgestellt.

## Flächenpotential Wohnen

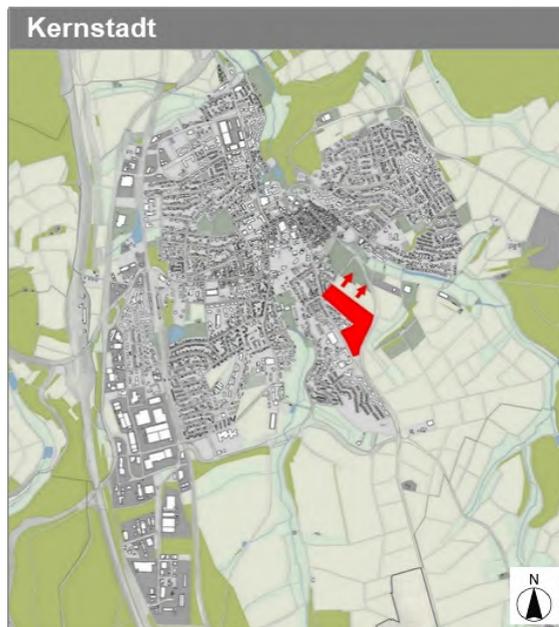
Name der Fläche:

Schulzentrum (Seelbacher Straße)

Flächengröße:

mindestens 5,9 Hektar

Lage im Stadtgebiet:



Flächenzugehörigkeit:

Außenbereich

Gegenwärtige Nutzung:

Landwirtschaft, Pferdehof

Topografie:

abfallend in Richtung Norden zur L3026

Erschließung:

L 3026, Dasbacher Weg, Seelbacher Straße

Zukünftige Dichte:

Durchmischte Bebauung

Architektur und Städtebau:

- Durchmischte Bauformen (Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser)
- Berücksichtigung besonderer Wohntypen (z.B. Starter-Wohnungen, kooperative Wohnformen etc.)
- Anpassung der Höhenentwicklung der Baukörper an bestehende Topografie
- Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau

Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:

- Flächennutzungsplan 2005: teilweise als Wohnbaufläche enthalten → städtebauliche Entwicklungskonzepte bereits vorhanden
- Lärm- und Immissionsschutz entlang L3026
- Verlagerung landwirtschaftlicher Pferdehof an neuen, geeigneten Standort im Stadtgebiet
- Mögliche Erweiterung in Richtung Nordosten (Erweiterungsfläche Friedhof)
- Prüfung Neuordnung Erschließung Seelbacher Straße/Schulareal
- Östlicher Rand des Gebiets entlang der Landesstraße ist Teil einer Kaltluftleitbahn

### **P Flächenpotential „Feldbergschule“**

Aufgrund der vom Landeswohlfahrtsverbands Hessen geplanten Zusammenlegung der Max-Kirmsse-Schule und der Feldbergschule am Standort Max-Kirmsse-Schule werden die Flächen der Feldbergschule frei für eine neue Nutzung. Auf dem rund 3,3 Hektar großen Areal soll ein vorwiegend für Wohnzwecke genutztes Gebiet entstehen, welches die städtebaulichen Strukturen der Umgebung aufnimmt und sich an der unmittelbar angrenzenden Bebauung (vorwiegend Einfamilienhäuser) orientiert. Besondere Bedeutung bei der Entwicklung wird die nachhaltige Erweiterung der Verkehrserschließung für alle Verkehrsmittel und -teilnehmer haben.

## Flächenpotential Wohnen

Name der Fläche:

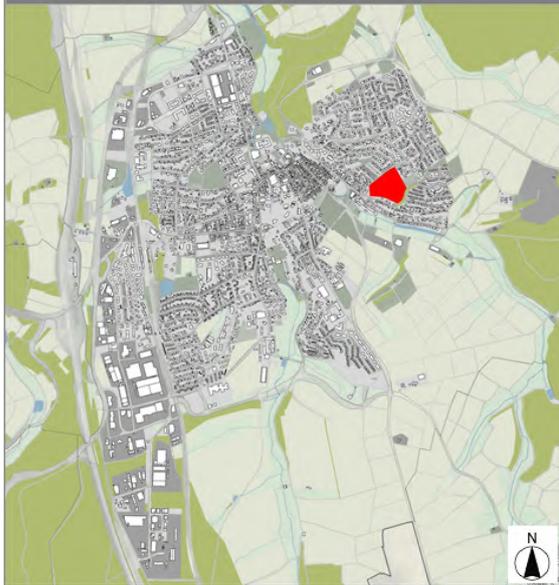
Feldbergschule

Flächengröße:

3,3 Hektar

Lage im Stadtgebiet:

Kernstadt



Flächenzugehörigkeit:

Innenbereich

Gegenwärtige Nutzung:

Schule inkl. Freianlagen

Topografie:

Stark ansteigend in Richtung Norden

Erschließung:

Großer Feldbergweg, Zinsgrabenweg

Zukünftige Dichte:

Lockere Bebauung

Architektur und Städtebau:

- Aufnahme der städtebaulichen Strukturen der Nachbarschaft
- Orientierung an Umgebungsbebauung (vorwiegend Einfamilienhäuser; freistehend oder als Reihenhäuser)
- Ggf. Geschosswohnungsbau entlang Haupterschließung (Großer Feldbergweg)

Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:

- Zusammenlegung der Feldbergschule und Max-Kirmsse-Schule am Standort der Max-Kirmsse-Schule
- Anpassung der Erschließungsstraßen an alle Verkehrsträger (Stadtbus, MIV, Rad- und Fußverkehr) → Großer Feldbergweg
- Berücksichtigung der stark ansteigenden Topografie

### **P Flächenpotential „Erweiterung Gänsberg“**

Auch die Entwicklung von Außenbereichsflächen steht natürlich unter der Prämisse, generell eine möglichst flächeneffiziente Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Entlang der Gänsbergspange (Escher Straße) liegt eine größere Restfläche hin zur bestehenden Bebauung des Gänsbergs brach und könnte ohne den Eingriff in wertvolle Landwirtschafts- oder Naherholungsflächen genutzt werden.

Bei der Entwicklung der insgesamt 5 Hektar großen, zur Landesstraße nach Heftrich hin abfallenden Fläche ist zu beachten, dass eine künftige Bebauung einen ausreichenden baulichen Lärmschutz für die straßennahe Lage gewährleisten muss und dass Ausgleichsflächen für den bestehenden Streuobstwiesenbestand geschaffen werden. Eine der Topografie und Nachbarschaft angepasste Entwicklung sollte berücksichtigen, dass zur kleinteiligen Bebauung der Lanaer Straße hin eher reduzierte Gebäudekubaturen vorgesehen werden, zur tiefer gelegenen Landesstraße nach Heftrich jedoch in Teilen eine größere Geschossigkeit möglich ist. Abweichend von der bisherigen Bebauung des Gänsbergs soll verdichteten Wohnformen (Geschosswohnungsbau) der Vorzug gegeben werden. Hierfür ist jedoch eine möglichst direkte verkehrliche Anbindung an die Landesstraße erforderlich.

Die exponierte Lage auf dem Gänsberg soll durch eine hohe Qualität des unmittelbaren Wohnumfelds kompensiert werden. Die Spielfläche Lanaer Straße ist mindestens zu erhalten, eine Erweiterung des Angebots muss geprüft werden. Ebenfalls im Bestand planerisch zu berücksichtigen ist der jüdische Friedhof.

## Flächenpotential Wohnen

Name der Fläche:

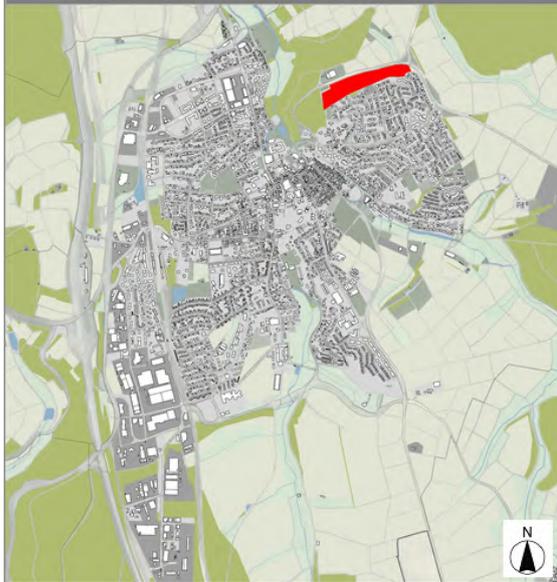
Erweiterung Gänsberg

Flächengröße:

5,0 Hektar

Lage im Stadtgebiet:

Kernstadt



Flächenzugehörigkeit:

Außenbereich

Gegenwärtige Nutzung:

Landwirtschaft, Kleingärten, sonstige Grünflächen

Topografie:

abfallend in Richtung Norden zur L3023

Erschließung:

L3023, Vlijmener Straße

Zukünftige Dichte:

Durchmischte Bebauung

Architektur und Städtebau:

- Angepasste städtebauliche Entwicklung an Topografie und Nachbarschaft:
  - Richtung Lanaer Straße → kleinteilig mit reduzierter Dichte
  - Richtung L3023 → höhere Geschossigkeit und Dichte möglich

Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:

- Erhalt und ggf. Ausbau der Spielfläche an Lanaer Straße
- Erhalt und planerische Berücksichtigung des jüdischen Friedhofs
- Lärm- und Immissionsschutz wegen Heranrücken zur L3023
- Erschließung möglichst über L3023 bei gleichzeitigem Ausbau des Radverkehrs entlang Landesstraße
- Teilflächen sind mit naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen belegt

### **P Flächenpotential „In der Eisenbach/Grunerstraße“**

Im unmittelbaren Anschluss an den baulichen Innenbereich der Kernstadt, in östlicher Richtung der 60er Jahre Bebauung „In der Eisenbach“ ,liegt das Flächenpotential „In der Eisenbach/Grunerstraße“. Auf der 2,5 Hektar großen Fläche soll eine bauliche Entwicklung angestoßen werden, die vor allem an der Nähe und guten fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt auszurichten ist. In Abstimmung mit Vitos Teilhabe soll bei der Umsetzung des Gebiets ein Schwerpunkt in der Realisierung von öffentlich gefördertem und „inklusivem“ Wohnraum gebildet werden.

Planerisch soll die Entwicklung gemeinsam mit der Weiterentwicklung des benachbarten Hofguts Gassenbach abgestimmt werden, auch um mögliche Synergien mit dortigen Angeboten zu nutzen. Die nachhaltige Entwicklung des zu Teilen unter Denkmalschutz stehenden Hofguts hat hierbei Vorrang.

Angestrebt wird eine verdichtete Bebauung (Geschosswohnungsbau), die mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität dem anspruchsvollen Umfeld Rechnung trägt und eine Einpassung gewährleistet. In Vorbereitung soll ein Städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden, welcher neben dem städtebaulichen Entwurf auch Fragen wie besondere Bautypen, Nutzungen und Umsetzungsformen beleuchtet.

## Flächenpotential Wohnen

Name der Fläche:

In der Eisenbach/Grunerstraße

Flächengröße:

2,5 Hektar

Lage im Stadtgebiet:



Flächenzugehörigkeit:

Außenbereich

Gegenwärtige Nutzung:

Landwirtschaft, Wiesen

Topografie:

Leicht abfallend in Richtung Nordosten

Erschließung:

In der Eisenbach, Grunerstraße

Zukünftige Dichte:

Verdichtete Bebauung

Architektur und Städtebau:

- Verdichtete Bebauung mit hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität → vorgeschalteter städtebaulicher Entwurf
- Städtebauliche Anbindung und Fortentwicklung der Bebauung „In der Eisenbach“
- Umsetzung von öffentlich gefördertem und „inklusivem“ Wohnungsbau in Abstimmung mit Vitos Teilhabe/Kalmenhof

Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:

- Abstimmung mit Weiterentwicklung Hofgut Gassenbach erforderlich (Priorität: nachhaltige Entwicklung Hofgut Gassenbach)
- Schaffung/Gestaltung eines städtebaulichen Übergangs zur freien Landschaft

### **P** Alternativfläche „Idstein Ost (Wasserfall)“

Östlich des TaunusViertels auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße 3026 besteht ein weiteres Flächenpotential für eine zukünftige Wohnnutzung. Mit einem Gesamtumfang von 18,7 Hektar ist das Areal das aktuell größte Flächenpotential auf Idsteiner Gemarkung und kann somit als eigenständiges Stadtquartier entwickelt werden.

Das Areal ist hierbei zweigeteilt – entlang der Landesstraße bzw. auf Höhe des Kreisverkehrs an der Limeschule liegt ein 4,7 Hektar großer Teilbereich, welcher im Flächennutzungsplan 2005 als geplante Sport- und Freizeitfläche dargestellt ist und als Sportanlage des Landkreises umgesetzt werden soll. Die restlichen 14,0 Hektar des Gebiets bieten die Möglichkeit zur Entwicklung eines gemischten Quartiers, in welchem unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen angeboten werden können. Die bestehenden Flächen des Idsteiner Kleingartenvereins nördlich des Areals sollen hierbei vollständig erhalten bleiben. Weiterführend könnten die Flächen im Rahmen der Quartiersplanung sogar erweitert werden und als Teil eines grünen Kerns des Gebiets entwickelt werden.

Maßgebliche Voraussetzung für eine mögliche Entwicklung des Flächenpotentials ist die Errichtung der geplanten Kreissportanlage. Sollte sich im Zuge der Sportstättenplanung des Landkreises ein reduzierter Bedarf an Sport- und Freizeitflächen ergeben, ist über die generelle Entwicklung der Fläche „Idstein Ost“ für Wohnungsbau neu zu diskutieren.

## Alternativfläche Wohnen

*Name der Fläche:*

Idstein Ost (Wasserfall)

*Flächengröße:*

18,7 Hektar

*Lage im Stadtgebiet:*



*Flächenzugehörigkeit:*

Außenbereich

*Gegenwärtige Nutzung:*

Landwirtschaft

*Topografie:*

Leicht abfallend in Richtung Nordwesten

*Erschließung:*

L3026 (bestehender Kreisverkehr  
„Seelbacher Straße“)

*Zukünftige Dichte:*

Durchmischte Bebauung

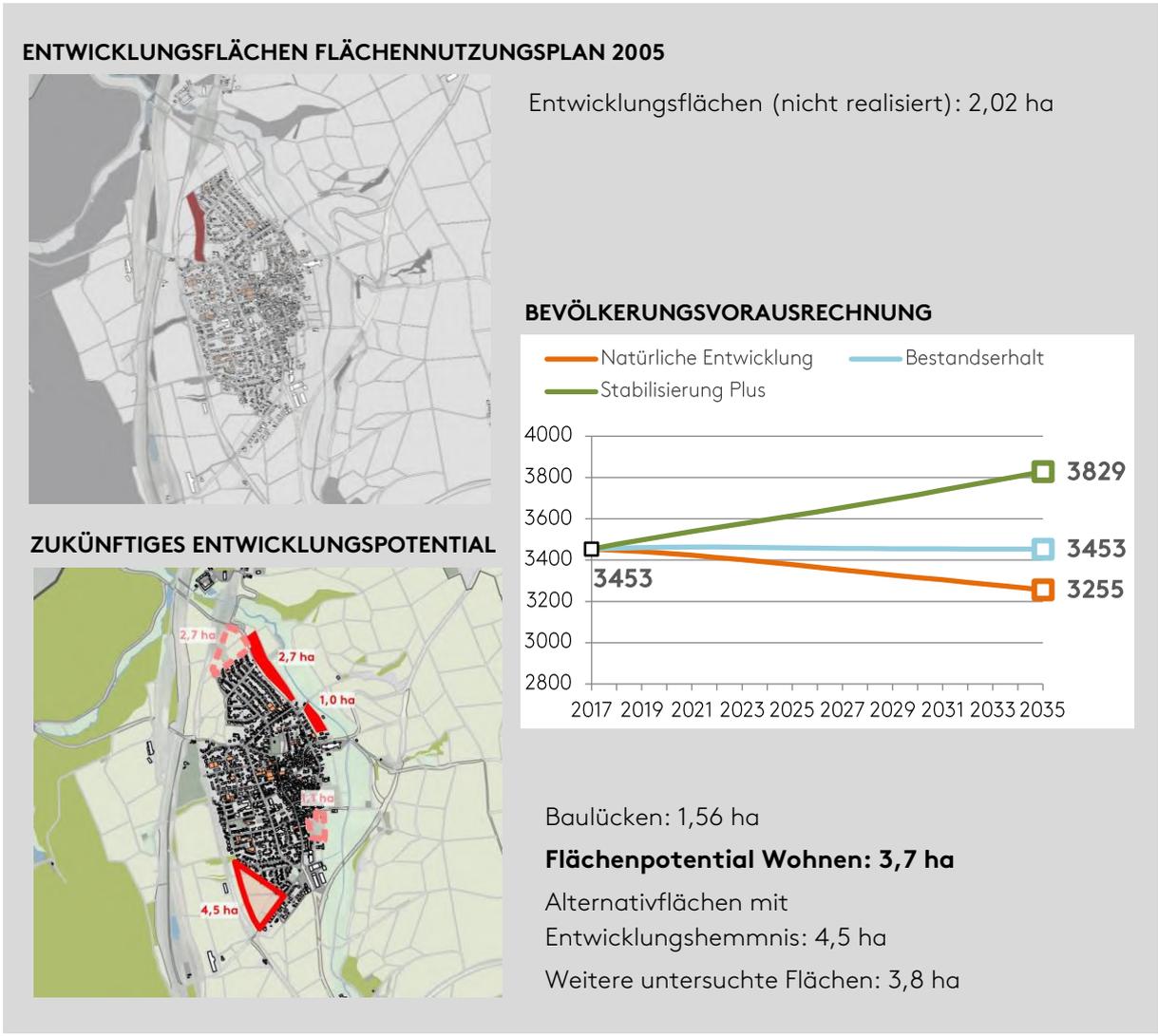
*Architektur und Städtebau:*

- Entwicklung eines eigenständigen Stadtquartiers mit einer Gesamtgröße von 18,7 Hektar mit sozialer Infrastruktur
- Gemischtes Quartier mit unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen
- Umsetzung von öffentlich geförderten Wohnungsbau

*Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:*

- Flächennutzungsplan 2005: Sport- und Freizeitfläche (4,7 Hektar) → Entscheidung des Schulträgers (Rhein-Taunus-Kreis) bzgl. Konzeption, Größe und Standort als Grundlage für Beginn der Planungen für das Gebiet
- Berücksichtigung Frischluftschneisen
- Erhalt der Flächen des Idsteiner Kleingartenvereins mit Einbezug in die städtebauliche Entwicklungskonzeption
- Berücksichtigung des südlich anschließenden landwirtschaftlichen Aussiedlerhofs inkl. Gastronomie
- Schwierige Eigentumsverhältnisse (viele Einzeleigentümer)
- Westlicher Rand des Gebiets ist Teil einer Kaltluftleitbahn

**P Wohnbauflächen Wörsdorf**



Als nach der Kernstadt größter Stadtteil verfügt Wörsdorf über eine Infrastrukturausstattung, die gegenüber den kleineren Stadtteilen ein Alleinstellungsmerkmal darstellt. Neben Wörsdorf ist nur Heftrich Grundschulstandort, als einziger Stadtteil verfügt Wörsdorf über einen Haltepunkt an der Main-Lahn-Bahn. Mit deutlich mehr als 3.000 Einwohnern besitzt Wörsdorf auch eine für den Lebensmitteleinzelhandel interessante Größe: Am östlichen Ortseingang konnte auf dem Gelände einer ehemaligen Lederfabrik ein Vollsortimenter angesiedelt werden. Darüber hinaus hat am südlichen Ortseingang aktuell die Ansiedlung eines Discounters begonnen.

Mit diesen Rahmenbedingungen kann Wörsdorf auf beste Voraussetzungen für die Einwohnergewinnung verweisen und wird als Entwicklungsschwerpunkt eingeordnet. Eine Entwicklung neuer Wohnbauflächen außerhalb der Kernstadt soll daher mit Schwerpunkt in Wörsdorf erfolgen.

Als Flächen für eine Wohnbebauung stehen mittelfristig zwei Flächen mit 2,7 bzw. 1,0 Hektar zwischen Henriettenthaler Straße und Wörsbach zur Verfügung. Entsprechend der Lage außerhalb der Kernstadt und am Siedlungsrand wird eine Einfamilienhausbebauung angenommen. Eine Verdichtung durch Reihen-/Kettenhäuser ist zu prüfen. Die

Siedlungsabgrenzung zum Wörsbach und die Auenstruktur müssen dabei weiter klar erkennbar, erlebbar und funktionsfähig bleiben.

Eine mögliche Alternativfläche besteht am südlichen Ortsrand auf Höhe des Itzbachwegs. Die 4,5 Hektar große Fläche kann derzeit auf Grund der bestehenden Hochspannungstrasse nicht entwickelt werden. Eine Trassenverlegung im Rahmen des Ultrahochspannung-Ausbaus könnte diese Restriktion beseitigen und das Gebiet könnte als durchmischte Baufläche zusammen mit nicht störendem Gewerbe entlang des Itzbachwegs realisiert werden.

## Flächenpotential Wohnen

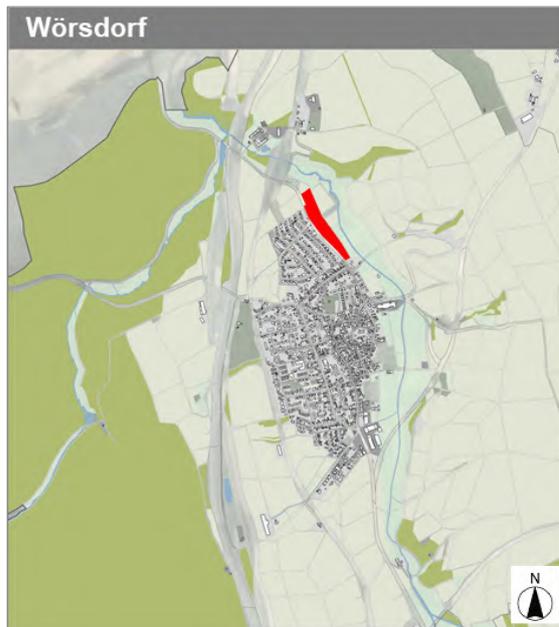
Name der Fläche:

Henriettenthaler Straße

Flächengröße:

2,7 Hektar

Lage im Stadtgebiet:



Flächenzugehörigkeit:

Außenbereich

Gegenwärtige Nutzung:

Landwirtschaft, Kleingärten

Topografie:

Nahezu eben

Erschließung:

Henriettenthaler Straße

Zukünftige Dichte:

Lockere Bebauung

Architektur und Städtebau:

- Vorwiegend Einfamilienhäuser

Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:

- Verlagerung bestehender Nutzungen (Kleingärten, Bolzplatz) an neue Standorte in Wörsdorf erforderlich
- Berücksichtigung der bestehenden Radwegverbindung nach Wallrabenstein
- Eigentumsverhältnisse (viele Einzeleigentümer)
- Freihaltung und Schutz des Wörsbachs

## Flächenpotential Wohnen

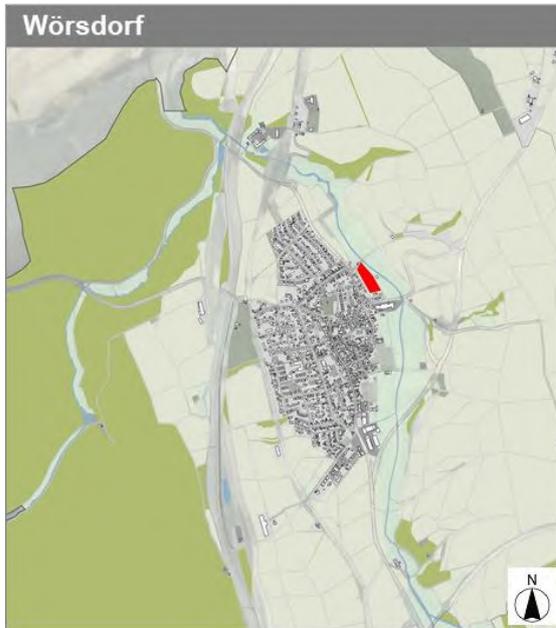
Name der Fläche:

Brückenbacher Weg

Flächengröße:

1,0 Hektar

Lage im Stadtgebiet:



Flächenzugehörigkeit:

Außenbereich

Gegenwärtige Nutzung:

Landwirtschaft, Wiesen

Topografie:

Nahezu eben

Erschließung:

Walsdorfer Straße, Henriettenthaler Straße

Zukünftige Dichte:

Lockere Bebauung

Architektur und Städtebau:

- Vorwiegend Einfamilienhäuser

Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:

- Schaffung/Gestaltung eines städtebaulichen Übergangs zur freien Landschaft
- Freihaltung und Schutz des Wörsbachs

## Alternativfläche Wohnen

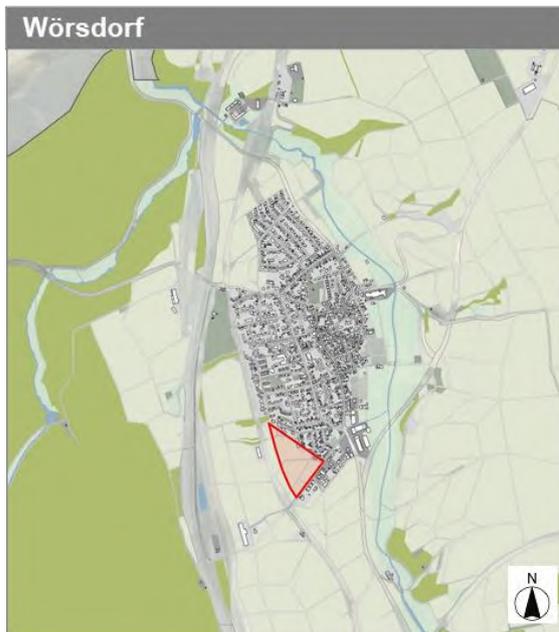
Name der Fläche:

Itzbachweg

Flächengröße:

4,5 Hektar

Lage im Stadtgebiet:



Flächenzugehörigkeit:

Außenbereich

Gegenwärtige Nutzung:

Landwirtschaft

Topografie:

Leicht abfallend Richtung Westen

Erschließung:

Itzbachweg

Zukünftige Dichte:

Durchmischte Bebauung

Architektur und Städtebau:

- Vorwiegend Einfamilienhäuser
- Gemischte Baufläche mit nicht störendem Gewerbeanteil entlang des Itzbachwegs

Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:

- Ohne Verlegung Hochspannungsfreileitung im Zuge der geplanten Ultranet-Trasse keine Entwicklung für Wohnungsbau möglich
- Prüfung inwieweit Bebauung möglich ist (Regionalbahntrasse) → Lärm- und Immissionsschutz in jedem Fall erforderlich

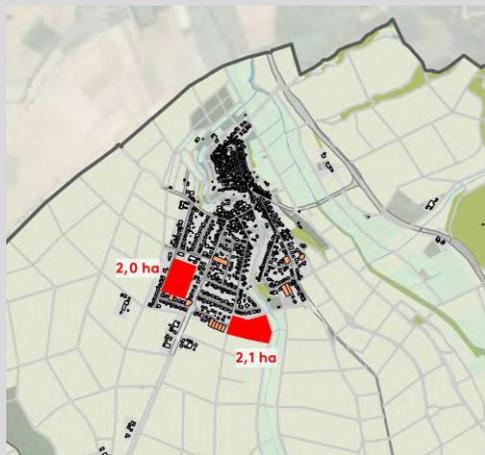
**P Wohnbauflächen Walsdorf**

**ENTWICKLUNGSFLÄCHEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2005**

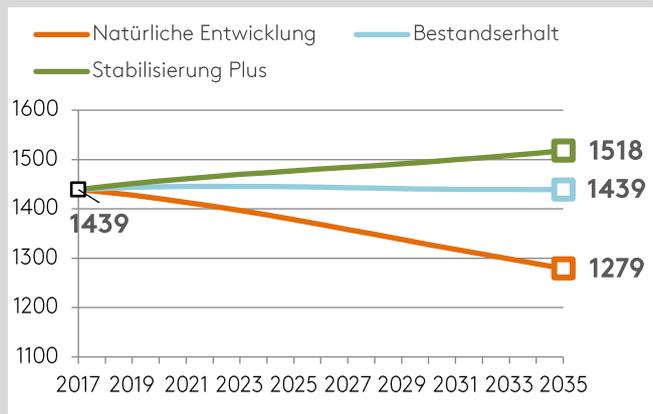


Entwicklungsflächen (nicht realisiert): 2,37 ha

**ZUKÜNFTIGES ENTWICKLUNGSPOTENTIAL**



**BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG**



Baulücken: 1,01 ha

**Flächenpotential Wohnen: 4,1 ha**

Alternativflächen mit Entwicklungshemmnis: 0,0 ha

Weitere untersuchte Flächen: 0,0 ha

Wie Heftrich verfügt Walsdorf über etwa 1.500 Einwohner. Als Besonderheit prägt die umfangreiche historische Bebauung um den Hutturm den Stadtteil. Auf Grund der Größenklasse, der Lage an der Bundesstraße B 8 und der guten Anbindung an Wörsdorf und Idstein ist eine bauliche Entwicklung entsprechend der Festlegung „Eigenentwicklung plus“ vorgesehen.

Eine Entwicklung im Außenbereich kann auf zwei Flächen umgesetzt werden: Die im Flächennutzungsplan 2005 dargestellte Fläche „Auf der Weide“ wurde in Teilen bereits bebaut, es verbleiben rund 2,1 Hektar für eine Entwicklung. Das Gebiet steht jedoch unter bodenarchäologischen Denkmalschutz (Siedlungsstandort der „Bandkeramiker“), welcher im Zuge einer Entwicklung beachtet werden muss. Neben der Fläche „Auf der Weide“ wird angestrebt, den im Wohngebiet gelegenen Sportplatz zu verlagern und die Fläche einer der Umgebung entsprechenden Bebauung zuzuführen. Hier stehen weitere 2,0 Hektar zur Verfügung.

## Flächenpotential Wohnen

Name der Fläche:

Sportplatz

Flächengröße:

2,0 Hektar

Lage im Stadtgebiet:



Flächenzugehörigkeit:

Innenbereich

Gegenwärtige Nutzung:

Sportanlage (Sportplatz)

Topografie:

Eben

Erschließung:

Junkerstraße

Zukünftige Dichte:

Lockere Bebauung

Architektur und Städtebau:

- Orientierung an Umgebungsbebauung (freistehende Einfamilienhäuser)

Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:

- Verlagerung Sportplatz an neuen Standort in Walsdorf erforderlich

## Flächenpotential Wohnen

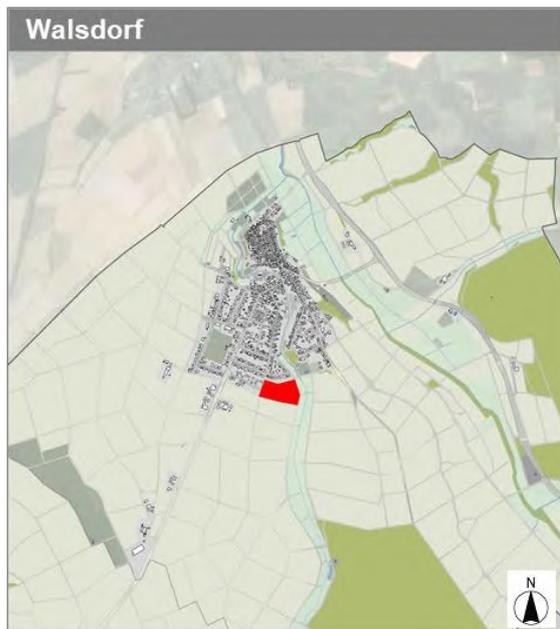
Name der Fläche:

Auf der Weide

Flächengröße:

2,1 Hektar

Lage im Stadtgebiet:



Flächenzugehörigkeit:

Außenbereich

Gegenwärtige Nutzung:

Landwirtschaft

Topografie:

Leicht abfallend Richtung Osten

Erschließung:

An der Siebenmeisterbrücke, Im Hostert, Pflasterwiese

Zukünftige Dichte:

Lockere Bebauung

Architektur und Städtebau:

- Orientierung an Umgebungsbebauung (freistehende Einfamilienhäuser)

Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:

- Flächennutzungsplan 2005: als Wohnbaufläche enthalten
- Gestalterische Berücksichtigung des entstehenden Ortsabschlusses
- Gebiet steht unter bodenarchäologischem Denkmalschutz (Siedlungsstandort der „Bandkeramiker“)

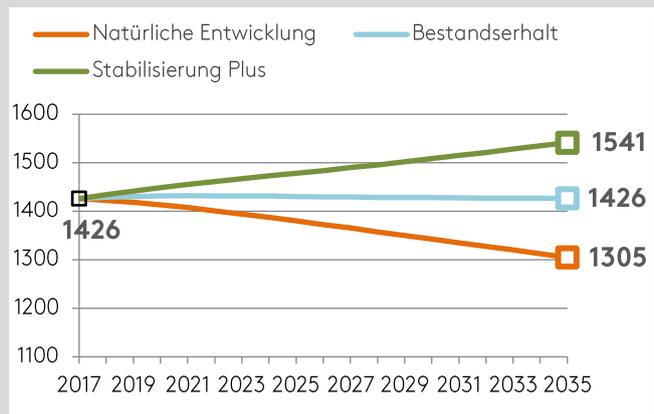
**P Wohnbauflächen Heftrich**

**ENTWICKLUNGSFLÄCHEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2005**

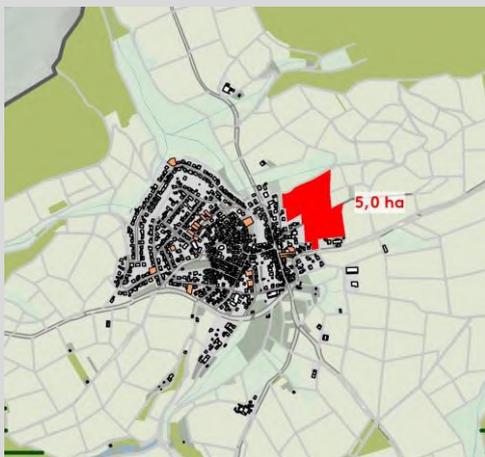


Entwicklungsflächen (nicht realisiert): 1,53 ha

**BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG**



**ZUKÜNFTIGES ENTWICKLUNGSPOTENTIAL**



Baulücken: 0,97 ha

**Flächenpotential Wohnen: 5,0 ha**

Alternativflächen mit Entwicklungshemmnis: 0,0 ha

Weitere untersuchte Flächen: 0,0 ha

Heftrich ist mit Walsdorf in etwa größengleich, besitzt jedoch nicht die verkehrsgünstige Lage Walsdorfs an der B 8. Der Stadtteil liegt allerdings näher an der Idsteiner Kernstadt und verfügt zudem über eine eigene Grundschule. Aus diesem Grund wird Heftrich wie Walsdorf als Stadtteil mit „Eigenentwicklung plus“ eingestuft, eine über den reinen Eigenbedarf hinausgehenden Wohnbautätigkeit wird angenommen.

Als Außenbereichsfläche steht eine Wohnbaufläche mit insgesamt 5,0 Hektar im Osten des Stadtteils zur Verfügung, die im Flächennutzungsplan 2005 bereits teilweise als Fläche „Am Apfelgarten“ enthalten war und im Zuge des Stadtentwicklungskonzepts in Richtung Osten etwas erweitert wird. Dem Umfeld entsprechend wird von einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, allerdings mit reduzierten, zeitgemäßen Grundstücksgrößen ausgegangen. Aufgrund bestehender Restriktion in der vorhandenen Siedlungsentwässerung ist eine Entwicklung des Gebiets mit erheblichen Aufwendungen für die Anpassung der Infrastruktur verbunden.

## Flächenpotential Wohnen

Name der Fläche:

Auf dem Apfelgarten

Flächengröße:

5,0 Hektar

Lage im Stadtgebiet:



Flächenzugehörigkeit:

Außenbereich

Gegenwärtige Nutzung:

Wiesen, Landwirtschaft

Topografie:

Ansteigend in Richtung Osten

Erschließung:

Tennweg, Röderweg, Kröfteler Straße

Zukünftige Dichte:

Lockere Bebauung

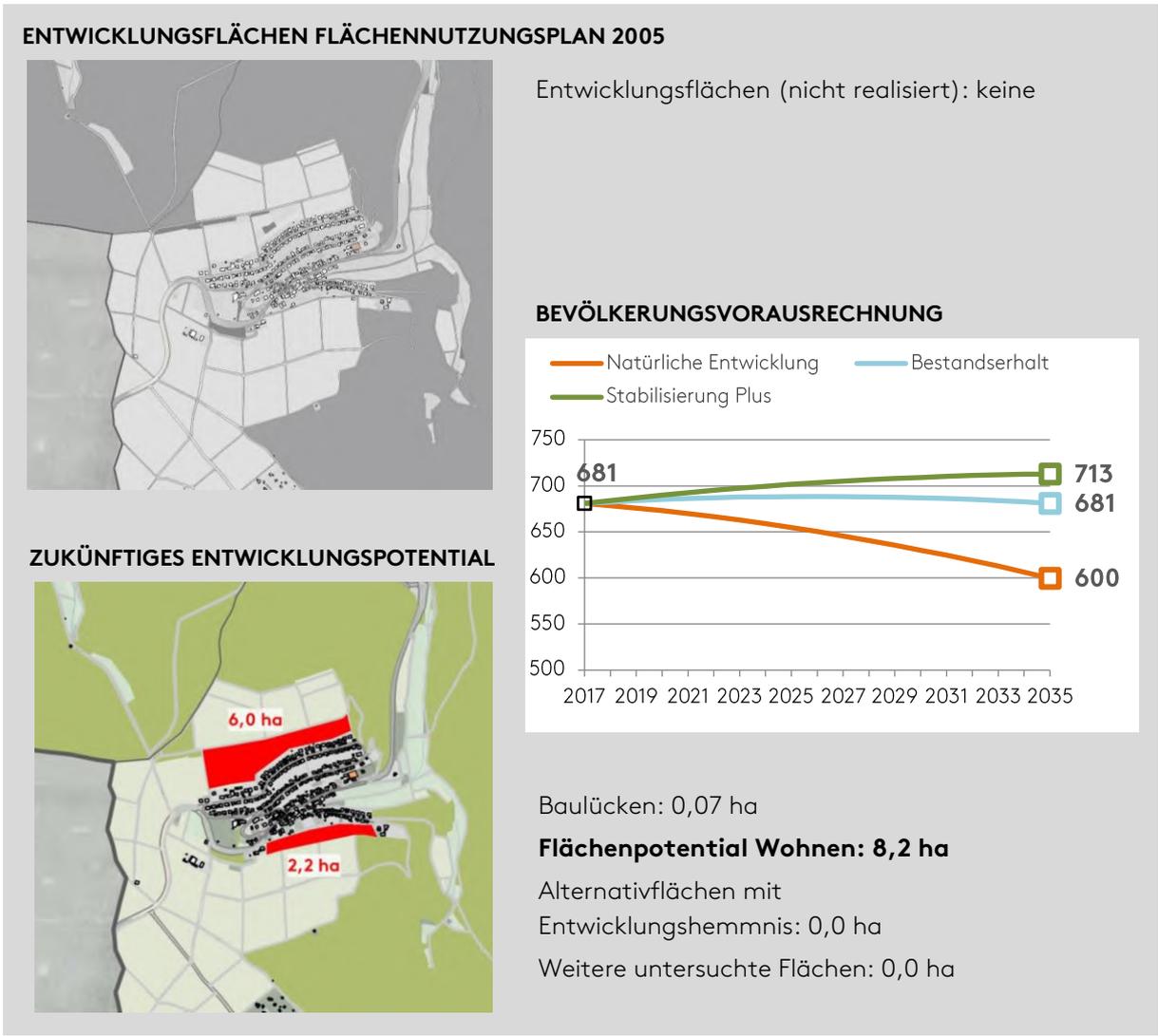
Architektur und Städtebau:

- Orientierung an Umgebungsbebauung (vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit reduzierten Grundstücksgrößen)
- Zur verträglichen Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur mehrere Verkehrsanbindungen erforderlich

Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:

- Flächennutzungsplan 2005: teilweise als Wohnbaufläche enthalten
- Erhebliche Aufwendungen für Anpassung der Infrastruktur (Siedlungsentwässerung)

**P Wohnbauflächen Eschenhahn**



Den Stadtteil Eschenhahn kennzeichnet eine Besonderheit: Die bisher eher als Entwicklungshemmnis wahrgenommene Lage direkt an der Bundesstraße B 275 nach Taunusstein wird durch die geplante Ortsumfahrung im Norden des Stadtteils zur Lagegunst und schafft nach der Umsetzung der Ortsumgehung die Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung. Die verkehrsgünstige Lage bleibt erhalten, die Wohnqualität erhöht sich erheblich durch die Entlastung vom Durchgangsverkehr. Auf Grund der guten Lage und der Flächenverfügbarkeit wird der Stadtteil in die Kategorie „Eigenentwicklung plus“ eingeordnet. Die Entwicklung soll erst parallel zur bzw. nach der Realisierung der Ortsumgehung in Angriff genommen werden.

Für eine Wohnbauentwicklung stehen am südlichen und nördlichen Ortsrand insgesamt 8,2 Hektar Fläche zur Verfügung. Eine bauliche Entwicklung ist hier nicht aus dem endogenen Bedarf von Eschenhahn zu begründen, die Flächen sind als Entlastungsflächen für den gesamtstädtischen Flächenbedarf gedacht. Eine Entwicklung steht immer unter dem Vorbehalt, dass eine Bedarfsdeckung für die Gesamtstadt erfolgt und entsprechende, nachfrageorientierte Angebote geschaffen werden. Vorrangig soll eine Entwicklung an den definierten Entwicklungsschwerpunkten Idstein und Wörsdorf umgesetzt werden.

## Flächenpotential Wohnen

Name der Fläche:

Eschenhahn Nord

Flächengröße:

6,0 Hektar

Lage im Stadtgebiet:



Flächenzugehörigkeit:

Außenbereich

Gegenwärtige Nutzung:

Landwirtschaft, Gehölzstrukturen

Topografie:

Ansteigend in Richtung Nordosten

Erschließung:

B275 (neuer Knotenpunkt),  
Pfahlgrabenstraße

Zukünftige Dichte:

Lockere Bebauung

Architektur und Städtebau:

- Orientierung an Umgebungsbebauung (vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit reduzierten Grundstücksgrößen)

Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:

- Flächenentwicklung nicht nur aus endogenen Bedarfen, sondern als Entlastungsflächen für die Gesamtstadt
- Entwicklung des Gebiets nicht im Vorgriff auf Ortsumgehung Eschenhahn
- Lärm- und Immissionsschutz hin zur zukünftigen Umgehungsstraße

## Flächenpotential Wohnen

Name der Fläche:

Borngartenweg

Flächengröße:

2,2 Hektar

Lage im Stadtgebiet:



Flächenzugehörigkeit:

Außenbereich

Gegenwärtige Nutzung:

Landwirtschaft

Topografie:

Ansteigend in Richtung Süden

Erschließung:

Borngartenweg, Rathausstraße

Zukünftige Dichte:

Lockere Bebauung

Architektur und Städtebau:

- Orientierung an Umgebungsbebauung (vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit reduzierten Grundstücksgrößen)

Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:

- Flächenentwicklung nicht nur aus endogenen Bedarfen, sondern als Entlastungsflächen für die Gesamtstadt
- Entwicklung des Gebiets nicht im Vorgriff auf Ortsumgehung Eschenhahn
- Gestalterische Berücksichtigung des entstehenden Ortsabschlusses

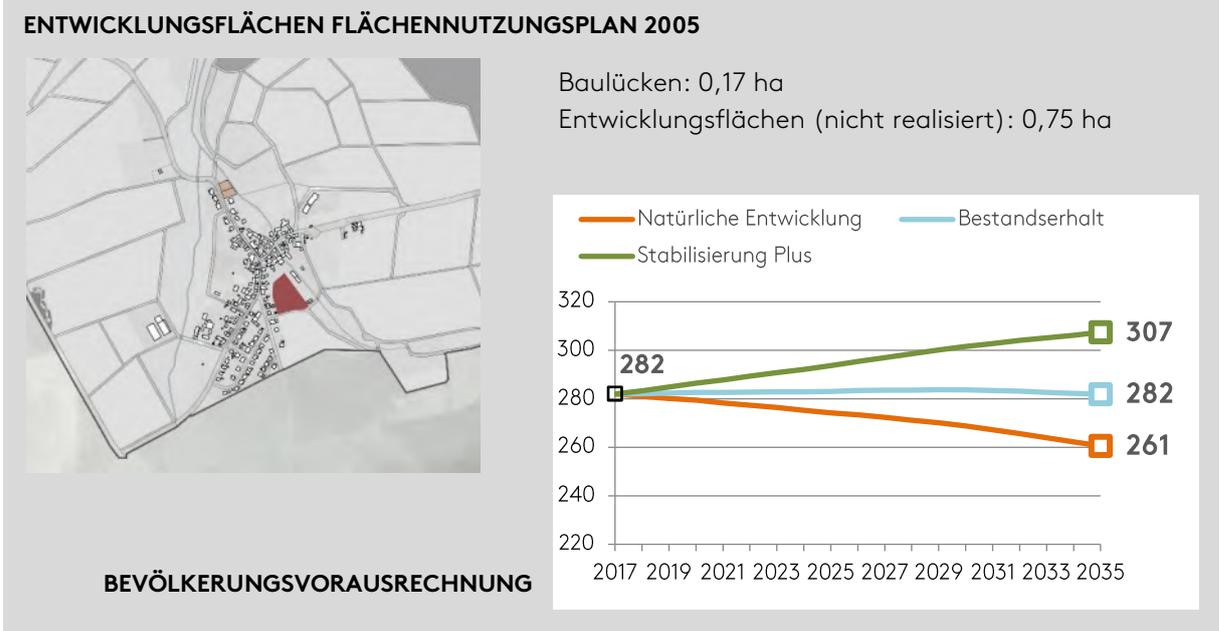
## **P Ortsangepasste Wohnbauentwicklung in den kleineren Stadtteilen**

Während in der Kernstadt sowie in den Stadtteilen Wörsdorf, Walsdorf, Heftrich und Eschenhahn bauliche Entwicklungen großmaßstäblich als Neubaugebiete umgesetzt werden und entsprechende konzeptionelle Grundlagen vorhanden sind, reduziert sich der Umfang möglicher baulicher Entwicklungen in den sieben weiteren Stadtteilen (Dasbach, Ehrenbach, Kröftel, Lenzhahn, Nieder-Oberrod, Niederauroff, Oberauroff) erheblich. Umso wichtiger ist eine behutsame Vorgehensweise in der baulichen Entwicklung, die den individuellen städtebaulichen Charakter berücksichtigt und stärkt. Gerade in den Stadtteilen ohne die Möglichkeit bzw. Notwendigkeit größerer Entwicklungen im Außenbereich ist eine entsprechende, auf den Innenbereich gerichtete konzeptionelle Grundlage die Voraussetzung für die künftige Wohnungsbauentwicklung.

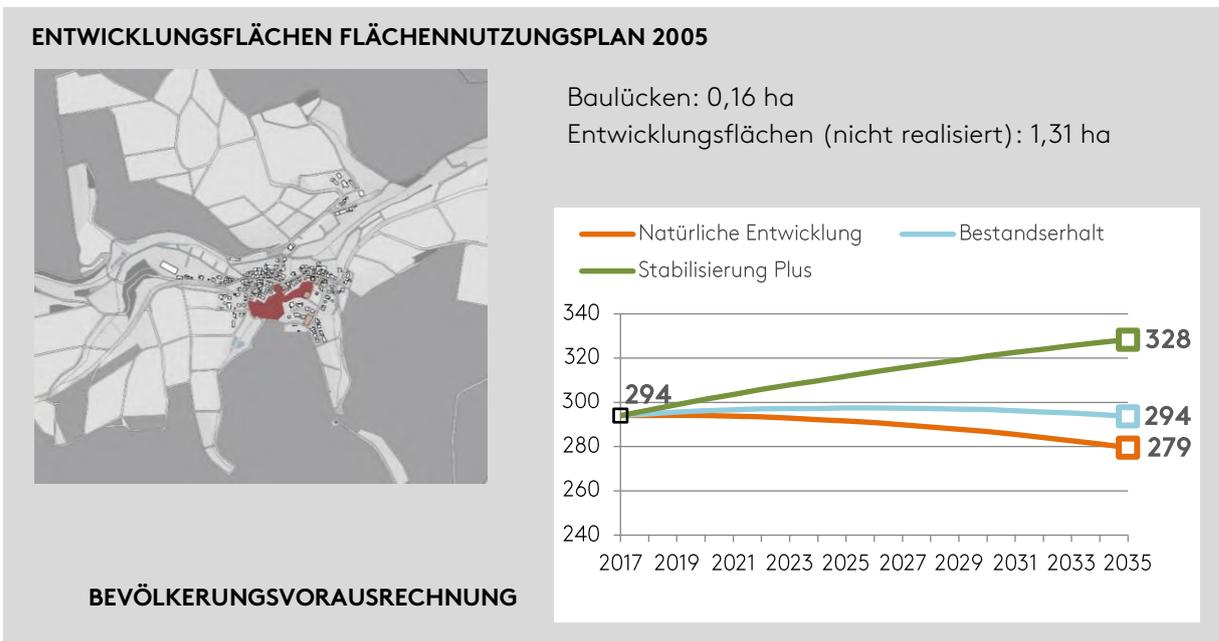
Die Stadt Idstein erarbeitet Stadtteilkonzepte, welche die Zielrichtung für die künftige (Wohnbau-)Entwicklung definieren und Entwicklungspotentiale räumlich verorten. Die Konzepte sollen unter anderem Vorgaben für eine ortsbildgerechte Bebauung, die Definition von bebaubaren und freizuhaltenden innerörtlichen Freiräumen sowie die Festlegung von städtebaulichen Dichten für einzelne Bereiche bzw. Quartiere beinhalten. Auch eine bedarfsgerechte Anpassung vorhandener bauplanungsrechtlicher und gestalterischer Vorgaben soll geprüft und vorbereitet werden. Die Stadtteilkonzepte sind in enger Abstimmung mit den Ortsbeiräten zu entwickeln.

Die zukünftige Entwicklung muss, wie bereits im Flächennutzungsplan 2005 festgeschrieben, immer orientiert am örtlichen Bedarf der auf Eigenentwicklung beschränkten Stadtteile erfolgen. Auf Grund der besonderen Rolle verbietet sich eine reine Angebotsplanung im Außenbereich. Dennoch sollte in den Stadtteilen auch weiterhin bei entsprechendem Bedarf eine Entwicklung von kleineren Wohngebieten im Anschluss an das bestehende Siedlungsgefüge sowie eine individuelle Bebauung von Einzelgrundstücken ermöglicht werden. Die bestehenden Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan, die seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplans im Jahr 2005 noch nicht realisiert wurden, sind in diesem Zusammenhang zu prüfen und ggf. neu zu definieren.

**Dasbach**



**Ehrenbach**

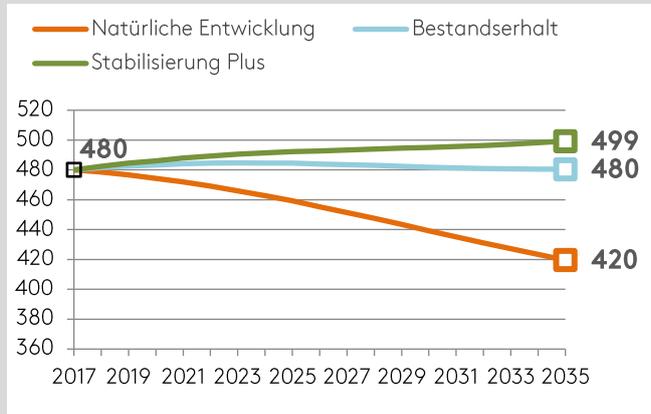


**Kräftel**

**ENTWICKLUNGSFLÄCHEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2005**



Baulücken: 0,73 ha  
 Entwicklungsflächen (nicht realisiert): 0,74 ha



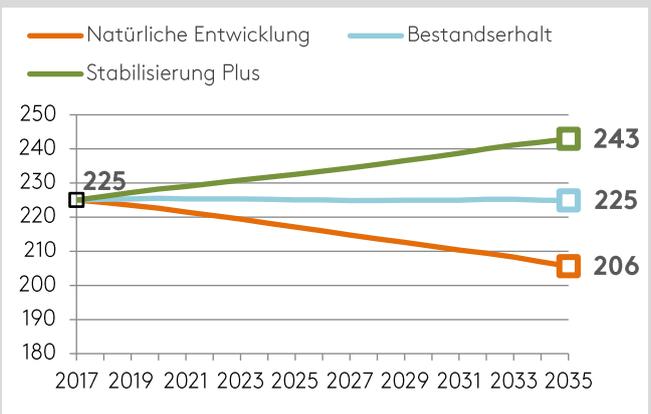
**BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG**

**Lenzhahn**

**ENTWICKLUNGSFLÄCHEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2005**



Baulücken: 0,26 ha  
 Entwicklungsflächen (nicht realisiert): 2,02 ha



**BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG**

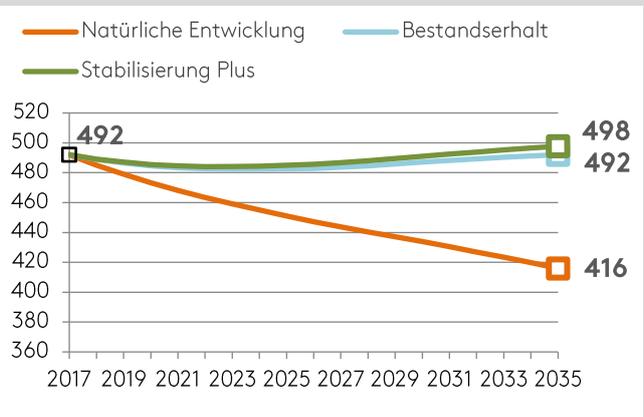
**Nieder-Oberrod**

**ENTWICKLUNGSFLÄCHEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2005**



Baulücken: 0,63 ha  
 Entwicklungsflächen (nicht realisiert): 1,03 ha

**BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG**



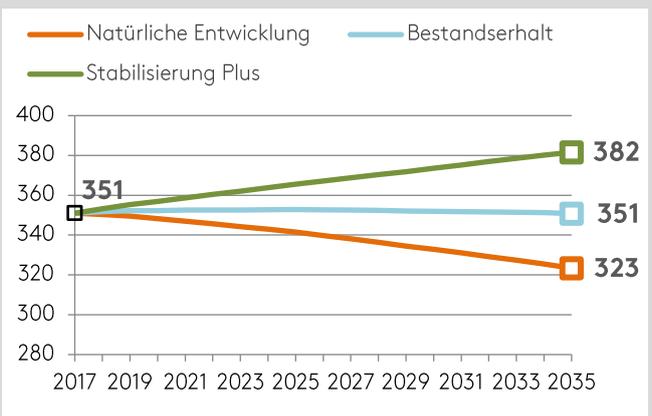
**Niederauoff**

**ENTWICKLUNGSFLÄCHEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2005**

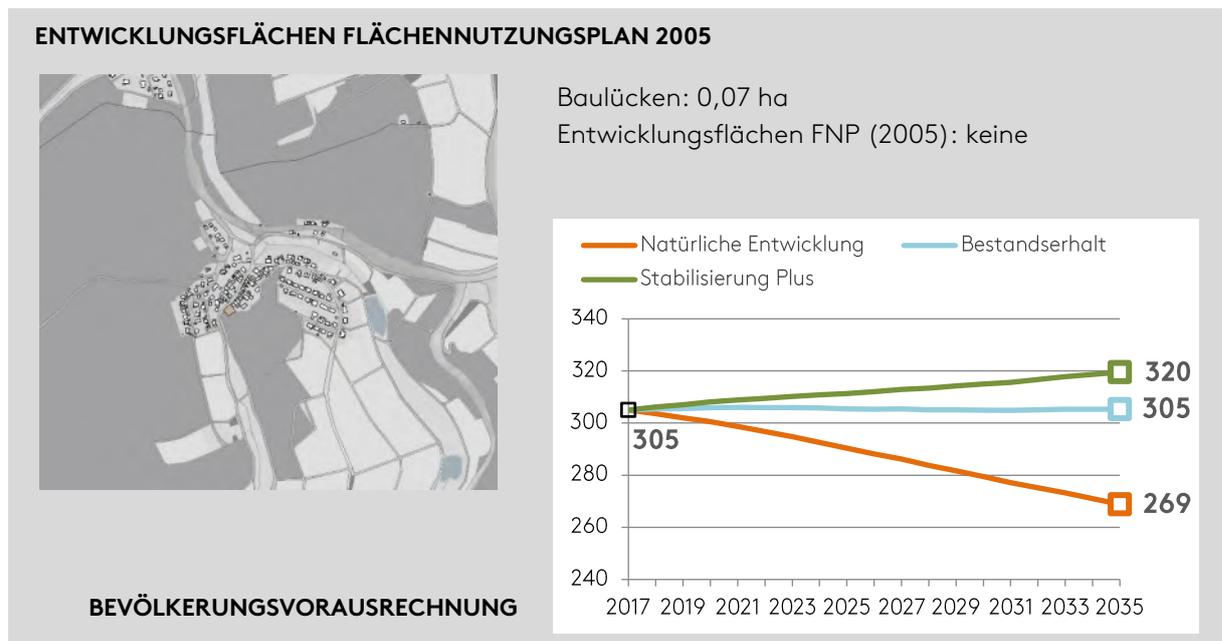


Baulücken: 0,17 ha  
 Entwicklungsflächen (nicht realisiert): 0,65 ha

**BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG**



## Oberauhoff



Die nachfolgenden Projekte beziehen sich im Gegensatz zu den vorangegangenen, flächenbezogenen Projekten auf den konzeptionellen bzw. gesamtstädtischen Fokus.

### **P** Detaillierte Analyse der Innenentwicklungspotentiale

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts wurden in einem ersten Schritt bereits die privaten Baulücken im Stadtgebiet (Flächenpotential: 10,86 Hektar) erhoben. Um die Innenentwicklung weiter zu forcieren, sollen darüber hinaus auch zusätzliche Wohnbaupotentiale im Innenbereich gesucht und analysiert werden. Nach Aufbau der Datenbasis soll das landesweites Potentialflächenkataster einbezogen werden. Ansatzpunkte für eine konsequente Innenentwicklung können unter anderem leerstehende Häuser und Wohnungen, Nachverdichtungspotentiale auf bestehenden Grundstücken, Konversions- und Brachflächen sowie ein sogenanntes Leerstandsrisikokataster, bei dem die altersbedingt zu erwartenden Leerstände ermittelt werden, sein. Im Zuge der Analyse sollen darüber hinaus auch die Hemmnisse, welche bisher verhindert haben, dass eine Fläche bzw. ein Grundstück entwickelt wird, untersucht werden.

### **P** Innenentwicklungspotentiale aktivieren und steuern

Um die bestehenden Innenentwicklungspotentiale in Zukunft zielgerichtet dem Idsteiner Wohnungsmarkt zuzuführen, bedarf es einer umfassenden Aktivierungs- und Kommunikationsstrategie. Hierbei ist es entscheidend, dass die Eigentümer sowie potentielle Investoren frühzeitig und regelmäßig über Entwicklungsmöglichkeiten informiert und bei ihren Vorhaben beraten werden. Der kommunikative Ansatz hilft dabei, das Bewusstsein und das Verständnis für Entwicklungen im Innenbereich zu erhöhen.

Angesprochen werden sollen die Eigentümer der erfassten Baulücken und Leerstände, unter Beachtung des landesweiten Potentialflächenkatasters. Eine zielgerichtete Umsetzung der

vorhandenen Baulücken kann erfahrungsgemäß nur durch systematische Direktansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern gelingen. Diese kann beispielsweise über eine aktivierende Befragung oder die Einrichtung einer Beratungsstelle innerhalb der Stadtverwaltung erfolgen. Darüber wird ein regelmäßig stattfindender „Runder Tisch“ geplant, bei welchem die Akteure des Idsteiner Wohnungsmarkts (Bauträger, Architekten, Wohnungsbaugesellschaften etc.) zusammenkommen und sich über aktuelle Trends und Chancen des Wohnungsbaus in Idstein austauschen.

### **P Wohnraumversorgungskonzept**

Laut IWU Wohnungsbedarfsprognose aus dem Jahr 2016 besteht im Wohnungsbereich Idstein (Stadt Idstein, Niedernhausen, Waldems) ein Neubaubedarf von 50 bis 75 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner bis zum Jahr 2030. Für die Stadt Idstein bedeutet dies einen jährlichen Neubaubedarf von rund 90 bis 135 Wohneinheiten. Das Regionale Entwicklungskonzept Südhessen aus dem Jahr 2019 geht davon aus, dass der „Ordnungsraum“ um die höher verdichteten Bereiche für diese in der Bereitstellung von Wohnflächen eine Entlastungsfunktion übernehmen muss. Für die Stadt Idstein als „Impulszentrum“ im Ordnungsraum wird ein Potential von 3.020 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 gesehen. Mit Basisjahr 2017 ergibt dies eine jährliche Entwicklung von rund 230 Wohneinheiten.

Die Zahlen geben einen vorsichtigen Ausblick auf die Herausforderung, die hier auf die Stadt zukommt. Soweit entsprechende Flächen verfügbar sind, wird eine marktinduzierte, starke Bautätigkeit in den kommenden Jahren die Entwicklung der Stadt prägen. Sollte durch fehlende Flächen – im Wesentlichen sind dies gemäß der Bestandsanalyse neu zu erschließende Außenbereichsflächen – diese Entwicklung eingeschränkt oder gänzlich verhindert werden, wird dies zu Lasten einer sozialverträglichen Preisentwicklung am Immobilien- und Mietwohnungsmarkt gehen. Dadurch würden erhebliche Teile der Bevölkerung von einer bedarfsgerechten Deckung der Wohnraumversorgung ausgeschlossen – Abwanderung in andere Marktbereiche bzw. der so genannte „Lock-In-Effekt“, also die fehlende Möglichkeit einen gegebenen Veränderungsbedarf durch Umzug umzusetzen, wären die Folge.

Die Herausforderung stellt sich jedoch nicht primär auf der Ebene der Versorgung mit Außenbereichsflächen und der nachfolgenden Schaffung von Baurecht. Diese Aufgabe ist mit einer soliden rechtlichen Basis eine kommunale Grundaufgabe und gerade in Idstein in den letzten Jahren erprobte kommunalpolitische Handlungspraxis. Viel schwieriger wird es sein, den Markt entsprechend den Bedürfnissen weiter Bevölkerungsgruppen so zu beeinflussen, dass das Ziel einer zielgruppenorientierten und sozialverträglichen Wohnraumversorgung in Zukunft systematisch vorangetrieben werden kann.

Die anstehende Bautätigkeit muss dreierlei Aufgaben berücksichtigen: Eine Veränderung des Wohnungsbestands entsprechend der sich wandelnden Bedürfnissen der Gesellschaft ist mit einem hohen Aufwand verbunden. Neubautätigkeit muss daher explizit an den Bedürfnissen des lokalen Wohnungsmarkts ausgerichtet sein und gerade die Wohnformen schaffen, die im Bestand fehlen – dabei steht der Bedarf der Idsteiner Bürgerinnen und Bürger im Vordergrund. Darüber hinaus ist eine rein zahlenmäßige Bedarfsdeckung nicht hinreichend. Soziale Belange müssen Berücksichtigung finden, das Ergebnis muss ein

leistbares Angebot für alle Nachfragergruppen sein. Als dritte Herausforderung stellt sich wie bei allen großen Bauaufgaben die Frage der städtebaulichen und architektonischen Qualität. Eine kontinuierliche Bautätigkeit, zumal im Außenbereich, wird die Gestalt der Kernstadt und der zu entwickelnden Stadtteile mitprägen. Architektur entsteht, die auf Grund des langen Lebenszyklus gerade bei Wohnbauprojekten, jahrzehntelang die Wohnung und das unmittelbare Umfeld vieler Menschen bestimmt.

Um diese Entwicklung zu lenken, bedarf es eines strategischen Eingriffs in den Idsteiner Wohnungsmarkt. Mit Hilfe eines Wohnraumversorgungskonzepts soll dabei die zukünftige Strategie und Art und Weise des kommunalen Handelns festgelegt und schließlich in einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung münden.

Ein Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Idstein muss folgende Aspekte berücksichtigen:

- Analyse der Wohnungsmarktsituation, Darstellung der spezifischen Bedarfe Idsteiner Haushalte
- Identifikation geeigneter Flächen für eine sozial ausgerichtete Wohnbauentwicklung
- Festlegung einer Methodik (Quote, Förderansätze)
- Definition von Wohntypologien und Wohnungsangeboten
- Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität
- Festlegung einer kommunalen Strategie

### **P** Mindestquote geförderter Wohnungsbau

Auf Grund stark steigender Immobilienpreise und in der Folge ebenfalls steigender Mieten, wird eine angemessene Wohnraumversorgung für immer größere Teile der Bevölkerung zu einer finanziellen Herausforderung. Besonders augenfällig wird dies für die einkommensschwachen Haushalte: Die Zahl der in Idstein registrierten Wohnungssuchenden ist von 203 im Jahr 2010 auf 349 im Jahr 2017 angestiegen. Im gleichen Zeitraum sind die Wohnungen mit kommunalem Belegungsrecht von 517 auf 394 gesunken.

Da dies nicht allein Aufgabe einer Kommune ist und die finanziellen Möglichkeiten im Rahmen des Haushalts überfordern würde, müssen die privaten Wohnungsmarkakteure einen deutlich weitreichenderen Beitrag als bislang leisten. Daher soll über das gesamte Stadtgebiet eine Quote von 20 Prozent sozialgebundenen und bezahlbaren Mietwohnraums für Baugebietsentwicklungen mit Geschosswohnungsbau festgesetzt werden. Einbezogen werden alle Entwicklungen ab einer Größenordnung von 25 Wohneinheiten, bei denen die Stadt über eine Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen oder über relevante, auf die Grundstücksausnutzung bezogene Befreiungen höherwertiges Baurecht schafft. Gleiches gilt beim Abschluss von Erschließungsverträgen oder dem Verkauf von städtischen Grundstücken für eine wohnbauliche Nutzung.

## **P Akteure des Wohnungsbaus stärken**

Die kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau Taunus ist das wichtigste Instrument in der Umsetzung einer zielgerichteten Wohnbauentwicklung in Idstein. Die vergangene Entwicklung am regionalen Wohnungsmarkt hat gezeigt, dass eine rein marktwirtschaftlich geprägte Wohnbauentwicklung nicht genügt, um eine befriedigende Wohnbauversorgung für alle Zielgruppen gewährleisten zu können.

Die kwb als größter institutioneller Vermieter am Idsteiner Wohnungsmarkt fungiert nicht nur als Bestandshalter, sondern erstellt selber Neubauprojekte. Die Stadt Idstein als zweitgrößter Gesellschafter der kwb strebt eine weitere Stärkung der Gesellschaft an, mit dem Ziel, auch über einen gewichtigen Akteur am regionalen Markt einen relevanten Einfluss auf das Marktgeschehen zu haben.

Als Schwerpunktbereiche werden gesehen: Wohnungen im leistbaren Preissegment, kleinere Wohneinheiten, flexible Wohnformen für Starter-Haushalte, barrierefreie Wohnungen für ältere Personen und Wohnungen für junge Familien im Geschosswohnungsbau. Neben der direkten Marktteilnahme in den genannten Segmenten steht als Sekundäreffekt im Vordergrund, den „ersten Wohnungsmarkt“ vor allem auch durch Verlagerungen zu entlasten: So soll explizit auch ein Anreiz für den Umzug aus „zu groß gewordenen“ Einfamilienhäusern für ältere Paare oder alleinstehende Personen geschaffen werden, um jüngeren Haushalten das Nachrücken zu ermöglichen.

Da sich in jüngster Vergangenheit wichtige strategische Partner aus Idstein und vergleichbaren Standorten in der Region zurückgezogen haben, müssen vor diesem Hintergrund neben der kwb auch weitere Entwicklungs- und Kooperationspartner für die zielgerichtete Wohnraumversorgung in Idstein gefunden werden. Neben der kwb bestehen weitere kleinere Genossenschaften in Idstein, die jedoch seit geraumer Zeit keine Neubauprojekte mehr vorantreiben, sondern den jeweiligen Bestand verwalten. Eine Aktivierung dieser Genossenschaften, gegebenenfalls unter aktiver Beteiligung der Stadt Idstein, könnte diesen notwendigen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten.

Darüber hinaus sind zusätzliche Festschreibungen wie der städtische Erwerb von strategisch wichtigen Grundstücken inkl. des Nutzens von städtischen Vorkaufsrechten, Bauverpflichtungen und Erbbaurechte bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken sowie die zielgerichtete Anwendung von speziellen Vergabeverfahren wie beispielsweise Konzeptvergaben zu prüfen und ggf. verbindlich festzusetzen. Ein ergänzend zu prüfender Ansatz ist die Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft in kommunaler Hand, wie dies anderorts bereits praktiziert wird. Dadurch ließen sich die Vorbereitungen für die eigentliche Bautätigkeit, inkl. der Flächenbereitstellung bei einem Aufgabenträger konzentrieren und Abläufe für die Bauakteure erheblich vereinfachen.

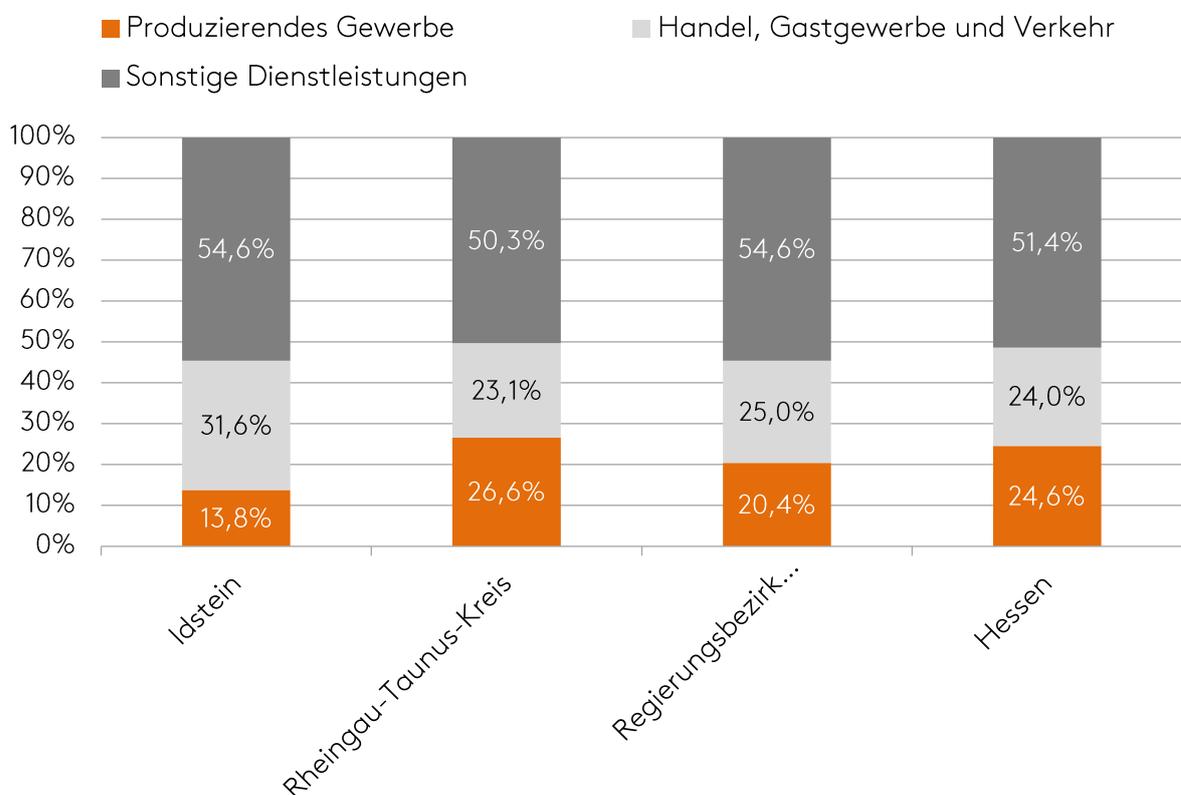
### 8.3 Wirtschaft und Einzelhandel

#### 8.3.1 Ausgangslage

##### Wirtschafts- und Gewerbestandort

Der Wirtschaftsstandort Idstein wird zum Großteil durch kleine und mittelständische Betriebe geprägt. Nachdem ursprünglich die Leder- und Textilindustrie schwerpunktmäßig in Idstein ansässig war, hat sich in der Zwischenzeit eine vielfältige Industrie- und Gewerbestruktur entwickelt, welche vor allem in den Bereichen Logistik, Medizintechnik, Produktions- und Verfahrenstechnik sowie anderen Dienstleistungen stark vertreten ist. Zu den größeren Unternehmen gehören u. a. Motorola, Black & Decker GmbH (Elektro-Heimwerkergeräte), DG-Verlag (Distribution und Logistik), Ernst Schmitz Logistics & Technical Services GmbH (Lagerlogistik, Distribution), GLYN GmbH & Co. KG (High-Tech-Distribution), ElringKlinger AG (Kunststoff-Leichtbauteile für Automobilhersteller), innomatec Test- und Sonderanlagen GmbH (Lecktestgeräte), JACK WOLFSKIN GmbH & Co. KGaA sowie eine Vielzahl an mittelständischen Handwerksbetrieben.

Die Stadt Idstein hat, auch auf Grund der verkehrsgünstigen Lage, einen vergleichsweise hohen Anteil an Beschäftigten im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (31,6 Prozent). Der wirtschaftliche Strukturwandel hin zur Tertiärisierung hat in Idstein zu einer Zunahme des Dienstleistungssektors um 8 Prozent und einer Abnahme des produzierenden Sektors um 9 Prozent geführt. Im Jahr 2018 arbeiteten demnach nur noch 13,8 Prozent der Beschäftigten in diesem Wirtschaftsbereich.



**Abbildung 29: Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen im Vergleich** (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, 2020)

### Wirtschaftliche Kennzahlen

Die Entwicklung des NassauViertels und die damit verbundene Ansiedlung von weiteren Unternehmen hat sich auch auf die Beschäftigungszahlen positiv ausgewirkt. Gegenüber dem Jahr 2005 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Idstein um gut 42 Prozent erhöht (2005: 5.862 SVBs, 2018: 8.326 SVBs). Dies ist im Vergleich zum Rheingau-Taunus-Kreis sowie zum Regierungsbezirk, welche im gleichen Zeitraum ein Wachstum von etwa 24 Prozent erreicht haben, ein deutlich höherer Wert. Der Wirtschaftsstandort Idstein hat somit in der jüngsten Vergangenheit erheblich an Bedeutung gewonnen.

Dies zeigt sich auch an den städtischen Pendlerzahlen, bei denen in den letzten Jahren die Einpendler gegenüber den Auspendlern aufgeholt haben. Aktuell pendeln 6.150 Personen nach Idstein ein, wohingegen gut 7.644 Personen Idstein verlassen, um in anderen Städten und Gemeinden ihrer Arbeit nachzugehen. Die beiden mit Abstand wichtigsten Ziele der Beschäftigten stellen dabei Frankfurt am Main mit knapp 2.000 Auspendlern sowie die Landeshauptstadt Wiesbaden mit etwa 1.500 Auspendlern dar. Trotz der gestiegenen Bedeutung des Wirtschaftsstandorts Idstein bleibt eine starke Verbindung bzw. eine starke Abhängigkeit zu diesen beiden Städten sowie dem dortigen Arbeitsplatzangebot.

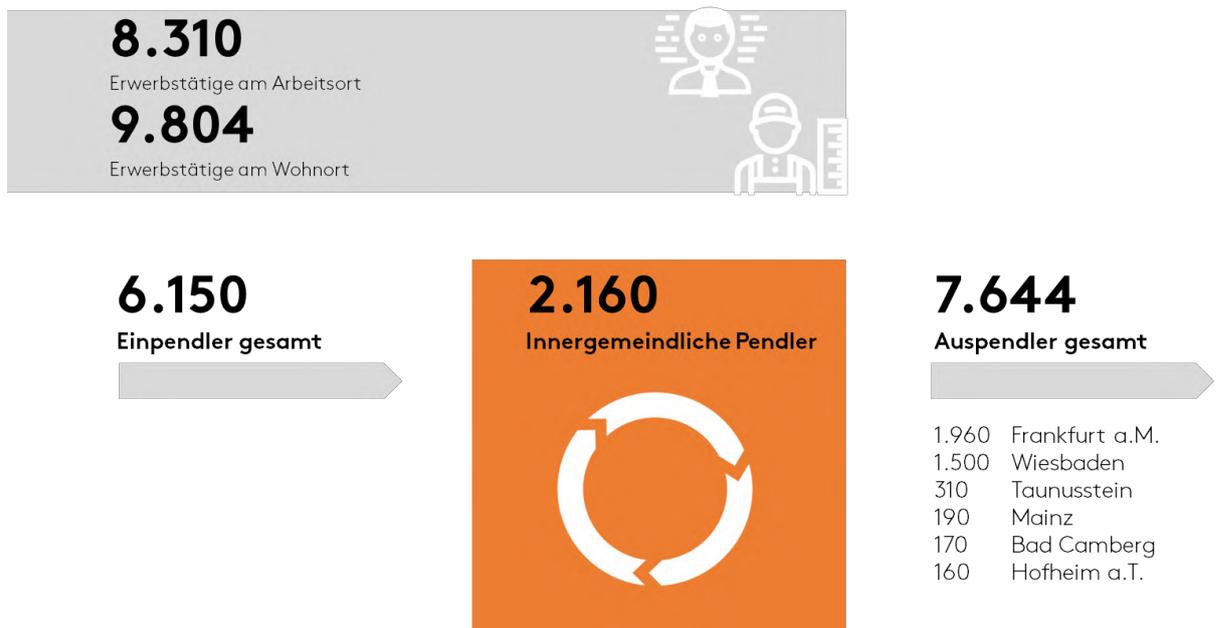


Abbildung 30: Pendlerzahlen Idstein (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, 2019)

## **Gewerbeflächenpotentiale**

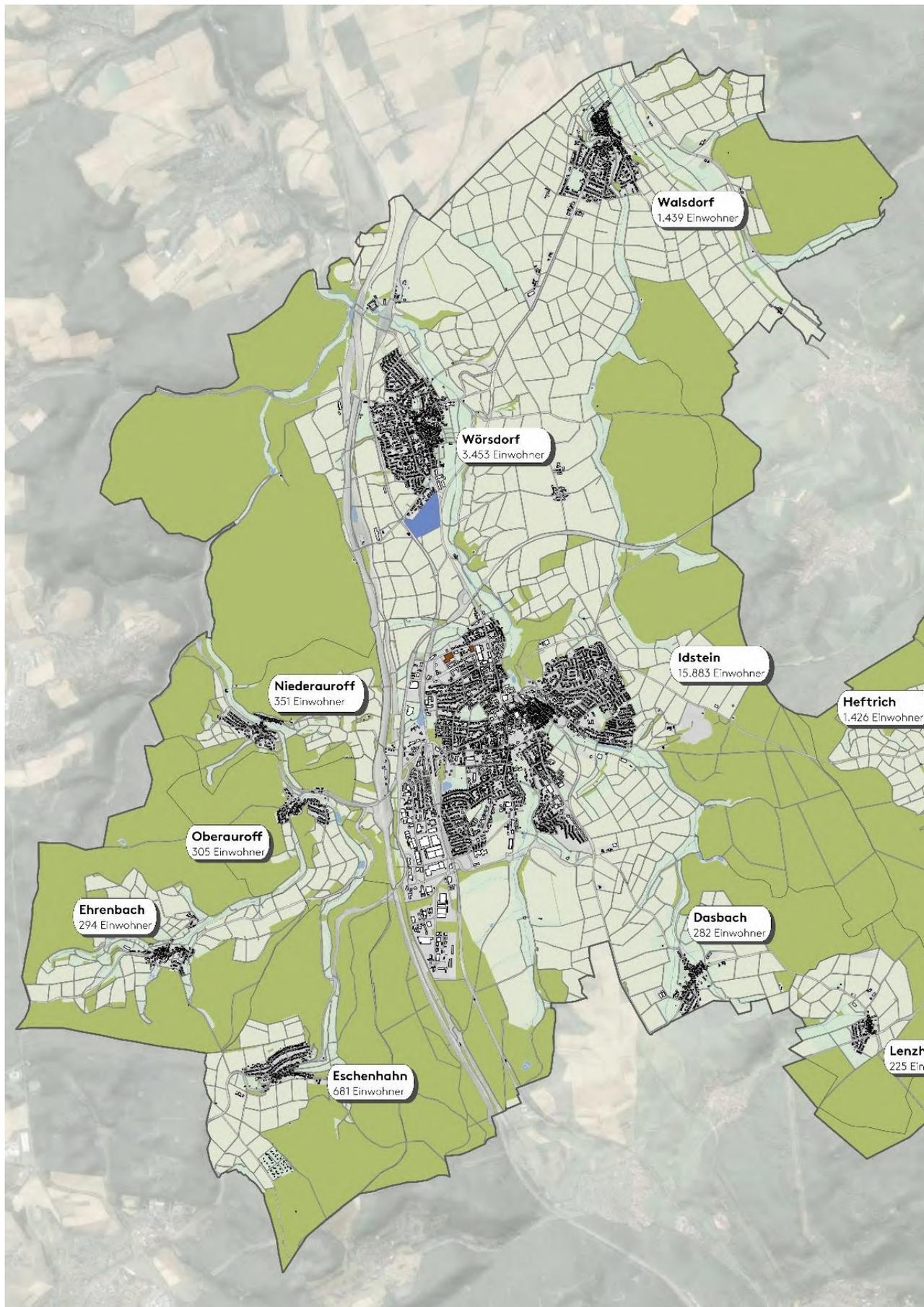
Die Stadt Idstein verfügt im gültigen Flächennutzungsplan nur noch über wenige nicht erschlossene Gewerbeflächenpotentiale. Südlich des Stadtteils Wörsdorf, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, befindet sich eine Gewerbepotentialfläche mit einer Größe von 7,7 Hektar. Diese Fläche wird in Hinblick auf eine mögliche Realisierung jedoch kritisch bewertet. Darüber hinaus bestehen lediglich im NassauViertel noch einige Baulücken, die zum Teil für gewerbliche Zwecke genutzt werden könnten.

## **Zukünftiger Gewerbeflächenbedarf**

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf der Stadt Idstein bis zum Jahr 2035 bewegt sich in einem Korridor von etwa 14 bis 16 Hektar. Dieser Wert beruht auf verschiedenen Berechnungsgrundlagen:

1. Flächenbedarf in der Vergangenheit: 15,93 Hektar (Zeitraum von 2005 – 2018)
2. Berechnung nach „Gewerbe- und Industrieflächenprognose“ (GIFPRO): 14,08 Hektar
3. Berechnung nach Flächennutzungsplan der Stadt Idstein: 15,16 Hektar für das Szenario „Stabilisierung Plus“

Im Vergleich des aktuellen Angebots an Gewerbeflächen in der Stadt Idstein mit dem zukünftigen Bedarf von etwa 15 Hektar wird deutlich, dass in Zukunft neue Gewerbeflächen notwendig werden.



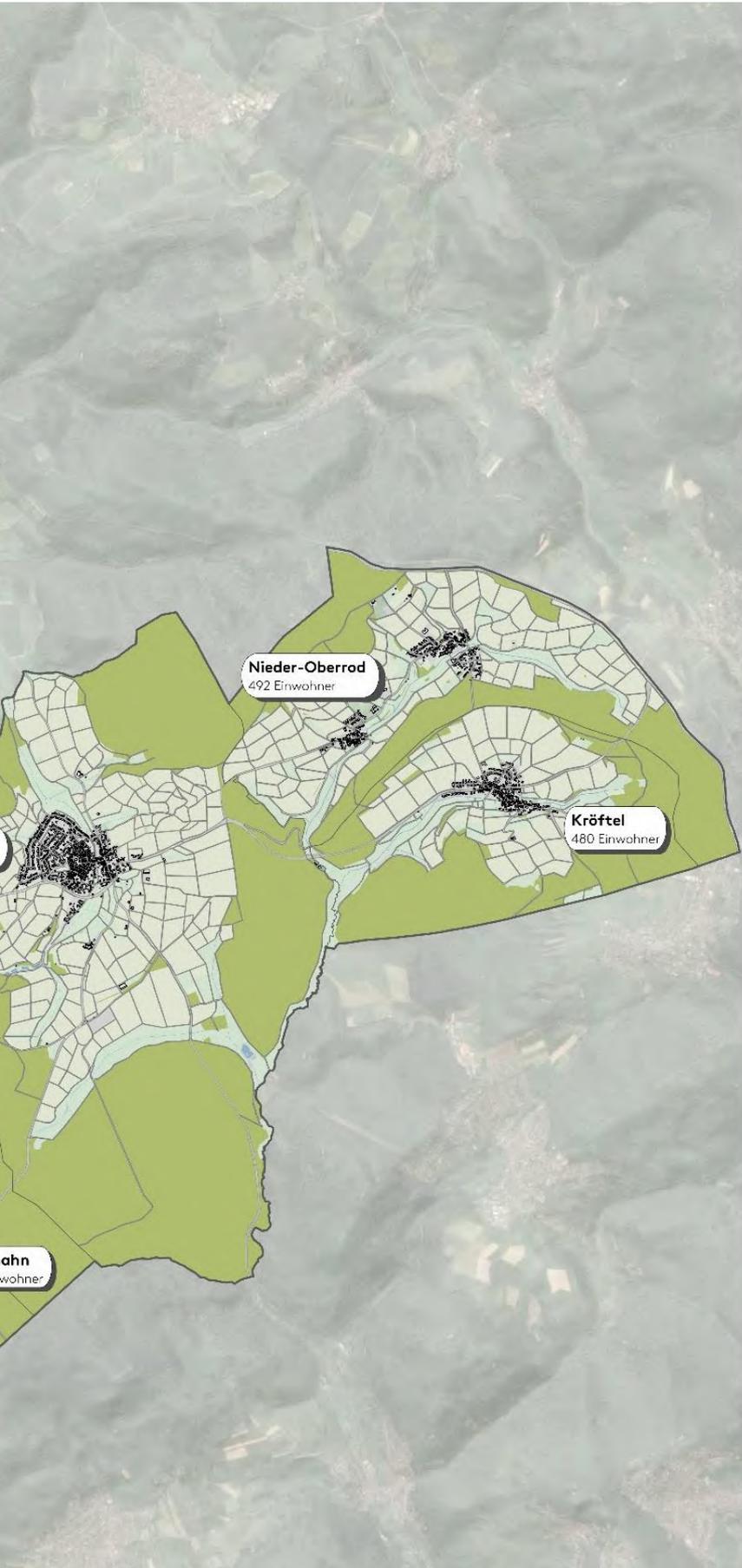
**Abbildung 31: Aktuelle Entwicklungspotentiale Gewerbe in Idstein** (Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2020)



## Stadtentwicklungskonzept IDSTEIN

### Gewerbe - Bestand

- Entwicklungsfläche Gewerbegebiet  
Flächennutzungsplan (2005)
- Baulücken Mischgebiet



- Gemarkungsgrenze
- Siedlungsflächen
- Forstflächen
- Grünflächen
- Landwirtschaftliche Flächen
- Wasserflächen



**1:15.000**  
Originalmaßstab

Im Auftrag der Stadt Idstein gez. AS  
Stuttgart, Juli 2018

|||| ■ ■ ■ ■ ■ Reschl  
|||| ■ ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

## **Nahversorgung**

Das Nahversorgungsangebot der Stadt Idstein konzentriert sich vor allem auf die Kernstadt, in welcher insgesamt acht Supermärkte und Discounter angesiedelt sind. Mit Ausnahme eines Discounters im Süden der Kernstadt befinden sich alle Nahversorger im Norden bzw. Westen der Stadt, sodass es im Osten bzw. Südosten der Kernstadt Bereiche gibt, in denen keine Einrichtung fußläufig zu erreichen ist. Dies gilt für Teile des TaunusViertels und des Gänsbergs. Von den anderen Stadtteilen verfügt nur Wörsdorf über einen Supermarkt, die anderen Teilorte müssen zur Nahversorgung in die Kernstadt oder andere Städte und Gemeinden ausweichen. Eine ähnliche Situation zeigt sich in der Versorgung mit Bäckern und Metzgern. Hier gibt es mit Ausnahme einer Bäckerei in Wörsdorf ebenfalls keine Angebote in den einwohnerschwächeren Stadtteilen.

## **Städtische Einzelhandelsstruktur**

Große Teile der Innenstadt von Idstein sind als „zentraler Versorgungsbereich“ ausgewiesen. Innerhalb dieses abgegrenzten Gebiets sowie der ergänzenden Versorgungsbereiche im Nassau Carré, der Wiesbadener Straße und der Kappus Anlage soll gemäß dem „Strategiekonzept Einzelhandel für die Stadt Idstein“ aus dem Jahr 2016 die Einzelhandelsentwicklung von Idstein hauptsächlich stattfinden. Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt ist auf Grund der historisch gewachsenen und kleinteilig ausgebildeten Baustruktur durch viele Einzelhandelsbetriebe in kleinen Verkaufseinheiten geprägt.

## **Kaufkraft**

In der Gesamtstadt Idstein werden aktuell 162 Millionen Euro Umsatz pro Jahr im Bereich des Einzelhandels gemacht. Mehr als die Hälfte dieses Umsatzes entfällt auf kurzfristige Bedarfsgüter (hauptsächlich Nahrungs- und Genussmittel). Mit einem Kaufkraftindex von 116,9 steht der Stadt Idstein im Vergleich zur Bundesrepublik Deutschland mehr Kaufkraft durch die Bevölkerung zur Verfügung. Die Zentralitätskennziffer, welche den Kaufkraftzufluss bzw. Kaufkraftabfluss einer Kommune angibt, liegt in Idstein bei einem Wert von 92,6. Dies bedeutet, dass 7,4 Prozent der örtlichen Kaufkraft in die umliegenden Städte und Gemeinden abfließt. Im Vergleich zu den anderen Mittelzentren in der Metropolregion FrankfurtRheinMain entspricht dies einem eher unterdurchschnittlichen Wert, welcher sich jedoch auf die Nähe zu den Oberzentren Wiesbaden und Frankfurt am Main sowie einer Mehrzahl an Mittelzentren in unmittelbarer Umgebung zurückführen lässt. Die Ursache ist maßgeblich in der unterdurchschnittlichen Ausstattung im mittel- und langfristigen Bedarf zu sehen. Beim kurzfristigen Bedarf ist die Versorgung als gut zu bezeichnen.



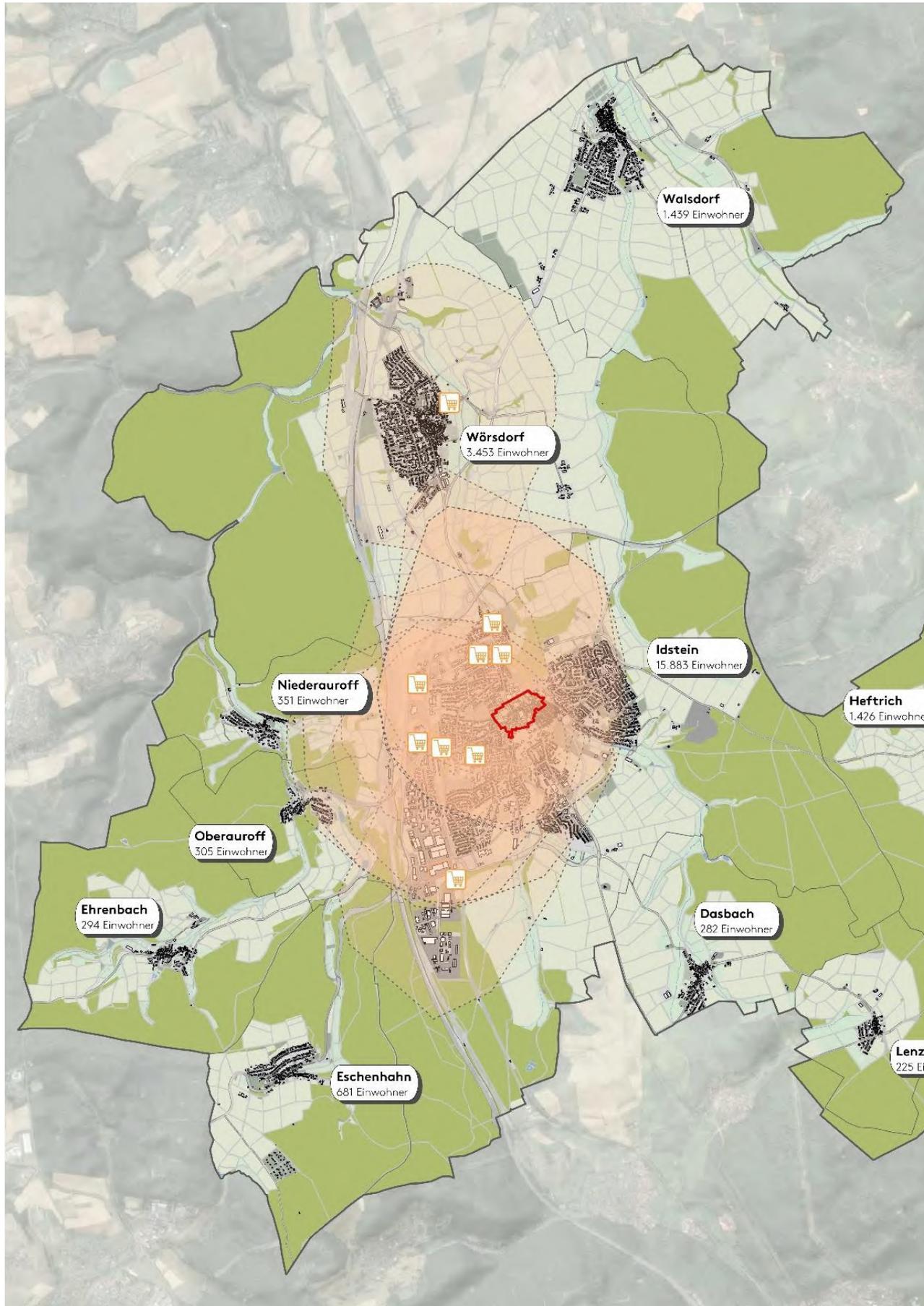


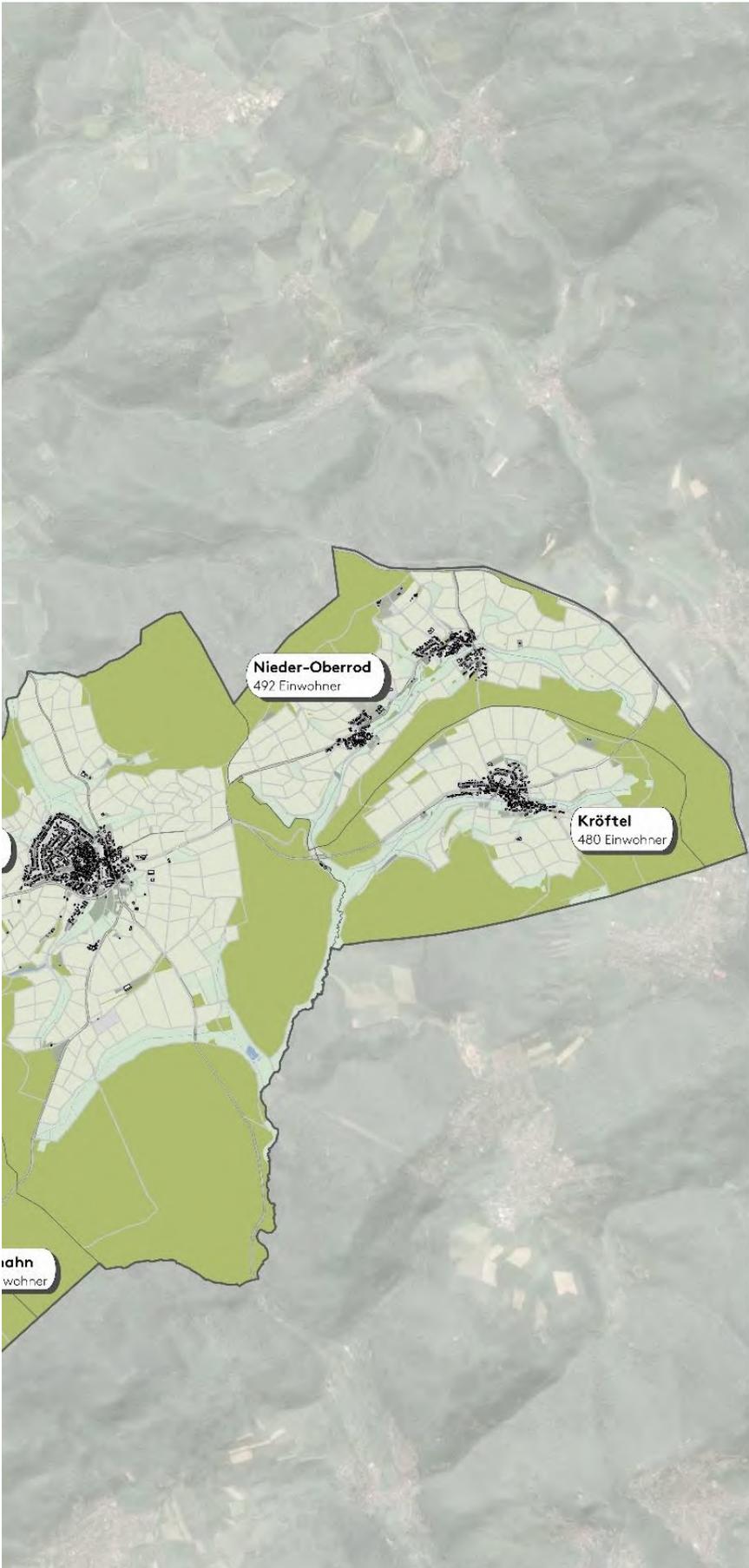
Abbildung 32: Nahversorgung in Idstein (Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2020)



## Stadtentwicklungskonzept IDSTEIN

### Nahversorgung

-  Zentraler Versorgungsbereich  
\_Innenstadt
-  Supermarkt | Discounter
-  fußläufiger Einzugsbereich (18 Minuten)  
Supermarkt, Discounter



-  Gemarkungsgrenze
-  Siedlungsflächen
-  Forstflächen
-  Grünflächen
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Wasserflächen



**1:15.000**  
Originalmaßstab

In Auftrag der Stadt Idstein gez. AS  
Schlüpfer, April 2022

|||| ■ ■ ■ ■ — — — — **Reschl**  
|||| ■ ■ ■ ■ — — — — Stadtentwicklung

### 8.3.2 Strategische Ziele

Aufbauend auf der Analyse der Ausgangslage und den Ergebnissen der Dialogphase werden die folgenden Strategischen Ziele für das Handlungsfeld Wirtschaft und Einzelhandel definiert:

#### **Z** Sicherung Gewerbeflächenversorgung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt verfügt die Stadt Idstein nur noch über ein geringes Flächenpotential im Bereich Gewerbe. Sowohl im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als auch in den bestehenden Gewerbegebieten befinden sich nur wenige Flächen, welche zur Deckung des Idsteiner Bedarfs (etwa 15 Hektar bis 2035) zukünftig entwickelt werden könnten. Aus diesem Grund sollen neue Gewerbeflächen entwickelt und für örtliche Betriebe wie auch potentielle Neuansiedlungen bereitgestellt werden.

Durch die Erschließung weiterer Gewerbeflächen vor Ort wird der Wirtschaftsstandort Idstein in seiner Entwicklung stabilisiert und gestärkt. Die Gebiete sollen dabei verkehrsgünstig angeschlossen werden und für die Idsteiner Bevölkerung gut erreichbar sein. Ziel ist es, allen ortsansässigen Betrieben bei Erweiterungs- oder Verlagerungsbedarf passende Flächen in einem wirtschaftlich vertretbaren Preisrahmen anbieten zu können.

#### **Z** Neuausrichtung des Einzelhandelsstandorts Idstein

Wie bereits in Kapitel 6.2 angesprochen führt der Strukturwandel im Einzelhandel auch in Idstein zu Kaufkraftverlagerungen und einem potentiellen Trading-Down-Effekt für den Einzelhandel in der Innenstadt. Gleichzeitig hat die Stadt Idstein als Mittelzentrum zum einen die endogenen Bedarfe aus der eigenen Bevölkerung (Kernstadt und Stadtteile) und zum anderen auch die Bedarfe der umliegenden Gemeinden zu decken.

Aus diesem Grund muss sich der Einzelhandelsstandort Idstein in seinem Angebot und seiner Ausprägung neu ausrichten, um weiterhin wettbewerbs- und zukunftsfähig zu bleiben. Von wesentlicher Bedeutung in diesem Zusammenhang sind die Sicherung der Innenstadt als zentraler Anlaufpunkt für den inhabergeführten Einzelhandel, die Etablierung neuer Einzelhandelskonzepte in Verbindung mit einer erfolgreichen Integration des immer stärker werdenden Online-Handels, die verstärkte Zusammenarbeit zwischen den Einzelhändlern sowie die langfristige Ermöglichung der Nahversorgung in allen Stadtteilen, realistischerweise auf Basis von alternativen und mobilen Angeboten.

Der Zentrale Versorgungsbereich der Stadt Idstein wird perspektivisch in der festgelegten Größe nicht mehr zu bespielen sein. Auf Grund rückläufiger Kaufkraftbindung durch den stationären Einzelhandel soll eine Überprüfung des zentralen Versorgungsbereichs eine Konzentration tragfähiger Angebote in einem kleineren Bereich ermöglichen und so die Einzelhandelsfunktion der Kernstadt insgesamt stärken. Historisch bedingt sind alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, Hochschule, Gymnasium, Polizei usw.) in der Idsteiner Innenstadt angesiedelt. Einzelhandel war hier nie der einzige Frequenzbringer. In Zeiten, in denen der stationäre Einzelhandel gerade in Mittelstädten zunehmend gefährdet ist, könnte diese Synergie den zentralen Versorgungsbereich stabilisieren.



### 8.3.3 Projekte und Planungen

Die strategischen Ziele, die die Leitlinien der Entwicklung bis zum Jahr 2035 bilden, sollen umgesetzt werden durch die nachfolgenden flächenbezogenen Projekte und die daran anschließenden konzeptionellen bzw. gesamtstädtischen Projekte.

#### **P Flächenpotential „Idstein Nord“**

Das größte Gewerbeflächenpotential Idsteins befindet sich im Norden der Kernstadt gegenüber des NassauViertels. Verkehrsgünstig an der B275 gelegen, bietet das Gebiet gute Voraussetzungen, speziell zur Ansiedlung von neuen Unternehmen. Gleichzeitig liegt es immissionsschutztechnisch günstig, weil ungünstig für andere Nutzungen, entlang der A3, neu anfallende Verkehrsströme können zudem auf vergleichsweise kurzem Weg zur Autobahn geführt werden.

Mit einer Größe von etwa 18 Hektar zzgl. Erweiterungspotential in Richtung Norden ist „Idstein Nord“ groß genug, um den Gewerbeflächenbedarf der Stadt bis zum Jahr 2035 allein zu decken. Aus diesem Grund soll in Hinblick auf eine potentielle Entwicklung des Gebiets eine abschnittsweise Umsetzung untersucht und angewandt werden. Die Gewerbeflächenversorgung soll hierdurch auch über das Jahr 2035 hinaus durch die Entwicklung von „Idstein Nord“ gedeckt werden können.

Wie beim Gebiet „Wörsdorf Regionalbahn“ soll auch beim Gebiet „Idstein Nord“ kein Einzelhandel zugelassen werden. Eine schwerpunktmäßige Ansiedlung von mittelständischen Betrieben und Handwerkern wird angestrebt.

## Flächenpotential Gewerbe

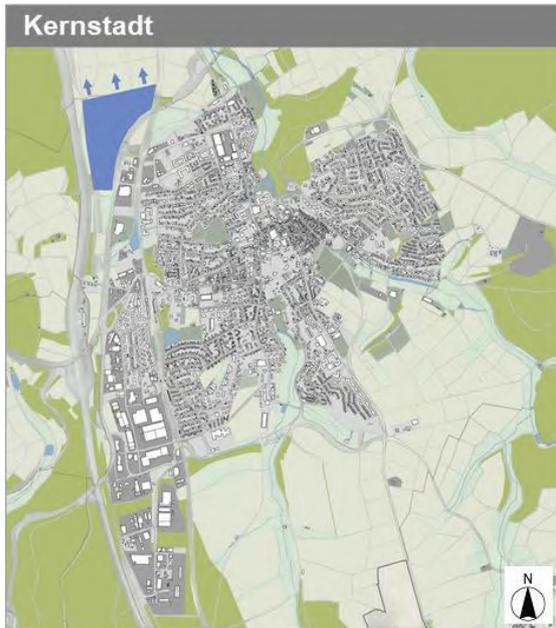
*Name der Fläche:*

**Idstein Nord**

*Flächengröße:*

Mindestens 18,0 Hektar

*Lage im Stadtgebiet:*



*Flächenzugehörigkeit:*

Außenbereich

*Gegenwärtige Nutzung:*

Landwirtschaft

*Topografie:*

Leicht abfallend Richtung Osten

*Erschließung:*

B275 (Erweiterung bestehender Kreisverkehr Rudolfstraße)

*Städtebau und Nutzungen:*

- Ansiedlung von neuen Unternehmen in (teilweise) größeren Einheiten
- Schwerpunkt produzierendes Gewerbe und Handwerk
- Ausschluss Einzelhandel

*Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:*

- Abschnittsweise Realisierung (adäquate und zielgruppenorientierte Erschließung)
- Potentielle Erweiterung in Richtung Norden möglich

### **P Flächenpotential „Wörsdorf Regionalbahn“**

Als wesentlicher neuer Impuls soll im Norden des Stadtteils ein neues Gewerbegebiet entstehen, um auch dem einwohnerstärksten Stadtteil nach der Kernstadt eine gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Die zugehörige Fläche befindet sich zwischen der A3 und der Bahnstrecke gegenüber des Henriettenthaler Hofes und kann von der Landesstraße 3277 erschlossen werden. Mit einer Größe von etwa 5,7 Hektar soll die Fläche vornehmlich für örtliche Klein- und Mittelständler vorgehalten werden, um einerseits den bestehenden Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen und andererseits die Verkehrsbewegungen für den Stadtteil möglichst gering zu halten. Preislich muss eine Entwicklung so eingeordnet sein, dass auch kleineren Betrieben wie z. B. Handwerkern eine Ansiedlung möglich ist. Nicht alleine wegen der Zielsetzungen, sondern auch aus grundlegenden Erwägungen wird für diese Gewerbefläche die Ansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen.

## Flächenpotential Gewerbe

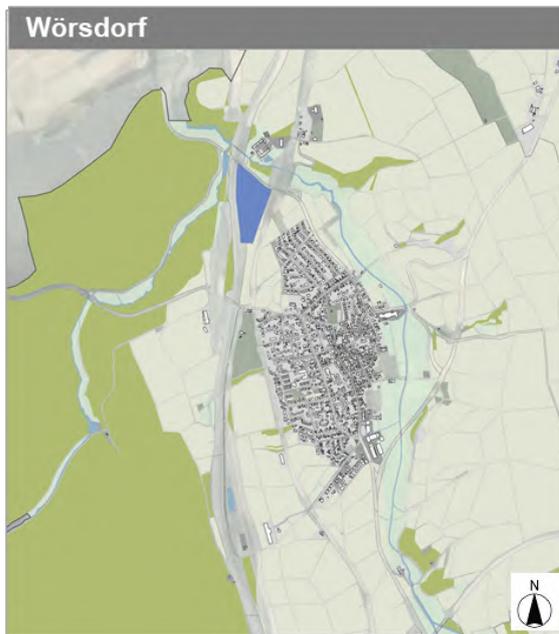
*Name der Fläche:*

Wörsdorf Regionalbahn

*Flächengröße:*

5,7 Hektar

*Lage im Stadtgebiet:*



*Flächenzugehörigkeit:*

Außenbereich

*Gegenwärtige Nutzung:*

Landwirtschaft

*Topografie:*

Leicht ansteigend Richtung Süden

*Erschließung:*

L3277 (neue Anbindung gegenüber Henriettenthaler Hof)

*Städtebau und Nutzungen:*

- Ansiedlung von klein- und mittelständischen Betrieben
- Schwerpunkt produzierendes Gewerbe und Handwerk
- Ausschluss Einzelhandel
- Adäquate und zielgruppenorientierte Erschließung

*Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:*

- Mögliche negative Beeinflussung des Gebiets aufgrund der Engstelle Tunnel Regionalbahntrasse

### **P** Alternativfläche „Wörsdorf Süd“

Die gewerbliche Potentialfläche im Wörsdorfer Süden schließt an das vorhandene, überwiegend durch kleinteiliges Gewerbe, aber auch Wohnen, geprägte Gebiet an und wird im Westen durch die Bahntrasse sowie im Osten durch die Landesstraße begrenzt. Die 7,7 Hektar große Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan 2005 enthalten. Aufgrund der bestehenden Hochspannungsfreileitung, welche das Gebiet in Richtung Südosten durchläuft, ist eine Realisierung zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nur mit Einschränkungen möglich und daher unter den aktuellen Rahmenbedingungen sekundär zu behandeln.

## Alternativfläche Gewerbe

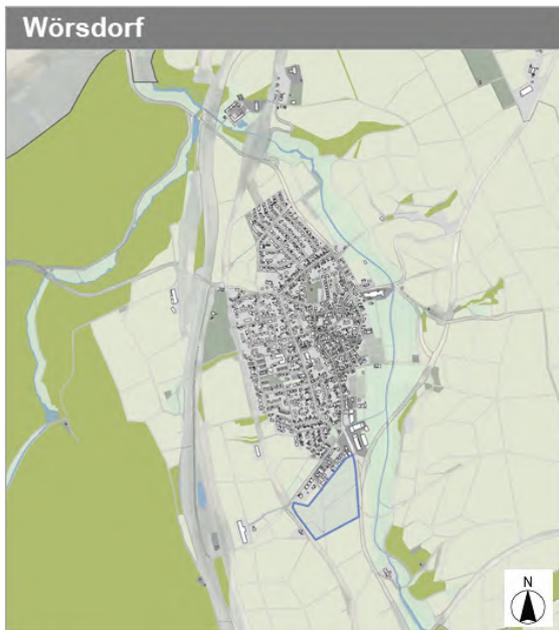
*Name der Fläche:*

Wörsdorf Süd

*Flächengröße:*

7,7 Hektar

*Lage im Stadtgebiet:*



*Flächenzugehörigkeit:*

Außenbereich

*Gegenwärtige Nutzung:*

Landwirtschaft

*Topografie:*

Nahezu eben

*Erschließung:*

L3026, Mollweg

*Städtebau und Nutzungen:*

- Ansiedlung von klein- und mittelständischen Betrieben
- Dienstleistung, Handwerk und in Abhängigkeit zur Umgebung ggf. auch produzierendes Gewerbe
- Ausschluss Einzelhandel
- Prüfung zusätzlicher Erschließung direkt von L3026

*Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:*

- Berücksichtigung Hochspannungsfreileitung im Zuge der geplanten Ultratnet-Trasse (bei Entwicklung eines Gewerbegebiets ohne Wohnnutzung ist keine zwingende Verlegung der Trasse erforderlich)

Die nachfolgenden Projekte beziehen sich im Gegensatz zu den vorangegangenen, flächenbezogenen Projekten auf den konzeptionellen bzw. gesamtstädtischen Fokus.

### **P Gewerbliche Innenentwicklung**

Auch für die gewerbliche Entwicklung Idsteins gilt es, möglichst sparsam mit dem vorhandenen Grund und Boden umzugehen und den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten. Aus diesem Grund soll die gewerbliche Innenentwicklung forciert werden. In diesem Zusammenhang sind bestehende Baulücken (z.B. im NassauViertel) zu schließen und Bestandsgebiete auf eine mögliche Neuordnung und damit bessere Ausnutzung zu untersuchen.

Als wichtige Maßnahme wird die Neuordnung der gewerblich genutzten Flächen südlich des Tournesols gesehen. Die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche bietet zudem die Möglichkeit, die verkehrlich wichtige Ergänzung einer Verbindung zwischen Wiesbadener Straße und Weldertstraße zu realisieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist jedoch wegen der bestehenden Eigentumsverhältnisse und dem Erfordernis einer weitgehenden Umstrukturierung des Areals verbunden mit weitreichenden Erschließungsmaßnahmen bisher nicht verwirklicht worden.

### **P Machbarkeit „Perspektiven der weiteren Gewerbeentwicklung“**

Für eine nachhaltige Stärkung des Wirtschaftsstandorts Idstein ist es notwendig, langfristig Flächenpotentiale zu untersuchen, die über den Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 hinausgehen. Dies ist vor allem dann von Bedeutung, wenn sich die Fläche „Idstein Nord“ in der weiteren Bearbeitung als nicht oder nur teilweise umsetzbar erweisen sollte. Als mögliche Alternativen rücken hierbei in den Fokus: Flächen entlang der Bundesstraße B 275 auf Höhe des Knallbachs (bzw. südlich der Querverbindung L3026 aus Richtung Gänsberg), eine mögliche gewerbliche Entwicklung entlang der neu entstehenden Ortsumgehung für Eschenhahn (westlich von Eschenhahn) sowie ein Gewerbegebiet an der B8 im Bereich Oberrod/Kröftel. In der weiteren Folge sollten für diese Flächen Machbarkeitsuntersuchungen erarbeitet werden, in denen insbesondere die Erschließung und Umweltverträglichkeit einer potentiellen Entwicklung geprüft werden soll.

### **P Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels**

Zur Belebung der Idsteiner Innenstadt und dem damit verbundenen Erhalt des örtlichen Einzelhandelsbesatzes gilt es, das Einkaufserlebnis durch einheitliche Kernöffnungszeiten, differenzierte Warenangebote und eine gut ausgebaute ergänzende Infrastruktur (z.B. ÖPNV, Radinfrastruktur, Parkplätze) weiter zu verbessern. Wichtige Ansätze zu eben dieser Aufwertung der Innenstadt sind im „Strategiekonzept Einzelhandel für die Stadt Idstein“ aus dem Jahr 2016 festgelegt. Die dort beschriebenen Maßnahmen sollen weiterhin umgesetzt werden. Um dies zu erreichen, ist eine enge Zusammenarbeit aller Akteure wie der Einzelhändler, der städtischen Wirtschaftsförderung oder der Industrie- und Handelskammer erforderlich.

Die Idsteiner Innenstadt kennzeichnet sich durch eine kleinteilige und inhabergeführte Geschäftsstruktur. Diese Struktur birgt sowohl Chancen als auch Risiken für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt. Auf der einen Seite lassen sich neue Konzepte

und ergänzende Nutzungen (z.B. Dienstleistungen oder soziale Nutzungen) verhältnismäßig schnell umsetzen bzw. integrieren, andererseits besteht die Gefahr, dass der Einzelhandel auf Grund der Einschränkung durch kleine und unflexible Raumangebote weiter zurückgeht. Künftige Planungen im zentralen Versorgungsbereich müssen als wichtige Aspekte berücksichtigen, dass eine adäquate Ladenflächenversorgung ermöglicht wird und wenn möglich, zusätzliche Magnetbetriebe bzw. Frequenzbringer angesiedelt werden. Hinsichtlich der Größe ist damit Augenmaß zu bewahren: In Idstein stehen weder die räumlichen Möglichkeiten für großflächige Entwicklungen zur Verfügung, noch gab es in der Vergangenheit konkretes Interesse seitens des Einzelhandels.

### **P Nahversorgung sichern**

Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (speziell mit Lebensmitteln) ist für die Kernstadt sowie den Stadtteil Wörsdorf gegeben. Im Hinblick auf die weniger gute Nahversorgungssituation im Osten der Kernstadt ist, insbesondere bei einer weiteren Siedlungsentwicklung in diesem Bereich, die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarkts zu prüfen.

In den kleineren Stadtteilen gibt es nur punktuelle bzw. überhaupt keine Lebensmittelangebote. Auf Grund der verhältnismäßig kleinen Einwohnerzahl und der damit verbundenen geringen Kundenfrequenz in den Stadtteilen erscheint eine permanente Ansiedlung eines Supermarkts oder ergänzender Angebote wie Bäcker oder Metzger nicht realistisch, weshalb alternative und flexible Angebote etabliert werden sollten. Diese könnten beispielsweise in Form von mobilen Verkaufswagen, wie sie bereits in einigen Stadtteilen verkehren, oder der Aufstellung von sogenannten Regiomaten, in denen die Erzeuger ihre Produkte in speziellen Verkaufsautomaten direkt und vor Ort anbieten können, umgesetzt werden. Für das Jahr 2021 ist die Aufstellung eines Regiomats in der Idsteiner Innenstadt geplant. Dieses Pilotprojekt könnte bei eventuellen positiven Erfahrungen auch auf die Stadtteile ausgeweitet werden.

Die Stadt Idstein übernimmt die Initiierung und Koordinierung eines oder mehrerer Projekte zur Umsetzung, ggf. in Kooperation mit dem Landkreis. In einem ersten Schritt soll die Mitwirkungsbereitschaft örtlicher und regionaler Landwirte und Erzeuger abgefragt werden und eine Sondierung mit möglichen Projektpartnern durchgeführt werden.

### **P Ausbau des Stadtmarketings**

Damit die Stadt ihre vorhandenen Standortvorteile und Qualitäten bündelt und sich im regionalen Wettbewerb weiter profiliert, soll das städtische Marketing ausgebaut und konzeptionell neu ausgerichtet werden. Ziel ist die Erarbeitung eines gemeinsam von Einzelhändlern, Gewerbetreibenden sowie den Kulturschaffenden getragenen Konzepts, welches im Ergebnis nicht nur ein gesamtstädtisches Leitbild für die Wirtschaft und den Einzelhandel vorgibt, sondern in der Umsetzung auch aktiv von den Akteuren „gelebt“ werden kann. Bei der Erstellung des Konzepts sollen die örtlichen Unternehmer regelmäßig einbezogen werden, damit eine dauerhafte Unterstützung gegeben ist.

Wichtiger Ansatzpunkt in Hinblick auf die Verbesserung des Stadtmarketings ist die Planung und Durchführung von gemeinsamen Online-Initiativen, da Information und

Kommunikation über das Internet auch in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen wird, sowohl für potentielle Unternehmen in der Ansiedlung als auch für den Endverbraucher bzw. Kunden. Bereits umgesetzt ist die Initiative IdsteinLiebe, ein Online- Informationsangebot, das mit einem ansprechenden, zeitgemäßen Design auf eine Verbesserung der Kundenbindung der örtlichen Einzelhändler, Gastronomiebetriebe und Unternehmen zielt. Derzeit befindet sich das Portal „Idstein-Gutschein“ im Aufbau.

## **8.4 Landschaft, Ökologie und Klima**

### **8.4.1 Ausgangslage**

#### **Natur- und Landschaftsraum**

Der Idsteiner Natur- und Landschaftsraum wird im Wesentlichen durch die Wälder des Taunus (Westlicher und östlicher Hintertaunus; Hoher Taunus im Süden des Gemarkungsgebiets) sowie das Becken der Idsteiner Senke geprägt. Der Lössboden in der Idsteiner Senke bietet dabei besonders in Richtung Norden gute Voraussetzungen für Ackerbau (Weizen, Gerste, Winterrraps) und sonstige landwirtschaftliche Nutzungen (Rinder- und Schweinehaltung, Pferdewirtschaft, Streuobstwiesen in Hanglagen) – eine natürliche Ressource, deren Schutz eine wichtige Zukunftsaufgabe darstellt.

Topografisch gesehen lassen sich auf Idsteiner Gemarkung Höhenunterschiede von gut 300 Metern feststellen. Der höchste Punkt mit 518 Metern über NHN befindet sich südlich von Eschenhahn, der tiefste Punkt mit 215 Metern über NHN liegt im Auenbereich des Wörsbaches an der Grenze zu Bad Camberg.

Sowohl in der Idsteiner Senke als auch in den verschiedenen Ausläufern des Taunus durchziehen Bachauen den Idsteiner Natur- und Landschaftsraum. Wegen der bewegten Topografie in den Waldgebieten sind die dortigen Bachauen (z. B. Ehrenbach, Dattenbach) eher steil und schmal, wohingegen die Bachauen in der Idsteiner Senke (Wörsbach, Emsbach) weniger Gefälle aufweisen. Durch das Gemarkungsgebiet von Idstein verläuft die Wasserscheide zwischen den Flüssen Main und Lahn. Das östliche Stadtgebiet um die Teilorte Kröftel, Nieder-Oberrod und Lenzhahn gehört zum Einzugsgebiet des Mains, die Fließgewässer der anderen Stadtteile münden in ihrem weiteren Verlauf in die Lahn.

#### **Natur- und Landschaftsschutz**

Wichtige Funktionen zum Schutz des Idsteiner Natur- und Landschaftsraums nehmen die unterschiedlichen Schutzgebiete ein. Das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Dattenberg“ im östlichen Teil des Gemarkungsgebiets umschließt hierbei den Teilort Heftrich und erreicht in seiner Ausprägung in westlicher Richtung den Stadtteil Lenzhahn und in östlicher Richtung die Stadtteile Kröftel und Nieder-Oberrod. Innerhalb des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets sind das „Heftricher Moor“ sowie das „Dattenbachtal“ als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Südlich der Kernstadt an der Grenze zu Niedernhausen befindet sich mit dem Areal „Erlensumpf im Gerloh“ ein weiteres Naturschutzgebiet. Rings um den Stadtteil Heftrich stehen Teile der bestehenden Streuobstwiesen gemäß der Verordnung über die geschützten Landschaftsbestandteile „Streuobstbestände im Rheingau-Taunus-Kreis“ ebenfalls unter besonderem Schutz.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden, der Rheingau-Taunus-Kreis sowie Teile des Main-Taunus-Kreises haben darüber hinaus eine Machbarkeitsstudie zur Schaffung einer „Biosphärenregion“ erarbeiten lassen. Ziel der Schaffung bzw. Einführung einer Biosphärenregion ist es, die bestehenden (Kultur-)Landschaften vor Ort zu erhalten, zu schützen sowie die nachhaltige Entwicklung der Region zu fördern. Über die

unterschiedlichen Parameter sowie Auswirkungen einer Mitgliedschaft Idsteins im Zuge der Schaffung einer Biosphärenregion wird gegenwärtig in den politischen Gremien der Stadt Idstein ergebnisoffen beraten.

### **Hofgut Gassenbach**

Eine landwirtschaftlich wie auch ökologische Sonderrolle im Stadtgebiet nimmt das in Teilen denkmalgeschützte historische Hofgut Gassenbach im Süden der Kernstadt ein. Das Hofgut stellt dabei sowohl ein architektonisches wie auch kulturhistorisches Zeugnis der langen landwirtschaftlichen Tradition der Region und auch Idsteins dar. Nachdem das Hofgut und die dazugehörigen landwirtschaftlichen Flächen bis 2019 von der Domäne Mechtildshausen betrieben wurden, werden gegenwärtig nur noch vereinzelte Teilbereiche der Anlage genutzt. Die Stadt Idstein strebt die Wiedernutzung des Hofguts an und hat daher die baulichen Bestandteile des Hofguts und die direkt angrenzenden Flächen in das Stadtumbaugebiet „Im Rauental“ übernommen.

Die Charakteristik und Nutzung des Hofguts inkl. der zugehörigen landwirtschaftlichen Flächen mit einem Gesamtumfang von etwa 120 Hektar sollen als Standort für ökologische Landwirtschaft erhalten bleiben. Auf Grund der Größe des Hofguts ist absehbar, dass aus dieser Kernnutzung abgeleitete oder diese Kernnutzung ergänzende und mit ihr vereinbare andere Nutzungen die Kernnutzung ökologische Landwirtschaft komplementieren müssen. Dies sollen insbesondere Nutzungen sein, für die in der Bevölkerung in Idstein und Umgebung eine Nachfrage besteht. Die Stadt Idstein steht bezüglich der Umsetzung dieser Ideen in einem engen Kontakt mit dem Eigentümer des Hofguts bzw. dessen Vertreter (Landeswohlfahrtsverband Hessen).

Die nachhaltige Nutzung des Hofgut Gassenbach unter Sicherstellung der vorgenannten Zielsetzung stellt eine der wesentlichen Aufgaben für eine identitätsstiftende Stadtentwicklung in Idstein dar.





Abbildung 33: Naturräumliche Einordnung Idsteins (Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2020)



Stadtentwicklungskonzept  
IDSTEIN

Naturräume



— Gemarkungsgrenze

■ Siedlungsflächen

■ Forstflächen

■ Grünflächen

■ Landwirtschaftliche Flächen

■ Wasserflächen

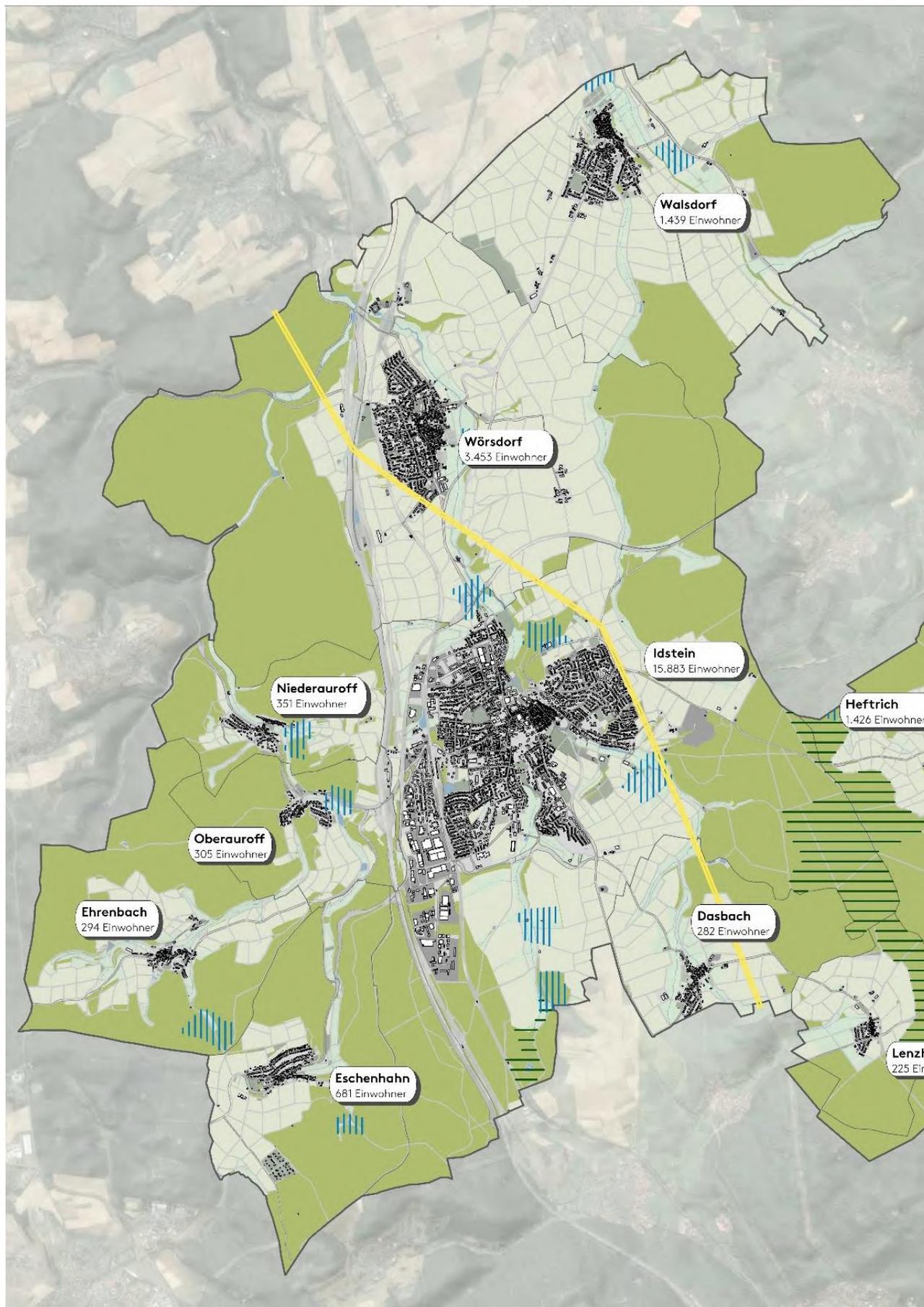


1:15.000

Originalmaßstab

im Auftrag der Stadt Idstein gpr AS  
Stuttgart, April 2020

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl  
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



**Abbildung 34: Naturschutzrechtliche und landschaftsräumliche Restriktionen in Idstein** (Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2020)



## Stadtentwicklungskonzept IDSTEIN

### Restriktionen

-  Schutzgebiete  
| Naturschutz  
| Flora-Fauna-Habitat
-  Wasserschutzzone I und II
-  Hochspannungsfreileitung  
(inkl. Siedlungsabstand 400 Meter)

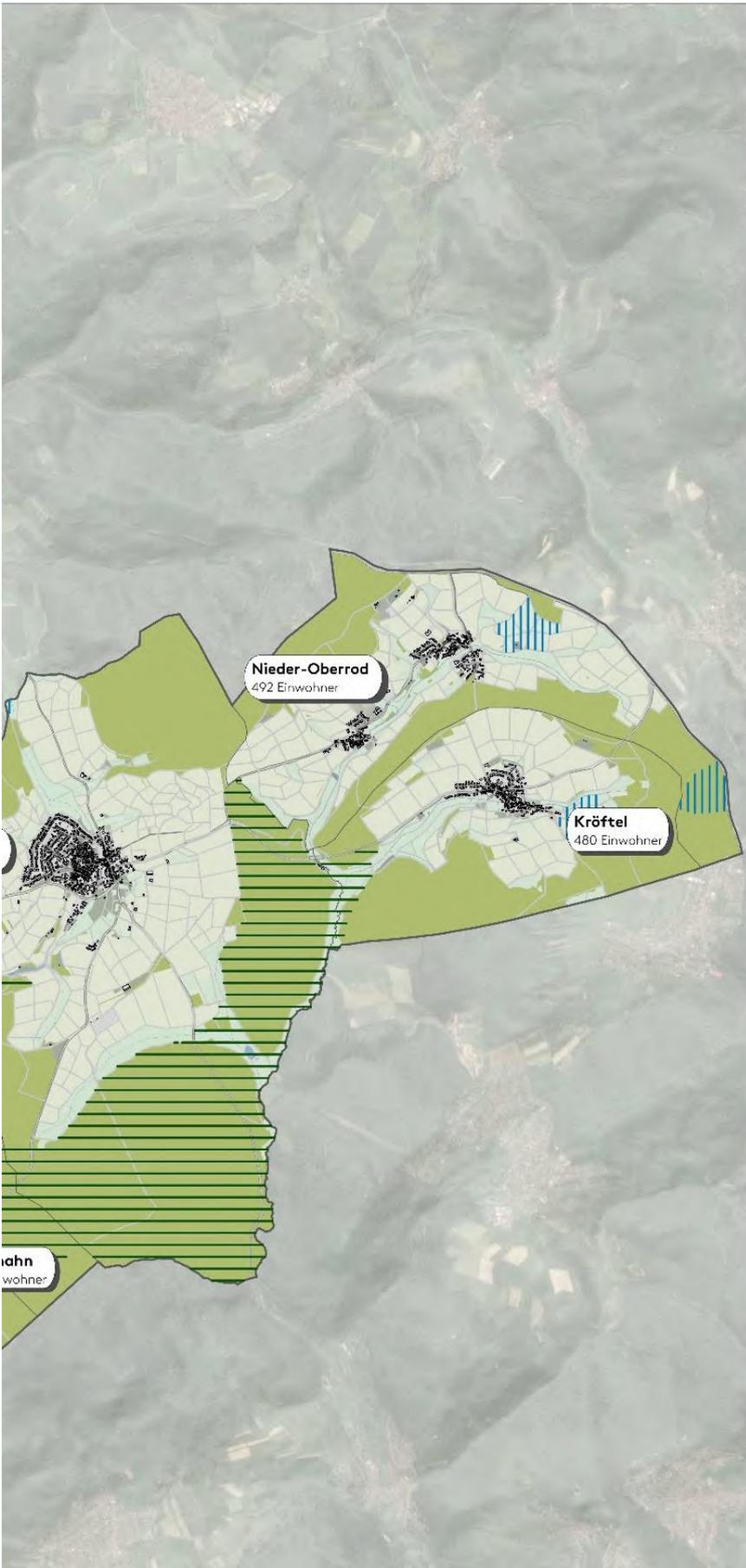
-  Gemarkungsgrenze
-  Siedlungsflächen
-  Forstflächen
-  Grünflächen
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Wasserflächen



**1:15.000**  
Digitalmaßstab

Im Auftrag der Stadt Idstein gez. AS  
Stuttgart, April 2022

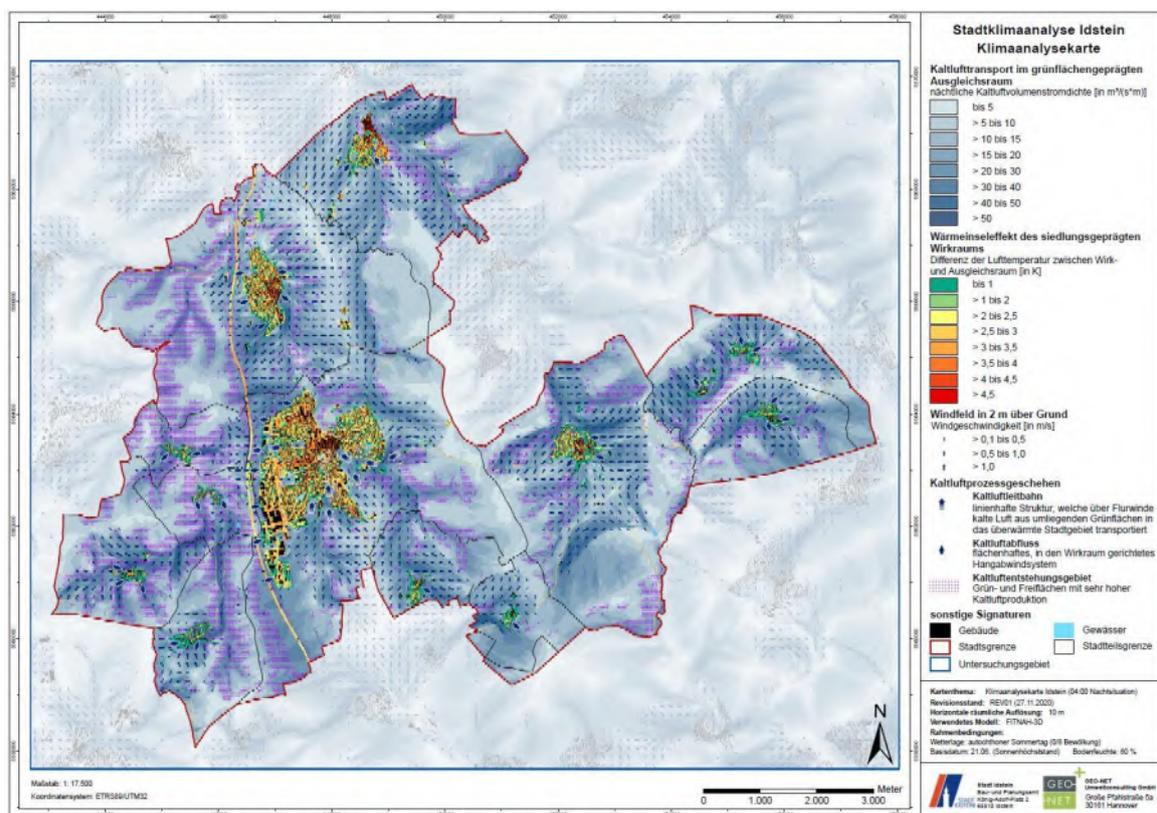
|||| ■ ■ ■ ■ ■ Reschl  
|||| ■ ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



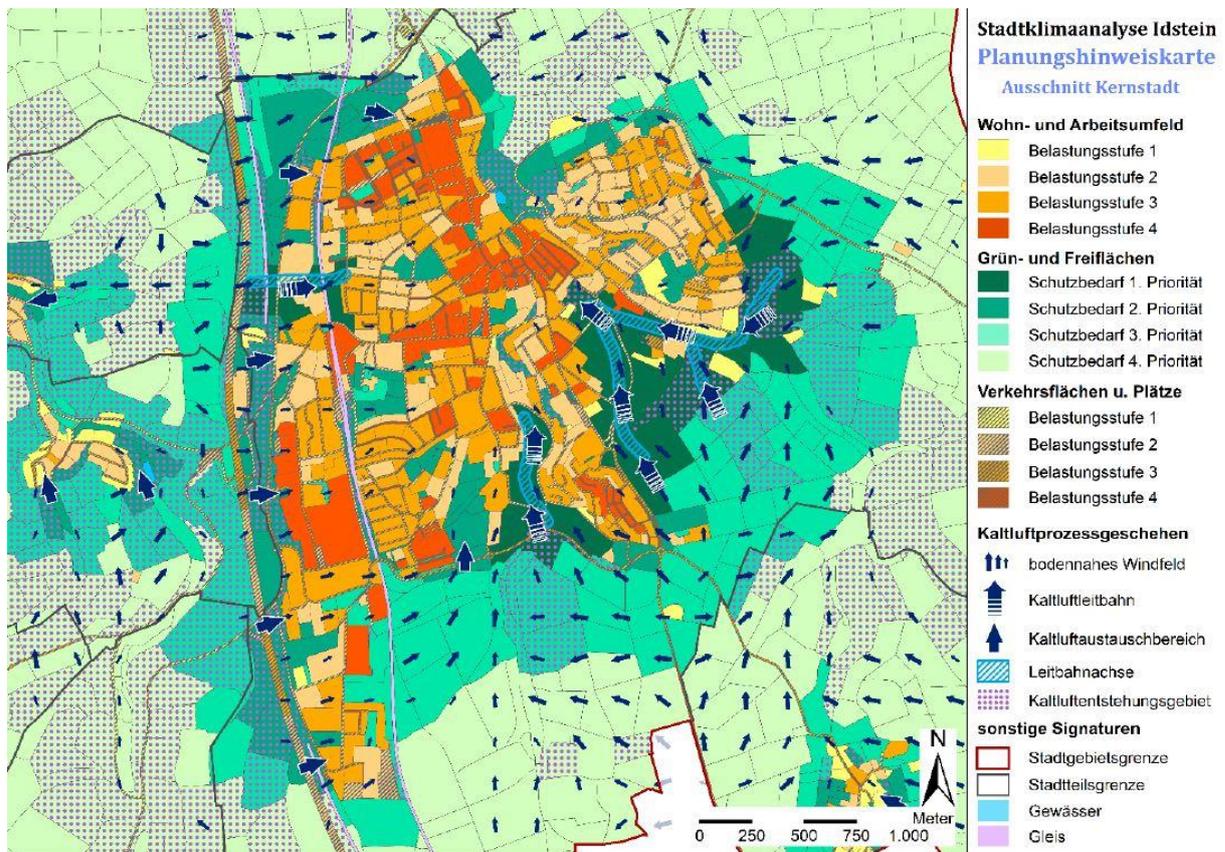
**(Stadt-)Klima**

Auf Grund der Diversität des Idsteiner Natur- und Landschaftsraums sind auch klimatische Unterschiede innerhalb der Gemarkung erkennbar. In der Idsteiner Senke herrscht hierbei ein trocken-mildes Klima, wohingegen in den höheren, von Wald geprägten Lagen ein feucht-kühles Klima vorherrscht. Die kalte Luft fließt dabei überwiegend von Süden in Richtung Norden sowie von Westen in Richtung Osten. Lediglich im östlichen Stadtgebiet fließt die Kaltluft in entgegengesetzter Richtung. Die Idsteiner Bachauen und Grünzüge („Wolfsbachtal“, „Wörsbachtal“, „Im Wasserfall/Seelbacher Straße“, „Rosenkippel/Stolz Wiesengraben“) nehmen die Rolle als zentrale Kaltluftbahnen zum Luftaustausch in der Kernstadt sowie in den einzelnen Stadtteilen ein. Zur weiteren Berücksichtigung dieser für die Siedlungsentwicklung essentiellen Thematik hat die Stadt Idstein eine Stadtklimaanalyse beauftragt, deren Ergebnisse in den weiteren Stadtentwicklungsprozess eingebunden werden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass auf Idsteiner Gemarkung vor allem die der Kernstadt sowie die Ortskerne von Wörsdorf und Walsdorf besonders vom für Siedlungs- und Verkehrsflächen typischen „Wärmeinseleffekt“ geprägt sind. Die Temperaturen in diesen Wärmeinseln können hierbei um bis zu 5 Grad Celsius höher sein als im weitgehend un bebauten Umland. Den angesprochenen Kaltluftbahnen der Idsteiner Bachauen und Grünzüge kommt aus diesem Grund eine hohe Bedeutung für den Luftaustausch und die Abkühlung des Stadtgebiets zu und sollten daher von Bebauung möglichst freigehalten werden. Ebenfalls einen wichtigen bioklimatischen Effekt haben die innerstädtischen Grünflächen wie der Stolz wiesenpark oder der Stettiner Park inne.



**Abbildung 35: Klimaanalysekarte der Idsteiner Gesamtstadt** (Quelle und Darstellung: GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2021)



**Abbildung 36: Planungshinweiskarte der Idsteiner Kernstadt** (Quelle und Darstellung: GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2021)

Weitere Information zum Idsteiner Stadtklima können der „Stadtklimaanalyse Idstein 2020“ entnommen werden.

### 8.4.2 Strategische Ziele

Aufbauend auf der Analyse der Ausgangslage und den Ergebnissen der Dialogphase werden die folgenden Strategischen Ziele für das Handlungsfeld Landschaft, Ökologie und Klima definiert:

#### **Z** **Bewahrung und Stärkung vorhandener Qualitäten**

Dem prägenden Natur- und Landschaftsraum mit seinen Waldflächen, Bachauen, Streuobstwiesen und landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt eine zentrale Bedeutung im Hinblick auf die hohe Lebensqualität in Idstein zu. Die vorhandenen Schutzgebiete sind wertvolle Grün- und Freiräume innerhalb des Stadtgefüges und bieten zugleich Tier- und Pflanzenarten das notwendige Lebensumfeld. Die vorhandenen Natur- und Landschaftsräume Idsteins sollen deshalb zukünftig sowohl in ihrer Ausdehnung als auch in ihrer qualitativen Ausstattung als Lebens-, Naherholungs- und Wirtschaftsraum erhalten bleiben und punktuell weiter gestärkt werden.

Die Zielstellung der Bewahrung und Stärkung vorhandener landschaftlicher Qualitäten kann teilweise in Konkurrenz zu Entwicklungszielen der Siedlungsentwicklung (Wohnbau- und Gewerbeentwicklung) stehen. Aus diesem Grund sind bei potentiellen Entwicklungen in den Außenbereich die Belange aller Nutzergruppen zu erfassen, gegeneinander abzuwägen und ggf. angemessen und qualitativ hochwertig auszugleichen. Einen besonderen „Schutzstatus“ erfährt der Idsteiner Wald, welcher im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung nicht zu Gunsten anderer Nutzungen berührt werden soll.

### **Z Ergänzung der Freizeit- und Naherholungsangebote**

Die Stadt Idstein verfügt aufgrund ihrer attraktiven naturräumlichen Lage im Taunus sowie der historischen Altstadt sowohl über eine hohe Freizeit- und Naherholungsqualität als auch über eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Für die Zukunft gilt es, die guten örtlichen Voraussetzungen durch eine Ergänzung des Freizeit- und Naherholungsangebots für die Einwohnerinnen und Einwohner Idsteins sowie für Gäste weiter zu steigern. Die Zahl der Übernachtungen in der Stadt hat sich in den vergangenen Jahren bereits leicht erhöht, könnte in diesem Zusammenhang jedoch weiter gesteigert werden.

Bei allen potentiellen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass der Natur- und Landschaftsraum nicht in seiner Funktion beeinträchtigt wird und bestehende Schutz- und Rückzugsbereiche für Tiere und Pflanzen erhalten bleiben. Die nachhaltige Erlebbarkeit steht im Fokus der Umsetzung.

### **Z Integration von Klimaschutz und Klimaanpassung in die Stadtentwicklung**

Die Stadt Idstein stellt sich der Herausforderung, den Klimaschutz und die Klimaanpassung als zusätzliche kommunale Aufgabe in die Stadtentwicklung zu integrieren. Im Zuge der Aktualisierung des Klimaschutzkonzeptes (vgl. Kapitel 8.4.3) wurden hierbei auch die Ziele zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf das Jahr 2030 angepasst. Im Fokus steht eine nachhaltigere Wärmeversorgung der (kommunalen) Gebäude, jedoch finden sich auch weitere Ziele wie z.B. eine Senkung des Anteils des motorisierten Individualverkehrs um 10 Prozent in den angepassten Zielstellungen wieder. Als wichtigen Schritt zur Klimaanpassung hat die Stadt Idstein 2020 eine stadtklimatologische Untersuchung in Auftrag gegeben. Aufbauend auf die Ergebnisse kann weiterfolgend dem städtischen Wärmeinseleffekt (vgl. Kapitel 8.4.1) entgegengewirkt auf bestehende Kaltluftbahnen in weiterführenden Planungen Rücksicht genommen werden. Hierfür sollte die Frischluftversorgung der einzelnen Quartiere erhalten bleiben, die Vernetzung der innerstädtischen Grünflächen optimiert und die Flächenversiegelung auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.

### 8.4.3 Projekte und Planungen

Die Umsetzung der Zielstellungen bis zum Jahr 2035 soll im Weiteren durch die Darlegung von räumlichen sowie inhaltlichen/strategischen Projekten und Planungen verdeutlicht werden.

#### **P Schaffung von Biotop- und Freiraumverbänden**

Für eine vielfältige Flora und Fauna innerhalb des Idsteiner Gemarkungsgebiets bedarf es einer engmaschigen Vernetzung von unterschiedlichen Biotopen, welche störungsfrei von den Tieren bzw. Pflanzen erreicht werden können. Aus diesem Grund sichert die Stadt Idstein bestehende Biotopverbände und baut an jenen Stellen neue „Trittsteine“ und Verbindungen auf, an denen bisher keine ausreichende Vernetzung besteht. In ähnlicher Art und Weise sollen auch die Freiraum- und Naherholungsgebiete, welche primär vom Menschen genutzt werden, aufgewertet und enger vernetzt werden. Es besteht hierbei, je nach den örtlichen Rahmenbedingungen, die Möglichkeit einer gemeinsamen Umsetzung (Biotop und Freiraum) oder einer notwendigen Trennung von Biotop- und Freiraumverbund.

Um die Gesamtstruktur der vorhandenen Biotop- und Freiraumverbände besser zu erfassen und für die Zukunft miteinander zu vernetzen, soll der Ende der 1990er Jahre beschlossene Landschaftsplan gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan aktualisiert und fortgeschrieben werden.

#### **P Idsteiner Wald**

Knapp die Hälfte der Idsteiner Gemarkung besteht aus stadt eigenen Wald- und Gehölzflächen. Der Wald selbst ist zu 70 Prozent durch Laubwaldstrukturen sowie 30 Prozent durch Nadelwaldstrukturen geprägt und wird vorrangig nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit und der Wirtschaftlichkeit bewirtschaftet. Der Erhalt des vielfältigen und bedeutsamen Ökosystems Wald hat im Zuge der künftigen Stadtentwicklung weiterhin höchste Priorität. Gleichzeitig wird angestrebt, die Erlebbarkeit des Waldes als Naherholungsgebiet für die Einwohnerinnen und Einwohner zu steigern. Hierfür wird in Kooperation mit den Forst- und Naturschutzbehörden an weiteren Möglichkeiten für eine verträgliche und sensible „Mitbenutzung“ des Waldes für die Bevölkerung gearbeitet.

#### **P Umsetzung Klimaschutzkonzept**

Idstein hat bereits im Jahr 2011 in gemeinsamer Arbeit mit der e & u energiebüro GmbH ein Klimaschutzkonzept für die Gesamtstadt erarbeitet. Das Konzept ist eine wichtige strategische Grundlage für (weiterführende) politische Entscheidungen und zeigt die Möglichkeiten zur CO<sub>2</sub>-Einsparung und zum Einsatz unterschiedlicher erneuerbarer Energien im Stadtgebiet auf. Der ebenfalls im Konzept verankerte Maßnahmenkatalog definiert darüber hinaus konkrete Werkzeuge zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Stadt. Im Jahr 2019 wurde das Klimaschutzkonzept evaluiert und aktualisiert. In der Folge sollen die noch nicht realisierten und neu hinzugekommenen Maßnahmen zielgerichtet umgesetzt werden, um die CO<sub>2</sub>-Einsparung in der Stadt weiter voranzutreiben.

## **P Stadtklima**

Mit der Anfang 2020 in Auftrag gegebenen stadtklimatologischen Untersuchung ist ein weiterer Schritt zum Schutz des Klimas auf Ebene der Stadt bereits begonnen worden. Ziel ist eine detaillierte Erhebung und Analyse der Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftströme in der Stadt. Auf Grundlage der Bestandsanalyse können zukünftige Verfahren bzw. Vorhaben in Hinblick auf ihre Auswirkungen auf das Stadtklima besser eingeschätzt und grundlegende Planungsentscheidungen so getroffen werden, dass negative Auswirkungen vermieden oder zumindest verringert werden. Wichtige Ansatzpunkte hierfür können die kaltluftoptimierte Ausrichtung von baulichen Anlagen, eine Zonierung der städtebaulichen Dichte, eine Beschränkung der Versiegelung innerhalb von Quartieren und die Integration von Grün- und Wasserflächen sein. Erste Ergebnisse für das Stadtentwicklungskonzept sind für Anfang 2021 zu erwarten und werden in das Stadtentwicklungskonzept soweit vorliegend eingearbeitet.

## **P Bodenschutzkonzept**

Seit 1987 findet sich das Thema Bodenschutz als "Bodenschutzklausel" in § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Das Thema hat seitdem nicht an Aktualität verloren. Stand bei Aufnahme in das BauGB noch der Schutzaspekt im Vordergrund, so wird die Notwendigkeit des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zunehmend auch durch die Konkurrenzsituation zwischen Landwirtschaft und Siedlungsentwicklung verdeutlicht. Neue Wohn- oder Gewerbeflächen entstehen in der überwiegenden Zahl auf landwirtschaftlicher Nutzfläche, einer immer knapper werdenden Ressource. So ist der siedlungsnaher Landschaftsraum von einem abstrakten Schutzgut zu einer Voraussetzung für den wirtschaftlichen Fortbestand landwirtschaftlicher Betriebe geworden.

Zunehmend ins Bewusstsein rücken auch die ökologischen Konsequenzen einer fortschreitenden Flächeninanspruchnahme. Eine klimaangepasste Stadtentwicklung muss immer auch die Auswirkungen der Siedlungstätigkeit auf das Mikroklima berücksichtigen: Freie Flächen im Außenbereich spielen durch ihre Funktion für Kaltluftentstehung und -transport oft eine wichtige Rolle. Hinzu kommt ein gestiegenes Interesse an regionaler Lebensmittelproduktion und kurzen Transportwegen: Auch dies bedingt eine ausreichende landwirtschaftliche Flächenversorgung im Nahbereich regionaler Siedlungsbereiche.

Die Stadt Idstein wird als eine der Grundlagen für das anstehende Flächennutzungsplanverfahren ein begleitendes Bodenschutzkonzept erstellen lassen. Wichtige Schwerpunkte des Konzepts müssen die Identifikation von Bereichen besonderer Ertragsgüte, die Bewertung der potentiellen Erosionsgefährdung sowie der Funktion für Stadtklima und Regenwasserversickerung bilden. Die Erkenntnisse des

Bodenschutzkonzepts sollen in die Bewertung von Außenentwicklungspotentialen einfließen.

### **P Neukonzeption Hofgut Gassenbach**

Das in Teilen unter Denkmalschutz stehende Hofgut Gassenbach im Süden der Kernstadt ist als städtebauliches Gesamtensemble und landwirtschaftliche Produktionsstätte für das Idsteiner Stadtbild und die Identität der Bevölkerung von hoher Bedeutung. Aus diesem Grund soll die Gesamtanlage inkl. eines hinreichenden Anteils der zugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen erhalten und langfristig gesichert werden.

In der Vergangenheit beinhaltete das Hofgut u.a. einen Hofladen mit regionalen und lokalen Produkten, einen Metzger sowie ein Café. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden allerdings nur noch die Weideflächen genutzt. Aus diesem Grund soll für das Hofgut in Zukunft ein tragfähiges Konzept erarbeitet werden, welches die Gebäude wiederbelebt und zu einem gewissen Teil für die Idsteiner Einwohnerinnen und Einwohner öffnet. Da der Gassenbacher Hof innerhalb des Stadtumbaugebiets „Im Rauental“ liegt, besteht die Möglichkeit eine zukunftsfähige Lösung unter Einbindung in diese Gesamtmaßnahme zu finden.

Wegen der hohen Bedeutung des Gassenbacher Hofes für die Idsteiner Stadtgemeinschaft sind bei der Erarbeitung der Neukonzeption die Einwohnerinnen und Einwohner sowie bereits bestehende Initiativen zur Wiedernutzbarmachung in die Entscheidungsfindung mit einzubeziehen. Die zukünftige Konzeption und Nutzung des Hofguts Gassenbach stellt dabei die wesentliche Rahmenbedingung bzw. Leitplanke für die weitere städtebauliche Entwicklung im Umfeld der Südtangente und des Wörsbachtals dar. Mögliche städtebauliche Entwicklungen können nur vollzogen werden, wenn diese mit der zukünftigen Nutzung des Hofguts Gassenbach vereinbar sind.

### **P Grünbereiche und Grünverbindungen in der Kernstadt**

Idstein verfügt bereits heute über attraktive und vielfältige Grünflächen innerhalb des Stadtgebiets. Die innerörtlichen Grünräume und Gewässerstrukturen tragen wesentlich zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas bei und erhöhen die Lebensqualität in der Stadt. Aus diesem Grund sollen die großen Grünbereiche in der Kernstadt (Stolzwiese, Kalmenhof, Tiergarten, Altstadtgärten, Gassenbacher Hof, Friedhöfe, Zissenbach, Auenbereiche von Wörsbach und Wolfsbach sowie der Stettiner Park) auch zukünftig in ihrer Form und ihrer Funktion erhalten bleiben. Gleichzeitig besteht das Bestreben die „grüne und blaue Infrastruktur“ in ihrer Erlebbarkeit und ihrer Naherholungsqualität für die Einwohnerinnen und Einwohner weiter zu verbessern und besser miteinander zu vernetzen. Ziel ist es, dass die Grün- und Wasserflächen möglichst fußläufig für die Bevölkerung zugänglich sind und mit verschiedenen Nutzungen bespielt werden können, soweit dies mit der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vereinbar ist.

Konkrete Anknüpfungspunkte bestehen in der weiteren Attraktivierung des Wörsbachs und des Wolfsbachs, dem Ausbau der Grünverbindungen vom Stettiner Park in die Innenstadt und in Richtung Süden durch die Eisenbach, der Aufwertung der Friedensstraße als Bindeglied zwischen Wörsbachaue, Stolzwiesenpark und Stettiner Park sowie kleineren

Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Friedhofs. Zusätzlich zur Kernstadt sind auch im Stadtteil Wörsdorf die Grün- und Wegeverbindungen in Richtung des Wörsbachs zu optimieren.

### **P** Ausbau der Rad- und Wanderwege

Aufgrund der topografischen Lage mit teilweise erheblichen Höhenunterschieden in der Kernstadt und zwischen den Stadtteilen stellt Idstein nicht die klassische Kommune für Radtourismus dar. Die zunehmende Durchdringung des Markts mit E-Bikes und Pedelecs bietet jedoch auch für Idstein völlig neue Möglichkeiten, den sehenswerten Natur- und Landschaftsraum einem breiteren Publikum zugänglich zu machen. Aus diesem Grund sollen die bestehenden Angebote im Bereich des Radverkehrs weiterentwickelt und sinnvoll ergänzt werden. Hierzu gehört einerseits der Ausbau von Radwegen sowie andererseits die Schaffung eines engmaschigen Radinfrastrukturnetzes insbesondere mit Abstellanlagen sowie punktuell Verleihstationen.

Auch das Angebot an Wander- und Spazierwegen in der Stadt soll in geeigneter Art und Weise gefördert und ausgebaut werden. Die Erlebbarkeit des Idsteiner Natur- und Landschaftsraums soll durch ein erweitertes Angebot für die einheimische Bevölkerung sowie für Gäste besser ermöglicht werden können. Als konkrete Umsetzungsschritte bieten sich die weitere Ausweisung von bestimmten Routen und thematischen Wegen (Bsp. Am Römerturm Dasbach etc.), die Realisierung von barrierefreien Wegen sowie der Ausbau von wegbegleitender Infrastruktur (Sitzbänke, Spielgeräte, Grillstellen) an.

## **8.5 Soziale Infrastruktur**

### **8.5.1 Ausgangslage**

Die Qualität des Bildungs- und Betreuungsangebots trägt als wesentlicher Standortfaktor zur gedeihlichen Entwicklung einer Stadt bei. Darüber hinaus können auch weiche Standortfaktoren wie das kulturelle Angebot oder das Vereinsleben zu einer positiven Außenwahrnehmung und zur Bindung der Einwohner beitragen. Für Idstein als Mittelzentrum kommt die Wahrnehmung der aus der zentralörtlichen Funktion abzuleitenden Aufgaben hinzu.

#### **Kinderbetreuung**

Insgesamt verfügt die Stadt Idstein über 15 Kinderbetreuungseinrichtungen, von denen sechs in städtischer Regie betrieben werden. Die weiteren Einrichtungen befinden sich überwiegend in kirchlicher Trägerschaft. Neben acht Kindergärten in der Kernstadt gibt es weitere Standorte in Wörsdorf (zwei Einrichtungen), Heftrich (zwei Einrichtungen), Walsdorf und Eschenhahn. Die Kinder der anderen Teilorte nutzen das Angebot der benachbarten Stadtteile.

Die insgesamt 940 Plätze verteilen sich auf 742 Plätze in der Ü3-Betreuung sowie 198 Plätze in der U3-Betreuung. Durch gesellschaftliche Veränderungen und damit einhergehende, steigende Betreuungsquoten wird in Zukunft mit einem höheren Platzbedarf gerechnet. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen befindet sich ein weiterer Kindergartenstandort in Planung: Auf dem Taubenberg entsteht aktuell eine neue Einrichtung, welche gegenwärtig als Interims-Kita in einer Containerlösung schon genutzt wird.

Im favorisierten Szenario „Stabilisierung Plus“ der Bevölkerungsentwicklung, werden bis zum Zieljahr 2035 erhebliche Zunahmen der für die Kinderbetreuung relevanten Altersgruppen gesehen: Die Gruppe der U3-Kinder wird um 16 Prozent zunehmen, bei den Ü3-Kindern sind es sogar 27 Prozent. Diese Zahlen zeigen augenfällig, dass auch langfristig eine Kapazitätsanpassung erforderlich sein wird.

#### **Bildung**

Das Schulangebot der Stadt Idstein deckt nahezu alle schulischen Angebote ab, weshalb Idstein auch als „Stadt der Schulen“ bezeichnet wird. Insgesamt fünf Grundschulen verteilen sich auf die Kernstadt (drei Einrichtungen, davon zwei städtisch und eine privat), Wörsdorf und Heftrich. Ergänzt werden die Grundschulen um drei weiterführende Schulen (ein Gymnasium, eine kooperative Gesamtschule mit Gymnasialzweig, eine private integrierte Gesamtschule) sowie drei Förderschulen für Schülerinnen und Schüler mit besonderem Unterstützungsbedarf.

Durch die Ansiedlung der Hochschule Fresenius trägt Idstein den Titel als „Hochschulstadt“. An der privaten Hochschule für Angewandte Wissenschaften studieren am Standort Idstein insgesamt knapp 1.900 Studenten und Studentinnen in den Bereichen Chemie und Biologie, Gesundheit und Soziales sowie Wirtschaft und Medien. Die Idsteiner Bildungslandschaft

wird durch zwei Musikschulen sowie die Volkshochschule komplettiert und bietet somit auch in der Erwachsenenbildung ein umfangreiches Angebot.

Im Szenario „Stabilisierung Plus“ wird für die Altersgruppe der Grundschüler eine Zunahme von 23 Prozent errechnet, die für die weiterführenden Schulen relevante Altersgruppe wird nur leicht zunehmen. Für die weiterführenden Schulen muss jedoch ohnehin eine Abstimmung mit den Nachbarkommunen im Vordergrund stehen, da die dortige Schulwahl die Schülerzahlen oft nachhaltiger beeinflusst, als die zahlenmäßige Entwicklung der eigenen Schüler.



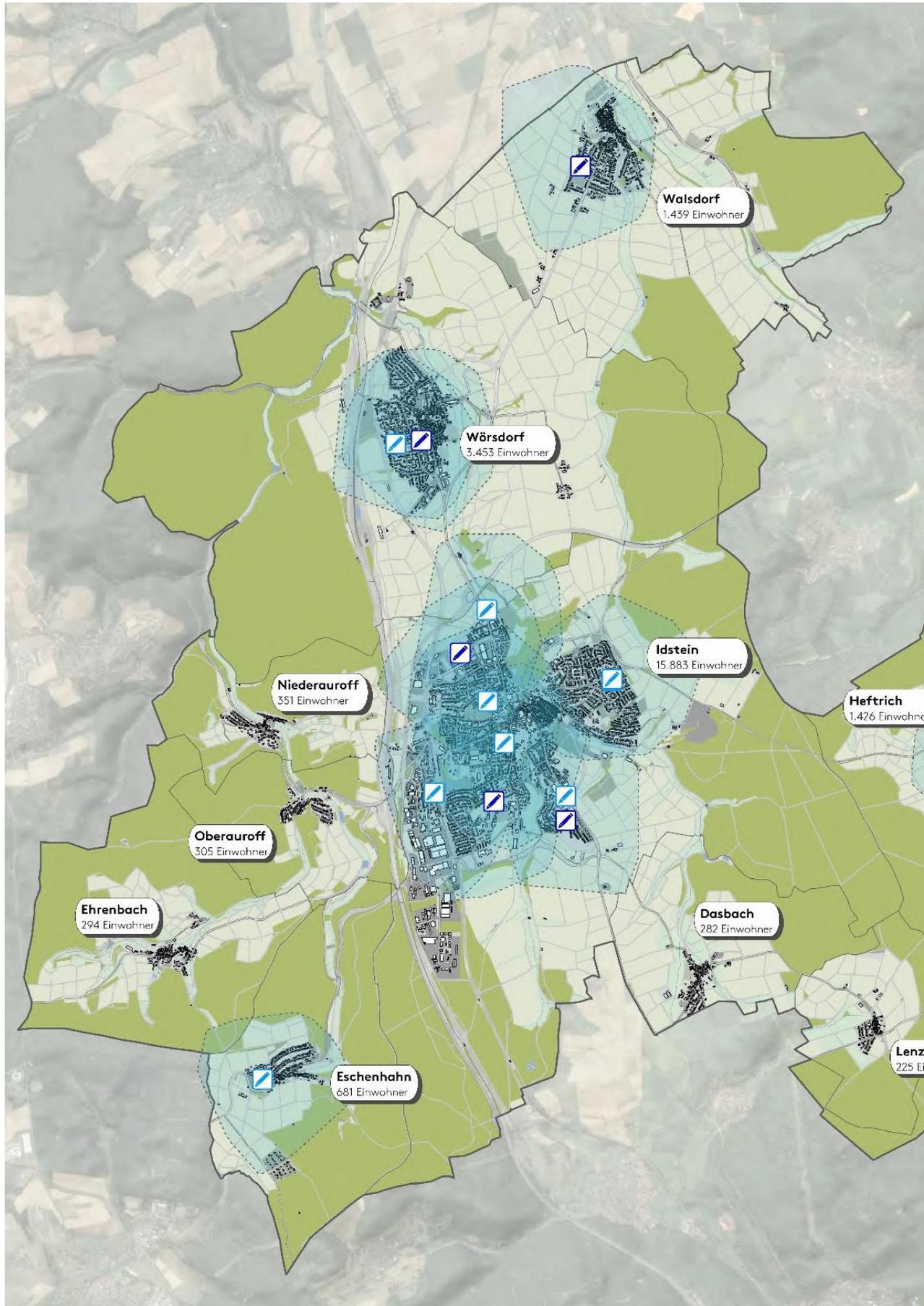


Abbildung 37: Kinderbetreuung in Idstein (Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2020)



## Stadtentwicklungskonzept IDSTEIN

### Kinderbetreuung



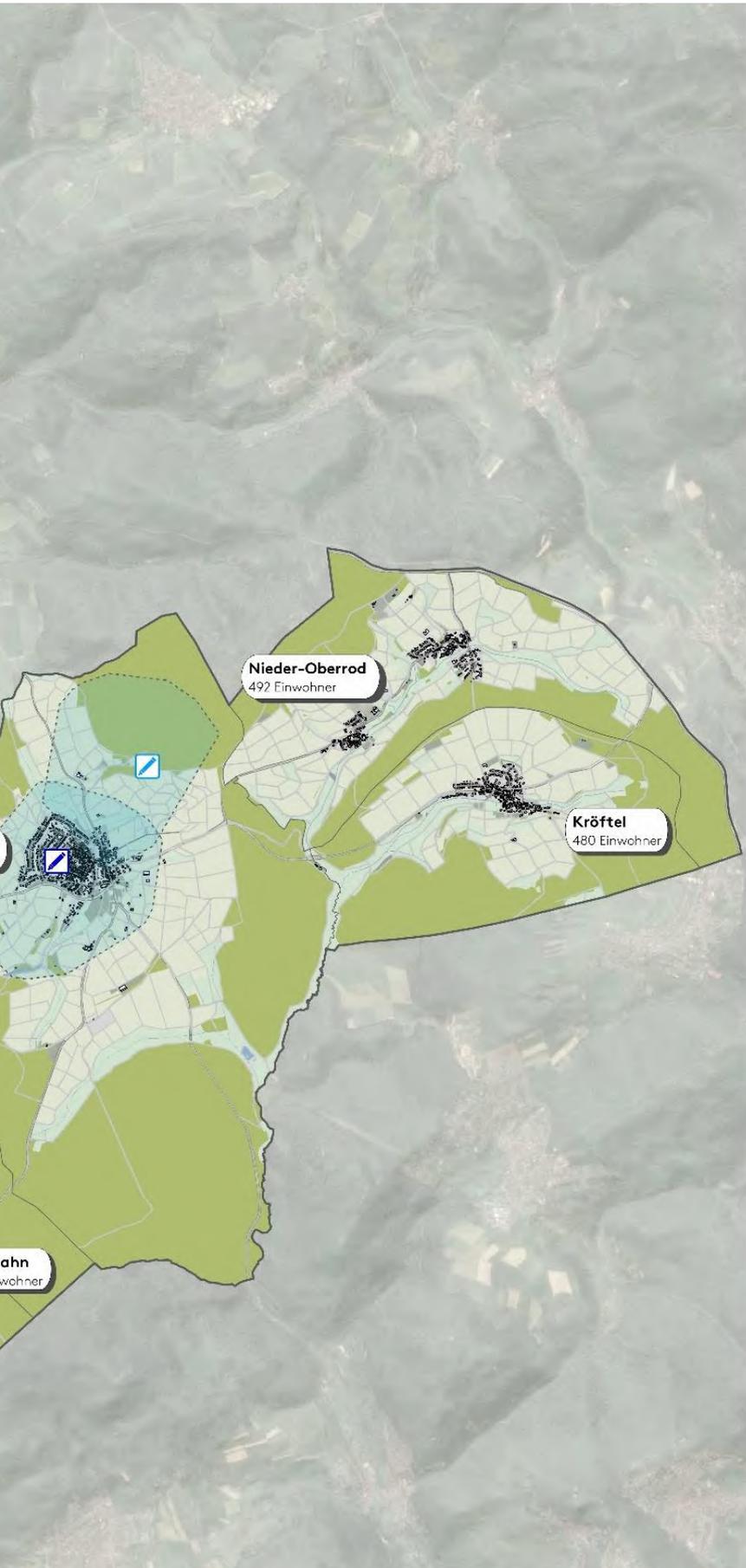
Kinderbetreuung städtisch



Kinderbetreuung externer Träger



fußläufige Erreichbarkeit (10 Minuten)  
Kinderbetreuung



— Gemarkungsgrenze

■ Siedlungsflächen

■ Forstflächen

■ Grünflächen

■ Landwirtschaftliche Flächen

■ Wasserflächen



Ausschnitt

1:15.000

Originalmaßstab

Im Auftrag der Stadt Idstein  
Stadtplan, Juli 2020

gcz AG

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl

|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

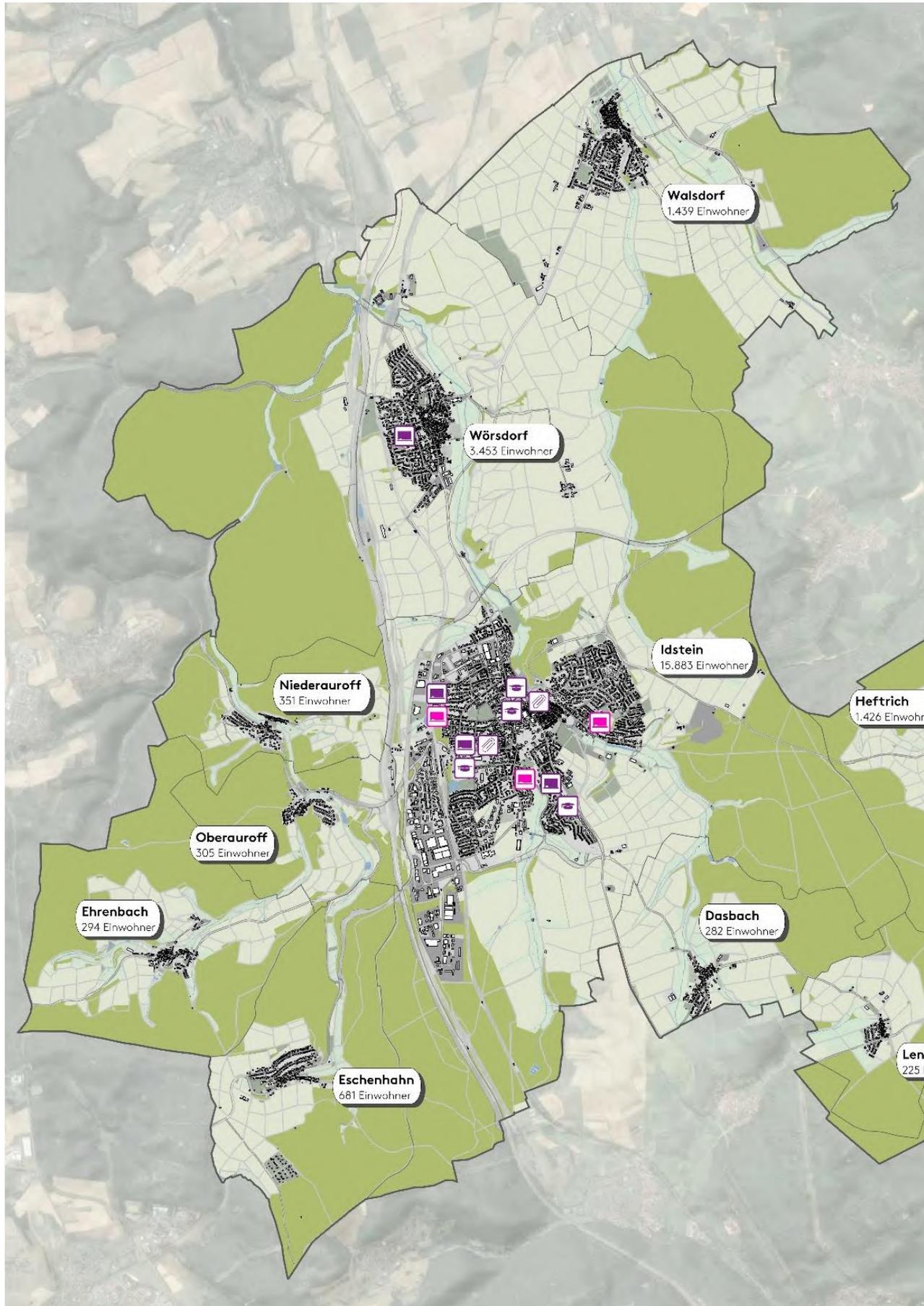


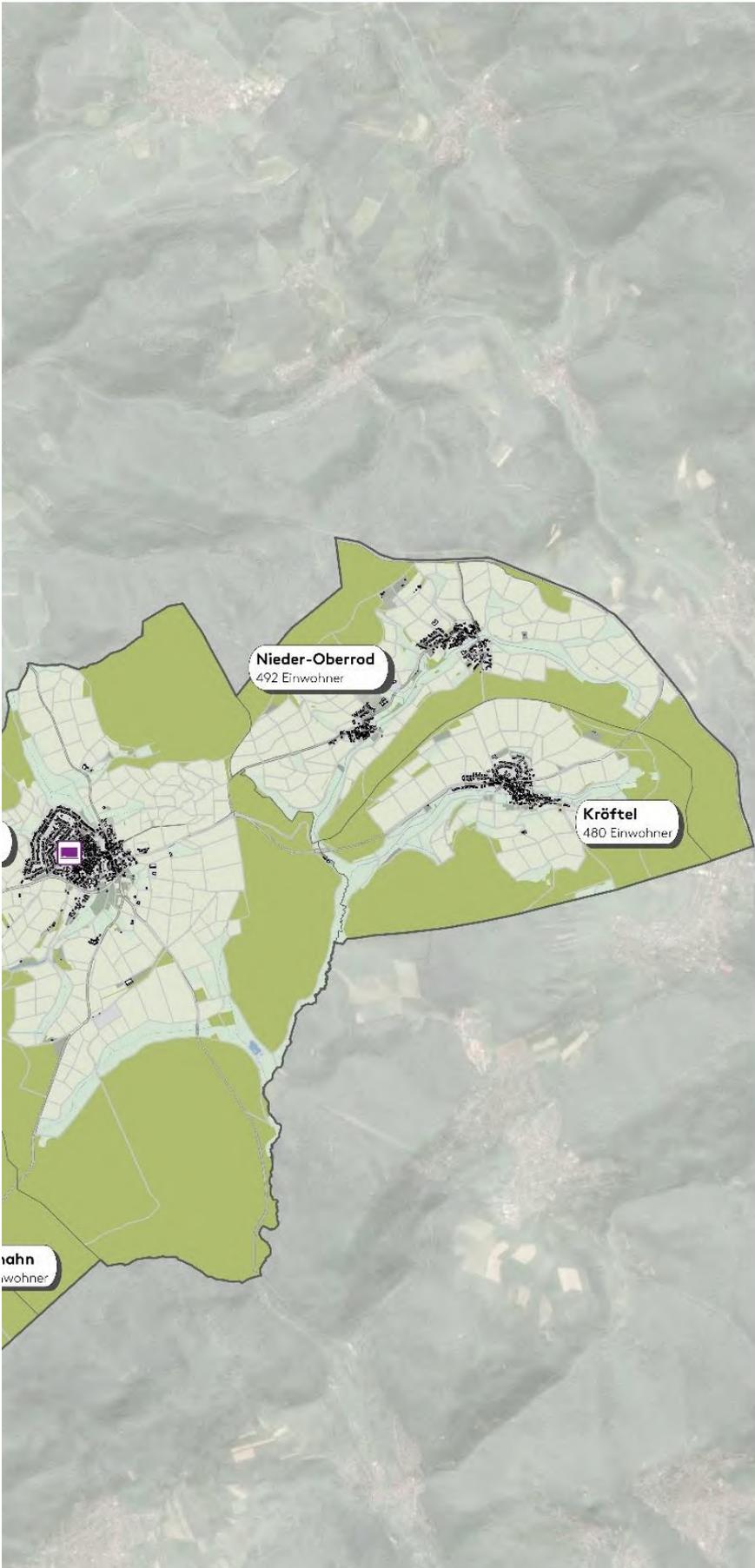
Abbildung 38: Bildungsangebote in Idstein (Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2020)



## Stadtentwicklungskonzept IDSTEIN

### Bildung

-  Grundschule
-  weiterführende Schule | Hochschule
-  Förderschule
-  Sonstige Schule



-  Gemarkungsgrenze
-  Siedlungsflächen
-  Forstflächen
-  Grünflächen
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Wasserflächen



**1:15.000**  
Detaillierungsmaßstab

Im Auftrag der Stadt Idstein gez. AS  
Stuttgart, April 2022

|||| ■ ■ ■ ■ ■ Reschl  
|||| ■ ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

## **Seniorenbetreuung und medizinische Versorgung**

Für die Betreuung von Seniorinnen und Senioren im Alter stehen in der Stadt Idstein aktuell drei Einrichtungen mit 299 Plätzen zur Verfügung, von denen sich zwei Seniorenheime in der Kernstadt und ein Seniorenheim in Oberrod befindet. Ein weiteres Pflegeheim mit 80 Plätzen befindet sich momentan im Bau und wird in 2021 den Betrieb aufnehmen. In das Pflegeheim wird auch eine Tagespflege mit 15 Plätzen integriert. Dies stellt eine wesentliche und wichtige Ergänzung der bestehenden Versorgung dar. Aufgrund des steigenden Anteils älterer Mitbürgerinnen und Mitbürger und der damit einhergehenden Erhöhung des Bedarfs an Pflegeeinrichtungen und Altenwohnungen, wäre auch die Ansiedlung einer Hospizeinrichtung im Stadtgebiet empfehlenswert.

Als wichtige Einrichtung der medizinischen Versorgung ist an vorderster Stelle die Helios Klinik im Süden der Kernstadt zu nennen. Das Klinikum mit über 80 Betten hat als Behandlungsschwerpunkte die allgemeine Chirurgie, die Gynäkologie sowie die innere Medizin. Darüber hinaus verfügt Idstein über sieben Allgemeinarztpraxen und sechs Apotheken. Außer jeweils einem Arzt und einer Apotheke im Stadtteil Wörsdorf befinden sich alle medizinischen Angebote in der Kernstadt. Neben der hausärztlichen Versorgung der Gesamtstadt mit 9 Versorgungsaufträgen und einem Versorgungsgrad von 75 Prozent, gibt es auch bei der Facharztversorgung Verbesserungspotential. Nichtsdestotrotz verfügt die Stadt Idstein gegenwärtig u. a. über Fachärzte im Bereich Ophthalmologie, Dermatologie, Pädiatrie, Gynäkologie, Urologie, Chirurgie sowie Psychotherapie. Die Erweiterung des medizinischen Angebots in der Kappus-Anlage am Bahnhof Idstein ist für 2021 in Planung.

## **Kultur und Vereine**

Die Stadt Idstein verfügt über eine breite und gut aufgestellte Vereinsstruktur, welche über 100 unterschiedliche Vereine und Verbände umfasst. Hinzu kommen die örtlichen Kirchengemeinden sowie mehrere Parteien und Wählervereinigungen. Die Vereine und ihre mehrheitlich ehrenamtlich tätigen Mitglieder bieten ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot und leisten somit einen wertvollen Beitrag zum städtischen Zusammenleben.

Das kulturelle Angebot in der Stadt umfasst u.a. ein Kino, eine Bücherei sowie das Stadtmuseum im Killingerhaus. Des Weiteren werden in Veranstaltungsstätten wie der Stadthalle, dem Gerberhaus, dem Kulturbahnhof oder der Scheuer regelmäßig Theater- oder Konzertaufführungen angeboten, welche zum Großteil auch durch Private sowie die örtlichen Vereine organisiert werden.

Eine wichtige Unterstützung für die Vereine und Kulturtreibenden ist die vielfältige Ausstattung der Stadt Idstein mit Veranstaltungsorten wie den Dorfgemeinschaftshäusern in allen Stadtteilen oder dem Gerberhaus, dem Herrenspeicher, dem Kulturbahnhof und nicht zuletzt der Stadthalle in der Idsteiner Kernstadt.

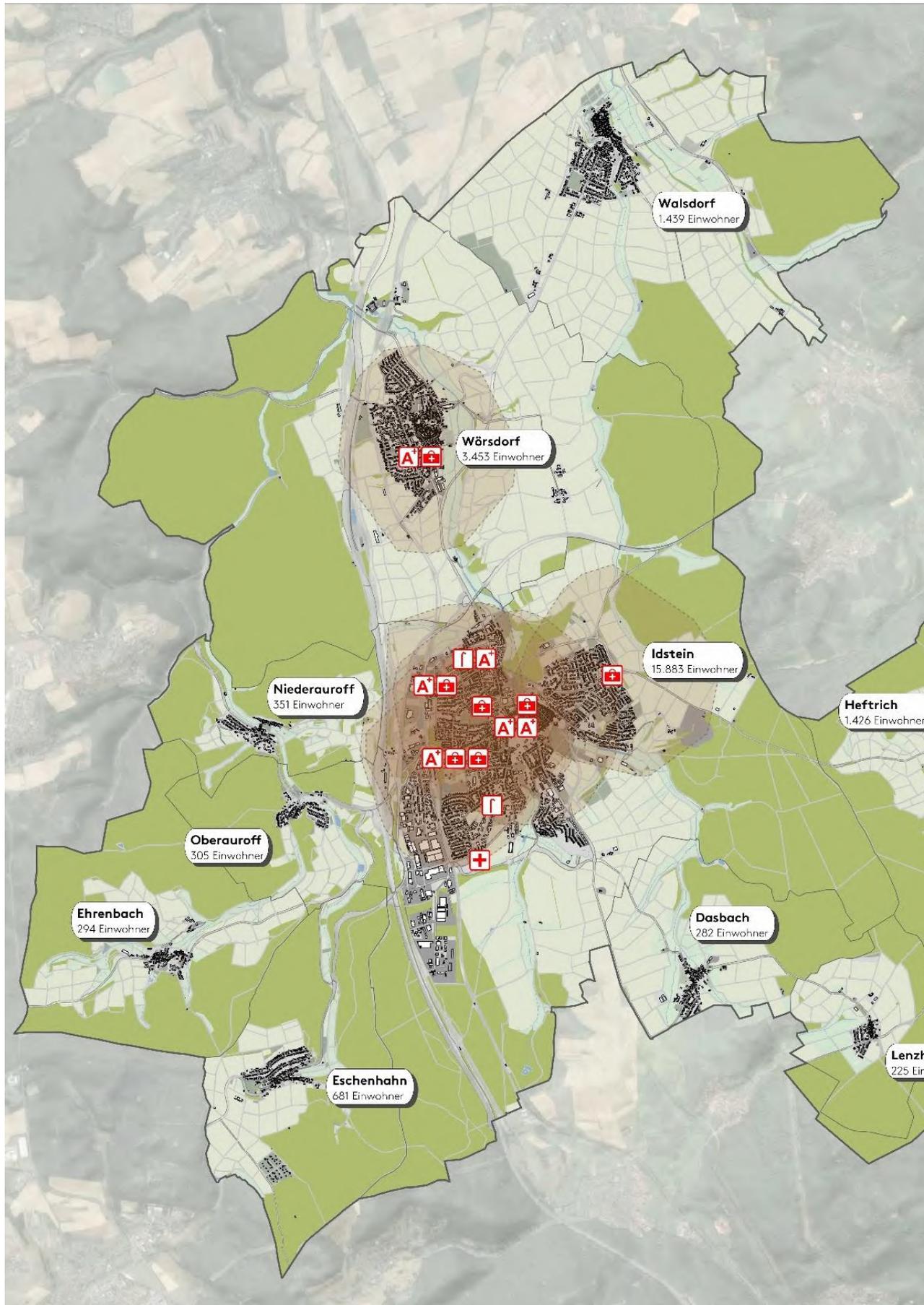
## **Naherholung und Tourismus**

Neben den Sportangeboten der Vereine verfügt Idstein u.a. über eine Trial-Strecke, einen Hochseilgarten, mehrere Reitanlagen sowie einen 2x18 Löcher umfassenden Golfpark

zwischen Wörsdorf und Walsdorf. Im Jahr 2018 hat die Stadt das Freizeitbad „Tournesol“ gekauft und nach einer ersten Instandsetzungsphase im April 2019 wieder geöffnet. In den nächsten Jahren werden sich umfangreiche Sanierungsarbeiten anschließen. Das Idsteiner Jugendzentrum bietet für die Jugendlichen ein umfangreiches und abgestimmtes Freizeitangebot, welches fast täglich zur Verfügung steht. Neben dem Jugendzentrum gibt es weitere selbstverwaltete Jugendclubs in der Stadt sowie ergänzende Räumlichkeiten in vielen Stadtteilen.

Auch der Idsteiner Natur- und Landschaftsraum mit seinen Wäldern, Tälern und Bachauen bietet auf Grund seiner abwechslungsreichen Gestaltung einen hohen Freizeitwert und kann mit Hilfe der Rad- und Wanderwege im Stadtgebiet erkundet werden. Für Besucherinnen und Besucher ist die Idsteiner Altstadt mit ihren vielen Fachwerkhäusern und historischen Gebäuden ein Anziehungspunkt. Das Residenzschloss inkl. Schlossgarten, das Rathaus, das Kanzleitor, das alte Amtsgericht oder der Hexenturm sind nur einige der stadtbildprägenden Bauwerke, welche zugleich auf die Historie der Stadt Idstein hinweisen.

Das Idsteiner Beherbergungsangebot umfasst sieben Hotels sowie mehrere Ferienwohnungen und Pensionen. Dazu kommt ein Wohnmobilstellplatz in der Kernstadt in der Nähe des Wolfsbachs. Im Jahr 2019 umfasste das gesamte Übernachtungsangebot eine Zahl von 451 Betten; die Zahl der Ankünfte lag bei 21.722. Gegenüber dem Beginn der 2010er Jahre konnten die Ankunftsahlen um etwa ein Viertel gesteigert werden und bewegen sich aktuell auf einem konstanten Niveau. Die durchschnittliche Verweildauer pro Gast beträgt 1,6 Übernachtungen. Der Fokus des Idsteiner Fremdenverkehrswesen liegt damit auch weiterhin auf dem Tagestourismus, welcher eine wichtige Stütze für die lokale Gastronomie und den örtlichen Einzelhandel darstellt.



**Abbildung 39: Medizinische Versorgung und Seniorenbetreuung in Idstein** (Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2020)



## Stadtentwicklungskonzept IDSTEIN

### Medizinische Versorgung



Krankenhaus



Allgemeinmedizin



fußläufige Erreichbarkeit (12 Minuten)  
Allgemeinmedizin



Apotheke



Seniorenheim

— Gemarkungsgrenze



Siedlungsflächen



Forstflächen



Grünflächen



Landwirtschaftliche Flächen



Wasserflächen



Auszeichnung

1:15.000

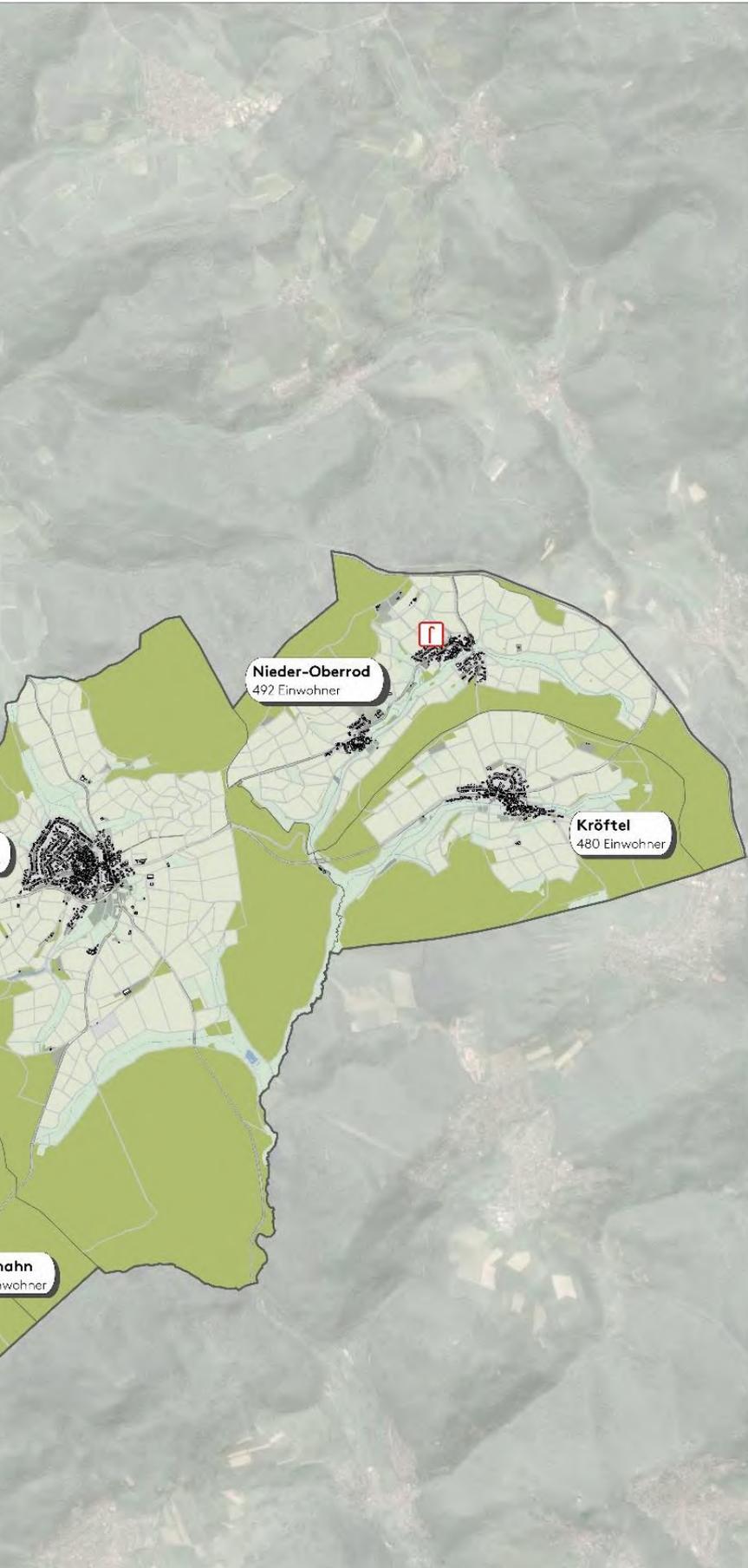
Originalmaßstab

Im Auftrag der Stadt Idstein  
Städteplan, April 2023

gez. AS

|||| ■ ■ □ □ Reschl

|||| ■ ■ □ □ Stadtentwicklung



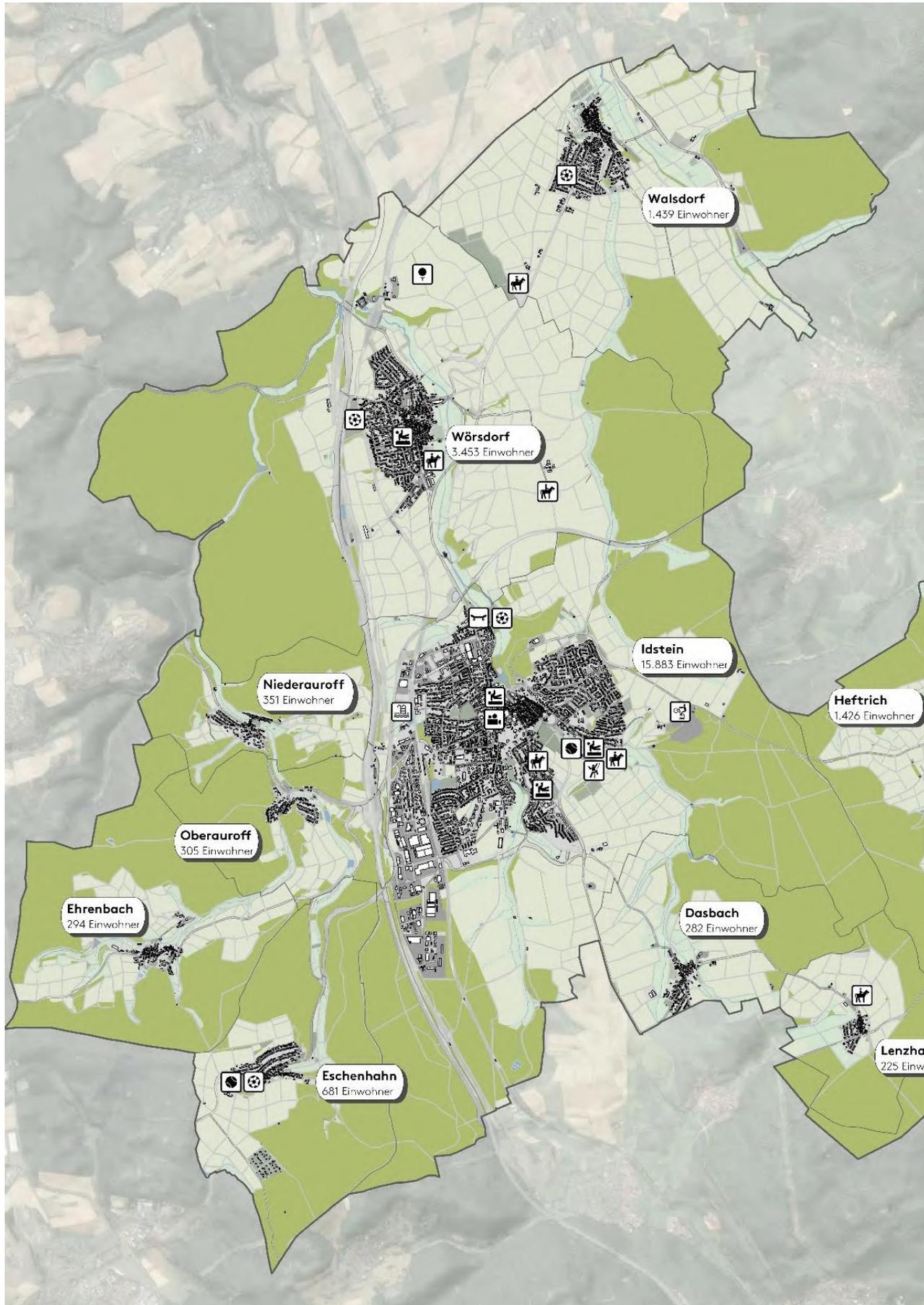


Abbildung 40: Naherholungs- und Freizeitangebote in Idstein (Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2020)



## Stadtentwicklungskonzept IDSTEIN

### Freizeit und Tourismus

-  Kino
-  Sportplatz
-  Sporthalle / Turnhalle
-  Tennisplatz
-  Golfplatz
-  Badeanstalt
-  Klettern
-  Skateanlage
-  Trial
-  Reiten

— Gemarkungsgrenze

 Siedlungsflächen

 Forstflächen

 Grünflächen

 Landwirtschaftliche Flächen

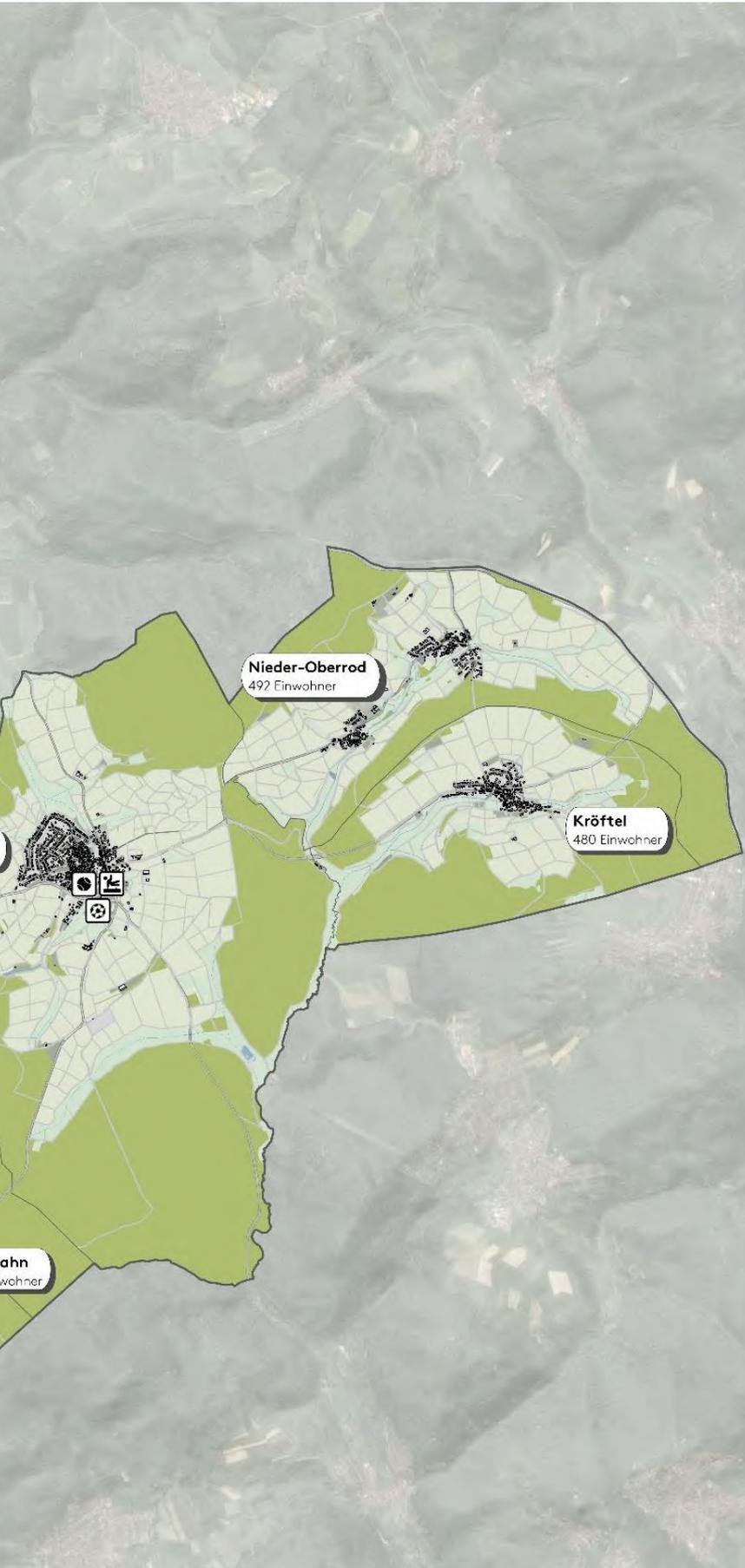
 Wasserflächen



**1:15.000**  
Originalmaßstab

Im Auftrag der Stadt Idstein  
Herbstjahr, April 2022 gcz AG

|||| ■ ■ — — **Reschl**  
|||| ■ ■ — — Stadtentwicklung



### 8.5.2 Strategische Ziele

Aufbauend auf der Analyse der Ausgangslage und den Ergebnissen der Dialogphase werden die folgenden Strategischen Ziele für das Handlungsfeld Soziale Infrastruktur definiert:

#### **Z** Generationengerechte Stadtentwicklung

Idstein als Mittelzentrum muss für alle Altersgruppen adäquate Angebote und Dienstleistungen in den kommunalen Aufgabenbereichen vorhalten. Auf Grund seiner Funktion als urbanes Zentrum in einem ländlich geprägten Umfeld hält Idstein auch Angebote bereit, die sonst größeren Städten vorbehalten werden. Damit ergibt sich die Maßgabe, kommunale Infrastrukturentwicklung zu fördern, aber nicht zu überfordern. Gerade in Folge des demografischen Wandels müssen neue Aufgabenbereiche abgedeckt werden, welche oft mit hohem Ressourceneinsatz verbunden sind. Hier müssen neue Organisationsformen in Kooperation mit bürgerschaftlichen bzw. ehrenamtlichen Initiativen gesucht werden.

Für ältere Menschen steht mit rückläufiger Mobilität und steigendem Betreuungsbedarf die Frage im Vordergrund, wie lange der angestammte Wohnort weiterhin ein selbstbestimmtes Leben ermöglicht und eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben möglich ist. Die Stadt Idstein verfolgt das Ziel, kommunale Angebote und Dienstleistungen so weiterzuentwickeln, dass steigende Nutzerzahlen und eine veränderte Nachfragestruktur Berücksichtigung finden. Hierzu zählen auch weitergehende Anstrengungen für eine barrierefreie Zugänglichkeit städtischer Einrichtungen und ein Hinwirken auf private Initiativen gleicher Stoßrichtung. Öffentliche Mobilitätsangebote sollen überprüft und veränderten Vorgaben und Bedürfnissen angepasst werden.

Zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts soll bei Neuschaffung oder Weiterentwicklung von Angeboten durchgängig darauf geachtet werden, dass örtlich jeweils mehrere Altersgruppen angesprochen werden. Dies soll dadurch erreicht werden, dass Angebote in generationenübergreifenden Einrichtungen angesiedelt oder gebündelt werden und eine Angebotsbreite gewährleistet wird, die den Nutzerkreis nicht unnötig einengt. So können Treffpunkte entstehen, die einer mit dem Trend zu kleinen Haushalten und einer steigenden Lebenserwartung einhergehenden Vereinsamung entgegenwirken.

#### **Z** Profilschärfung Idsteins

Als wesentliche Stärke hebt die gute Infrastrukturausstattung Idstein von anderen Mittelzentren der Metropolregion ab. Einrichtungen wie die Helios Klinik, die Hochschule Fresenius gehen weit über die aus der zentralörtlichen Funktion abzuleitenden Aufgaben der Stadt hinaus. Auch in der Fläche ist Idstein gut aufgestellt: Stellvertretend für ein breites Angebot seien die dezentral angebotene Kinderbetreuung oder die flächendeckend vorhandenen Dorfgemeinschaftshäuser genannt.

Die weitgehend in städtischer Hand betriebene soziale Infrastruktur zählt im Gegensatz zu anderen Alleinstellungsmerkmalen wie der verkehrlichen Lagegunst, dem Einzelhandelsbesatz oder der städtebaulichen und landschaftlichen Attraktivität zu einer Stärke im unmittelbaren kommunalen Einflussbereich.

Die Stadt Idstein verfolgt konsequent eine zukunftsfähige Ausrichtung der kommunalen Infrastruktur mit dem Ziel, optimale Bedingungen für die Bürgerinnen und Bürger in allen kommunalen Aufgabenbereichen zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen aber auch für Einpendler, Personen mit Zweitwohnsitz (Studierende), Gewerbetreibende und Besucher Bedingungen geschaffen werden, die Idstein gegenüber anderen Städten ähnlicher Größe im Einzugsbereich von Frankfurt und Wiesbaden abhebt. Nur so kann der Charakter Idsteins als lebendiges Zentrum in einem starken Umfeld erhalten werden und ein Mehrwert gegenüber der rein auf das Wohnen reduzierten Funktionsbestimmung gesichert werden.

### 8.5.3 Projekte und Planungen

Die Umsetzung der Zielstellungen bis zum Jahr 2035 soll im Weiteren durch die Darlegung von räumlichen sowie inhaltlichen/strategischen Projekten und Planungen verdeutlicht werden.

#### **P** Weiterentwicklung Bildung und Betreuung

Die Stadt Idstein verfügt im gesamten Stadtgebiet über wohnortnahe Kinderbetreuungseinrichtungen mit breit gefächerten Betreuungs- und Bildungsangeboten. Dringlichkeit besitzt die Schaffung neuer Betreuungsplätze, da für die nächsten 15 Jahre mit steigenden Kinderzahlen sowohl in der U3-, als auch in der Ü3-Betreuung gerechnet wird. Mittelfristig sollen Angebote anhand der konkreten Nachfrage überprüft werden, um eine weitere Profilschärfung zu erreichen. Kommunale und kirchliche/private Angebote müssen dabei gemeinsam betrachtet werden und ein Optimum für die Nutzer erreicht werden. Dabei ist auch die Konzentration spezieller/weitergehender Angebote an wenigen Standorten denkbar, da eine steigende Angebotsvielfalt nicht an allen Standorten parallel umgesetzt werden kann.

Die Stadt Idstein trägt, gemeinsam mit den Trägern der Idsteiner Kindertagesstätten, die Verantwortung zur Erfüllung des gesetzlichen Förder-, Bildungs-, Betreuungs- und Schutzauftrags sowie zur Vorhaltung eines bedarfsgerechten Betreuungsangebots für Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt. Zur Sicherstellung des Angebots an Betreuungsplätzen für Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr bis Schuleintritt in Idstein soll mit allen Trägern von Kinderbetreuungseinrichtungen und der Idsteiner Kindertagespflege ein bedarfsorientiertes und angemessenes Betreuungs- und Förderangebot zur frühkindlichen Bildung beteiligungs- und zukunftsorientiert sichergestellt werden.

Unter Berücksichtigung der angestrebten Bevölkerungsentwicklung, der stetigen Zunahme des Bedarfs an Krippenplätzen und des Zuwachses an Angeboten zur Ganztagsbetreuung ist mit einem kontinuierlichen Ausbau der Platzkapazitäten zu rechnen. Die Trägervielfalt und die gute Kooperation mit der Idsteiner Kindertagespflege begünstigen dabei die positive Entwicklung der erforderlichen bedarfsgerechten Betreuungsangebote in Idstein. Eine Konzentration spezieller/weitergehender Angebote an wenigen Standorten soll hierbei beteiligungsorientiert überdacht werden, da eine steigende Angebotsvielfalt nicht an allen Standorten parallel umsetzbar ist.

Folgende Entwicklungsstrategien sind bei der Weiterentwicklung von Bildung und Betreuung unter anderem enthalten: Die jährliche Auswertung der Bedarfsplanung, die Einbeziehung der lokalen Bildungsträger in die frühkindliche Bildungsarbeit, die Fortschreibung der Standortentwicklung für Kinderbetreuungseinrichtungen, die Förderung zusätzlicher bedarfsgerechter Betreuungsplätze über private Elternvereine bzw. -initiativen sowie die Stärkung der vorhandenen lokalen Netzwerke.

Ausbau, Unterhalt und Betrieb von Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen verursachen eine erhebliche Belastung der kommunalen Haushalte. Zugleich führt die Schaffung von Baurecht im Außenbereich zu einem starken Wertzuwachs der betroffenen Grundstücke. Die Stadt Idstein wird daher durch städtebauliche Verträge oder andere geeignete Instrumente die beteiligten Grundeigentümer bzw. den Vorhabenträger an den Folgekosten für soziale Infrastruktur angemessen beteiligen. Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten betrifft dies die Investitionskosten für die Schaffung oder Erweiterung von Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen.

### **P Jugendarbeit**

Eine Stadt der Größenklasse Idsteins kann nicht alle von der Gruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen nachgefragten Angebote örtlich vorhalten. Der Jugendarbeit wird jedoch ein hoher Stellenwert eingeräumt.

Die Stadt hat ein Jugendpflegekonzept erarbeitet, das konkrete Zielsetzungen und Schritte benennt. Hervorzuheben sind hierbei u.a. die Wiederaufnahme der Aufsuchenden Jugendarbeit in Vernetzung mit den Jugendzentren, die Kooperation aus pädagogisch betreuter Jugendarbeit und ehrenamtlicher Arbeit durch junge Erwachsene in den Einrichtungen, niedrigschwellige Beratungsangebote in den Einrichtungen, präventive Jugendarbeit oder Jugendförderung der ansässigen Vereine und gemeinnützigen Vereinigungen durch die Jugendförderrichtlinien der Stadt Idstein.

Darüber hinaus zeigen die Projekte dieses Abschnitts mit Themen wie Freizeitangeboten, der Stärkung der Vereinslandschaft und der Internet-/WLAN-Versorgung eine Reihe von Maßnahmen auf, die vor allem die Gruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen ansprechen. Bei der Planung ist die Zielgruppe zu berücksichtigen und weitmöglichst einzubinden bzw. zu beteiligen.

### **P Seniorenarbeit**

Idstein erwartet wie fast alle Städte und Gemeinden eine starke Zunahme der Personen höheren Alters. Für die Gruppe der jungen Senioren (66 bis 75 Jahre) wird bis zum Jahr 2035 eine Zunahme um mindestens 55% vorausberechnet.

Mit der zahlenmäßigen Entwicklung ergibt sich einerseits eine erhöhte Nachfrage in vielen Bereichen kommunaler Dienstleistungen. Andererseits führen eine gestiegene Lebenserwartung und verbesserte medizinische Versorgung auch dazu, dass ein selbstbestimmtes Leben und damit die Teilhabe am gesellschaftlichen und kulturellen Leben viel länger möglich ist und entsprechende Angebote im erreichbaren Nahbereich erwartet werden.

Die Stadt Idstein wird ihr Angebot für die Gruppe der Seniorinnen und Senioren weiter ausbauen und dem sich verändernden Bedarf anpassen. Als erster Schritt hierzu wurde das Seniorenpflegekonzept in den Jahren 2019/2020 aufwendig überarbeitet und am 17. September 2020, gemeinsam mit den Förderrichtlinien für sozialorientierte Projekte, durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das neue Konzept bildet neben der Basisarbeit für Senioren u.a. die Themenfelder Integration sowie Ehrenamt ab und soll mit der Neuorientierung auch künftigen Anforderungen gerecht werden. Aus diesem Grund wird die Bezeichnung Seniorenbüro durch den Namen "Büro für Senioren, Integration und Ehrenamt" ergänzt und mit dem Slogan "Büro für SIE" zukunftsorientiert beworben. Zusätzlich verbindet das Konzept die vier wesentlichen Bausteine des Büros für Senioren

- Gemeindepflegerin/-pfleger
- Integrationsförderung
- Ehrenamtsarbeit/-förderung
- Sozial- und Gesundheitsförderung

und wird durch die "Richtlinien der Stadt Idstein zur Förderung der freiwilligen Seniorenarbeit in Vereinen und sonstigen gemeinnützigen und karitativen Vereinigungen" unterstützt.

### **P Hochschulstandort Idstein**

Idstein verfügt mit der seit 1995 ortsansässigen Hochschule Fresenius über eine besondere Stärke. Als Hochschulstadt kann Idstein die Gruppe der jungen Erwachsenen im Gegensatz zu anderen Städten gleicher Größenklasse halten, der Wanderungssaldo der 18- bis 25-jährigen ist fast ausgeglichen. Darüber hinaus zählt die Hochschule zu einem Standortfaktor, der mit Blick auf die Fachkräftegewinnung für eine Vielzahl von Branchen interessant ist. Im September 2020 hat die Hochschule Fresenius das „Pioneer Lab“ als Herzstück des Idsteiner Gründungszentrums eröffnet. Gründerinnen und Gründer werden hier durch Know-how, Netzwerkbildung, Co-Working-Spaces u.v.m. unterstützt.

Der Idsteiner Campus soll nach dem Willen der Hochschule zusammen mit einem privatwirtschaftlichen Kooperationspartner zu einem Wirtschaftscampus weiterentwickelt werden. Studien- und Ausbildungsformate mit unmittelbarem Praxisformat sollen angeboten werden. Begleitend wird der Campus-Gedanke durch flankierende Angebote wie Mensa und Aufenthaltsbereiche gestärkt.

Die Stadt Idstein wird die Funktion als Hochschulstadt weiter ausbauen und die Entwicklung der Hochschule Fresenius positiv begleiten. Bei gewerblichen Neuansiedlungen soll Unternehmen mit Hochschulbezug der Vorzug gegeben werden.

Eine Ergänzung durch eine weitere Einrichtung des tertiären Bildungsbereichs würde den Standort weiter stärken. Sollte sich langfristig die Möglichkeit hierzu bieten, wird die Stadt Idstein potentielle Akteure nach Kräften unterstützen.

### **P Medizinische Versorgung**

Für die Stadt Idstein besteht die klare Zielsetzung den eigenen Standort der HELIOS-Klinik als Schlüssel für eine angemessene, erreichbare medizinische Versorgung zu erhalten. Die

Helios Klinik Idstein soll gestärkt werden, vor allem durch ergänzende Angebote. Die Kassenärztliche Vereinigung Wiesbaden gibt den fiktiven (=auf Idstein als Teil eines größeren Planbereichs bezogenen) Versorgungsgrad für Hausärzte mit rund 83 Prozent an. Der Wert kleiner 100 Prozent signalisiert, dass weitere Hausärzte in Idstein benötigt werden.

Die Stadt strebt die Ansiedlung eines Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) an. Als günstigster Standort wird eine Lage in der Innenstadt bevorzugt, auch um eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten. Als Alternative bietet sich die Nähe zu einem der vorhandenen Ärztehäuser oder ein Standort im Umfeld der HELIOS-Klinik an.

Insgesamt soll ein medizinischer „Versorgungs-Cluster“ entstehen, der alle gängigen medizinischen Bereiche/Aufgaben örtlich abdeckt und Synergieeffekte nutzt, um den Gesundheitsstandort Idstein langfristig zu stabilisieren.

### **P Sozial- und Gesundheitsförderung**

Die Stadt Idstein ist seit 2015 Mitglied im Gesunde Städte Netzwerk, welches auf eine Initiative der WHO zur Gesundheitsförderung und Primärprävention auf kommunaler Ebene zurück geht und als Lernwerkstatt für Gesundheitsexperten, Laien und die Kommunalpolitik dient, um durch eine gesundheitsorientierte Stadtplanung und kommunale Aktionen lebenswerte und sichere Wohn-, Lebens- und Begegnungsräume zu schaffen.

Die Gesundheitskoordinatoren der Stadt Idstein werden zur Umsetzung erster konkreter Maßnahmen sowohl durch ein Expertengremium, bestehend aus Akteuren der Idsteiner Gesundheits- und Bildungsbranche, als auch eine geförderte Verwaltungsstelle im Rahmen der Sozial- und Gesundheitsförderung projektbezogen unterstützt. Die Sozial- und Gesundheitsförderung wird aufgrund der hohen Querschnittsbedeutung in vielen Stadtentwicklungsprozessen einen Wirkungsbereich finden. Die Einbindung und Mitwirkung der Sozialgemeinschaft zur Umsetzung stadtteilbezogener Projekte ist Teil einer zielgerichteten Umsetzungs- und Entwicklungsstrategie.

### **P Ausbau Freizeitangebote**

Anders als die Einrichtungen für Bildung und Betreuung, können und sollen Freizeitangebote flächendeckend im Stadtgebiet angeboten werden. Gerade für die kleineren Stadtteile mit unmittelbarem Landschaftsbezug kann so ein Standortvorteil entstehen, der auch für Besucher der angrenzenden Siedlungsbereiche oder der Kernstadt interessant ist und unter Umständen eine Wohnortentscheidung zugunsten dezentraler Wohnangebote unterstützt.

In einem ersten Schritt wurde in Idstein die Wörsbachau für einen Ausbau der Freizeitinfrastruktur im Rahmen eines Mehrgenerationenplatzes entwickelt. Weiterhin soll das „grüne Landschaftsband“ vor allem durch Sport- und Freizeitangebote für alle Altersgruppen ergänzt, Wegeverbindungen aufgewertet und die Beschilderung verbessert werden.

Mittelfristig sollen an geeigneter Stelle für alle Stadtteile Freizeitangebote in fußläufig erreichbarer Entfernung zur Verfügung stehen. Dabei sind vor allem auch Angebote vorgesehen, die auf die Themen Naturerfahrung/Wald abzielen (siehe Kapitel 8.4.3). Der

Fokus soll durchgängig auf generationenübergreifenden Angeboten liegen, welche die Begegnung fördern und den sozialen Zusammenhalt stärken. Auch das Thema der Inklusion im Rahmen der Entwicklung von Spiel- und Freizeitangeboten soll zukünftig an Bedeutung gewinnen.

### **P Sport- und Versammlungsstätten, Stärkung Vereine**

Das Sportstättenentwicklungskonzept der Stadt Idstein sieht weitere substantielle Verbesserungen der kommunalen Sportinfrastruktur vor, unter anderem auch, um vorhandene Engpässe abzubauen und zeitgemäße Bedingungen für Sportler zu schaffen.

Der Fortbestand sämtlicher Dorfgemeinschaftshäuser ist nicht nur in diesem Kontext für die Stadt Idstein ein essentieller Grundstein. Schon heute leisten diese flächendeckend angebotenen Einrichtungen einen relevanten Beitrag zum gesellschaftlichen Leben der Stadt und erfreuen sich großer Nachfrage. Standortsspezifische Angebote sollen dabei gewährleisten, dass die Einrichtungen über den jeweiligen Stadtteil hinaus wahrgenommen und aufgesucht werden.

Wesentliche Zielsetzung des Projektes ist es, die Vereinslandschaft als Querschnittsangebot des gesellschaftlichen Lebens zu stärken. Die Entwicklung der gebauten sozialen Infrastruktur soll wo möglich am Bedarf der Vereine ausgerichtet werden und in enger Abstimmung mit diesen erfolgen.

### **P Zielgerichtete Digitalisierung**

Eine gute Anbindung an die internationalen Datennetze wird zunehmend zu einem wichtigen Standortfaktor in der Ansiedlung von Betrieben und spielt auch für die Einwohnergewinnung eine Rolle. Die Stadt Idstein verfolgt die Zielsetzung, im bebauten Stadtgebiet flächendeckend eine qualitativ hochwertige Versorgung mit kabelgebundenem Internet herzustellen. Bereits ab 2021 soll weitgehend eine 30-Mbit/s-Anbindung verfügbar sein. Mittelfristig soll eine flächendeckende Anbindung von 50 Mbit/s erreicht werden. Besonders in Gewerbegebieten werden höhere Bandbreiten, wie sie vor allem durch Glasfaseranschlüsse realisiert werden, zunehmend zum Standard. Hier wird ein weiterer Ausbau verfolgt. Regelmäßig soll die Umsetzung evaluiert werden, um weiteren Handlungsbedarf zu erkennen.

Bereits jetzt ist an zwei Orten in der Innenstadt und in den 11 Stadtteilen an den Dorfgemeinschaftshäusern im Rahmen des Projekts „Digitale Dorflinde“ ein WLAN-Zugang umgesetzt worden. Auch hier soll der Bedarf überprüft werden und das Angebot vor allem an Orten erweitert werden, die eine hohe Besucherfrequenz aufweisen.

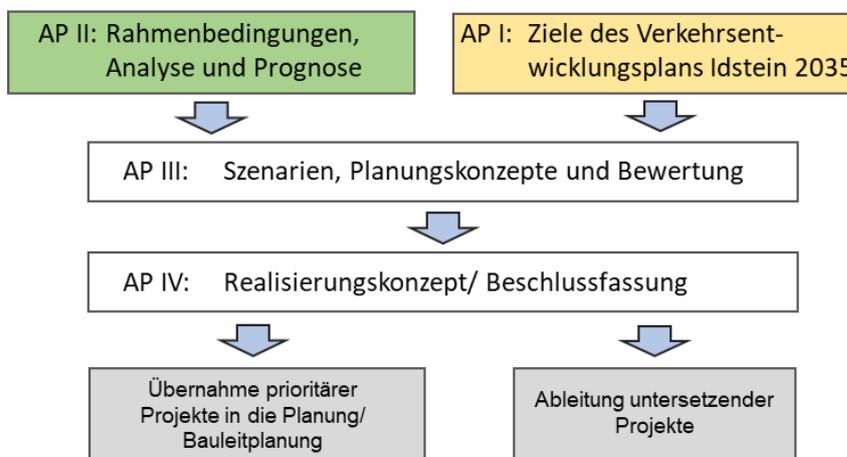
Im Rahmen der landesweiten Umsetzung des Online-Zugangs-Gesetzes wird in Idstein ein „digitales Bürgerbüro“ eingerichtet: Der Zugriff auf kommunale Angebote und Dienstleistungen soll soweit technisch umsetzbar von zu Hause aus möglich werden. Damit entfällt die für viele Bürger hinderliche Beschränkung auf vorgegebene Kontaktzeiten und Angebote werden deutlich niederschwelliger nutzbar.

## 8.6 Mobilität

Bearbeitung IVAS – Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dipl.-Ing. Dirk Ohm, Dresden

### 8.6.1 Ausgangslage

Die Stadt Idstein hat letztmalig im Jahr 1998 ein strategisches Verkehrskonzept erarbeitet<sup>4</sup> und im Jahr 2007 teilweise fortgeschrieben<sup>5</sup>. Für die Neuaufstellung des VEP parallel zum StEK bzw. als dessen integraler Bestandteil sind auf der Grundlage einer Mängelanalyse des Verkehrssystems Ziele zu definieren und für die Erreichung derselben sowie zur Abstimmung der erkannten Mängel und Defizite schließlich Konzepte und Maßnahmen zu entwickeln. Der Ablauf der Verkehrsentwicklungsplanung ergibt sich wie folgt:



**Abbildung 41: Bearbeitungsstruktur VEP Idstein**

Die Analyse ergab neben vielen guten Voraussetzungen insbesondere folgende Defizite und Herausforderungen:

- Für Idstein als Stadt mit vielen Ein- und Auspendlern ist die (über-) **regionale Erreichbarkeit** ein besonders wichtiger Aspekt. Mit der direkten Lage an der A 3 sind dem Grunde nach auch sehr gute Voraussetzungen gegeben. Jedoch ist die Verknüpfung der B 275 und der L 3274 mit der A 3 bereits im Bestand nicht mehr leistungsfähig und unfallträchtig. Durch den Neubau der B 275 OU Eschenhahn werden sich die Belastungen der B 275 und damit die Leistungsfähigkeits- und Verkehrssicherheitsdefizite weiter erhöhen.
- Die Taktdichte der Regionalbahn nach Frankfurt und Wiesbaden wird dem hohen Pendleraufkommen nicht gerecht, nach Wiesbaden bestehen zudem nur gebrochene Verbindungen. Ein weiter aufwertungsbedürftiges Bahnhofsumfeld, mangelnde Barrierefreiheit, erschöpfte Kapazitäten bei P+R sowie die mangelnde Ausstattung als wichtige Schnittstelle sind weitere Defizite, so dass der SPNV den zukünftigen Anforderungen nicht gerecht werden kann.

<sup>4</sup> Verkehrskonzept Idstein, im Auftrag der Stadt Idstein, Univ. Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Herrmann Knoflacher, 1998

<sup>5</sup> Verkehrskonzept Idstein, im Auftrag der Stadt Idstein, Dorsch Gruppe, 2007

- Durch die B 275 und die Landesstraßen werden überörtliche Durchgangsverkehre weitgehend von der Innenstadt Idstein ferngehalten. Die verbleibenden hohen Verkehrsmengen – vor allem auf Wiesbadener Straße, Limburger Straße und Am Hexenturm sind insbesondere dem örtlichen Binnen-, Quell- und Zielverkehr zuzuordnen. Sowohl die Wiesbadener Straße als auch die Limburger Straße weisen schmale Querschnittbreiten auf, die nicht der zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h entsprechen und zu erhöhten Risiken für alle Verkehrsteilnehmer führen.
- Mit Ausnahme des Bereiches an der Autobahnanschlussstelle ist das Straßennetz in Idstein leistungsfähig, wozu auch die vielen Kreisverkehre beitragen. Das Nebennetz ist in der Fläche weitestgehend verkehrsberuhigt.
- An verschiedenen Stellen des Straßennetzes gibt es gestalterische Defizite, u.a. an der Straße Am Hexenturm.
- Beim Stellplatzangebot für den **ruhenden Verkehr** konnte kein generelles Defizit festgestellt werden. Jedoch stehen den hoch ausgelasteten Straßenräumen große Reserven in den vorhandenen Tiefgaragen gegenüber. Im nicht bewirtschafteten Westen der Innenstadt stellen viele Beschäftigte als Lang- bzw. Dauerparker ihr Fahrzeug ab, was teilweise zu Kapazitätsengpässen führt.
- Die regionalen Linien des **Öffentlichen Personennahverkehrs** bedienen die beiden zentralen Schnittpunkte im Stadtgebiet, den Bahnhof sowie den Busbahnhof an der Schulstraße. Durch die teilweise Führung durch Wohngebiete werden die Reisegeschwindigkeiten für Fahrgäste aus der Region unattraktiv. Wichtige Ziele werden dennoch nur unzureichend angebunden. Dazu zählen insbesondere das Taunusviertel, das Krankenhaus und das Freizeitbad Tournesol als kreisbedeutsame Einrichtungen sowie die gewerblichen Bereiche südlich Am Wörtzgarten.
- In Spitzenzeiten kommt der Stadtverkehr teilweise an Leistungsfähigkeitsgrenzen. Insgesamt erscheint die Aufgabenteilung zwischen Regionalverkehr und Stadtverkehr nicht optimal.
- Der ZOB Schulstraße wird den Anforderungen an eine zeitgemäße Schnittstelle nicht mehr gerecht. Auch verschiedene Haltestellen im Stadtgebiet weisen Mängel auf, insbesondere hinsichtlich der Barrierefreiheit.
- Die Anbindungsqualität der einzelnen Ortsteile mit dem ÖPNV ist sehr unterschiedlich. Sehr dicht bedienten Ortsteilen (z.B. Eschenhahn) stehen (zu) gering bediente Ortsteile gegenüber (z.B. Walsdorf/Nieder-Oberrod/Kröftel).
- Die mit dem **Radverkehr** in Idstein zurückzulegenden Entfernungen liegen in einem sehr radverkehrsaffinen Bereich, auch die Verbindungen zu den Ortsteilen, jedoch ist die Topografie teils schwierig.
- Es gibt im Stadtgebiet aber nur sehr wenige Radverkehrsanlagen, was auch den schmalen Straßenräumen geschuldet ist. Einige attraktive Wegeabschnitte (z.B. Wörsbachaue, Henri-Dunant-Allee) sind in Summe zu wenig vernetzt und bieten in Summe kein attraktives Angebot. Zu mehreren Ortsteilen und auch zu Nachbargemeinden fehlen sichere Verbindungen abseits der Straßen (z.B. die Ortsteile Heftrich und Eschenhahn sowie Niedernhausen und Wallrabenstein). Besonders problematisch hinsichtlich der Verkehrssicherheit sind die Unterführungen unter der A 3 und der Bahnstrecke nach Limburg.
- Ebenso mangelt es an nutzergerechten Abstellanlagen im Stadtgebiet allgemein und an wichtigen Schnittstellen mit dem ÖPNV.

- Der **Fußgängerverkehr** in Idstein findet dem Grunde nach gute Bedingungen vor. Das Straßennetz kann an vielen Stellen über Fußgängerüberwege gequert werden. In einigen wichtigen Relationen bestehen jedoch Lücken. Für den Längsverkehr an Straßen sind die Fußwege an einigen Stellen zu schmal, oft der geringen Breite der Straßenräume insgesamt geschuldet. Auch gemeinsam mit dem Radverkehr genutzte Wege sind teilweise zu schmal (z.B. Wörsbachau). Große verkehrsberuhigte Bereiche und Tempo-30-Zonen bieten eine hohe Sicherheit für den Fußgängerverkehr.

**Innovative Mobilitätsansätze** sind in Idstein – der Stadtgröße geschuldet – bislang nur in geringem Umfang vertreten. Jedoch gibt es bereits verschiedene Ladestationen für Elektro-Pkw und auch die Möglichkeit zum Car-Sharing.

### 8.6.2 Strategische Ziele

Vor dem Hintergrund der festgestellten Defizite und den zukünftigen Entwicklungen in Stadt und Umland werden sechs vorrangige Ziele für Mobilität und Verkehr verfolgt. Die Ziele dienen ebenfalls den kommunalen Oberzielen zum Klima- und Umweltschutz und der Erreichung einer hohen Wohn- und Lebensqualität in Idstein.

#### Ziel 1: Stärkung der Erreichbarkeit Idsteins als Mittelzentrum in der Region Rhein-Main

Die weitere Stärkung der Erreichbarkeit hat für Idstein eine herausragende Bedeutung. Dies betrifft sowohl die leistungsfähige Anbindung des Straßennetzes an die A 3, eine qualitativ hochwertige Anbindung mittels SPNV an Frankfurt, Wiesbaden und Limburg (dichtere Takte, direkt, schnell) als auch den regionalen ÖPNV und das regionale Radverkehrsnetz. Die dafür zu konzipierenden Maßnahmen sind jeweils gemeinsam mit den zuständigen Baulast- bzw. Aufgabenträgern zu entwickeln und umzusetzen.

#### Ziel 2: Weitere Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs in der Stadt Idstein

Idstein hat insbesondere große Potenziale zur Steigerung des Radverkehrsanteils. Dafür sind ein zusammenhängendes sicheres Netz zu entwickeln, bedarfsgerechte Abstellanlagen in der Fläche und an Schnittstellen zu schaffen sowie durch Imagemaßnahmen ein positives Radverkehrsklima zu fördern. Die Qualität öffentlicher Räume, Barrierefreiheit und Sicherheit sind die wichtigsten Ansatzpunkte für die weitere Förderung des Fußverkehrs.

#### Ziel 3: Vorhaltung eines attraktiven Angebotes im ÖPNV

Der ÖPNV in Idstein ist sukzessive an die Erfordernisse der Stadtentwicklung anzupassen. Die Erreichbarkeit der Ortsteile ist gemäß den Anforderungen der Nahverkehrsplanung mittels Regionalbusverkehr und flexiblen Angebotsformen zu sichern. Innerhalb von Idstein gewährleisten Regional- und Stadtbuss in abgestimmter Arbeitsteilung die optimale Anbindung aller Strukturschwerpunkte.

#### **Ziel 4: Weiterentwicklung des Straßennetzes sowie Sicherung der Erreichbarkeit der Innenstadt durch Vorhaltung ausreichender Kapazitäten im ruhenden Verkehr**

Auch das Straßennetz ist entsprechend den Anforderungen weiter zu entwickeln. Dazu gehören gute Anbindung der bestehenden und zukünftigen Strukturschwerpunkte, die sukzessive Erhaltung und Zustandsverbesserung unter Beachtung von Verkehrssicherheitsaspekten, eine hohe Qualität und Regelkonformität der Straßenräume und eine Verkehrsorganisation, die allen Verkehrsteilnehmern sowie den anliegenden Nutzungen gerecht wird.

#### **Ziel 5: Förderung eines verträglichen Miteinanders aller Verkehrsarten**

Aufgrund der beengten Straßenräume sowie der Besonderheiten der historischen Altstadt wird Mischverkehr der verschiedenen Verkehrsteilnehmer auch weiterhin die Idstein prägende Organisationsform bleiben. Dies betrifft sowohl Flächen mit Kraftfahrzeugverkehr als auch ohne (also nur Fuß+Rad). Die Einsicht, dass bei eingeschränkter Flächenverfügbarkeit oft regelgerechte Lösungen nicht möglich sind und Respekt und Rücksichtnahme unter diesen Bedingungen zwingend sind, ist durch gezielte Aufklärungs- und Imagekampagnen zu fördern. Idstein strebt an, ein Musterbeispiel für das verträgliche Miteinander zu werden.

#### **Ziel 6: Etablierung von Innovationen, Elektromobilität und Mobilitätsmanagement**

Idstein fühlt sich der Etablierung einer innovativen städtischen Mobilitätskultur im regionalen Kontext verpflichtet. Ansatzpunkte dafür bestehen beispielsweise in der Erweiterung des Car-Sharing und Firmen- und ggf. auch Leifahrradangeboten, dem weiteren Ausbau von Ladeinfrastrukturen, der Bündelung von Mobilitätsangeboten an „Mobilstationen“ und weiteren Aspekten. Verstärkte Initiativen sollen auf ein erweitertes Angebot von Job-Tickets und Maßnahmen des Mobilitätsmanagements hinwirken. Bundesweite und regionale Initiativen sollen gezielt für das verstärkte Etablieren einer neuen Mobilitätskultur genutzt werden.

### **8.6.3 Projekte und Planungen**

Gemäß den erkannten Defiziten und Zielen ergeben sich Handlungsfelder, für welche ein Portfolio verschiedener Maßnahmen vorgeschlagen wird. Zur differenzierten Beschreibung der Einzelmaßnahmen wird auf die Langfassung des VEP verwiesen. Nachfolgend werden die wichtigsten Strategien und Maßnahmen des VEP nach Handlungsfeldern kurz beschrieben, wobei hier nicht alle Einzelmaßnahmen aufgeführt werden.

#### **Handlungsfeld (über-) regionale Anbindung**

Herausforderungen für die überregionale Anbindung ergeben sich sowohl im Straßennetz, dem SPNV/ÖPNV und im Radverkehr. Im **Straßennetz** ist vor allem eine leistungsfähige Anbindung der Stadt an die A 3 und die B 275 zu gewährleisten. Hierzu soll eine zusätzliche Abfahrt von der A 3 aus Richtung Frankfurt auf die B 275 geschaffen werden. Dabei sind verschiedene Varianten vorstellbar, z.B. mit einem Anschluss an den Kreisverkehr B 275/Am Wörtzgarten. Alternativ kann auch eine Anschlussstelle Idstein Nord geschaffen werden. Nur durch solche Anpassungen des Autobahnanschlusses können die Knotenpunkte im

Umfeld der derzeitigen Anschlussstelle dauerhaft leistungsfähig gehalten werden. Kurzfristig sind die Möglichkeiten zu untersuchen, die Leistungsfähigkeit durch Maßnahmen der Verkehrsorganisation/Verkehrssteuerung zu sichern und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Bereits planrechtlich gesichert ist die Ortsumgehung Eschenhahn im Zuge der B 275.

Im regionalen **SPNV/ÖPNV** sind vor allem folgende Maßnahmen hervorzuheben:

- Barrierefreier Umbau des Bahnhofs Idstein
- Taktverdichtung zwischen Idstein und Frankfurt/Wiesbaden durch zusätzliche Angebote im Regionalverkehr oder Verlängerung der S-Bahn von Niedernhausen bis Idstein
- Schnelle Buslinie zum benachbarten Mittelzentrum Königstein
- Sicherung einer weiterhin guten ÖPNV-Anbindung von Eschenhahn trotz nicht mehr möglicher durchgehender Busführung nach Realisierung der B 275 OU Eschenhahn

Im Bereich des **regionalen Radverkehrs** sind folgende Schwerpunktmaßnahmen hervorzuheben:

- Herstellung alltagstauglicher Radverkehrsverbindungen nach Eschenhahn, Heftrich/Nieder-/Oberrod/Kröftel sowie Niedernhausen
- Beseitigung gefährlicher Problemstellen an Unterführungen klassifizierter Straßen und von Bahnanlagen (Unterführung der B 275 unter der A3, Unterführung L 3274 unter A 3, Unterführung der L 3277 unter Regionalbahnstrecke bei Wörsdorf)

### **Handlungsfeld innerörtliches Straßennetz und ruhender Verkehr**

Im innerörtlichen Straßennetz werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Erhöhung der Verträglichkeit des Straßenverkehrs in Wörsdorf durch verkehrsorganisatorische Lösungsansätze (teilweise Einbahnstraßen, Änderung von Vorfahrtregelungen, Erweiterung von Tempo 30, Geschwindigkeitsüberwachung)
- Herstellung einer Straßenverbindung von der Wiesbadener Straße (Kreisverkehr Am Güterbahnhof) bis zur Weldertstraße (langfristig auch für den ÖPNV interessant)
- Verbreiterung der Bahnunterführung Heidestück
- Tempo 30 auf Wiesbadener Straße und Limburger Straße
- Linksabbiegeverbot von der Wiesbadener Straße zur Wagenerstraße (oder Umdrehung der Einbahnstraße Wagenerstraße) zur Beseitigung von Störungen des Verkehrsflusses auf der Wiesbadener Straße/Limburger Straße
- Umgestaltung der Straße Am Hexenturm

Weitere Maßnahmen können bei der Entwicklung einzelner Baugebiete und Standorte erforderlich werden. Die sukzessive Sanierung der Straßen ist nicht als Maßnahme aufgeführt, erfordert aber ebenfalls erhebliche finanzielle Mittel.

Im ruhenden Verkehr werden vor allem die Erhöhung der Parkgebühren der Innenstadt (analog der Städtischen Tiefgaragen), die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung im Westteil der Innenstadt, die Einbeziehung des Schlossparkplatzes in die Gebührenpflicht und damit verbunden die Ausstattung mit Beschränkung und Auslastungsanzeige vorgeschlagen. Die Bedingungen für P+R sollen vor allem für Auspendler durch Erhöhung

der Kapazitäten im Umfeld des Bahnhofs sowie eine verbesserte Anbindung des P+R-Parkplatzes in Wörsdorf verbessert werden.

### **Handlungsfeld ÖPNV**

Kernpunkt der Weiterentwicklung des innerstädtischen ÖPNV ist die Neuordnung und Erweiterung des Stadtbusverkehrs und verbesserte Abstimmung mit dem Regionalverkehr. Zukünftig sollen zwei in ihrem Verlauf voneinander abweichende Ringlinien eine bessere Erschließung des Stadtgebietes ermöglichen und Schleifenfahrten des Regionalbusverkehrs dort wo möglich vermeiden (insbesondere NassauViertel). Weitere Maßnahmen sind die Neugestaltung der Schnittstelle ZOB Schulgasse (zusammen mit der Straße Am Hexenturm), das Anlegen einer Wendeschleife am Tournesol, das Einrichten neuer Haltestellen entsprechend der Siedlungsentwicklung, die Fortführung des barrierefreien Umbaus der Haltestellen, die Ausstattung wichtiger Haltestellen mit Fahrgastinformationssystemen in Echtzeit, der Einsatz moderner Fahrzeuge (MIDI-Busse mit gesteigerter Kapazität), die Erweiterung der Einsatzzeiten der Rufbusse sowie die Prüfung einer ergänzenden Buslinie Walsdorf-Wörsdorf-Idstein.

### **Handlungsfeld nichtmotorisierter Verkehr**

Wie bereits bei den Analysen beschrieben werden hohe Potenziale vor allem bei der Förderung des Radverkehrs gesehen. Dies drückt sich auch in der hohen Anzahl von Maßnahmen aus. Neben den bereits im Handlungsfeld (über-) regionale Anbindung benannten Maßnahmen wurden weitere 18 Einzelmaßnahmen zum Radverkehr in Idstein entwickelt. Als Schwerpunkte sind zu benennen:

- Entwicklung eines zusammenhängenden Radroutennetzes 1. Priorität mit Verbindung der Schwerpunktwohnbereiche mit Innenstadt und Bahnhof (3 Routen)
- weitere Netzergänzungen und Lückenschlüsse
- Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten von Hauptverkehrsstraßen (vier Einzelmaßnahmen)
- verbesserte Möglichkeiten zur Fahrradabstellung im Innenstadtbereich sowie an den Bahnhöfen und Schnittstellen (vier Einzelmaßnahmen)
- Image- und Aufklärungskampagnen zur stärkeren Etablierung der Fahrradnutzung (zwei Einzelmaßnahmen)

Beim Fußverkehr sind ebenfalls sichere Querungsmöglichkeiten des Straßenhauptnetzes Bestandteil der Maßnahmen. Darüber hinaus beinhalten die Maßnahmen die sukzessive Verbesserung der Barrierefreiheit, eine verbesserte Verbindung zwischen Tournesol und Auf der Au (Schulstandort) sowie einen „Nahversorgungs-Check“.

### **Handlungsfeld Verkehrssystem- und Mobilitätsmanagement, Innovation**

In diesem Handlungsfeld finden sich verschiedene Maßnahmen zur Beeinflussung des Verkehrsverhaltens und der Verkehrsmittelwahl wieder. Die im Maßnahmenteil Straßennetz enthaltenen Geschwindigkeitsbeschränkungen auf der Limburger und Wiesbadener Straße sollen durch den Einsatz von Dialogdisplays mit Geschwindigkeitsanzeige begleitet werden. Am jetzigen ZOB Schulgasse und am Bahnhof sind Mobilitätsstationen mit Car-Sharing, Ladestationen, ggf. Radverleih und weiteren Angeboten zu entwickeln. In den

Schwerpunkten der Wohngebiete können diese Stationen durch kleinere „Mobilitätspunkte“ ergänzt werden. Ein wichtiger Bestandteil ist zudem eine Initiative Mobilitätsmanagement in den Betrieben, die ggf. gemeinsam mit der IHK erfolgen kann. Die weiterführenden Schulen in Idstein sind dabei ebenfalls einzubeziehen. Nicht zuletzt ist in Ergänzung der Mobilitätsstationen zu prüfen, ob bei ansteigender Ausstattung mit Elektro-Pkw Bedarf an weiteren öffentlichen Ladestationen entsteht. Hierzu sind bei entsprechendem Bedarf geeignete Standorte zu identifizieren.

### **Handlungsfeld Förderung Rücksicht/Miteinander**

Die Förderung von Rücksicht/Miteinander hat in Idstein aufgrund der räumlichen Randbedingungen einen so hohen Stellenwert, dass ein separates Handlungsfeld hierfür benannt wird. Im Kern geht es dabei um die Entwicklung von Instrumenten, um dieses Thema öffentlich präsent zu machen, und das dauerhaft und nachhaltig. Dazu gehören Logos für eine entsprechende Kampagne, Schilder/Piktogramme, die im Straßenraum und auf gemeinsamen Fuß- und Radwegen eingesetzt werden können sowie die Entwicklung einer wiederkehrenden/periodischen Öffentlichkeitskampagne.

## 9 Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild der Entwicklung Idsteins formuliert, in Vorbereitung der anstehenden Fortschreibung der Flächennutzungsplanung, eine Perspektive der flächenhaften Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur, Einwohnerverteilung, Topografie und der gegebenen planerischen Restriktionen.

Ein Hauptaugenmerk liegt auf der Definition von stadtteilspezifischen Entwicklungszielen in Abhängigkeit der Einwohnerzahl und Infrastrukturausstattung. In Vorbereitung einer künftigen Entwicklung wurden basierend auf dieser Einteilung Flächen identifiziert, die für eine Wohn- bzw. Gewerbebebauung zur Verfügung stehen könnten. Nicht überall, wo Wachstum denkbar wäre, bieten sich Flächen hierfür an, nicht alle Stadtteile mit Wachstumsperspektive verfügen auch über die hierfür wünschenswerten Flächenreserven. Als eine der umsetzungsspezifischen Eigenheiten stellt sich hier die Herausforderung der auf Grund der Topografie und zahlreicher naturräumlicher wie infrastruktureller Restriktionen in hohem Maße eingeschränkten Flächenverfügbarkeit.

Das Leitbild der räumlichen Entwicklung betrachtet neben einer möglichen baulichen Entwicklung aber auch deren Negativbild: Es werden Bereiche identifiziert, in denen eine bauliche Entwicklung explizit ausgeschlossen ist. Hierzu gehören wichtige Grünbereiche im Innenbereich, die der Naherholung dienen. Grünverbindungen, die auch für Fußgänger und Radfahrer einen wichtigen Teil des Wegenetzes bilden, sind als Verbund zu sehen und zu erhalten. Auch im Bereich der Bachauen werden Ausschlussbereiche definiert.

Dargestellt werden die in den vorangegangenen Kapiteln identifizierten Entwicklungsflächen, ebenso wie Freiraumbereiche, denen eine besondere stadtraumbezogene Funktion zukommt. Den Stadtteilen wird entsprechend der Ausgangslage und ihrer funktionalen Zuordnung im Stadtentwicklungskonzept eine Entwicklungsperspektive zugeordnet. Die kleineren Stadtteile werden als „E“ (Eigenentwicklung) eingestuft. Stadtteile mit besonderer Infrastrukturausstattung oder einer besonderen Eignung für eine Siedlungstätigkeit werden als „E+“ (Eigenentwicklung plus) eingeordnet. Die Kernstadt und Wörsdorf fallen auf Grund ihres Infrastrukturangebots und ihrer Lagegunst in die Einstufung „E!“ (Entwicklungsschwerpunkt).

### Räumliche Zuordnung der Siedlungstätigkeit

Für nachgelagerte sektorale Konzepte ist die Festlegung auf ein Szenario der Bevölkerungsentwicklung und ein daraus resultierendes, bereitzustellendes Flächenangebot je Stadtteil als Eingangsgrößen der Planung wichtig, ebenso wird eine solche zur Konkretisierung der Verkehrsentwicklungsplanung benötigt.

Vier Faktoren sind für die räumliche Zuordnung auf Stadtteilebene zu beachten:

- Die Einwohnerzahl des Stadtteils im Verhältnis zur Gesamtzahl der Einwohner,
- Die Einstufung nach Eignung für Siedlungstätigkeit (E, E+, E!),
- die zu erreichende Mindestbruttowohndichte (Wohneinheiten pro Hektar) und
- die tatsächliche Flächenverfügbarkeit.

Die Mindestbruttowohndichte ist auf gesamtstädtischer Ebene durch den LEP vorgegeben. Jedoch sind in Abhängigkeit der Siedlungsstruktur unterschiedliche, stadtteilspezifische Dichtewerte anzusetzen – höhere Dichten sind in der Kernstadt möglich, kleinere Stadtteile können gegebenenfalls nur niedrigere Werte umsetzen. Für die Kernstadt wird daher ein Wert von 35 bis 40 Wohneinheiten pro Hektar angenommen, für Wörsdorf 35 und für die weiteren Stadtteile 25 bis 30 Wohneinheiten pro Hektar. Diese Ausgestaltung erfolgt innerhalb der kommunalen Planungshoheit, nur der insgesamt zu erzielende Wert ist durch die Landes- und Regionalplanung reglementiert. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den verfügbaren Flächen muss in jeder Entwicklung eine möglichst hohe, ortsangemessene und städtebaulich vertretbare Dichte erzielt werden.

Die tatsächliche Flächenverfügbarkeit führt dazu, dass unter Umständen in einigen Stadtteilen eine Entwicklung nicht in dem Maße möglich ist, wie sie sich aus den ersten drei Kriterien Einwohnerzahl, Siedlungstätigkeit und Mindestbruttowohndichte ergeben würde.

Die Einstufung nach Eignung für Siedlungstätigkeit wird im Rahmen dieses Konzepts erstmalig geleistet und kann in einem späteren Flächennutzungsplanverfahren verfeinert werden.



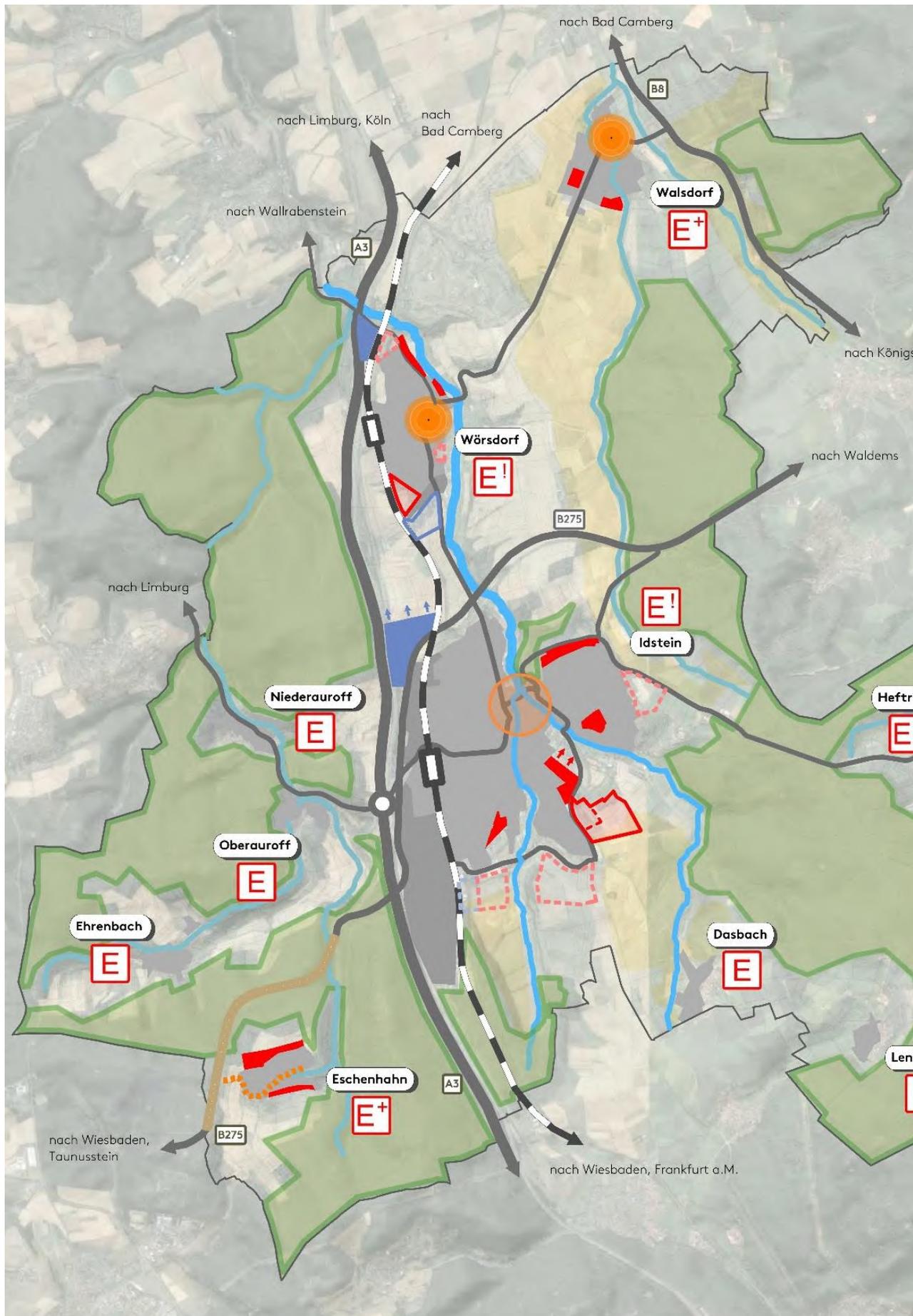
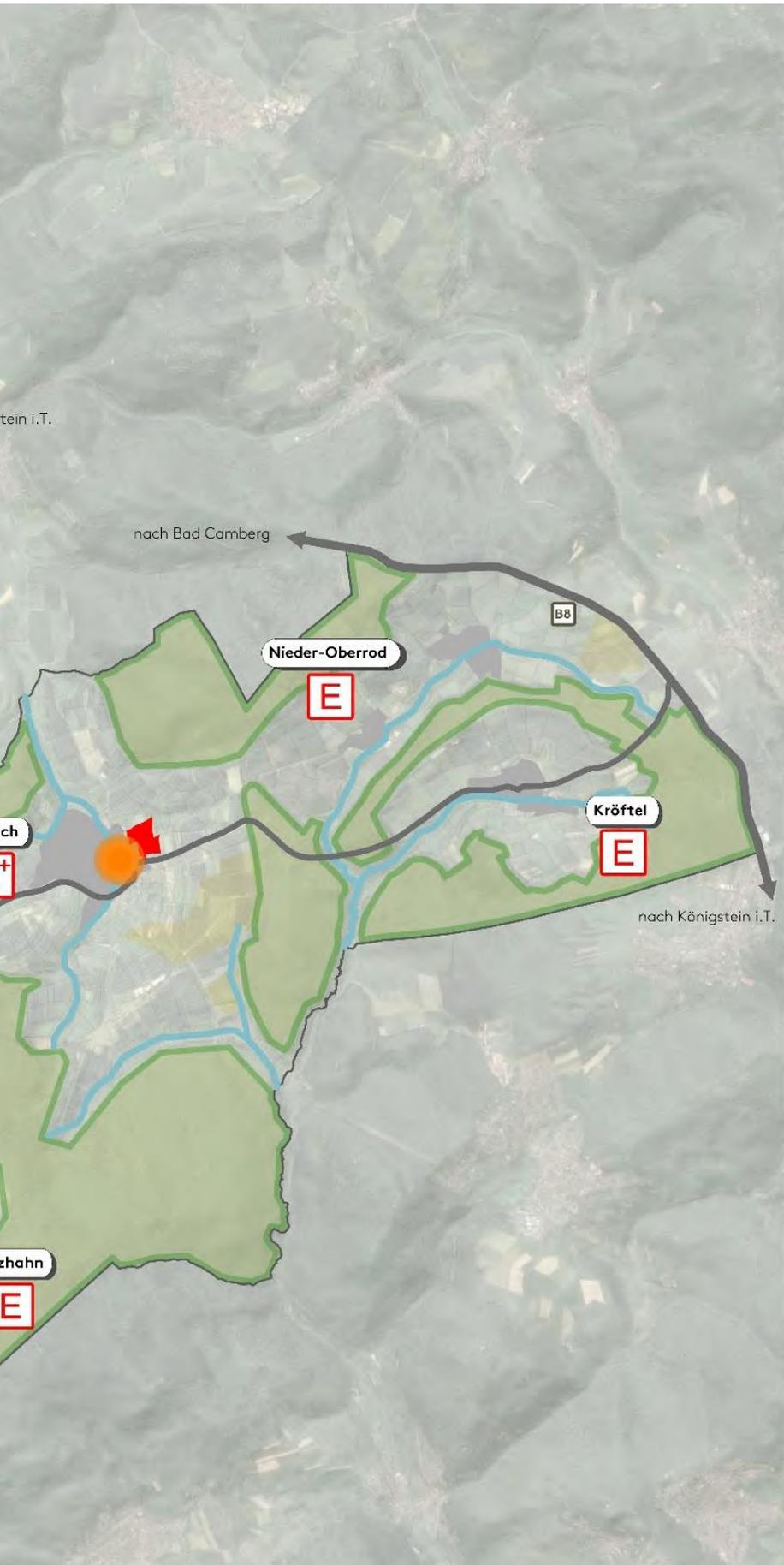


Abbildung 42: Städtebauliches Leitbild Idstein gesamt (Darstellung: Reschl Stadtentwicklung, 2021)



**Gesamtstädtisches Leitbild**

**Attraktive Wohnstadt**

- Entwicklungsschwerpunkt
- Eigenentwicklung plus
- Eigenentwicklung
- Flächenpotential Wohnen (+ potentielle Erweiterung)
- Alternativfläche Wohnen mit Entwicklungshemmnis
- Weitere untersuchte Flächen

**Lebensqualität und Landschaft**

- Aufwertung Auenlandschaft
- Erhalt Waldflächen
- Fläche mit besonderer Eignung für Landwirtschaft

**Hochschule, Dienstleistungen und Technologie**

- Flächenpotential Gewerbe (+ potentielle Erweiterung)
- Alternativfläche Gewerbe mit Entwicklungshemmnis
- Weitere untersuchte Flächen

**Stärkung der Infrastruktur, räumliche Ausrichtung**

- Erhalt historische Stadtmittte
- Sicherung Kernbereich/ Ortsdurchfahrt
- Umbau / Transformation Ortsdurchfahrt
- Realisierung Ortsumgehung

**Bestand**

- Bahntrasse (+ Haltepunkt)
- Hauptverkehrsstraßen | Autobahn
- Bachläufe
- Siedlungsflächen Wohnen
- Siedlungsflächen Gewerbe
- Gemarkungsgrenze



Ausrichtung

1:15.000

Originalmaßstab

Im Auftrag der Stadt Idstein  
Stuttgart, April 2021

gef. AS

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl  
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

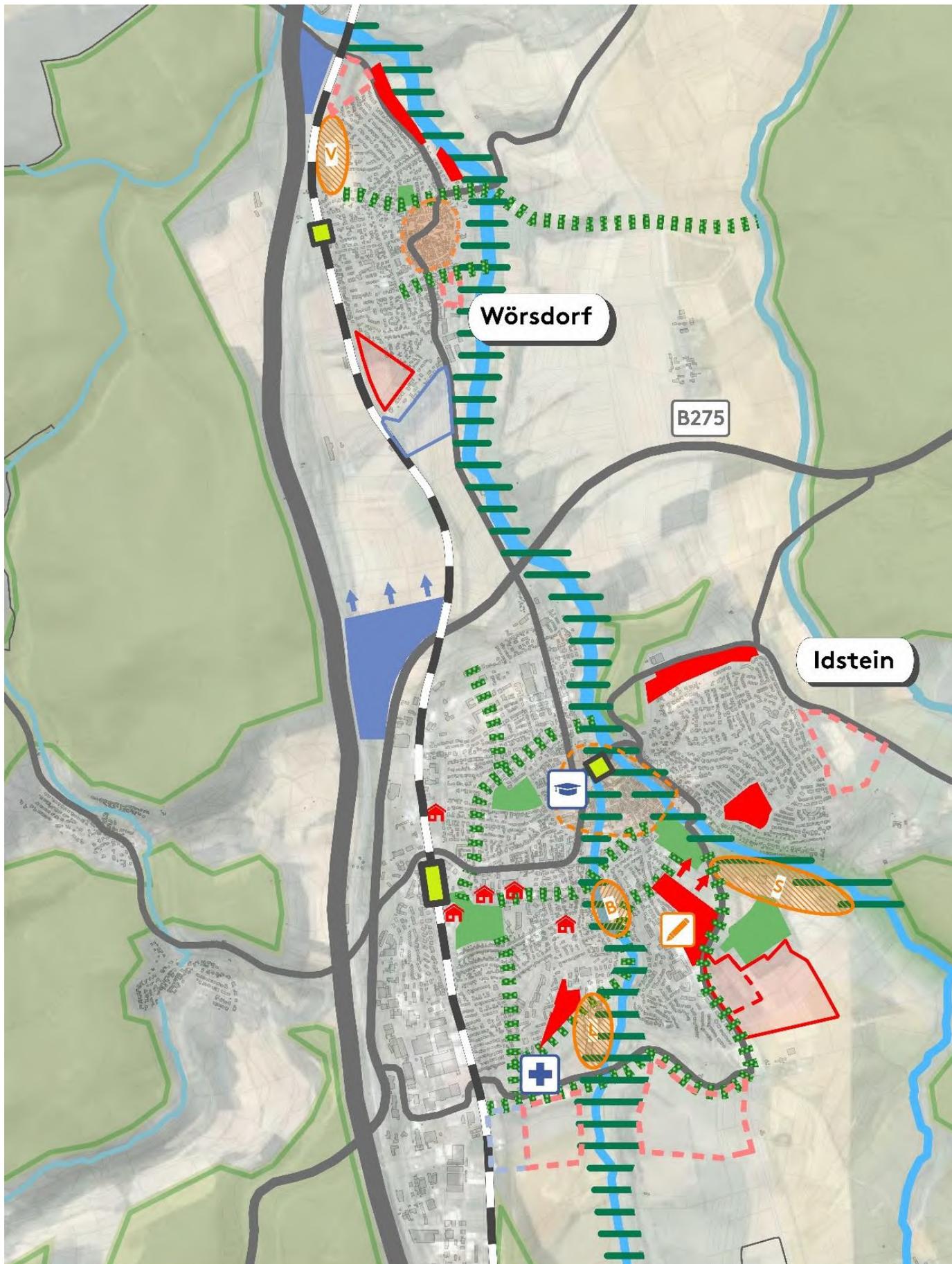


Abbildung 43: Städtebauliches Leitbild Kernstadt und Wörsdorf (Darstellung: Reschl Stadtentwicklung, 2021)



### Leitbild Kernstadt und Wörsdorf

#### Attraktive Wohnstadt

-  Flächenpotential Wohnen (+ pot. Erweiterung)
-  Alternativfläche Wohnen mit Entwicklungshemmnis
-  Weitere untersuchte Flächen
-  Innenentwicklung (50 Wohneinheiten)

#### Lebensqualität und Landschaft

-  Aufwertung Auenlandschaft
-  Erhalt Waldflächen
-  Ausbau Grünverbindungen
-  geschützte Grünbereiche
-  Fläche mit besonderer Eignung für Landwirtschaft

#### Hochschule, Dienstleistungen und Technologie

-  Flächenpotential Gewerbe (+ pot. Erweiterung)
-  Alternativfläche Gewerbe mit Entwicklungshemmnis
-  Weitere untersuchte Flächen
-  Stärkung Hochschule Fresenius
-  Stärkung Helios-Klinik

#### Stärkung der Infrastruktur, räumliche Ausrichtung

-  Erhalt historische Stadtmitte  
Sicherung Kernbereich/Ortsdurchfahrt
-  Entwicklungsbereiche Infrastruktur  
B = Bildung und Betreuung  
L = Landwirtschaftliche Neukonzeption  
S = Sport und Freizeit  
V = Verlagerung kommunaler Infrastruktur
-  Neubau Kindergarten
-  Errichtung Mobilitätsstation

#### Bestand

-  Bahntrasse
-  Hauptverkehrsstraßen | Autobahn
-  Bachläufe
-  Gemarkungsgrenze



Ausrichtung

1:6.000

Originalmaßstab

im Auftrag von: Stadt Idstein  
Sitzung: April 2021

grz, AS

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl  
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

## 10 Hinweise zur Umsetzung

### 10.1 Handlungsprogramm

Eine stringente Umsetzung des Leitbilds und der Ziele des „Stadtentwicklungskonzept | IDSTEIN 2035“ ist an der Projektebene auszurichten. Die Projekte des Konzepts bilden das „Handlungsprogramm“, das sich zeitlich und wichtigkeitsbezogen priorisieren lässt. Dieses Handlungsprogramm ist Werkzeug und „Begleithandbuch“ für Magistrat und Verwaltung in der täglichen Arbeit.

Die Corona-Pandemie der Jahre 2020/2021 hat augenfällig gezeigt, wie sehr öffentliches Handeln (und als solches ein Stadtentwicklungskonzept) davon abhängig ist, dass gewisse Grundvoraussetzungen gegeben sind: Ein funktionierendes Gemeinwesen, die Möglichkeit, sich zu versammeln und vor allem eine stabile lokale Ökonomie sind einige der Faktoren, die für die Umsetzung unabdingbar sind. Einerseits wird die Umsetzung des Konzepts unter Umständen berücksichtigen müssen, dass es durch das Fehlen einiger dieser Voraussetzungen zu Verzögerungen kommen kann. Andererseits zeigt die Erfahrung der Pandemie die Wichtigkeit einer resilienten Stadtentwicklung, die in vielen Planungen und Projekten dieses Konzepts bereits angelegt ist.

Sowohl die Projektebene an sich, als auch deren Priorisierung sind durch äußere Faktoren und lokale Ereignisse in regelmäßigen Abständen zu überprüfen, um die Aktualität des Handlungsprogramms zu gewährleisten. Es wird ein fester Turnus (ca. 2 Jahre) für die Evaluierung und Fortschreibung empfohlen.

Demografische Entwicklung		
Z	Moderates Einwohnerwachstum (Szenario „Stabilisierung Plus“)	

Siedlungsentwicklung   Wohnen			
Z	Wohnflächenversorgung im Außenbereich		
Z	Weitere Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung		
Z	Zielgruppenorientierte Wohnbauentwicklung	Zeitbereich	Wichtigkeit
Flächenpotential „Schulzentrum (Seelbacher Straße)“	Als innenstadtnahes, gut erschlossenes Areal ist die Potentialfläche „Seelbacher Straße“ bereits im Flächennutzungsplan 2005 enthalten. Angesichts der Lagegunst soll die Fläche sowohl für Geschosswohnungsbau als auch für Einfamilienhausstrukturen dienen.	2021-2025	
Flächenpotential „Feldbergschule“	Durch Zusammenlegung der Max-Kirmsse-Schule und der Feldbergschule am Standort Max-Kirmsse-Schule werden die Flächen der Feldbergschule frei für eine neue Nutzung. Auf dem Areal soll ein für Wohnzwecke genutztes Gebiet mit vorwiegend Einfamilienhäusern entstehen.	2026-2030	
Flächenpotential „Erweiterung Gänsberg“	Entlang der Gänsbergspange befindet sich eine größere Restfläche hin zur bestehenden Bebauung des Gänsbergs, welche ohne den Eingriff in Landwirtschafts- oder Naherholungsflächen für Wohnungsbau genutzt werden könnte. Verdichteter Wohnbau in hoher Qualität soll hier entstehen.	2031-2035	
Flächenpotential „In der Eisenbach/Grünerstraße“	Hier soll eine bauliche Entwicklung angestoßen werden, die vor allem an der Nähe und guten fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt auszurichten ist. In Abstimmung mit Vitos Teilhabe soll bei der Umsetzung des Gebiets ein Schwerpunkt in der Realisierung von öffentlich geförderten und „inkluisivem“ Wohnraum gebildet werden.	2021-2025	
Alternativfläche „Idstein Ost (Wasserfall)“	Dieses Areal weist das aktuell größte Flächenpotential auf Idsteiner Gemarkung auf und kann somit als eigenständiges Stadtquartier entwickelt werden. Maßgebliche Voraussetzung hierfür ist ein reduzierter Flächenbedarf für die vorgesehenen Sportstätten.	2021-2030	
Wohnbauflächen Wörsdorf	Wörsdorf verfügt über beste Rahmenbedingungen (Infrastruktur) für eine Einwohnergewinnung und wird daher als Entwicklungsschwerpunkt eingeordnet. Das Wohnbaupotential setzt sich aus zwei Potentialflächen entlang der Henriettenthaler Straße sowie einer Alternativfläche am Itzbachweg zusammen.	2026-2030	
Wohnbauflächen Walsdorf	Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße B 8 und der guten Anbindung an Wörsdorf und Idstein wird Walsdorf für Entwicklung plus vorgesehen. Insgesamt gibt es zwei Potentialflächen, von denen eine unter bodenarchäologischem Denkmalschutz steht, welcher in Hinblick auf eine Entwicklung zu beachten ist.	2021-2030	
Wohnbauflächen Heftrich	Der infrastrukturell gut ausgestattete Stadtteil Heftrich verfügt über eine Wohnbaupotentialfläche. Diese soll dem Umfeld entsprechend hinsichtlich freistehender Einfamilienhäuser mit reduzierten, zeitgemäßen Grundstücksgrößen entwickelt werden.	2021-2025	
Wohnbauflächen Eschenhahn	Nach der Realisierung der Ortsumgehung bietet sich dem Stadtteil Eschenhahn ebenfalls die Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung an. Hierbei stehen am südlichen und nördlichen Ortsrand Potentialflächen zur Verfügung, welche auch als Entlastungsfläche für den gesamtstädtischen Flächenbedarf gedacht sind.	2026-2035	
Ortsangepasste Wohnbauentwicklung in den kleineren Stadtteilen	Die zukünftige Entwicklung der kleineren Stadtteile soll auch weiterhin immer orientiert am örtlichen Bedarf erfolgen - eine reine Angebotsplanung im Außenbereich verbietet sich. Dennoch sollte in den Stadtteilen bei entsprechendem Bedarf eine Entwicklung von kleineren Wohngebieten im Anschluss an das bestehende Siedlungsgefüge ermöglicht werden.	2026-2035	
Detaillierte Analyse der Innenentwicklungspotentiale	Die privaten Baulücken im Stadtgebiet wurden im Zuge des Stadtentwicklungsprozesses bereits erhoben. Um die Innenentwicklung weiter zu forcieren, sollen zusätzliche Wohnbaupotentiale im Innenbereich erhoben und in Hinblick auf potentielle Umsetzungshindernisse analysiert werden. Erstellung eines Leerstandsrisikokatasters zur Erhebung altersbedingter Leerstände.	2021-2025	
Innenentwicklungspotentiale aktivieren und steuern	Um die bestehenden Innenentwicklungspotentiale zielgerichtet dem Idsteiner Wohnungsmarkt zuzuführen, bedarf es einer umfassenden Aktivierungs- und Kommunikationsstrategie. Für die Umsetzung ist es wichtig, dass die Eigentümer sowie potentielle Investoren frühzeitig und regelmäßig über Entwicklungsmöglichkeiten informiert und beraten werden.	2021-2035	
Wohnraumversorgungskonzept	Die starke Nachfrage wird eine erhebliche Bautätigkeit in Idstein auslösen. Hier unter sozialen und qualitätsbezogenen Kriterien zu steuern und eine kommunale Wohnungsbaustrategie umzusetzen ist Ziel des Wohnraumversorgungskonzepts. Das Konzept soll von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden.	2021-2025	
Mindestquote geförderter Wohnungsbau	Auf Grund steigender Preise soll eine Mindestquote von 20% für geförderten Wohnbau für Projekte des Geschosswohnungsbaus in Idstein und Wörsdorf festgelegt werden. Weitere Maßnahmen zur Marktbeeinflussung sollen geprüft werden.	2021-2035	
Akteure des Wohnungsbaus stärken	Die kwb und genossenschaftliche Akteure sollen gestärkt werden, um leistbares und zielgruppenspezifisches Wohnen in Idstein anbieten zu können.	2021-2035	

<b>Wirtschaft   Einzelhandel</b>			
<b>Z Sicherung Gewerbeflächenversorgung</b>			
<b>Z Neuausrichtung des Einzelhandelsstandorts Idstein</b>		<b>Zeitraum</b>	<b>Wichtigkeit</b>
Flächenpotential „Idstein Nord“	Das größte Gewerbeflächenpotential Idsteins liegt im Norden der Kernstadt gegenüber des NassauViertels. Das Gebiet ist groß genug, um den Gewerbeflächenbedarf der Stadt bis zum Jahr 2035 zu decken. Schwerpunktmäßig wird die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben angestrebt.	<b>2021-2025</b>	
Flächenpotential „Wörsdorf Regionalbahn“	Als wesentlicher neuer Impuls soll im Norden des Stadtteils ein neues Gewerbegebiet entstehen, um auch dem einwohnerstärksten Stadtteil nach der Kernstadt eine gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Die Fläche soll für örtliche Klein- und Mittelständler vorgehalten werden.	<b>2026-2030</b>	
Alternativfläche „Wörsdorf Süd“	Aufgrund der bestehenden Hochspannungsfreileitung, welche das Gebiet durchläuft, ist eine Realisierung des Flächenpotentials im Wörsdorfer Süden zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur mit Einschränkungen möglich.	<b>2031-2035</b>	
Gewerbliche Innenentwicklung	Auch für die gewerbliche Entwicklung Idsteins gilt es, möglichst sparsam mit dem vorhandenen Grund und Boden umzugehen. Aus diesem Grund soll auch die gewerbliche Innenentwicklung forciert werden. Als erste Maßnahme wird die Neuordnung der gewerblich genutzten Flächen südlich des Tournesols verfolgt.	<b>2021-2035</b>	
Machbarkeit „Perspektiven der weiteren Gewerbeentwicklung“	Für eine nachhaltige Stärkung des Wirtschaftsstandorts Idstein ist es notwendig, langfristig Flächenpotentiale zu untersuchen, die über den Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 hinausgehen. Für jene Flächen sollen in der Folge Machbarkeitsuntersuchungen erstellt werden.	<b>2026-2035</b>	
Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels	Zur Belebung der Idsteiner Innenstadt und Erhalt des örtlichen Einzelhandelsbesatzes gilt es, das Einkaufserlebnis z. B. durch einheitliche Kernöffnungszeiten, differenzierte Warenangebote und eine gut ausgebaute ergänzende Infrastruktur weiter zu verbessern.	<b>2021-2035</b>	
Nahversorgung sichern	Die Nahversorgung soll auch für bisher weniger gut versorgte Bereiche nachhaltig gesichert werden. Für den Osten der Kernstadt wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts geprüft, in den kleineren Stadtteilen sollen alternative und flexible Angebote (beispielsweise mobile Verkaufswagen, Regiomaten) etabliert werden.	<b>2026-2035</b>	
Ausbau des Stadtmarketings	Damit sich Idstein im regionalen Wettbewerb weiter profiliert, soll das städtische Marketing ausgebaut und konzeptionell neu ausgerichtet werden. Ziel ist die Erarbeitung eines gemeinsamen Konzepts, welches im Ergebnis nicht nur ein gesamtstädtisches Leitbild für die Wirtschaft und den Einzelhandel vorgibt, sondern in der Umsetzung auch aktiv von den Akteuren „gelebt“ werden kann.	<b>2021-2035</b>	

Landschaft   Ökologie   Klima			
<b>Z</b> <b>Bewahrung und Stärkung vorhandener Qualitäten</b>			
<b>Z</b> <b>Ergänzung der Freizeit- und Naherholungsangebote</b>			
<b>Z</b> <b>Integration von Klimaschutz und Klimaanpassung in die Stadtentwicklung</b>		<b>Zeitraum</b>	<b>Wichtigkeit</b>
Schaffung von Biotop- und Freiraumverbänden	Eine engmaschige Vernetzung der Biotope der Idsteiner Gemarkung soll die Vielfalt von Flora und Fauna sichern. Als Grundlage soll der Landschaftsplan aus dem Jahr 1990 fortgeschrieben werden.	<b>2021-2035</b>	
Idsteiner Wald	Der Erhalt des vielfältigen und bedeutsamen Ökosystems Wald hat im Zuge der künftigen Stadtentwicklung weiterhin höchste Priorität. Die Erlebbarkeit des Waldes als Naherholungsgebiet soll für die Einwohnerinnen und Einwohner gesteigert werden, hierfür werden Möglichkeiten für eine verträgliche und sensible „Öffnung“ des Waldes gesucht.	<b>2021-2035</b>	
Umsetzung Klimaschutzkonzept	Im Jahr 2019 wurde das bestehende Idsteiner Klimaschutzkonzept evaluiert und aktualisiert. In der Folge sollen die noch nicht realisierten und neu hinzugekommenen Maßnahmen zielgerichtet umgesetzt werden, um die CO <sub>2</sub> -Einsparung in der Stadt weiter voranzutreiben.	<b>2021-2035</b>	
Stadtklima	Im Zuge der gegenwärtig erarbeiteten stadtklimatologischen Untersuchung wird eine detaillierte Erhebung und Analyse der Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftströme in der Stadt durchgeführt. Auf Basis der Ergebnisse können zukünftige Planungsentscheidungen in Hinblick auf deren stadtklimatologischen Auswirkungen besser eingeschätzt werden.	<b>2021-2035</b>	
Bodenschutzkonzept	Vor dem Hintergrund der möglichen ökologischen Konsequenzen und des Verlusts landwirtschaftlicher Nutzfläche, soll die notwendige Flächeninanspruchnahme für künftige Siedlungserweiterungen mit einem Bodenschutzkonzept begleitet werden, um die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten.	<b>2021-2035</b>	
Neukonzeption Hofgut Gassenbach	Das Hofgut Gassenbach im Süden der Kernstadt ist für das Idsteiner Stadtbild und die Identität der Bevölkerung von hoher Bedeutung. Aus diesem Grund soll für das Hofgut in Zukunft ein tragfähiges Konzept erarbeitet werden, welches die Gebäude wiederbelebt und zu einem gewissen Teil für die Idsteiner Einwohnerinnen und Einwohner öffnet.	<b>2021-2025</b>	
Grünbereiche und Grünverbindungen in der Kernstadt	Die innerörtlichen Grünräume und Gewässerstrukturen verbessern das innerstädtische Klima und erhöhen die Lebensqualität in der Stadt. Die „grüne und blaue Infrastruktur“ erfüllt ökologische Funktionen und soll in ihrer Erlebbarkeit und ihrer Naherholungsqualität erhalten, weiter verbessert und besser miteinander vernetzt werden.	<b>2021-2030</b>	
Ausbau der Rad- und Wanderwege	Die Idsteiner Radwege sollen ausgebaut sowie ein engmaschiges Radinfrastrukturnetz mit Abstellanlagen und Verleihstationen geschaffen werden. Gleiches gilt für das Angebot an Wander- und Spazierwegen in der Stadt, welches ebenfalls in geeigneter Weise gefördert und ausgebaut werden soll.	<b>2021-2035</b>	

Soziale Infrastruktur			
Z	Generationsgerechte Stadtentwicklung		
Z	Profilschärfung Idsteins	Zeitraum	Wichtigkeit
Weiterentwicklung Bildung und Betreuung	Dringlichkeit besitzt die Schaffung neuer Betreuungsplätze, da in den nächsten 15 Jahren mit steigenden Kinderzahlen sowohl in der U3-, als auch in der Ü3-Betreuung gerechnet wird. Hierfür soll mit allen Trägern von Kinderbetreuungseinrichtungen und der Idsteiner Kindertagespflege ein bedarfsorientiertes und angemessenes Betreuungs- und Förderangebot zukunftsorientiert sichergestellt werden.	2021-2030	
Jugendarbeit	Die Stadt hat ein Jugendpflegekonzept erarbeitet, das konkrete Zielsetzungen und Schritte benennt. Aus dem Konzept entstehende Projekte und Maßnahmen sollen in gemeinsamer Arbeit mit den Jugendlichen umgesetzt werden.	2021-2035	
Seniorenarbeit	Die Stadt wird ihr Angebot für die Gruppe der Seniorinnen und Senioren weiter ausbauen und dem sich verändernden Bedarf anpassen. Ein Seniorenpflegekonzept wurde erarbeitet und soll in allen betroffenen Bereichen kommunaler Planung Berücksichtigung finden.	2021-2035	
Hochschulstandort Idstein	Idstein wird die Funktion als Hochschulstadt weiter ausbauen und die Entwicklung der Hochschule Fresenius positiv begleiten. Bei gewerblichen Neuansiedlungen soll Unternehmen mit Hochschulbezug der Vorzug gegeben werden.	2021-2035	
Medizinische Versorgung	Idstein strebt die Entstehung eines medizinischen „Versorgungs-Clusters“ an, in welchem alle gängigen medizinischen Bereiche/Aufgaben örtlich abdeckt und Synergieeffekte genutzt werden, um den Gesundheitsstandort Idstein langfristig zu stabilisieren.	2021-2035	
Sozial- und Gesundheitsförderung	Mit Hilfe der Sozial- und Gesundheitsförderung sollen u.a. lebenswerte und sichere Wohn-, Lebens- und Begegnungsräume geschaffen werden. Die Gesundheitskoordinatoren der Stadt Idstein werden dabei zur Umsetzung erster konkreter Maßnahmen im Rahmen der Sozial- und Gesundheitsförderung projektbezogen unterstützt.	2021-2035	
Ausbau Freizeitangebote	Freizeitangebote können und sollen flächendeckend und fußläufig erreichbar im Stadtgebiet angeboten werden. Im Fokus stehen die Weiterentwicklung des "grünen Landschaftsbands" entlang der Wörsbache sowie die Themen Naturerfahrung/Wald.	2021-2035	
Sport- und Versammlungsstätten, Stärkung Vereine	Wesentliche Zielsetzung des Projektes ist es, die Vereinslandschaft als Querschnittsangebot des gesellschaftlichen Lebens zu stärken. Dabei sollen die kommunale Sportinfrastruktur verbessert und die Dorfgemeinschaftshäuser erhalten bleiben.	2021-2035	
Zielgerichtete Digitalisierung	Idstein verfolgt die Zielsetzung, im bebauten Stadtgebiet flächendeckend eine qualitativ hochwertige Versorgung mit kabelgebundenem Internet herzustellen. Kommunale Angebote und Dienstleistungen sollen über das digitale Bürgerbüro verfügbar werden.	2021-2025	

Mobilität			
Z	Stärkung der Erreichbarkeit Idsteins als Mittelzentrum in der Region Rhein-Main		
Z	Weitere Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs in der Stadt Idstein		
Z	Vorhaltung eines attraktiven Angebotes im ÖPNV		
Z	Weiterentwicklung des Straßennetzes sowie Sicherung der Erreichbarkeit der Innenstadt durch Vorhaltung ausreichender Kapazitäten im ruhenden Verkehr		
Z	Förderung eines verträglichen Miteinanders aller Verkehrsarten		
Z	Etablierung von Innovationen, Elektromobilität und Mobilitätsmanagement		

## **11 Anhang**

## Weitere untersuchte Flächen im Bereich Wohnen

*Name der Fläche:*

Südtangente - Ost

*Flächengröße:*

18,6 Hektar

*Lage im Stadtgebiet:*



*Flächenzugehörigkeit:*

Außenbereich

*Gegenwärtige Nutzung:*

Landwirtschaft, Wiesen

*Topografie:*

ansteigend Richtung Osten

*Erschließung:*

Henri-Dunant-Allee (bestehende Anbindung TaunusViertel und L3026)

*Zukünftige Dichte:*

Durchmischte Bebauung

*Architektur und Städtebau:*

- Weiterführung der Bebauung im TaunusViertel mit verstärkter Berücksichtigung der Topografie
- Durchmischte Bebauung (Geschosswohnungsbau und kleinteilige Bebauung)
- Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau

*Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:*

- Nachhaltige Entwicklung des Hofguts Gassenbach sowie Beibehaltung der landwirtschaftlichen Flächen südlich der Südtangente haben Priorität
- Regionales Entwicklungskonzept Südhessen weist Bereich als potentielle Wohnbaufläche aus
- Freihaltung und Schutz der Wörsbachaue (Stärkung der Grünachse im Westen des Gebiets) und Berücksichtigung Frischluftschneisen
- Lärm- und Immissionsschutz zur Henri-Dunant-Allee

## Weitere untersuchte Flächen im Bereich Wohnen

*Name der Fläche:*

Südtangente - West

*Flächengröße:*

8,9 Hektar

*Lage im Stadtgebiet:*



*Flächenzugehörigkeit:*

Außenbereich

*Gegenwärtige Nutzung:*

Landwirtschaft, Wiesen

*Topografie:*

leicht abfallend Richtung Süden

*Erschließung:*

Henri-Dunant-Allee (bestehende Kreisverkehre „Engenhahner Pfad“ und „Robert-Koch-Straße“)

*Zukünftige Dichte:*

Durchmischte Bebauung

*Architektur und Städtebau:*

- Richtung Kernstadt: verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsbau
- Wohnangebote für Familien mit Kindern entlang Wörsbachaue, Mehrgenerationenangebote in der Nähe der HELIOS-Klinik
- Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau

*Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:*

- Nachhaltige Entwicklung des Hofguts Gassenbach sowie Beibehaltung der landwirtschaftlichen Flächen südlich der Südtangente haben Priorität
- Regionales Entwicklungskonzept Südhessen weist Bereich als potentielle Wohnbaufläche aus
- Freihaltung und Schutz der Wörsbachaue (Stärkung der Grünachse im Westen des Gebiets) und Berücksichtigung Frischluftschneisen
- Lärm- und Immissionsschutz zur Henri-Dunant-Allee

## Weitere untersuchte Flächen im Bereich Wohnen

*Name der Fläche:*

Oberer Gänsberg/  
Uglitscher Straße

*Flächengröße:*

8,8 Hektar

*Lage im Stadtgebiet:*



*Flächenzugehörigkeit:*

Außenbereich

*Gegenwärtige Nutzung:*

Landwirtschaft, Bolzplatz

*Topografie:*

Ansteigend in Richtung Norden

*Erschließung:*

L3023, Uglitscher Straße

*Zukünftige Dichte:*

Durchmischte Bebauung

*Architektur und Städtebau:*

- Höhere Geschossigkeit und Dichte entlang L3023, überwiegend kleinteiligere Bebauung im rückwärtigen Bereich
- Alternativ als Entwicklungsfläche für Freizeit und Erholung

*Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:*

- Ohne Verlegung Hochspannungsfreileitung im Zuge der geplanten Ultrahochspannungstrasse keine wohnbauliche Entwicklung möglich
- Integration des Bolzplatzes „Im Füllenschlag“ in Planungen
- Lärm- und Immissionsschutz entlang L3023

## Weitere untersuchte Flächen im Bereich Wohnen

Name der Fläche:

Östlich Bahntrasse

Flächengröße:

2,7 Hektar

Lage im Stadtgebiet:



Flächenzugehörigkeit:

Außenbereich

Gegenwärtige Nutzung:

Landwirtschaft, Kleingärten

Topografie:

Ansteigend in Richtung Südwesten

Erschließung:

Henrietenthaler Straße, Rostocker Straße

Zukünftige Dichte:

Lockere Bebauung

Architektur und Städtebau:

- Vorwiegend Einfamilienhäuser

Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:

- Prüfung inwieweit Bebauung möglich ist (Regionalbahntrasse) → Lärm- und Immissionsschutz in jedem Fall erforderlich
- Gebiet sollte als Erweiterung der Potentialfläche „Henrietenthaler Straße“ untersucht und ggf. im Anschluss entwickelt werden

## Weitere untersuchte Flächen im Bereich Wohnen

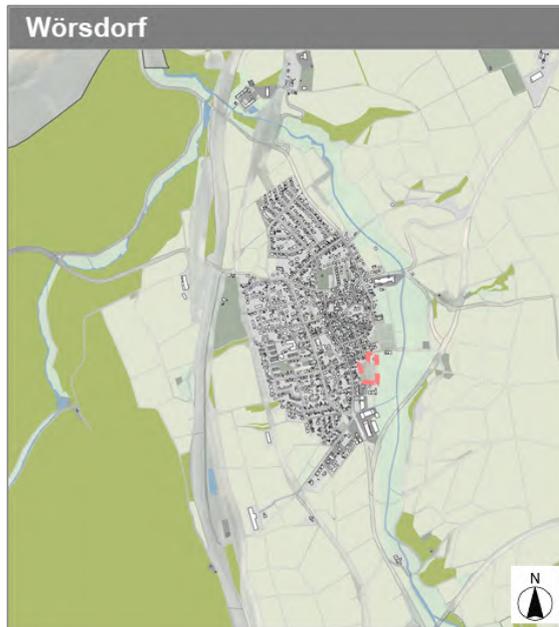
*Name der Fläche:*

Hollerstraße

*Flächengröße:*

1,1 Hektar

*Lage im Stadtgebiet:*



*Flächenzugehörigkeit*

Innenbereich

*Gegenwärtige Nutzung:*

Landwirtschaft, Kleingärten

*Topografie:*

Nahezu eben

*Erschließung:*

Hauptstraße, Hollerstraße

*Zukünftige Dichte:*

Lockere Bebauung

*Architektur und Städtebau:*

- Vorwiegend Einfamilienhäuser

*Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:*

- Verlagerung bestehender Nutzungen (Kleingärten) an neue Standorte in Wörsdorf erforderlich
- Gestalterische Berücksichtigung des entstehenden Ortsabschlusses
- Eigentumsverhältnisse (viele Einzeleigentümer)

## Weitere untersuchte Flächen im Bereich Gewerbe

*Name der Fläche:*

Südtangente

*Flächengröße:*

5,3 Hektar

*Lage im Stadtgebiet:*



*Flächenzugehörigkeit:*

Außenbereich

*Gegenwärtige Nutzung:*

Landwirtschaft, Wiesen

*Topografie:*

Nahezu eben

*Erschließung:*

Henri-Dunant-Allee  
(bestehender Kreisverkehr  
Robert-Koch-Straße)

*Städtebau und Nutzungen:*

- Büro- und Dienstleistungsschwerpunkt (Pufferzone zu bestehendem Gewerbegebiet westlich der Bahntrasse und östlich anschließenden potentiellen Wohnbauflächen)

*Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:*

- Nachhaltige Entwicklung des Hofguts Gassenbach sowie Beibehaltung der landwirtschaftlichen Flächen südlich der Südtangente haben Priorität
- Berücksichtigung Frischluftschneisen