

STADT NIDDATAL

KOMMUNALES ENTWICKLUNGSKONZEPT



Gefördert durch
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die
Entwicklung des ländlichen Raums:
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

HESSEN



Hessisches Ministerium für
Landwirtschaft und Umwelt,
Weinbau, Forsten, Jagd und
Heimat



STADT NIDDATA KOMMUNALES ENTWICKLUNGSKONZEPT

STAND: 19.08.2024

Bearbeitungszeitraum: September 2023 - August 2024

Auftraggeber: Stadt Niddatal
Hauptstraße 2
61194 Niddatal
Tel.: 06034/ 9124-0

Auftragnehmer: Arbeitsgruppe Stadt
Leipziger Straße 99
34123 Kassel
Tel.: 0561 778357



Bearbeiter Dipl.-Geograph Dr. Jürgen Schewe
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung Eric Lange



INHALT

Anlass und Zielsetzung	1
Teil 1 Vorstellung der Kommune	2
1.1 Lage / Einbindung und Gemeindestruktur	2
1.2 Die Stadtteile	3
1.3 Bisherige Maßnahmen der Dorfentwicklung	5
1.4 Wirtschaftsentwicklung und -struktur	5
1.5 Einbindung in die Regionalentwicklung	6
Teil 2 Quantitative und qualitative Bestandsaufnahme	7
2.1 Demographische Struktur und Entwicklung	7
2.1.1 Gesamtentwicklung und Vergleichswerte	7
2.1.2 Entwicklung und Struktur in den Stadtteilen	10
2.2 Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe / Siedlungsbild	12
2.2.1 Vorgehensweise bei der Analyse der Siedlungsgenese und des Baubestandes	12
2.2.2 Entwicklung und Strukturen im Stadtteil Assenheim	15
2.2.3 Entwicklung und Strukturen in Wickstadt	20
2.2.4 Entwicklung und Strukturen im Stadtteil Bönstadt	22
2.2.5 Entwicklung und Strukturen im Stadtteil Ilbentadt	25
2.2.6 Entwicklung und Strukturen im Stadtteil Kaichen	29
2.3 Innenentwicklung	34
2.3.1 Beschreibung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale	34
2.3.2 Gesamtübersicht der Potenziale	36
2.3.3 Vorhandene Aktivitäten	38
2.3.4 Städtebauliche Problemlagen	39
2.3.5 Siedlungsentwicklungsplanung der Kommune in den nächsten 10 Jahren	42
2.4 Örtliche Infrastruktur	45
2.4.1 Dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen im Bestand	45
2.4.2 Dorfplätze/Freiflächen	52
2.4.3 Soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote	54
2.4.4 Örtliche Grundversorgung	56
2.4.5 Freizeit- und Naherholungseinrichtungen	58
2.4.6 Mobilitätsangebot	60
2.4.7 Sonstige Themen zukünftiger Entwicklung	62
2.5 Kommunales und bürgerschaftliches Engagement	64
2.6 Ergebnisse der Online-Befragung	66
Teil 3 Bestandsanalyse / Stärken und Schwächen	71
3.1 Stärken und Schwächen	71
3.2 Zusammenfassung der Analyseergebnisse und Schlussfolgerungen	75
Teil 4 Strategie, Ziele und Handlungsfelder	76
4.1 Festlegung von Leitlinien	76
4.2 Gebietskulisse für die Dorfentwicklung	77

4.3	Handlungsfelder und Entwicklungsziele	77
4.4	Übersicht der geplanten öffentlichen Vorhaben	78
4.4.1	Übersicht der Vorhaben nach Handlungsfeldern	79
4.4.2	Übersicht der Vorhaben nach Priorität	80
Teil 5	Bürgermitwirkung	81
Teil 6	Finanzlage und Engagement der Kommune	83
Anhang		83
	Maßnahmenblätter / Bürgermitwirkung	84
Gesonderter Anhang (DIN A3)		102
	Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan	103
	Kartendarstellungen	105

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte.....	2
Abb. 2: Bevölkerungsprognose für den Wetteraukreis 2021 - 2035	9
Abb. 3: Altersstruktur in den Stadtteilen	10
Abb. 4: Kartenlegende der verkleinerten Darstellungen der Ortskernabgrenzung/Fördergebiete	15
Abb. 5: Luftbild Stadtteil Assenheim.....	16
Abb. 6: Abgrenzung des Fördergebietes im Stadtteil Assenheim.....	19
Abb. 7: Luftbild Stadtteil Wickstadt	21
Abb. 8: Abgrenzung des Fördergebietes im Stadtteil Assenheim-Wickstadt	21
Abb. 9: Luftbild Stadtteil Bönstadt.....	23
Abb. 10: Abgrenzung des Fördergebietes im Stadtteil Bönstadt.....	25
Abb. 11: Luftbild Stadtteil Ilbenstadt	27
Abb. 12: Abgrenzung des Fördergebietes im Stadtteil Ilbenstadt	28
Abb. 13: Luftbild Stadtteil Kaichen.....	31
Abb. 14: Abgrenzung des Fördergebietes im Stadtteil Kaichen.....	33
Abb. 15: Erfassungskategorien „Innenentwicklung“	34
Abb. 16: Bebauungsplan I10 „Im Kloster / Gutshöfe“,	38
Abb. 17: Siedlungsflächentypologie Ilbenstadt.....	42
Abb. 18: Liniennetz des RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund (Ausschnitt)	60
Abb. 19: Radroutenplaner Hessen (Kartenausschnitt)	62

**Abkürzungsverzeichnis**

Abb.	Abbildung
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
Kap.	Kapitel
KEK	Kommunales Entwicklungskonzept
EG	Erdgeschoss
evtl.	eventuell
FNP	Flächennutzungsplan
ggf.	gegebenenfalls
ha	Hektar
HSG	Haus Sankt Gottfried
inkl.	inklusive
Jhrd.	Jahrhundert
OG	Obergeschoss
s.	siehe
Tab.	Tabelle
TK	Topographische Karte
tlw.	teilweise
u.a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
vmtl.	vermutlich



Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Niddatal wurde 2022 in das Förderprogramm Dorfentwicklung des Landes Hessen aufgenommen. In der Konzeptphase wurde zunächst ein Kommunales Entwicklungskonzept (KEK) erarbeitet.

Das Konzept wurde entsprechend der **Mindestanforderungen** für die Erarbeitung kommunaler Entwicklungskonzepte des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat erstellt. Im Ergebnis liegen gesamtkommunale strategische Aussagen über künftige Schwerpunkte, Ziele der Dorfentwicklung sowie konkrete (Leit-)Projekte vor.

Gesamtverlauf und Inhalte der Erarbeitung

Die Erarbeitung des Konzeptes gliederte sich vor dem Hintergrund der gestellten Anforderungen in folgende Teilaufgaben:

Vorgehensweise		
Teilaufgabe	Details zu den Inhalten	Berichtsteil
Vorstellung der Kommune	▪ Lage/Einbindung, Gemeindestruktur ▪ Wirtschaftsentwicklung	Teil 1
Quantitative und qualitative Bestandsaufnahme	▪ Demografische Struktur und Entwicklung ▪ Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe / Siedlungsbild ▪ Innenentwicklung ▪ örtliche Infrastruktur ▪ kommunales und bürgerschaftliches Engagement	Teil 2
Bestandsanalyse	▪ Stärken und Schwächen	Teil 3
Strategie	▪ Handlungsfelder und Ziele ▪ Öffentliche Vorhaben	Teil 4
Beteiligung	▪ Bürgermitwirkung	Teil 5
Finanzlage	▪ Finanzlage und Engagement der Kommune	Teil 6

Die **Einbindung der Bürger** erfolgte im Rahmen von Stadtteilrundgängen, einer Online-Befragung sowie einer öffentlichen Veranstaltung (Projektworkshop). Ausgehend von der Diskussion der Bestandsaufnahme und ersten Projektideen im Rahmen der Veranstaltung wurde der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, konkrete Projektvorschläge einzureichen. Weitere Details werden in Teil 5 des Konzeptes dargestellt.

Die Teilnehmerzahl an der **Befragung** betrug insgesamt 698. Sofern die Ergebnisse unmittelbar den Themen der Bestandsaufnahme zuzuordnen waren, wurden diese in die entsprechenden Kapitel aufgenommen.

Teil 1 Vorstellung der Kommune

1.1 Lage / Einbindung und Gemeindestruktur

Die Stadt Niddatal liegt in der Wetterau und besteht seit 1. Dezember 1970. Sie ist entstanden aus dem freiwilligen Zusammenschluss der Stadt Assenheim mit den Gemeinden Bönstadt und Ilbenstadt. Zum 1.1.1972 schloss sich die Gemeinde Kaichen an. Zum Stadtteil Assenheim gehört auch das bereits am 1.4.1957 eingemeindete Dorf Wickstadt mit dem dortigen Hofgut.

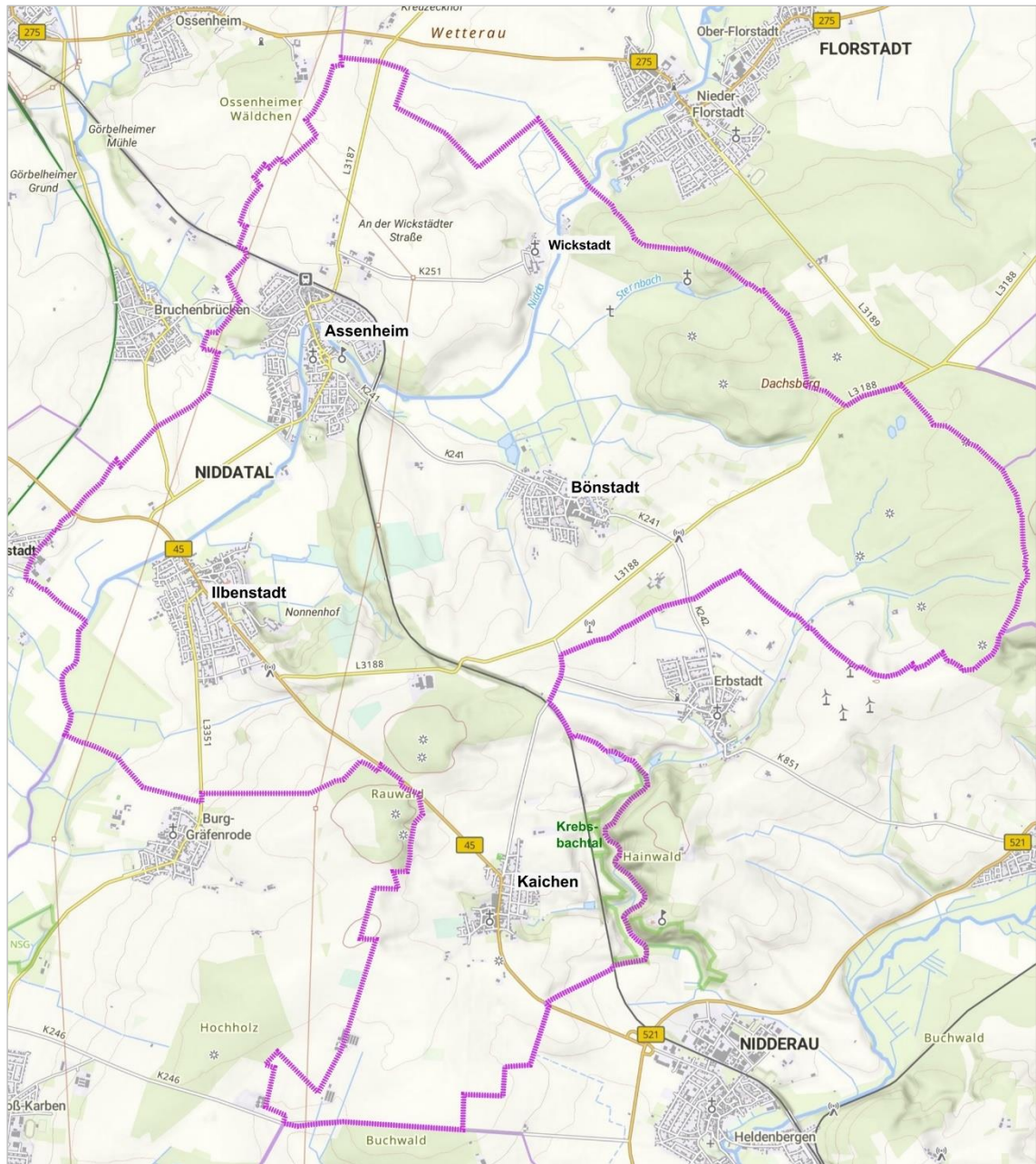


Abb. 1: Übersichtskarte
(Grundlage: www.basemap.de)

Ein zentraler Faktor für die Entwicklung der Stadt ist in der Nähe zu Frankfurt bzw. der Lage in der **Metropolregion** FrankfurtRheinMain zu sehen. Nachbarkommunen der Stadt sind Florstadt, Altenstadt, Nidderau, Schöneck, Karben, Wöllstadt und Friedberg.

Die Stadt Niddatal ist als „Kleinzentrum“ ausgewiesen. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung (B45 sowie B3) ist das Mittelzentrum **Friedberg** (Pkw-Fahrtzeit ca. 15 Minuten) sehr gut erreichbar. Die Fahrtzeiten in die Oberzentren Hanau und Frankfurt betragen nur rund 30 bzw. 40 Minuten.

Trotz der Zugehörigkeit zur Metropolregion ist Niddatal auf seinen 40,25 km² **ländlich geprägt** und weist insgesamt 67,4 % landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie 17,7 % Waldfläche auf.

Landschaftsräumlich sind zwei Teilbereiche zu unterscheiden. Das westliche Stadtgebiet liegt in der „**Zentralen Wetterau**“, der östliche Bereich wird dem Landschaftsraum „**Unterer Vogelsberg und Ausläufer der Wetterau**“ zugerechnet¹. Das nordwestliche Stadtgebiet liegt im Bereich der bedeutsamen Landschaft „Wetterau um Dorn-Assenheim und Ilbenstadt“. Diese wird charakterisiert als sanft gewelltes und überwiegend agrarisch geprägtes Hügelland der zentralen Wetterau, einer Altsiedellandschaft, welche zu einer der ältesten Kulturlandschaften Mitteleuropas zählt.

Weiterhin hervorzuheben ist das 34ha große **Naturschutzgebiet „Krebsbachtal“** bei Kaichen mit einem vielfältigen Spektrum an Nass- und Feuchtwiesen sowie Magerwiesen, Streuobstwiesen, Heckenzügen und Tümpeln. Entlang des Krebsbachtals erstreckt sich auch der Mischwaldbestand des Hainwaldes.

1.2 Die Stadtteile

Der einwohnerstärkste **Stadtteil Assenheim** (4.111 Einwohner) liegt im nördlichen Stadtgebiet an einer Schleife der Nidda. Durch den Stadtteil verläuft die L 3187 als direkte Verbindung zu den Bundesstraßen 45 und 275. Am nördlichen Ortsrand befindet sich der Bahnhof an der Bahnstrecke Friedberg – Hanau.

Im Stadtteil befindet sich das Schloss der Grafen zu Solms-Rödelheim und Assenheim. Innerhalb der historischen Altstadt sind folgende Gebäude hervorzuheben: „Altes Rathaus“, evangelische Kirche, ehemalige Synagoge sowie die ehemalige Stadtmühle mit 40 m hohem Siloturm.



Ev. Kirche



Siloturm

¹ Vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hrsg.): Schätze der Region. 44 Bedeutsame Landschaften im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, 2. Auflage, aktualisierte und ergänzte Fassung 2023



Assenheim ist derzeit noch Sitz der Stadtverwaltung. Diese wird zum Ende des Jahres 2024 / Anfang 2025 in das Kloster Ilbenstadt umziehen. Assenheim ist auch Standort der Geschwister-Scholl-Schule (Grund-, Haupt- und Realschule) sowie zweier Kindergärten.

Das 1957 zu Assenheim eingemeindete Wickstadt ist als Besonderheit anzusprechen, da es mit seinem Hofgut und den zugehörigen Wohngebäuden und Stallungen über Jahrhunderte nahezu unverändert blieb.² Das ehemalige Gut des Klosters Arnsburg befindet sich seit dem Beginn des 19. Jhrds. im Besitz der Grafen von Solms-Rödelheim-Assenheim, die es bis heute als Domäne führen. Das gesamte Dorf mit dem Hofgut ist eine denkmalgeschützte Gesamtanlage.



Herrenhaus des Hofgutes



Saniertes Gebäude in Wickstadt

Bönstadt (1.674 Einwohner) liegt im mittleren Teil des Stadtgebietes in ca. 3 km Entfernung zu Assenheim. Der im Ursprung geschlossene historische Ortskern ist bis heute durch eine Vielzahl an Hofreiten geprägt. Von hier ausgehend schließen sich vorrangig nach Südwesten und Westen große Baugebiete an. Als öffentliche Einrichtung stehen das Bürgerhaus sowie ein Kindergarten zur Verfügung.



Assenheimer Str.



Bürgerhaus

Ilbenstadt (3.190 Einwohner) wird als "Eluistat" bereits im Jahre 818 erstmals in Urkunden genannt. Durch den Grafen Gottfried von Cappenberg wurde hier 1123 ein Männer- und Frauenkloster gestiftet. Die Klosterkirche wurde 1159 geweiht. Neben dem "Dom der Wetterau" ist der im Jahre 1721 erbaute Gottfriedsbogen ein sehenswertes Bauwerk. Nahe des Klostergrundes liegt die Eichendorffschule (Grundschule). Im Gewerbegebiet Ilbenstadt befinden sich neben einem Discounter verschiedenste Dienstleistungsbetriebe.

² Da Wickstadt kein eigenständiger Stadtteil ist, sind die Daten in den Statistiken im Teil 2 jeweils in den Werten für Assenheim enthalten.



Basilika und Haus St. Gottfried



Gottfriedsbogen

Kaichen (1.136 Einwohner) ist der kleinste Stadtteil der Stadt Niddatal. Wie in Bönstadt hat sich im historischen Ortskernbereich der dörfliche Charakter mit einer großen Zahl an Hofreiten und Fachwerkbauten erhalten. Als örtliche Infrastruktur gibt es ein Bürgerhaus mit Gastronomie, einen Kindergarten, einen Sportplatz sowie zwei Kinderspielplätze.



Alte Schule / Kirche



Infotafeln „Historischer Rundweg“

1.3 Bisherige Maßnahmen der Dorfentwicklung

Der Stadtteil Assenheim wurde bereits 1983 (bis 1991) in das Dorferneuerungsprogramm des Landes aufgenommen. Es folgten Ilbenstadt in den Jahren 1994 bis 2002 sowie zuletzt Kaichen zwischen 2009 und 2017.

In Kaichen wurde am 15. Juni 2010 der Verein Dorfentwicklung Kaichen e.V. (DEK) ins Leben gerufen, um die Umsetzung des Dorferneuerungskonzeptes zu unterstützen und weiterzuentwickeln. Zentrale Projekte der Dorferneuerung waren³:

- Neugestaltung des Dorfplatzes „Weed“ (2012 fertiggestellt)
- Sanierung des Alten Schulhauses, 1782 als Amtshaus der Burg Friedberg erbaut (2022 fertiggestellt): Wohnnutzung (OG), 2 Tagungsräume (EG)
- Historischer Rundweg (2022): 8 km langen Rundweg mit 22 Stations- sowie zwei Übersichtstafeln

1.4 Wirtschaftsentwicklung und -struktur

Die Bedeutung Niddatals als Standort für produzierendes Gewerbe ist gering. Nur rund 24 % der insgesamt 914 (Stand 06/2022) sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind in diesem Bereich tätig. Die gewerbliche Struktur ist eher kleinteilig auf die unterschiedlichsten Bereiche des Dienstleistungssektors fokussiert. Hier sind insgesamt 446 Personen beschäftigt. Der Anteil der

³ <http://www.dorfentwicklung-kaichen.de/>

Teilzeitbeschäftigten liegt mit 45,2 % deutlich über dem Durchschnitt im Wetteraukreis (31,4 %) bzw. in Hessen (29,6%).

Die Betriebe wurden vorrangig in einem Gewerbegebiet in Ilbenstadt angesiedelt, das erweitert werden soll. Eine zweite, kleine Gewerbefläche befindet sich in Kaichen.

Zwischen **2011 und 2021** ist die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** in Niddatal **um 28,7%** angestiegen.⁴

Trotz dieser Positiventwicklung bleibt Niddatal primär **Wohnstandort für Pendler**. Die Zahl der Auspendler übersteigt die der Einpendler im Mittel der letzten fünf Jahre um das 6,2-fache. 609 Einpendlern standen 2022 3.645 Auspendler gegenüber⁵. Daraus ergibt sich ein Saldo von - 3.036.

Für den Bereich der **Landwirtschaft** ist festzustellen, dass 2020 noch 34 Betriebe registriert wurden, die eine Gesamtfläche von 2.193 ha bewirtschaften. Rund 89 % der Fläche werden als Ackerland genutzt. Insgesamt 220 ha der landwirtschaftlich genutzten Fläche werden ökologisch bewirtschaftet⁶.

1.5 Einbindung in die Regionalentwicklung

Die Stadt Niddatal ist eingebunden in die umfangreichen Aktivitäten und Planungen des **Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**, dessen Gebiet 80 Kommunen mit rund 2,4 Millionen Menschen umfasst. Neben der Fortschreibung des „Regionalen Flächennutzungsplans“ liegen Schwerpunkte in der Erstellung einer Mobilitätsstrategie für die Region, Unterstützung des Erhalts von Streuobstwiesen, Entwicklung von Digitalisierungsstrategien und Fortschreibung des Regionalen Energiekonzeptes.

Niddatal ist weiterhin Teil der Förderkulisse der **LEADER-Region Wetterau/Oberhessen**. Die Region hat eine Lokale Entwicklungsstrategie (LES) erarbeitet und sich erfolgreich für die Förderperiode 2023 – 2027 beworben. Im Bereich wichtiger Schwerpunkte der LES bestehen enge Verbindungen zur Dorfentwicklung.

Niddatal strebt zudem eine Mitgliedschaft in der **Tourismusregion Wetterau GmbH** an. Gespräche über einen Beitritt finden derzeit im zuständigen Ausschuss statt.

⁴ Gemeindedatenblatt Niddatal 2023

⁵ Pendlerdaten: <https://service.region-frankfurt.de/ia/regionalverband/verkehr/atlas.html> (nach Bundesagentur für Arbeit)

⁶ Hessische Gemeindestatistik 2022, Hrsg.: Hessisches Statistisches Landesamt

Teil 2 Quantitative und qualitative Bestandsaufnahme

2.1 Demographische Struktur und Entwicklung

2.1.1 Gesamtentwicklung und Vergleichswerte

In der Stadt Niddatal leben aktuell **10.111 Einwohner**, so dass sich bei einer Fläche von 40,25 km² eine **Bevölkerungsdichte** von **251,2 E/km²** ergibt.

Die Analyse und Bewertung der verfügbaren Einwohnerdaten der Stadt zeigt, dass die Bevölkerungszahl ohne größere Brüche zwischen 1995 und 2023 von 8.833 auf 10.111 angestiegen ist.

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung 1995 bis 2023

	Anzahl der Einwohner (in 1.000)							Veränderung
	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2023	1995 - 2023
Niddatal	8,8	8,9	9,3	9,3	9,5	10,0	10,1	+ 14,5 %
Wetteraukreis	283,9	294,3	298,9	298,0	301,9	310,4	318,9	+ 12,3 %
Hessen	6.009,9	6.068,1	6.092,4	6.067,0	6.176,1	6.293,2	6.402,8	+ 6,5 %
Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Niddatal, Hessisches Statistisches Landesamt; für 2023 zum 30.6.								

Der Zuwachs um rund 14,5% seit 1995 liegt über dem Vergleichswert für den gesamten Wetteraukreis (+ 12,3%) und sehr deutlich über dem hessenweiten Durchschnitt (+ 6,5%). Hier macht sich eindeutig die Lage in der **Metropolregion** FrankfurtRheinMain positiv bemerkbar.

Die **Altersstruktur** in Niddatal weist nur geringe Abweichung von den Werten des Wetteraukreises und des Landes Hessen auf. Die höheren Werte für die Altersgruppen „0 - 18 Jahre“ und „35 - 55 Jahre“ deuten an, dass der Anteil von Familien mit Kindern in Niddatal leicht überdurchschnittlich ist.

Tab. 2: Vergleich der Altersstruktur (Niddatal, Wetteraukreis, Hessen)

Altersgruppe	Niddatal	%	Wetteraukreis	%	Hessen	%
0 - 18 Jahre	1.985	19,6	58.389	18,4	1.163.099	18,2
19 - 35 Jahre	1.631	16,4	59.441	18,7	1.329.295	20,8
35 - 55 Jahre	2.810	27,8	85.528	27,0	1.682.665	26,3
56 - 75 Jahre	2.686	26,6	82.949	26,1	1.603.152	25,1
über 75 Jahre	988	9,8	30.991	9,8	613.149	9,6
Gesamt	10.100	100	317.298	100	6.391.360	100
Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Niddatal (16.10.2023); Hessisches Statistisches Landesamt (31.12.2022)						

Der Blick auf die Altersgruppen „56 – 75 Jahre“ und „über 75 Jahre“ zeigt keine auffälligen Abweichungen von den Werten des Wetteraukreises und des Landes Hessen.

Weitere Hinweise zu Entwicklung und Struktur im Vergleich zum Wetteraukreis und Hessen insgesamt ermöglichen die Daten des „Wegweisers Kommune“ der Bertelsmann-Stiftung für die Jahre 2012 – 2021.

Tab. 3: Ausgewählte Indikatoren zur Demographie (2012 – 2021)

Indikator	Durchschnittswerte für 2012 -2021		
	Niddatal	Wetteraukreis	Hessen
Geburten (je 1.000 Einwohner)	8,4	8,4	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner)	9,3	10,8	10,5
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner)	-0,9	-2,4	-1,3
Zuzüge (je 1.000 Einwohner)	75,5	51,4	35,5
Fortzüge (je 1.000 Einwohner)	68,8	43,6	29,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner)	6,7	7,8	6,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner)	19,5	15,8	7,9
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner)	-17,7	-1,2	27
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner)	-2,6	0,7	-0,3
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner)	-2,8	2,3	-1,3
Medianalter (Jahre) ⁷	46,5	46,2	45,0
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,8	16,9	16,7
Anteil Elternjahrgänge, 24-37 Jahre (%)	14,8	15,9	17,7
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,4	14,9	14,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	4,9	5,9	5,9
Quelle: Bertelsmann Stiftung, www.wegweiser-kommune.de			

Aus den Werten der ausgewählten Indikatoren sind folgende Punkte hervorzuheben:

- Der Sterbeüberschuss bleibt unter dem Wert für Hessen und deutlich unter dem Kreisdurchschnitt (Natürlicher Saldo: - 0,9).
- Weit überdurchschnittlich sind die Werte der Zu- und Fortzüge, wobei sich insgesamt ein positiver Saldo ergibt, der den natürlichen Saldo übersteigt und somit zu einem Bevölkerungszuwachs geführt hat.
- Auffällig sind weiter der deutlich positive Wert im Bereich der Familienwanderung und der nahezu ebenso hohe Negativwert der Bildungswanderung.
- Trotz des positiven Durchschnittswertes bei der Familienwanderung bleibt der Anteil der „Elternjahrgänge“ und damit der „jungen Familien“⁸ hinter den Werten für den Wetteraukreis und Hessen zurück.

Nimmt man die Daten der aktuellen Altersstruktur (Tab. 2) und die Daten des Wegweisers Kommune zusammen, wird deutlich, dass in Niddatal Familien mit älteren Kindern (Jugendlichen) stärker vertreten sind als im Kreis bzw. in Hessen.

⁷ Das Medianalter ist das Lebensalter, das eine Population statistisch in zwei gleich große Gruppen teilt: 50% der Bevölkerung sind jünger, und 50% sind älter als dieser Wert. Im Gegensatz zum Durchschnittsalter werden Verzerrungen durch Extremwerte vermieden. Gibt einen Hinweis auf den Fortschritt des Alterungsprozesses der Bevölkerung.

⁸ Von der Gesamtbevölkerung sind x % im Alter von 24 bis 37 Jahren. Diese Altersgruppe weist die höchste altersspezifische Geburtenwahrscheinlichkeit (> ca. 0,05 je Kalenderjahr) auf.



Prognosedaten

Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung der Stadt stellen Prognosen der Bevölkerungsentwicklung eine wichtige Grundlage dar. Grundsätzlich gehen aktuelle Prognosen davon aus, dass die Bevölkerungszahl des Wetteraukreises mit + 18,5% bis 2050 stärker ansteigen wird als in allen anderen Landkreisen und kreisfreien Städten Hessens⁹. Die Lage in der **Metropolregion** FrankfurtRheinMain wirkt sich somit deutlich auf die Zukunftsperspektiven aus.

Für den Wetteraukreis liegt auch eine differenzierte Bevölkerungsprognose vor, die (u.a.) die erwartete Entwicklung bis 2035 (gegenüber 2021) darstellt (vgl. Abb.).

Es wird deutlich, dass primär für die südlichen Teile des Kreises einschließlich Niddatal deutliche Bevölkerungszuwächse erwartet werden. Für Niddatal wurde ein Wert von **+ 17,7 %** hochgerechnet.

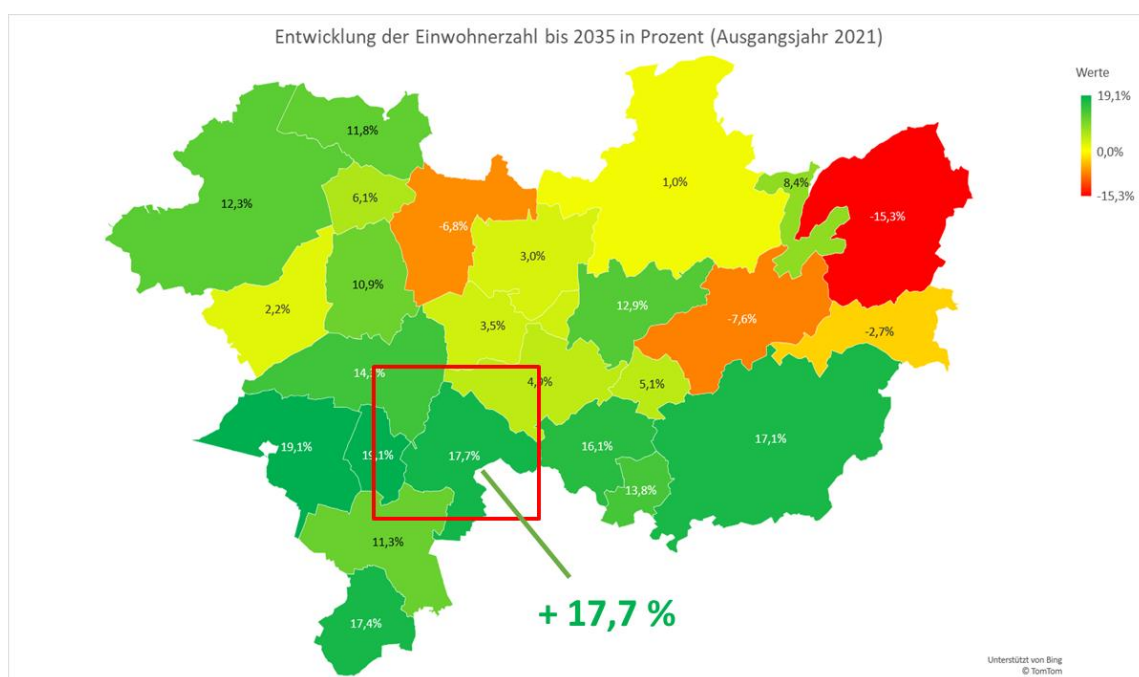


Abb. 2: Bevölkerungsprognose für den Wetteraukreis 2021 - 2035

Damit würde sich die positive Entwicklung des letzten Jahrzehnts (+ 6,9% zwischen 2010 und 2020) nochmals beschleunigt fortsetzen. Voraussetzung für diese Entwicklung ist allerdings die Verfügbarkeit ausreichender Bauland- bzw. Innenentwicklungspotenziale sowie vmtl. auch eine Stabilisierung der Baupreise und günstigere Entwicklung des Zinsniveaus.

Ausländer

2022 lebten in Niddatal 1.203 Ausländer. Der Anteil lag damit bei 12,0 %; zum Vergleich im gesamten Gebiet des Regionalverbandes betrug der Anteil 24,9 %.¹⁰ Gegenüber 2012 (5,9%) hat sich der Anteil damit verdoppelt.

⁹ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen bis 2070 (Hess. Statistisches Landesamt, 2023)

¹⁰ <https://service.region-frankfurt.de/ia/regionalverband/bevoelkerung/atlas.html>



2.1.2 Entwicklung und Struktur in den Stadtteilen

Eine vertiefende Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen zeigt, dass sich die Entwicklung praktisch zweigeteilt vollzogen hat. Während Assenheim und Ilbenstadt seit 1995 Zuwächse von mehr als 20 % verzeichnen, blieb die Bevölkerungszahl in Bönstadt und Kaichen annähernd gleich.

Tab. 4: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen 1995 bis 2022

Ortsteil	Anzahl der Einwohner							Entwicklung
	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2023	1995 - 2022
Assenheim*	3.377	3.548	3.873	3.886	3.983	4.139	4.111	+ 21,74 %
Bönstadt	1.659	1.655	1.693	1.613	1.615	1.638	1.674	+ 0,90 %
Ilbenstadt	2.653	2.642	2.647	2.745	2.846	3.070	3.190	+ 20,24 %
Kaichen	1.144	1.073	1.075	1.074	1.069	1.117	1.136	- 0,70%
Gesamt	8.833	8.918	9.288	9.318	9.513	9.964	10.111	+ 14, 47 %

Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Niddatal / Daten jeweils zum 31.12.; für 2023 zum 30.6.
* einschließlich Wickstadt

Altersstruktur

Mit Blick auf die Situation und die sich abzeichnenden Perspektiven der Entwicklung in den Stadtteilen wird nachfolgend die aktuelle Altersstruktur dargestellt.

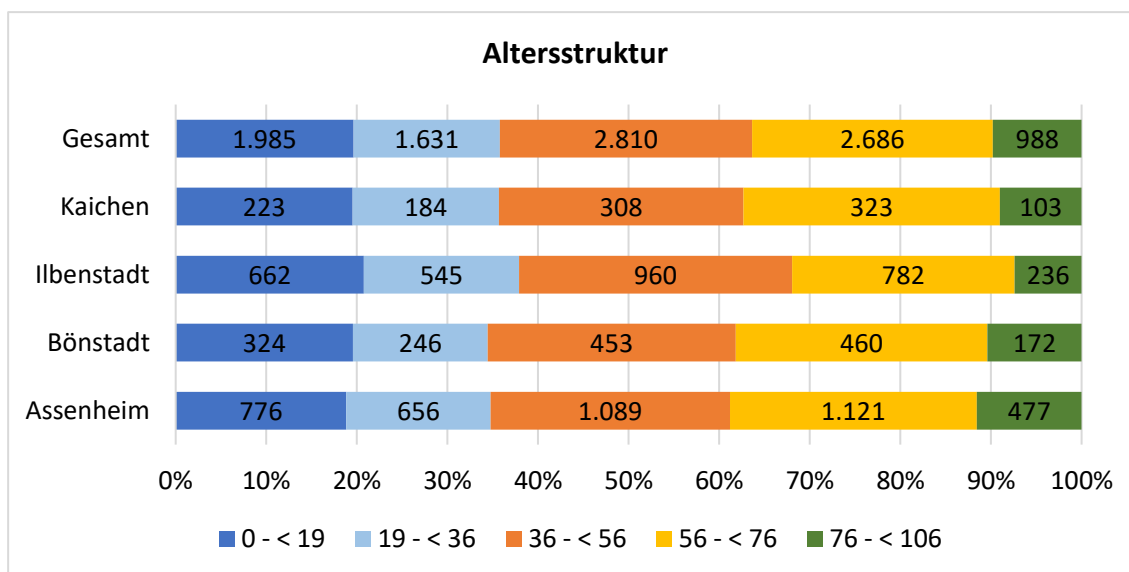


Abb. 3: Altersstruktur in den Stadtteilen

Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Niddatal - Stand 16.10.2023

Daten für Assenheim beinhalten Wickstadt

Der Vergleich der Werte für die Altersgruppen „56 – 75 Jahre“ und „über 75 Jahre“ mit den Werten des Wetteraukreises und des Landes Hessen zeigte keine auffälligen Abweichungen (vgl. 2.1.2). Die Übersicht der Strukturen in den einzelnen Stadtteilen weist wiederum nur geringfügige Abweichungen gegenüber dem Durchschnitt der Gesamtstadt deutlich. In Ilbenstadt ist der Anteil der „Jüngeren“ (bis < 36) geringfügig höher, in Assenheim dagegen der Anteil der „über 75jährigen“.

Das Bild wird ergänzt durch die Darstellung der Veränderung zwischen 2003 und 2023. Die nachstehende Tabelle fasst die Änderungen der Anteile an der Gesamtbevölkerung in den Stadtteilen zusammen.

Tab. 5: Änderung der Altersstruktur in den Stadtteilen 2003 bis 2023

	Veränderung der Anteile innerhalb der Altersgruppen (in %)				
Stadtteil	0 - < 19	19 - < 36	36 - < 56	56 - < 76	76 - < 106
Assenheim*	-1,0	-2,3	-6,6	3,9	6,0
Bönstadt	0,2	-4,6	-5,7	4,1	6,0
Ilbenstadt	0,8	-3,2	-3,7	4,5	1,7
Kaichen	2,4	-3,9	-7,4	6,8	2,0
Gesamt	0,2	-3,1	-5,6	4,3	4,2
* einschließlich Wickstadt					

Grundsätzlich zeigt sich in allen Stadtteilen der **demographische Wandel** mit deutlichen Zuwächsen der Anteile in den Altersgruppen „56- < 76“ und „76 - < 106“. Dieser fällt in Assenheim mit insgesamt + 9,9 % und Bönstadt mit + 10,1 % am höchsten aus. Allerdings fallen auf der anderen Seite auch die positiven Werte in der Gruppe „0 - < 19“ in Ilbenstadt und insbesondere Kaichen auf. Hier wirken sich vmtl. überdurchschnittliche Zuzüge von Familien aus.

Im Zusammenhang mit der Altersstruktur richtet sich eine weitere wichtige Fragestellung auf das Thema „**Potenzieller Leerstand**“, d.h. auf die Zahl der Wohngebäude, in denen ausschließlich ältere Menschen allein / als Paar leben.

Tab. 6: Datengrundlage „Potenzieller Leerstand“

	Alleinlebend 75 u. älter	Paar 75 und älter
Assenheim*	286	147
Ilbenstadt	105	98
Bönstadt	79	67
Kaichen	47	38
Gesamt	517	350
Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Niddatal, Stand Nov. 2023 / *einschließlich Wickstadt		

Im Fokus für die Entwicklung in den kommenden Jahren steht die **Gruppe „75 und älter“**. In den vier Stadtteilen leben insgesamt 517 Personen im Alter „75 und älter“ allein in einem Wohngebäude. Hinzu kommen noch einmal 350 Paare der gleichen Altersgruppe.

Diese Situation ist prinzipiell als mögliches Problem (Leerstand), zugleich aber auch als Chance zu sehen, da ggf. junge Familien zukünftig nach und nach Häuser in den Stadtteilen kaufen könnten.

Ausländeranteile in den Stadtteilen

Die Gesamtentwicklung der letzten 20 Jahre (2003 – 2023) wurde deutlich durch die Bevölkerungsentwicklung im Bereich der **Nichtdeutschen Bevölkerung** beeinflusst. Dies zeigt sich primär beim Vergleich der Zahlen für 2003 und 2023.

Tab. 7: Veränderung des Anteils der Nichtdeutschen Bevölkerung 2023 zu 2003

Stadtteil	Anzahl Ausländer		Veränderung	Ausländeranteil	
	2003	2023	2003 - 2022	2003 (%)	2023 (%)
Assenheim*	159	381	+ 222	4,2	9,2
Bönstadt	92	240	+ 148	5,6	14,5
Ilbenstadt	156	505	+ 349	6,0	15,9
Kaichen	42	120	+ 96	2,2	10,5
Gesamtkommune	431	1.246	+ 815	4,7	12,3

Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Niddatal, Stand Nov. 2023 / *einschließlich Wickstadt

Der Zuwachs bezogen auf die Gesamtbevölkerung beträgt damit im Gesamtzeitraum + 7,6 %. Den höchsten Zuwachs erreicht Ilbenstadt mit 9,9%.

2.2 Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe / Siedlungsbild

In diesem Teil des Entwicklungskonzeptes werden folgende Themen behandelt:

- Abgrenzung der historischen Ortskerne aus der Siedlungsgenese
- Darstellung des Baubestandes in den historischen Ortskernen
- Dörflicher Charakter, kulturgeschichtliches Erbe, Siedlungsbild
- Festlegung der Fördergebiete für die Privatförderung.

2.2.1 Vorgehensweise bei der Analyse der Siedlungsgenese und des Baubestandes

Abgrenzung der historischen Ortskerne aus der Siedlungsgenese

Die Abgrenzung der historischen Ortskerne zielt darauf ab, die Bereiche in den Stadtteilen zu beschreiben und darzustellen, in denen sich der siedlungsgeschichtlich oder denkmalpflegerisch wertvolle Bestand befindet, der weitgehend seine historische bzw. ursprüngliche Bausubstanz bewahren konnte und das Ortsbild prägt.

Als Grundlage für die **Ableitung der historischen Ortskerne** wird die Entwicklung der Stadtteile genauer analysiert und kartographisch dargestellt. Als wichtige zeitliche Marke wird dabei zwischen der Entwicklung bis in die 1940er Jahre (zweiter Weltkrieg) und der darauf folgenden baulichen Entwicklung unterschieden.

Eine zentrale Grundlage zur ersten Eingrenzung der historischen Ortskerne liefern die Informationen aus der „**Denkmaltopographie**“ des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen. Hier ist zunächst festzustellen, dass in allen vier Stadtteilen denkmalgeschützte **Gesamtanlagen** festgelegt wurden.

Mit der Ausweisung von denkmalgeschützten Gesamtanlagen wird das Ziel verfolgt, die historischen Ortslagen bzw. bedeutende Bereiche in ihrer Bauweise und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

Gesamtanlagen sind (gemäß §2 HDSchG) „Kulturdenkmäler, die aus baulichen Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Grün-, Frei- und Wasserflächen bestehen und an deren Erhalt im Ganzen aus künstlerischen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Nicht erforderlich ist, dass jeder einzelne Teil der Gesamtanlage ein Kulturdenkmal darstellt“.



Innerhalb der Gesamtanlagen sowie teilweise auch außerhalb befinden sich Einzel-Kulturdenkmale in größerer Zahl.

Ergänzend zur Denkmaltopographie wurde eine Reihe von **historischen Kartenwerken** und Luftbildaufnahmen zur Ausarbeitung und **Darstellung der Siedlungsgenese** genutzt:

- Topographische Karte 1:25.000, Blatt 5718 Ilbenstadt von 1923 und 1940, Blatt 5719 Altenstadt von 1905 und 1936, Blatt 5618 Friedberg von 1900 und 1937 sowie Blatt 5616 Staden von 1932 (Quelle: Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen, kurz: LAGIS Hessen)
- Aktuelle Luftbildaufnahmen und Auszüge des Liegenschaftskatasters.

Beispiele für die genutzten historischen Karten werden zur Verdeutlichung in die nachstehenden Darstellungen eingefügt.

Um insgesamt ein noch genaueres Bild zu erhalten, wurden die **Bebauungsplangebiete** in die Betrachtung einbezogen. Mit der Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahr 1960 wurde die städtebauliche Entwicklung durch eine gesetzliche Regelung gesteuert. In diesem Rahmen wurden der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan als Instrumente zur Steuerung der Entwicklung der Siedlungskörper eingeführt. Anhand der vorhandenen Bebauungspläne der Stadt Niddatal lassen sich somit die einzelnen Entwicklungsstufen bis zur heutigen Ausdehnung der Siedlungen darstellen. Typisch für die Entwicklung ab den 1960er-Jahren war ein intensiver Ausbau der **freistehenden Einfamilienhäuser** mit privaten Gärten.

Die **Umgrenzung der Kernbereiche** in den Stadtteilen wurde im Zuge der **Analysen des Baubestandes** abschließend festgelegt.

Für jeden Stadtteil wurde eine **Kartendarstellung** angefertigt, die folgende Bereiche deutlich voneinander unterscheidet:

- **Historischer Ortskern:** abgeleitet aus historischen topographischen Karten, der Denkmaltopographie sowie Bestandsaufnahmen des Baubestandes (vgl. Kap. 2.2): violette Umgrenzung
- **Erweiterungen aus der Nachkriegszeit, bis zur Aufstellung erster Bebauungspläne**, in der Karte ohne gesonderte farbliche Kennzeichnung
- **Bebauungsplangebiete.**

Darstellung des Baubestandes in den historischen Ortskernen

Mit Blick auf die bauliche Struktur und Situation in den Ortskernen wurde der Bestand genauer analysiert und kartographisch dargestellt. Aufgenommen wurden:

- Gebäude von besonderer Bedeutung für Baukultur und Ortsbild:
 - Denkmale (Einzel-Kulturdenkmal, Gesamtanlagen)
 - Weitere erhaltenswerte Gebäude (mit historischer Bausubstanz, regionaltypischer Bauweise, strukturellem Wert für den Ortskern)
- Wohn- und Nebengebäude
- Öffentliche Gebäude mit Funktion (nach BauGB §5 (2) 2.a))
- Innerörtliche Frei- und Grünflächen (nach BauGB §5 (2) 5).

Die Aufnahme der „**weiteren erhaltenswerten Gebäude**“ fokussiert sich auf die Gebäude, die ergänzend zu den Einzeldenkmalen als in besonderem Maße „ortsbildprägend“ (zentrale Stelle, Ortseingang, Sichtachse) anzusehen sind und/oder bei denen die „zeittypische Gestaltung“

(sichtbar) erhalten geblieben ist. Das Baualter allein wurde hier generell nicht als Kriterium gesehen.

Es besteht die Möglichkeit, dass ggf. einzelne weitere Gebäude als „erhaltenswert“ einzustufen wären, diese aber aufgrund von Verkleidungen und sonstigen baulichen Veränderungen nicht mehr unmittelbar als prägender „historischer Baubestand“ erkennbar sind.

Die Erfassung des Baubestandes beruht im Kern auf

- den Darstellungen in der Liegenschaftskarte: Differenzierung von Wohngebäuden, Neben-/Wirtschaftsgebäuden, öffentlichen Gebäuden, Grünflächen
- den Darstellungen der Einzelkulturdenkmale und Gesamtanlagen (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>)
- Fotoaufnahmen im Rahmen der Stadtteilrundgänge sowie weiterer Begehungen
- Nutzung einer online verfügbaren Bilderfassung (Foto-Ansichten von Gebäuden im gesamten Stadtgebiet).

In Teilen waren die Darstellungen in der Liegenschaftskarte nicht plausibel und wurden daher in den Ortskernbereichen korrigiert, soweit erkennbar andere Nutzungen vorlagen (Beispiel: Wohnhaus einer Hofreite wurde fälschlich als Wirtschaftsgebäude dargestellt).

Umgrenzung der Kernbereiche

Die zentralen Kriterien für die Umgrenzung der Kernbereiche sind wie folgt zu umreißen:

- Denkmalgeschützte Gesamtanlagen bilden Kristallisationskerne der Siedlungsentwicklung und sind in jedem Fall Bestandteil des historischen Ortskerns
- Aus der Differenzierung zwischen Siedlungsentwicklung bis zum 2. Weltkrieg von der nachfolgenden Entwicklung wurde eine weitere wichtige Basis gewonnen. Die konkrete Grenzziehung innerhalb dieser Bereiche erfolgte dann unter Prüfung des Baubestands, d.h. Berücksichtigung ggf. erfolgter Abrissarbeiten bzw. starker Veränderungen der Substanz oder aber insgesamt starker Durchmischung mit jüngeren, nicht ortsbildprägenden Gebäuden
- Insgesamt wurde nicht entlang von Gebäudekanten abgegrenzt, sondern an den Grundstücksgrenzen. Damit wurden ggf. auch jüngere Gebäude integriert, die evtl. ein Umnutzungspotenzial darstellen und oder freie Grundstücksbereiche, die ggf. zur Nachverdichtung dienen könnten.

Auf Grundlage dieser Vorgehensweise wurden die Bereiche erfasst, die zumindest überwiegend ein **intaktes Orts- oder Stadtbild** aufweisen.

Abgrenzung der Fördergebiete für private Vorhaben

Mit der Umgrenzung der historischen Ortskerne wird zugleich ein Entwurf der „**Fördergebietsabgrenzungen für private Vorhaben**“ entwickelt. Damit wird jeweils der Bereich erfasst, in dem sich die historischen Siedlungskerne mit ihren ortsbildprägenden Baustrukturen befinden.

Auf diese Bereiche soll die **Förderung von privaten Vorhaben** zur Sanierung historisch wertvoller Bausubstanz gerichtet werden. Eine Ausnahme bilden **Einzelkulturdenkmale**, die auch außerhalb liegen können.

Im Vorfeld der Umsetzung privater Baumaßnahmen können die Eigentümer einen **Beratungstermin** mit einem Planungsbüro nutzen. Das Büro erhält für die Umsetzungsphase einen Vertrag mit der Stadt Niddatal. Die Beratung ist daher für die Antragsteller kostenfrei.



In allen vier Stadtteilen geht die **Abgrenzung** des Fördergebietes in einzelnen Bereichen über die denkmalgeschützten Gesamtanlagen hinaus. Es handelt sich dabei um Straßenzüge, in denen bereits deutlich vor 1945 Gebäude entstanden sind. Dies wird in den Kapiteln 2.2.2 bis 2.2.6 anhand von Ausschnitten der historischen TK dokumentiert. Ergänzend werden Fotos in die Darstellung aufgenommen, um den derzeitigen Zustand zu zeigen.

Die vollständigen Karten (Siedlungsgenese und Baubestand mit Abgrenzung der Kernbereiche/Fördergebiete) sind für alle Stadtteile als **Anhang** im DIN A3-Format beigelegt.

Dörflicher Charakter, kulturgeschichtliches Erbe, Siedlungsbild

Als Ergänzung der kartographischen Erfassung des Baubestandes werden die baulichen Strukturen und erkennbare Phasen der Siedlungsentwicklung nachfolgend textlich beschrieben und über historische Karten sowie Fotos veranschaulicht. Damit werden die Abgrenzungen der Fördergebiete fachlich untermauert.

Zur Veranschaulichung wurden **Kartenbeispiele** sowie verkleinerte **Ausschnitte der Kernbereichsabgrenzungen (Fördergebiete)** in die Darstellung aufgenommen.

KEK Stadt Niddatal

Stadtteil:

Baubestand im historischen Ortskern / Fördergebiet

Ortskern / Fördergebiet

Denkmalgeschütztes Gebäude

Erhaltenswertes Gebäude

Wohngebäude

Wirtschafts-/Nebengebäude

Öffentliches Gebäude

Denkmalgeschützte Gesamtanlage

Denkmalgeschützte Grünanlage

Sport, Freizeit, Erholung

Platz / Freifläche

Friedhof

Gewässer

Abb. 4: Kartenlegende der verkleinerten Darstellungen der Ortskernabgrenzung/Fördergebiete

Die textlichen Darstellungen zu den einzelnen Stadtteilen enthalten Details zur **Entwicklung der Orte** sowie zur **ortstypischen Bauweise**. Als Quelle dienten die Ausführungen zur Denkmaltopographie des Landesamtes für Denkmalpflege.

2.2.2 Entwicklung und Strukturen im Stadtteil Assenheim

Der Stadtteil hat sich im Bereich einer Nidda-Schleife vor der Wetter-Mündung entwickelt. Als früher Verwaltungssitz der „Münzenberger“ und nachfolgend der „Falkensteiner“ erhielt Assenheim bereits im Jahr 1277 Stadtrechte. In späterer Zeit ließ dann das Haus „Solms“ in Assenheim ein Schloss errichten. Von der mittelalterlichen Ummauerung der Stadt sind nur noch wenig Relikte verblieben. Die im 12. Jhrd. errichtete Burg wurde Ende des 18. Jahrhunderts abgebrochen. Ausgehend vom mittelalterlichen Kern entstanden auf der Ostseite der Hauptstraße regelmäßig gereihete Bauerngehöfte. Demgegenüber entwickelten sich auf der Westseite deutlich kleinteiligere (ackerbürgerliche) Strukturen.

Der historische Ortskern Assenheims innerhalb des Bereichs der früheren Befestigung ist in seiner Grundstruktur mit einer großen Zahl an prägenden Gebäuden erhalten geblieben und als



Gesamtanlage geschützt. Die vorgelagerten, bis zur Nidda reichenden Gärten sind als denkmalgeschützte Grünanlage einbezogen.



Denkmaltopographie Assenheim



Topographische Karte 1:25.000 (1937/40)

Die bauliche Dichte innerhalb des historischen Kerns ist sehr hoch; es existieren kaum Freiflächen. Damit bestehen praktisch keine Bereiche, die für eine Nachverdichtung in Frage kämen. Das nachstehende Luftbild verdeutlicht diese Situation.



Abb. 5: Luftbild Stadtteil Assenheim

Quelle: GeoBasis-DE

Straßenzüge / Gebäude innerhalb der Gesamtanlage

Hauptstraße



Hauptstraße / Wirtsgasse



Ehemaliger Ökonomiehof des Schlosses



Mühlenstr., Blick auf Getreidesilo



Erhaltener Abschnitt der Stadtbefestigung



Altes Rathaus (im Hintergrund)



Schäfergasse



Hauptstraße / Hintergasse

Fördergebiet Assenheim

Mit Blick auf die Abgrenzung des Fördergebietes war über die Gesamtanlage hinaus die weitere Entwicklung des Stadtteils bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts zu betrachten. Diese beschränkte sich im Wesentlichen auf zwei Bereiche (vgl. Karte zur Siedlungsgenese im Anhang), die daher über die Gesamtanlage hinaus in das Fördergebiet aufgenommen wurden.



Bereich Bruchenbrücker Straße / Bahnhofstraße

Im Kartenausschnitt der TK 25 von 1937 wird deutlich, dass der Bereich, in dem Bruchenbrücker Str. und Bahnhofstr. aufeinander treffen zu diesem Zeitpunkt nahezu vollständig bebaut war. Die Fotos zeigen beispielhaft die baulichen Strukturen.



TK 25, 1937



Bruchenbrücker Str.



Bahnhofstraße

Bereich Nieder-Wollstädter Str. / Bönstädter Str. / Steinweg

Bereits Mitte des 19. Jahrhunderts erfolgte eine erste Ortserweiterung entlang der Nieder-Wollstädter Straße. Der ursprünglich einheitlich traufständige Haustyp wurde seit dieser Zeit überwiegend stark verändert.

Die TK 25 von 1923 zeigt die frühe Bebauung im Bereich der Nieder-Wollstädter Str., Bönstädter Str. und des Steinweges, die nach Ortsbegehung in das Fördergebiet aufgenommen wurde. In dem Bereich befindet sich u.a. auch das gräfliche Forsthaus (Bönstädter Str. 20), das 1805 errichtet wurde.



TK 25, 1923



Nieder-Wollstädter Str. 11 und 9



Bönstädter Str. 1-3

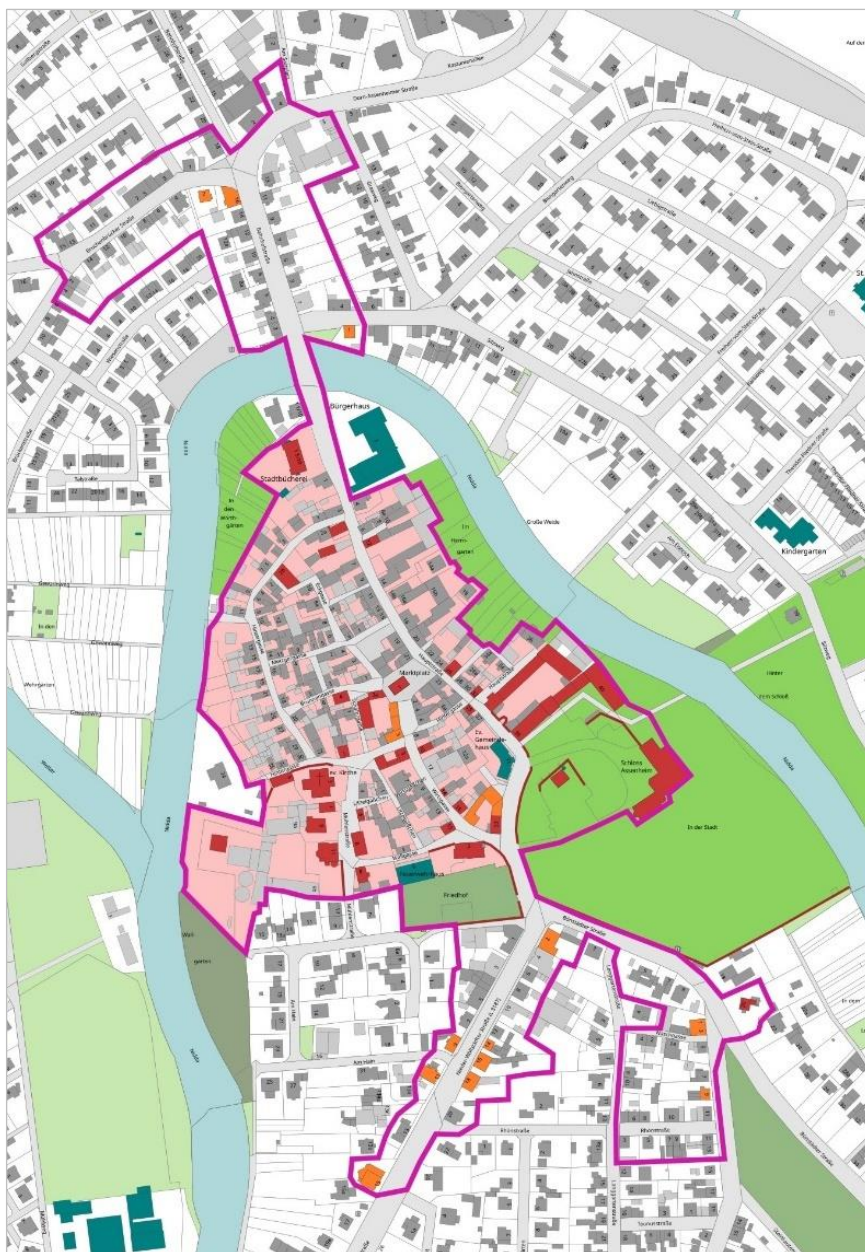


Abb. 6: Abgrenzung des Fördergebietes im Stadtteil Assenheim

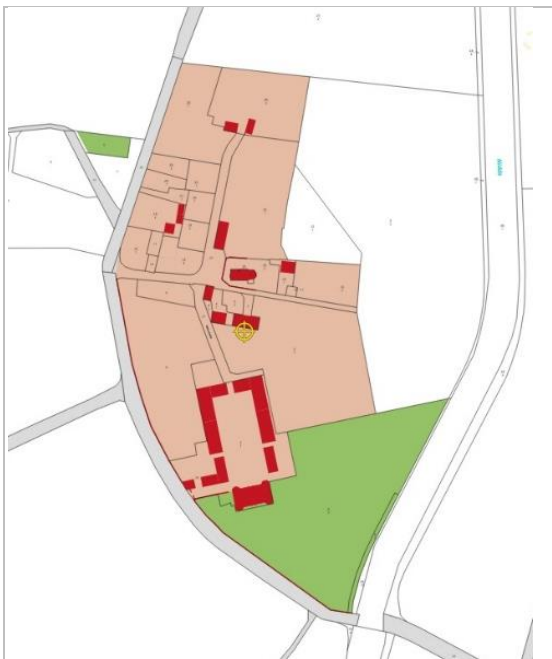


2.2.3 Entwicklung und Strukturen in Wickstadt

Das zu Assenheim gehörende Dorf im Norden des Stadtgebietes bildet historisch wie baulich eine Besonderheit und wird daher gesondert betrachtet.

Die Geschichte des **Hofgutes Wickstadt** geht bereits auf die Zeit der „Münzenberger“ zurück. Nach einer Zeit der Zugehörigkeit zum Zisterzienserkloster Arnsburg ging der Ökonomiehof im Zuge der Säkularisation in den Besitz der Grafen von Solms-Rödelheim und Assenheim über.

Wichtigster Bestandteil der Wickstädter **Gesamtanlage** ist das geschlossene Hofgut des Klosters. Das Dorf Wickstadt mit Gesindehäusern und Höfen gruppiert sich nördlich des Hofgutes um die katholische Pfarrkirche Sankt Nikolaus und um den „Pfortenturm“, einen mittelalterlichen wehrhaften Speicherturm in Fachwerk. Im Nordwesten des Dorfes befindet sich ein eigener, dem Dorf zugehöriger Friedhof.



Denkmaltopographie Wickstadt



Topographische Karte 1:25.000 (1940)

Straßenzüge / Gebäude innerhalb der Gesamtanlage



Hofgut Wickstadt, Herrenhaus im Hintergrund



Werkstatt und Scheune im östlichen Bereich



Katholische Pfarrkirche
St. Nikolaus



„Pfortenturm“



Wohngebäude einer Hofanlage (rechts)



Mustergültig sanierte Gebäude im Nordteil der Gesamtanlage

Fördergebiet Wickstadt

Die Struktur und Bausubstanz von Wickstadt ist abgesehen von kleineren Veränderungen (Abriss eines Scheunengebäudes, Ersatzneubau eines Wohnhauses) unverändert erhalten geblieben. Der Gesamtbereich des Hofgutes und des Dorfes wird daher Fördergebiet.



Abb. 7: Luftbild Stadtteil Wickstadt
Quelle: GeoBasis-DE



Abb. 8: Abgrenzung des Fördergebietes im
Stadtteil Assenheim-Wickstadt



2.2.4 Entwicklung und Strukturen im Stadtteil Bönstadt

Bönstadt ist in seinem Ursprung als geschlossenes Dorf zu kennzeichnen, das auch eine Befestigung besaß. Die Siedlungsform Bönstadts wird von der Straße zwischen Assenheim und Erbstadt bestimmt, die den Ort gewunden durchquert. Während im Westen Bönstadts kurze, von der Hauptstraße (Assenheimer / Erbstädter Straße) abgehende Stichwege zu einer flächigen Ausdehnung des Dorfes beitragen, entspricht das Bild im Osten eher dem eines linear ausgelegten Straßendorfes. Entlang des Dorfrandes geben erhaltene Wege und Flurbezeichnungen Hinweise auf einen ehemaligen Haingraben als Befestigung. Sein Verlauf wurde zur Abgrenzung der denkmalbeschützten Gesamtanlage herangezogen. Zu ihr gehören auch die ehemals vor dem Haingraben gelegenen Gärten.

Das Ortsbild wird im Bereich der Gesamtanlage geprägt durch eine Vielzahl erhaltener Bauten des 18. Jahrhunderts, in Einzelfällen auch des 17. Jahrhunderts. Als Beispiele seien genannt:

- Erbstädter Str. 3: zweigeschossiges quererschlossenes Fachwerkwohngebäude aus dem 17. Jhrd.
- Erbstädter Straße 5: Fachwerkwohngebäude mit teilweise sichtbarem Holzwirk aus dem 17. Jhrd.
- Erbstädter Straße 26 (s. auch Foto): Spätbarockes Fachwerkgebäude (verputzt), schnitzte Eckpfosten im 1. OG.
- Kaicher Eck 7: Zweigeschossiges Fachwerktorhaus aus dem 18. Jhrd.

Weitere Informationen sind der Denkmaltopographie zu entnehmen.



Denkmaltopographie Bönstadt



Topographische Karte 1:25.000 (1940)

Insgesamt ist im historischen Ortskern der Charakter des Bauerndorfes erhalten geblieben (vgl. Luftbild und Fotos). Die vorhandenen Hofanlagen (s. Karte „Baubestand“ im Anhang) bieten mit ihren tlw. großen Wirtschaftsgebäuden Potenziale für eine Umnutzung.



Abb. 9: Luftbild Stadtteil Bönstadt

Quelle: GeoBasis-DE

Straßenzüge / Gebäude innerhalb der Gesamtanlage



Erbstädter Straße, Ortseingangsbereich



Hofreite an der Erbstädter Straße



Erbstädter Str. 26, Spätbarockes Fachwerkwohngebäude (Kulturdenkmal)



Assenheimer Str.



Assenheimer Str. (rechts Hausnr. 1)



Hofanlage im Bereich Hofgasse

Fördergebiet Bönstadt

Das Fördergebiet umfasst primär den Bereich der Gesamtanlage. Darüber hinaus wurden westlich angrenzend zwei kleine Bereiche ergänzt.

Bereich Assenheimer Str. / In den Heldengärten

In diesem Bereich fand bereits um 1900 eine Siedlungserweiterung statt (vgl. TK 25, 1905), die dann unmittelbar entlang der Assenheimer Str. und tlw. Niddastr. fortgesetzt wurde (vgl. TK 25, 1936). Aus dem zweiten Teilbereich wurde der ortsbildprägende Teil der Bebauung entlang der Assenheimer Str. in das Fördergebiet aufgenommen.



TK 25, 1905



In den Helgengärten 2-6



TK 25, 1936



Gebäude Assenheimer Str. 31 - 45

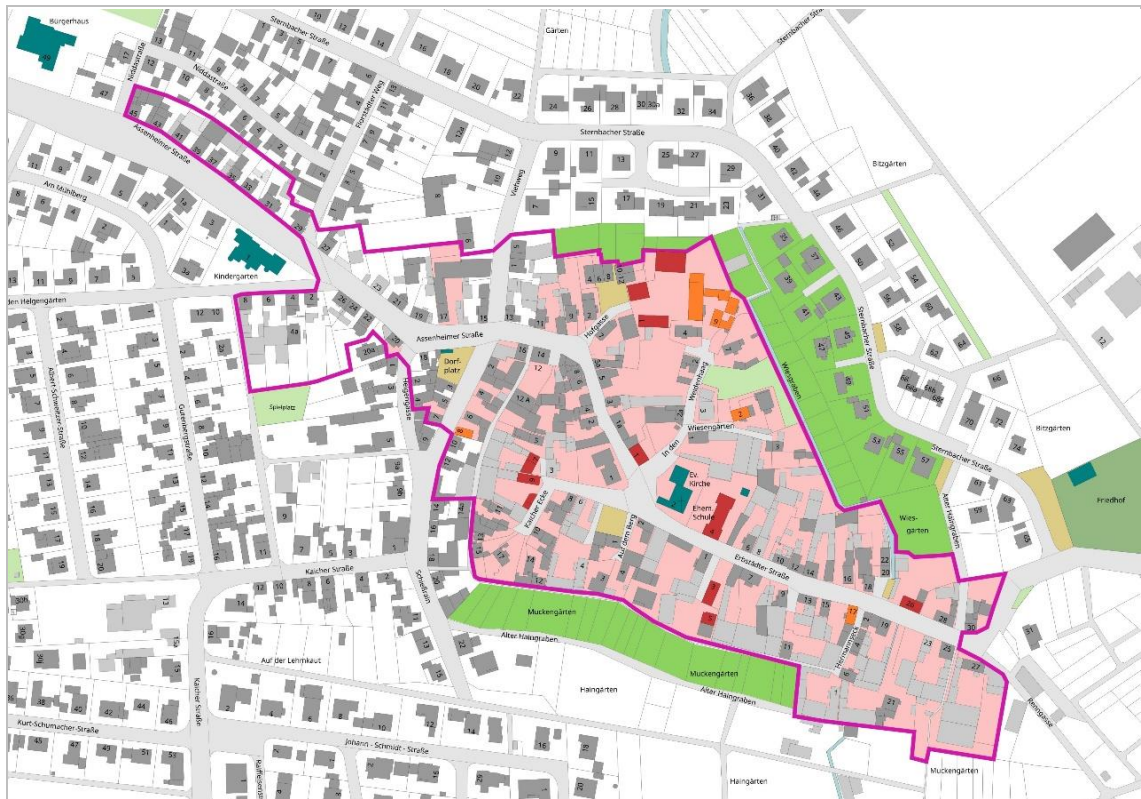


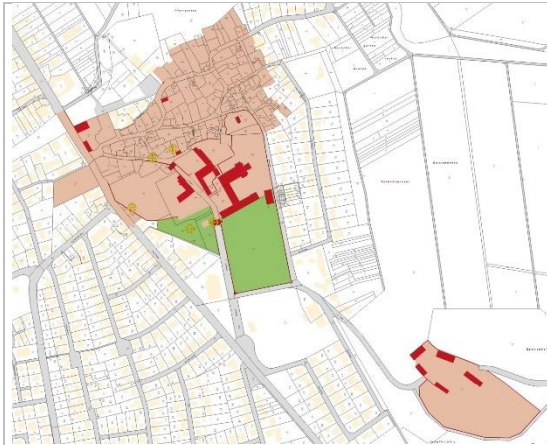
Abb. 10: Abgrenzung des Fördergebietes im Stadtteil Bönstadt

2.2.5 Entwicklung und Strukturen im Stadtteil Ilbentadt

Ilbenstadt gehört zu einer Kette historischer Siedlungsstellen, die dem Niddatal auf einem begleitenden Höhenzug folgen. Weithin sichtbar prägend für das Ortsbild ist das ehemalige Kloster. Das Kloster Ilbenstadt und das Nonnenkloster Nieder-Ilbenstadt gehen auf eine Stiftung Gottfried von Kappenberg (1123) zurück. Beide Klöster bestanden bis zur Säkularisation 1803. Sie gingen dann in den Besitz der Grafen von Leiningen-Westerburg über. 1921 wurden die Klöster an den hessischen Staat veräußert; hier wurden dann Domänen betrieben. Die Stiftskirche des Oberklosters blieb katholische Pfarrkirche Ilbenstadts; die Konventsgebäude wurden bis zum Verkauf an die Stadt Niddatal durch das Caritaswerk St. Gottfried genutzt.

Die **denkmalgeschützte Gesamtanlage** umfasst die Klosterkirche, Konventsgebäude, Ökonomiehöfe, Torbauten, Klostermauern und den Bereich des Klostergartens. Das innere Ortsbild wird von der Lage am Hang des Klosterberges geprägt. Schloßgasse, Bergstraße, Barbaragasse und Kirchgasse führen auf das ehemalige Kloster zu. Die Straßen und Gassen im Ortskern werden von Gehöften gesäumt, deren historische Gebäude, meist verputzte Fachwerkbauten, überwiegend aus dem 18. Jahrhundert stammen.

Das ehemalige **Nonnenkloster** liegt abseits des Ortskerns, ist aber ebenfalls Bestandteil der Gesamtanlage.



Denkmaltopographie Ilbenstadt



Topographische Karte 1:25.000 (1940)

Straßenzüge / Gebäude innerhalb der Gesamtanlage



Gottfriedsbogen



Basilika / Haus St. Gottfried



Dreiseitige Hofanlage Mühlgasse 2



Hofanlage Hanauer Str. 1



Steingasse



Friedhofsweg



Das aktuelle Luftbild des Ortskernbereichs verdeutlicht die Gliederung in

- den **Klosterbezirk** mit den Gebäuden der ehem. Ökonomiehöfe, Klostergarten und Klosterpark
- den nördlich angrenzenden dicht bebauten **historischen Siedlungsbereich**, in dem abgesehen vom Mühlplatz keine Freiflächen existieren.
- die ersten Siedlungserweiterungen (19. und frühes 20. Jhrd.) entlang der Friedberger und Hanauer Str.



Abb. 11: Luftbild Stadtteil Ilbenstadt

Quelle: GeoBasis-DE

Fördergebiet Ilbenstadt

In Ilbenstadt wurden über die Gesamtanlage hinaus zwei weitere Straßenzüge in das Fördergebiet aufgenommen.

Bereich Friedberger Str. bis zur Nidda

Die TK 25 (1923) zeigt, dass dieser Straßenabschnitt bereits zu Beginn des 20. Jhrds. nahezu vollständig bebaut war. Die Entstehung einzelner Gebäude ist bereits in nochmals älteren Karten (Karte des Deutschen Reiches, Karte des Großherzogtums Hessen) nachweisbar.



TK 25, 1923



Friedberger Str. 23 - 13



Bereich Hanauer Str. 5 – 29

Die Entstehung der Gebäude in diesem Straßenabschnitt ist anhand der Topographischen Karten auf den Zeitraum zwischen ca. 1920 und 1940 einzugrenzen. Die Begehung vor Ort bestätigte diese Datierung. Der ortsbildprägende Bereich wurde daher ebenfalls in das Fördergebiet aufgenommen.



TK 25, 1940



Hanauer Str. 17 - 5



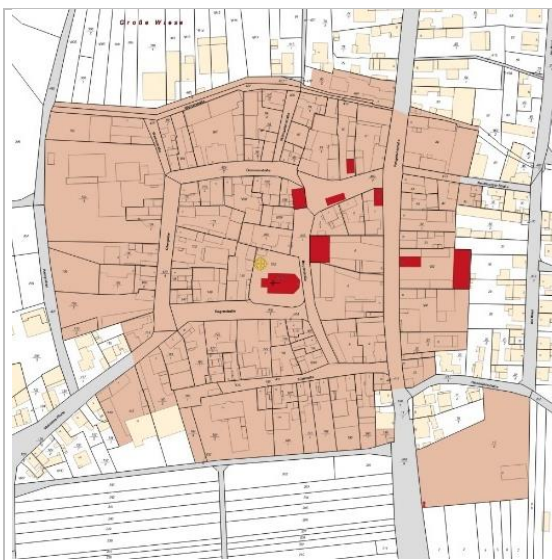
Abb. 12: Abgrenzung des Fördergebietes im Stadtteil Ilbenstadt



2.2.6 Entwicklung und Strukturen im Stadtteil Kaichen

Kaichen entstand wie Bönstadt als geschlossenes Dorf mit einer Befestigung. Der historische, im Ursprung stark landwirtschaftlich geprägte Ortskern hat einen beinahe quadratischen Umriss. Entlang des nördlichen Ortsrandes zeigt das Parzellenbild noch den Verlauf eines Haingrabens, der Kaichen ursprünglich sicher vollständig umgab. Das Innere des Dorfes ist regelmäßig erschlossen. Die erhaltenen historischen Bauten stammen überwiegend aus dem 17. Und 18. Jahrhundert. Entlang der den Ort in Nord-Süd-Richtung durchquerenden Freigerichtsstraße befinden sich einige Gehöfte aus dem 19. Jahrhundert.

Hervorzuheben ist die platzartige Einmündung der Brunnenstraße in die Freigerichtsstraße mit dem ehemaligen Amtshaus (später Schule).



Denkmaltopographie Kaichen



Topographische Karte 1:25.000 (1940)

Straßenzüge / Gebäude innerhalb der Gesamtanlage



Brunnenstraße, Altes Schulhaus (ehem. Amtshaus)



Brunnenstr. / Weingartenstraße



Hofanlage Obergasse



Bogenstraße



Bogenstraße



Südstraße



Freigerichtstraße



Hofanlage an der Freigerichtstraße

Die Fotos sowie das nachstehende Luftbild verdeutlichen die nach wie vor vorhandene Prägung des Ortsbildes durch große Hofanlagen. Teilweise finden hier bereits Umnutzungsmaßnahmen statt; weitere Potenziale sind vorhanden.

Wie aus der historischen Topographischen Karte ersichtlich ist, vollzog sich die weitere Siedlungsentwicklung ausgehend vom ursprünglichen Kern (Gesamtanlage) in der Art eines Straßendorfes entlang der Freigerichtstraße sowie nachfolgend an der Altenstädter Straße. Im Luftbild sind diese Erweiterungen deutlich von den späteren Baugebieten zu unterscheiden.



Abb. 13: Luftbild Stadtteil Kaichen

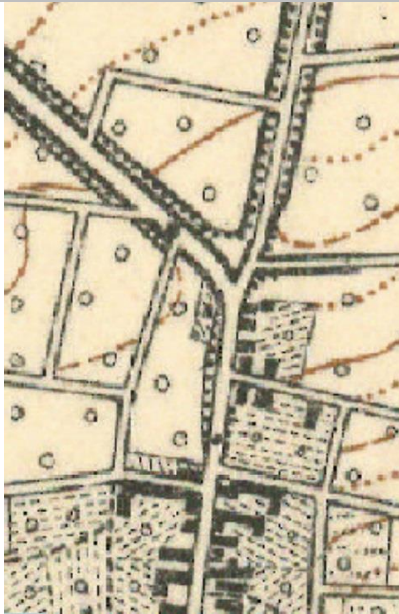
Quelle: GeoBasis-DE

Fördergebiet Kaichen

Das Fördergebiet des Stadtteils Kaichen umfasst die Gesamtanlage sowie (nachfolgend erläutert) die Gebäude entlang des nördlich anschließenden Teils der Freigerichtstr. und Altenstädter Str., die bereits bis in die 1930er Jahre entstanden sind.

Bereich Freigerichtstr. (nördl. Gesamtanlage) und Altenstädter Str.

Die Topographischen Karten zeigen die bauliche Entwicklung in diesem Bereich bis zum Jahr 1936. Auch anhand der Fotos wird das Gebäudealter erkennbar. Da es sich um die Weiterentwicklung der Siedlung entlang der Hauptverbindungsstraßen am nördlichen Ortseingang handelt, prägen die Gebäude in diesem Teil das Ortsbild.



TK 25, 1905



TK 25, 1936



Freigerichtstr. (Richtung Süden), Höhe Waldstraße



Altenstädter Str. / Freigerichtstr. (Richtung Süden)



Altenstädter Str. / Hainwaldstr. (Richtung Norden)



Altenstädter Str. (Höhe Nr. 25, Richtung Süden)

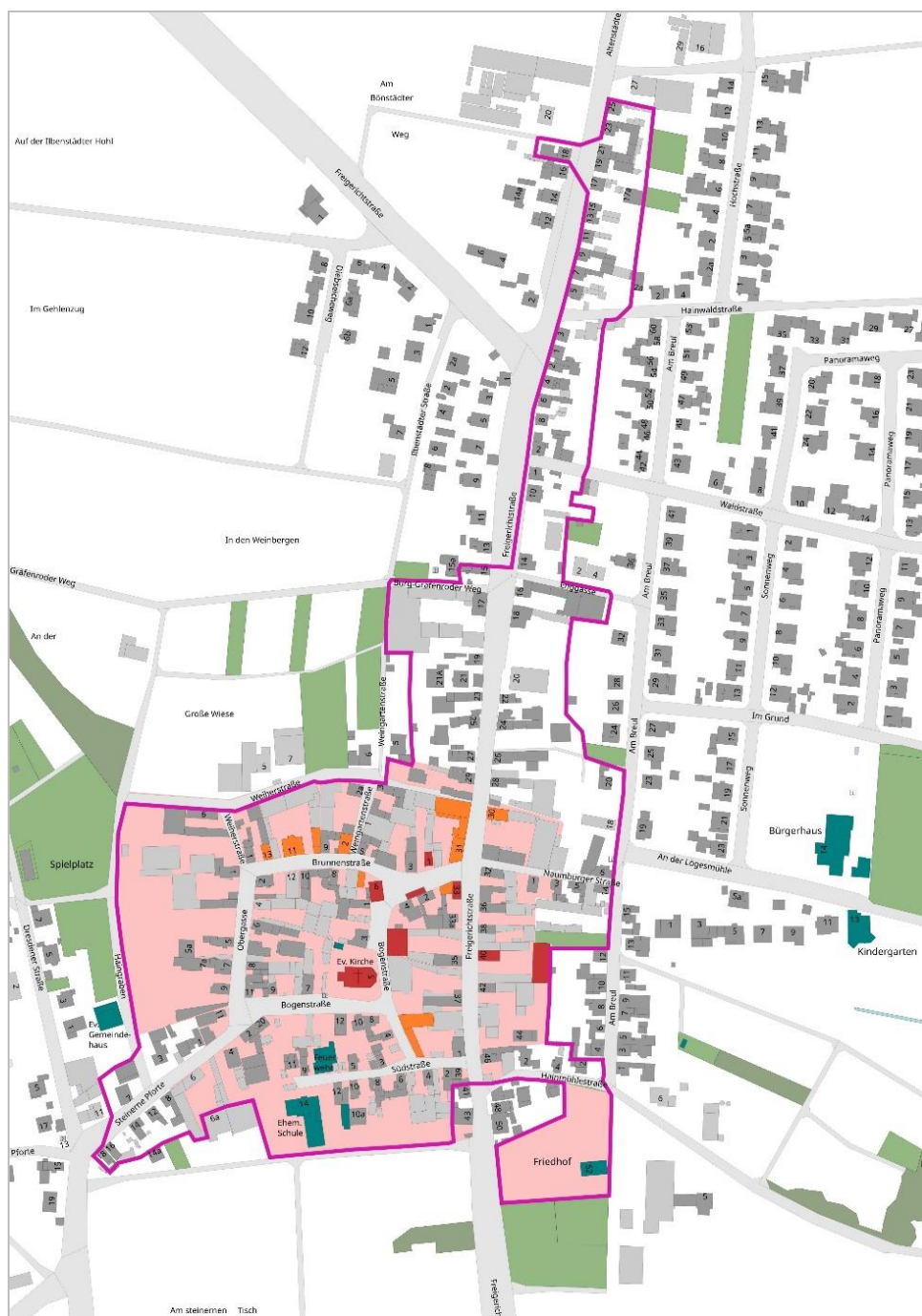


Abb. 14: Abgrenzung des Fördergebietes im Stadtteil Kaichen

2.3 Innenentwicklung

Ein zentrales Ziel der hessischen Dorfentwicklung besteht darin, die **Innenentwicklung zu stärken**. Vor diesem Hintergrund wurden die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale umfassend aufgenommen und dargestellt.

Die **Realisierung von Maßnahmen der Innenentwicklung** erbringt grundsätzlich sowohl ökonomisch wie ökologisch positive Effekte: Die Infrastruktur ist im Regelfall bereits vorhanden, Erschließungskosten für den Bau weiterer Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für Straßenbau sind weitestgehend abgeschlossen und verursachen in der Regel keine weiteren Kosten.

Zum Schutz des einheitlichen Ortsbildes und der Bewahrung des regionalen Baucharakters sind bei **Sanierungsmaßnahmen** in den historischen Ortskernen Hinweise und Gestaltungsprinzipien zu berücksichtigen, die in den Broschüren „Bauen im ländlichen Raum“ und „Grundsätze des regionaltypischen Bauens in der Dorf- und Regionalentwicklung“ dargestellt sind.

2.3.1 Beschreibung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale

Die Entwicklung innerhalb der vorhandenen Siedlungsbereiche kann vom Grundsatz durch Nutzung folgender Potenziale erfolgen:

- Nutzung der noch vorhandenen freien Bauplätze in den Baugebieten sowie ggf. vorhandener Baulücken
- Wiedernutzung von Leerstandsgebäuden
- Nachverdichtung durch z.B. Hinterlandbebauung, Aufstockung von bzw. Andocken an Bestandsgebäude.

In allen drei genannten Fällen kann die Stadt Niddatal allerdings nur dann aktiv Einfluss nehmen, wenn sie Eigentümer des Grundstücks oder Gebäudes ist. Insofern handelt es sich weit überwiegend „nur“ um theoretisch nutzbare Potenziale. Die Aktivierung dieser Potenziale erfordert die Bereitschaft der jeweiligen Eigentümer. Da diese zumeist nicht vorhanden ist, bedarf es dauerhaft intensiver Bemühungen und Gespräche, um in konkrete Fortschritte zu erzielen.

Zur fortlaufenden Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen nutzt die Stadt Niddatal das **Tool „Innenentwicklung“** des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain. Dies ist auf den Geoportal (www.region-frankfurt.de/Services/Geoportal/) des Regionalverband mit entsprechenden Zugangsdaten abrufbar. Dieses Tool bildet ein „Werkzeug zur Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen auf Basis von potenziellen Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken“. Die nachstehende Kartenlegende gibt einen Überblick über die Erfassungskategorien.

Innenentwicklung	
⊕ Potenzialflächen	
	Baulücke zugefügt
	Baulücke
	Geringfügig bebaut
	Geringfügig bebaut, zugefügt
	Bürofläche nicht genutzt
	Gewerbebrache
	Gewerbebrache mit Restnutzung
	Hofstelle, leerstehend
	Hofstelle mit Restnutzung
	Infrastruktureinrichtung, leerstehend
	Konversionsfläche
	Wohngebäude leerstehend
	Wohngebäude mit Leerstandsrisiko
	Laden leerstehend

Abb. 15: Erfassungskategorien „Innenentwicklung“

Leerstand von Wohngebäuden

Insgesamt sind aktuell **98 leerstehende Wohngebäude** erfasst. Diese verteilen sich wie folgt: Assenheim 37, Ilbenstadt 27, Bönstadt 24 und Kaichen 10. Ein erheblicher Anteil der Leerstände befindet sich außerhalb der Kernbereiche in den Baugebieten. Hier ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Leerstandsgebäude in den Bereich der normalen Fluktuation fällt.

Auf der anderen Seite gibt es in allen Stadtteilen **längerfristige Leerstände** in den Ortskernen, die das Ortsbild negativ beeinträchtigen (s. hierzu Kap. 2.3.4 Städtebauliche Problemlagen).

Bereits im Kapitel 2.1.2 wurde im Zusammenhang mit der Altersstruktur auf das Thema „**Potenzieller Leerstand**“ eingegangen. Auswertungen der Einwohnermeldedaten ergaben, dass es in den vier Stadtteilen insgesamt 517 alleinlebende Personen im Alter von 75 und älter gibt. Hinzu kommen noch einmal 350 alleinlebende Paare im gleichen Alter. Damit existiert für die kommenden Jahre ein wachsendes Potenzial für einen **Generationenwechsel im Bestand**.

Leerstand von Nicht-Wohngebäuden

Wie in vergleichbaren ländlich geprägten Kommunen existieren auch in Niddatal Nicht-Wohngebäude (z.B. Wirtschaftsgebäude ehemaliger Landwirtschaftsbetriebe), die nur noch gering genutzt werden oder leer stehen. Diese und ggf. weitere Wirtschaftsgebäude bilden ein weiteres **Umnutzungspotenzial**. Die Eigentümer müssten bereit sein, die ggf. noch vorhandene Nutzung aufzugeben und in einen kostenintensiven Umbau zu investieren. Gemäß der gültigen Richtlinie ergeben sich für solche Fälle Fördermöglichkeiten.

Die Zahl der leer stehenden Nicht-Wohngebäude ist allerdings nur in Teilen quantifizierbar. Aktuell erfasst sind acht vollständig leerstehende Hofstellen: eine in Assenheim, zwei in Bönstadt zwei in Ilbenstadt und drei in Kaichen. Es ist davon auszugehen, dass weitere ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude un- bzw. untergenutzt sind. Exakte Zahlen hierzu liegen allerdings nicht vor. Dies gilt ebenso für „potenziell leer stehende Nicht-Wohngebäude“.

Bauplätze/Baulücken

Die letzten Ausweisungen von Bebauungsplänen erfolgten

- 2018 in Assenheim (A16 – Am Steinweg). Insgesamt wurden hier 28 Bauplätze bereitgestellt, von denen aktuell nur noch 1 Bauplatz verfügbar ist.
- 2023 in Kaichen (K14 – Am alten Erbstädter Weg) mit 42 Bauplätzen; für die Ausweisung des B-Plans wurden 2 Reserveflächen in Bönstadt zurückgenommen (s.u.).

In der Gesamtstadt Niddatal existieren gemäß einer laufend fortgeführten Erhebung aktuell insgesamt 103 Baulücken.

Tab. 8: Aktuelle Anzahl der Baulücken nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl Baulücken
Assenheim	32
Ilbenstadt	43
Bönstadt	11
Kaichen	17
Gesamt	103



Von den 103 Baulücken in den Stadtteilen befinden sich allerdings **nur vier in städtischem Besitz**. Aktivitäten, die privaten Grundstückseigentümer zu einem Verkauf oder einer Umnutzung zu bewegen, wurden bislang noch nicht systematisch durchgeführt.

In einigen Bereichen erscheint es sehr fraglich, dass die prinzipiell als „Baulücke“ aufzunehmenden Grundstücke jemals zum Verkauf angeboten werden. Beispiele finden sich in Ilbenstadt, wo Hauseigentümer tlw. 2 benachbarte Parzellen gekauft haben, um entsprechende Frei-/Gartenflächen an ihrem Gebäude zu sichern.

Baulandreserven (FNP)

Gemäß der Festlegung im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) verbleiben derzeit noch folgende Baulandreserven in den vier Stadtteilen:

- Assenheim: 6,3 ha Wohnbaufläche, 6,2 ha Gemischte Baufläche, 6 ha Gewerbliche Baufläche
- Ilbenstadt: 2,9 ha Wohnbaufläche Randgebiet (Bestandteil der Aufstellung des B-Plans I13) + 0,6 ha Wohnbaufläche Innenbereich, 3,6 ha Gemischte Baufläche, 3,2 ha Gewerbliche Baufläche
- Bönstadt: In Bönstadt wurden 2023 zwei Reserveflächen zugunsten eines Bebauungsplans in Kaichen zurückgenommen¹¹
- Kaichen: 0,6 ha Wohnbaufläche.

2.3.2 Gesamtübersicht der Potenziale

Die beschriebenen Innenentwicklungspotenziale sind statistisch wie folgt zusammenzufassen.

Tab. 9: Innenentwicklungspotenziale

Stadtteil	Wohngebäude	Leerstand Wohngebäude		Potenzieller Leerstand von Wohngebäuden ¹
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl
Assenheim	1.230	37	3,0	433
Bönstadt	520	27	5,2	203
Ilbenstadt	960	24	2,5	146
Kaichen	370	10	2,7	85
Gesamt	3.080	98	3,2	867

¹ Gebäude mit Alleinstehenden oder Paaren im Alter von 75 und älter

¹¹ 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Niddatal, Stadtteile Kaichen und Bönstadt



Stadtteil	Leerstand Nicht-Wohngebäude ²	Potenzieller Leerstand Nicht-Wohngebäude	Innerörtliche Baulücken
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Assenheim	1	nicht bekannt	32
Bönstadt	2	nicht bekannt	43
Ilbenstadt	2	nicht bekannt	11
Kaichen	3	nicht bekannt	17
Gesamt	8	-	103 ³

² Gesichert anzugeben ist nur die Zahl der leerstehenden Hofanlagen

³ Von den insgesamt 103 Baulücken befinden sich nur 4 im Besitz der Stadt Niddatal

Stadtteil	Letzte B'plan-Ausweisung	Bauplätze bei Ausweisung	Freie Bauplätze zur Verfügung
	Jahr	Anzahl	Anzahl
Assenheim	A16, 2018	14	1
Bönstadt	B10, 2015/16	43	0
Ilbenstadt ⁴	I 11, 2013/15 (Tb. I)	15 (Tb. I, MI)	11
Kaichen	K 14 (2023)	42	42
Gesamt		114	54

Ilbenstadt: I 11, Tb. II seit Nov. 2023 rechtskräftig: 8 Bauplätze WA + 7 Bauplätze MI, nicht erschlossen

Stadtteil	B'plan Ausweisung in Aufstellung	Anzahl der Bauplätze in Aufstellung	Baulandreserven F-Plan	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	ha
Assenheim	-	-	1	6
Bönstadt	-	-	0	0
Ilbenstadt	Bebauungsplan I 13 »westlich der Burg-Gräfenröder Straße«	Schätzung 50 – 75 Wohneinheiten	1	0,6
Kaichen	-	-	1	1
Gesamt			3	10

Insgesamt ist nochmals festzuhalten, dass die **Aktivierung aller beschriebenen Innenentwicklungspotenziale** weit überwiegend davon abhängt, inwieweit die Privateigentümer zum Verkauf bzw. zu Baumaßnahmen bereit sind. Daraus ergibt sich für eine **erfolgreiche Umsetzung der Innenentwicklung** die Herausforderung, Grundstücks- und Hauseigentümer zu informieren und zu überzeugen,

- Bauplätze zum Verkauf anzubieten
- einen Generationenwechsel im Bestand zu ermöglichen
- Grundrisse/Wohnungszuschnitte zu verändern, um das Mietwohnungsangebot zu erweitern.

2.3.3 Vorhandene Aktivitäten

Die Stadt Niddatal hat bereits erste Maßnahmen ergriffen, um Leerstand entgegenzuwirken und die Innenentwicklung voranzubringen. Zu nennen sind:

- Führen des Katasters „Innenentwicklung“ (vgl. Kap. 2.3.1)
- Umnutzung des Klostergeländes mit Aufstellung des Bebauungsplans I10 „Im Kloster / Gutshöfe“.

Im Bereich des ehemaligen Klostergeländes wird ein bedeutender Schritt zur **Innenentwicklung in Ilbenstadt** beschritten.



Abb. 16: Bebauungsplan I10 „Im Kloster / Gutshöfe“,

Im Bereich des Bebauungsplans I10 „Im Kloster / Gutshöfe“ erfolgt eine **grundlegende städtebauliche Aufwertung** der historischen Mitte von Ilbenstadt. Bereits in der Umsetzung befindet sich das Projekt **„Leben und Wohnen an den Klostergärten“**. Hier entsteht ein genossenschaftlicher Neubau mit bezahlbarem, barrierefreiem Wohnraum. Außerdem werden die bestehenden Gebäude wie die Kutschenhalle und das Pächterhaus saniert und mit neuem Zweck gefüllt. Der frühere **Klostergarten** soll gemeinsam mit dem Verein „Kultur im Klostergarten Ilbenstadt e.V.“ teilweise für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Im Zusammenhang mit dem **Einzug der Stadtverwaltung** in die ehemaligen Klostergebäude (Haus St. Gottfried) sind weitere Maßnahmen geplant¹². Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf der östlichen Seite der Basilika eine **Stellplatzanlage** mit rund 70 Stellplätzen vorgesehen. Hierdurch besteht die Option, ggf. Büroräum im Gebäude zu vermieten.

¹² Begründung, Bebauungsplan I10 „Im Kloster / Gutshöfe, 1. Erweiterung (2023)

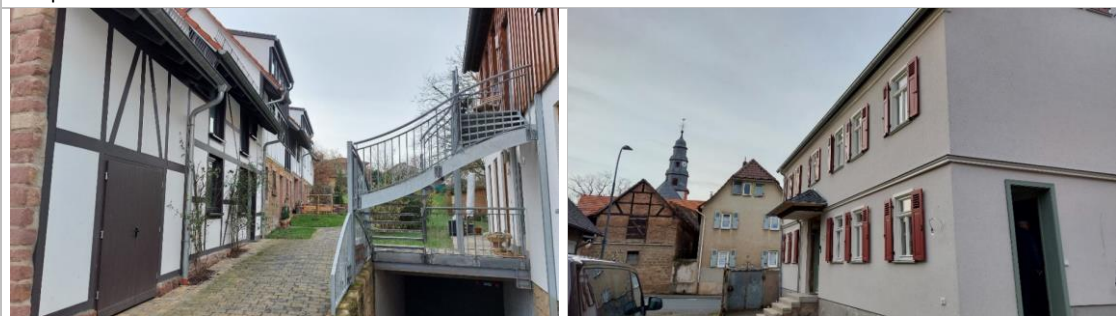
Die Ausweisung des **Klosterparks** als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ermöglicht die Schaffung von Aufenthalts- und Naherholungsmöglichkeiten sowie zweckgebundener baulicher Anlagen: Aufenthaltsbereiche und Spielflächen, Spielgeräte, Wasserflächen und Gehwege sowie sonstige dem Nutzungszweck zugeordnete Anlagen und Einrichtungen.

Weitere Prozesse der Innenentwicklung

Unabhängig von den Aktivitäten der Stadt tragen **Privateigentümer** zur Innenentwicklung bei und bieten damit Positivbeispiele, die anderen Eigentümern als Anregung dienen können (s. Bildbeispiele).



Beispiele aus Ilbenstadt



Beispiele aus Kaichen

2.3.4 Städtebauliche Problemlagen

In allen Stadtteilen existieren städtebauliche **Problembereiche mit langfristigem Leerstand** und Störung des Ortsbildes. Die Ausprägung bzw. der räumliche Zusammenhang ist dabei unterschiedlich. **Besonderer Handlungsbedarf** besteht in Bereichen mit einer bereits vorhandenen räumlichen Ballung, da die Gefahr besteht, dass sich die Problemlage weiter ausdehnt. In einigen Fällen ist bekannt, dass ein Verkauf der Gebäude an überhöhten Preisvorstellungen der Eigentümer scheitert bzw. eine Spekulation auf steigende Preise bislang eine Neunutzung verhindert hat.

Nachfolgend werden beispielhaft Bereiche in den vier Stadtteilen benannt und der jeweilige Zustand anhand von Fotos visualisiert, in denen langfristige Leerstände in exponierter Lage und/oder räumlicher Ballung auftreten. Der Stadt Niddatal liegt eine vollständige Erfassung der Leerstände vor. Diese kann als Grundlage für die Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen im Rahmen der Dorfentwicklung genutzt werden. Auf eine kartographische Darstellung mit Lagekennzeichnung der Leerstände im KEK wird aus Gründen des Datenschutzes verzichtet.



Assenheim

In Assenheim bleibt die Leerstandsproblematik im Ortskernbereich bislang begrenzt. Negativ wirkt allerdings der Leerstand und Zustand einzelner Gebäude an der Hauptstraße (Ortsdurchfahrt).

Fotobeispiele Assenheim



Bönstadt

In Bönstadt stellt sich die Problematik im Ortskernbereich deutlich größer dar. Es existieren mehrere Bereiche, in den sich Gebäude mit langfristigem Leerstand befinden. Dabei handelt es sich sowohl um Wohngebäude als auch um vollständige Hofanlagen u.a. an der Erbstädter Str., Kaicher Ecke, Assenheimer Str. und Hofgasse, deren Zustand sich zunehmend verschlechtert.

Fotobeispiele Bönstadt



Ilbenstadt

In Ilbenstadt existieren zwei Bereiche innerhalb der Gesamtanlage, in denen sich eng beieinander mehrere Leerstände von Wohn- und Nebengebäuden befinden:

- Gebäude in der Steingasse und am Friedhofsweg
- Gebäude in der Bergstraße und Schloßgasse.



Das Ortsbild in diesen Bereichen wird daher bereits seit längerer Zeit gestört, das Potenzial in unmittelbarer Nähe zum Klosterbezirk bleibt ungenutzt.

Fotobeispiele Ilbenstadt



Kaichen

In Ortskern von Kaichen existiert eine ähnliche Problematik wie in Bönstadt. Es gibt einen Bereich, in dem sich mehrere Gebäude mit langfristigem Leerstand von Wohngebäuden und vollständigen Hofanlagen befinden. Die Gebäude und Hofanlagen liegen an der Brunnenstraße, Obergasse und Bogenstraße. Das Ortsbild wird hier erheblich gestört.

Fotobeispiele Kaichen



Lösungsansätze

Für die dargestellten Problembereiche hat sich in den vergangenen Jahren keine positive Veränderung ergeben bzw. abgezeichnet. Insofern bietet die Dorfentwicklung die Möglichkeit, in zweierlei Hinsicht positive Wirkungen zu entfalten. Grundsätzlich könnte die Privatförderung in einigen Fällen Anreize für Sanierung und Neunutzung bieten.



Für die gravierendsten Fälle, d.h. Bereiche mit einer räumlichen Ballung bzw. besonders langfristigem Leerstand (in Bönstadt und Kaichen) wird angestrebt, städtebauliche Entwicklungskonzepte zu erarbeiten, um die **Rahmenbedingungen und Entwicklungsoptionen** zu prüfen und ggf. Maßnahmen des städtebauverträglichen Rückbaus oder der Umnutzung zu planen und umzusetzen. Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang auch in Betracht zu ziehen, Maßnahmen der **Klimaanpassung** (Versickerungsflächen, natürliche Verschattung etc.) in Planungen einzubeziehen.

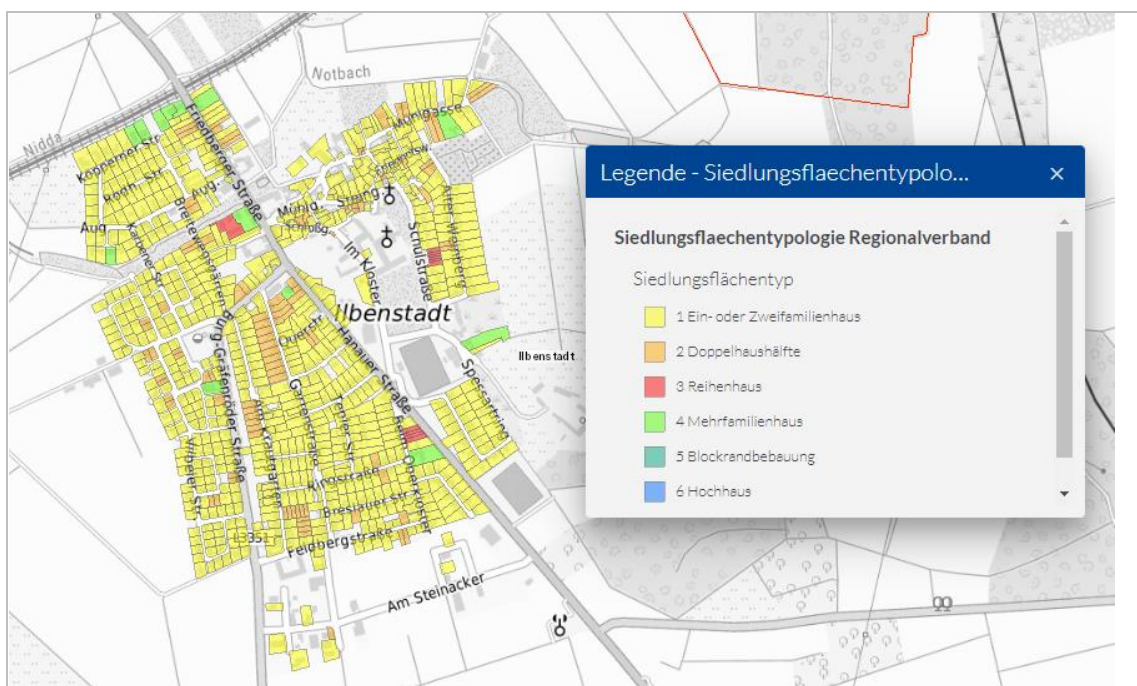
2.3.5 Siedlungsentwicklungsplanung der Kommune in den nächsten 10 Jahren

Ausgangspunkt der Überlegungen und Planungen zur Siedlungsentwicklung sind:

- Vorhandene Siedlungsstruktur und Marktsituation
- die Daten und Prognosen zur demographischen Struktur und Entwicklung
- die nutzbaren bzw. aktivierbaren Potenziale zur Weiterführung der Innenentwicklung
- Informationen zur Nachfrage nach Bauplätzen.

Vorhandene Siedlungsstruktur und Marktsituation

Übergreifend ist für alle Stadtteile festzustellen, dass Ein- bzw. Zweifamilienhäuser weit überwiegend dominieren (s. Beispiel Ilbenstadt).



Quelle: Geoportal des Regionalverbands FrankfurtRheinMain

Abb. 17: Siedlungsflächentypologie Ilbenstadt

Insgesamt ergibt sich hieraus ein geringes Mietwohnungsangebot. In die zuletzt ausgewiesenen Bebauungspläne bzw. Planungen wurden daher jeweils Teilbereiche für den **Bau von Mehrfamilienhäusern** aufgenommen. Dies sowie speziell auch die Schaffung von Angeboten im Bereich „Altengerechtes Wohnen“ stellt dauerhaft eine wichtige Zukunftsaufgabe dar.

Der Bodenpreis für Wohnbauflächen lag 2022 bei 261 €/m² (Mittelwert)¹³. Die **Anzahl der Wohnungen** im Stadtgebiet ist zwischen 2011 und 2022 **um 7,6 % angestiegen** und betrug zum 31.12.2022 4.616 (Quelle: Gemeindedatenblatt).

Tab. 10: Entwicklung des Wohnungsbestands

	2014	2016	2018	2020	2022
Wohnungsbestand	4.320	4.358	4.497	4.603	4.616
Personen je Wohnung	2,2	2,2	2,1	2,1	2,2
Wohnfläche (in 1.000 m ²)	482	486	504	518	520
Wohnfläche je Einwohner	51,9	51,1	51,5	52,2	52,1
Fertiggestellte Wohnungen	13	10	98	63	10
Quelle: Hessische Gemeindestatistik					

Die Daten belegen den Anstieg der Wohnfläche sowie eine sehr schwankende Zahl der fertiggestellten Wohnungen.

Relevante Kerndaten zur Bevölkerungsentwicklung

Die Analyse und Bewertung der verfügbaren Einwohnerdaten der Stadt Niddatal hat gezeigt, dass die Bevölkerungszahl der Stadt seit 1995 um 14,5% angestiegen ist. Auffällig ist in diesem Zusammenhang der positive Wert im Bereich der **Familienwanderung** im Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre (vgl. Kapitel 2.1.1).

Eine vorliegende **Bevölkerungsvorausschätzung** für den Wetteraukreis 2021 – 2035 prognostiziert einen deutlichen **Bevölkerungszuwachs um 17,7%**.

Nutzbare Potenziale zur Weiterführung der Innenentwicklung

Als Fazit aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme ist festzuhalten:

- Die **Leerstandsquote** (ca. 3,2 %) liegt in einem Bereich, der als „normale Fluktuationsreserve“ oder „optimale Leerstandsquote“ bezeichnet wird (3 bis 5%).
- Von den insgesamt 103 Baulücken befinden sich nur **4 Baulücken** im Eigentum der Stadt, d.h. nur diese sind durch die Stadt aktivierbar.

Die Wohnbauentwicklung wurde in den vergangenen Jahren gemäß FNP vor allem auf den nord-westlichen Ortsrand von Assenheim, den westlichen Ortsrand von Ilbenstadt und auf Bönstadt gelenkt. Die Stadt Niddatal war und ist ansonsten grundsätzlich bemüht, die Flächennachfrage vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen.

Hervorzuheben ist hier nochmals das Projekt „Inklusives Wohnen am Klostergarten“ in Ilbenstadt (s. Kap 2.3.3). Aufgrund einiger Baulücken und Leerstände (z.B. von Hofreiten mit Wirtschaftsgebäuden) in den Ortskernen ergeben sich aber voraussichtlich auch für die Zukunft weitere Möglichkeiten.

¹³ Quelle: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte in Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Nachfrage nach Bauplätzen

Niddatal ist aufgrund der Lage und Verkehrsanbindung grundsätzlich ein **nachgefragter Wohnstandort**. Um der **hohen Nachfrage** gerecht zu werden, war es erforderlich, Baugebiete an den Ortsrändern auszuweisen bzw. zu erweitern. Aktuell stellt sich die Situation bzgl. der freien Bauplätze (innerhalb der jeweils letzten B-Plänen) und der vorliegenden Anfragen wie folgt dar:

- Assenheim: 1 Freier Platz, 4 Bewerber/Anfragen
- Bönstadt: Kein freier Bauplatz, keine Anfragen
- Ilbenstadt: 11 Freie Plätze, eine Anfrage für Einfamilienhaus + 6 Anfragen für Mietwohnungsbau
- Kaichen (K14 – Am alten Erbstädter Weg): 42 Freie Plätze, 20 Bewerber/Anfragen für Einfamilienhäuser, eine Anfrage für eine Doppelhaushälfte (insgesamt 2 möglich), eine Anfrage für ein Mehrfamilienhaus (insgesamt 5 möglich)



B-Pan K14

Erwarteter Bedarf an Wohnraum und Bauplätzen in den kommenden 10 Jahren

Grundsätzlich ist die beschriebene aktuelle Nachfrage aufgrund der gestiegenen Baupreise und der Zinsentwicklung nicht mit der Entwicklung bis 2022 zu vergleichen. Insofern besteht derzeit eine Situation, die die Prognose des zukünftigen Bedarfs erheblich erschwert.

Aufgrund der längerfristig positiven Bevölkerungsentwicklung der Stadt und der anhaltenden und weiter prognostizierten Bevölkerungszunahme im Wetteraukreis geht die Stadt Niddatal trotz der veränderten Rahmenbedingungen (Baupreise, Zinsen) von einem **leicht steigenden Bedarf an Wohnraum** in den nächsten 10 Jahren aus.

Vorüberlegung zur Deckung des Bedarfs

Gemäß dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ möchte die Stadt Niddatal alle möglichen Maßnahmen ergreifen, den steigenden Wohnbedarf durch eine gezielte Innenentwicklung zu fördern und zu etablieren, d.h.

- Aktivierung privater Bauplätze/Baulücken
- Wiedernutzung vorhandener Leerstände
- Begleitung/Unterstützung eines Generationenwechsels im Bestand.

Für die genannten **Maßnahmen** können **keine konkreten Zielwerte** benannt werden, da eine starke Abhängigkeit von der Bereitschaft der Privateigentümer existiert. Von Seiten der Stadt soll daher ein Schwerpunkt auf **Beratung und Information** der Grundstücks- und Gebäudeeigentümer gelegt werden.



Die Verwaltung geht aber davon aus, dass der aufgelaufene und der in den kommenden Jahren zu erwartende Bedarf nicht ausschließlich durch Innenentwicklung gedeckt werden kann. Daher bildet der aktuell in Aufstellung befindliche **B-Plan I13** kein zur Innenentwicklung konkurrierendes Baugebiet und soll möglichst zur Umsetzung kommen.

B-Plan Ilbenstadt I13 „Westlich der Burg – Gräfenröder Straße“

Schätzung 50 – 75 Wohneinheiten



Ansonsten sind derzeit **keine weiteren Wohnbaugebiete** während der Förderphase geplant.

Im Bereich der im Verfahren bzw. in Planung befindlichen Neubaugebiete soll zwingend auch das Ziel erreicht werden, für ältere Bewohner der Stadt Niddatal „altersgerechten Wohnraum“ zu schaffen. Damit soll im Sinne einer Verknüpfung mit der Innenentwicklung die Basis geschaffen werden, die **freiwerdenden Potenziale** innerorts durch junge Familien wieder neu zu beleben.

2.4 Örtliche Infrastruktur

Die Erfassung und Darstellung der „örtlichen Infrastruktur“ umfasst:

- Dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen
- Dorfplätze/Freiflächen (Orte der Kommunikation und Begegnung)
- Soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote (Angebote für Senioren, Kinderbetreuung/Jugendarbeit, Kultur-/Veranstaltungsangebot)
- Örtliche Grundversorgung (Nahversorgung, medizinische Versorgung / Gesundheitsangebot, außerschulische Bildungs- und Informationsangebote, Co-Working-Spaces)
- Freizeit- und Naherholungseinrichtungen, Tourismusentwicklung
- Mobilitätsangebot.

Soweit verfügbar, wurden Informationen zur Nutzung und Auslastung aufgenommen.

2.4.1 Dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen im Bestand

Die vier Stadtteile verfügen über Einrichtungen, die von Vereinen, Gruppen sowie für private Feiern genutzt werden können. Von zentraler Bedeutung sind hierbei die **vier Bürgerhäuser** in den Stadtteilen sowie der **Weißer Saal** und der Gottfriedssaal im Haus St. Gottfried (Ilbenstadt).



Die Bürgerhäuser werden täglich mehrere Stunden durch die Vereine genutzt (Trainings-/Übungsstunden) sowie an den Wochenenden durch die Veranstaltungen der Vereine und private Feiern. Die Bürgerhäuser in Bönstadt, Ilbenstadt und Kaichen sind inkl. Saal verpachtet und bilden damit auch ein wichtiges **gastronomisches Angebot** in den Orten.

Nachfolgend wurde für die bestehenden Einrichtungen jeweils ein kurzer „**Steckbrief**“ erstellt, der Informationen zur Ausstattung, zur Nutzungsintensität sowie zum Anpassungsbedarf enthält.

Als Kriterium zur Bewertung der **Auslastung** wird ein Orientierungswert herangezogen, der 2001 vom Hessischen Rechnungshof eingeführt wurde¹⁴. Ausgehend von einer potenziellen Nutzungszeit von 16 Stunden an 7 Tagen pro Woche (d.h. 5.840 Nutzungsstunden/Jahr) sollte jede öffentlich zugängliche Einrichtung über eine **Auslastung von mindestens 10 %** verfügen. Eine Auslastung über 45 % wird als „sehr gut“ eingestuft.

Es werden auch weitere im Ortsteil vorhandenen Einrichtungen benannt. Details zum Umfang der Nutzung liegen hier allerdings überwiegend nicht vor.

Gemeinschaftseinrichtungen im Stadtteil Assenheim

Der Bürgersaal im Bürgerhaus Assenheim bildet einen zentralen Ort für Veranstaltungen, Feiern, und Sitzungen, der eine sehr hohe Auslastung aufweist. Darüber hinaus befinden sich im Stadtteil weitere Einrichtungen, die für Veranstaltungen oder Sitzungen etc. genutzt werden können.

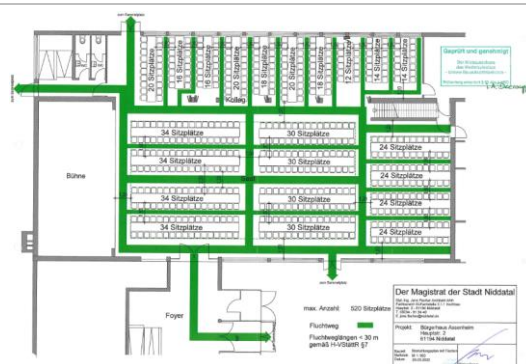
Bürgerhaus Assenheim (Hauptstr. 2)

Gebäude / Ausstattung

- Räume des Bürgerhauses (1970er Jahre): Gaststätte, 1 Kegelbahn, Kollegräume, Saal mit Bühne
- Ausstattung des Bürgersaals: Bestuhlung mit Tischen: max. 520 Sitzplätze / Reihenbestuhlung: max. 603 Sitzplätze; Küche



Ansicht Bürgersaal



Grundriss (Quelle: www.niddatal.de)

Nutzungen: Veranstaltungen/Sitzungen (Beispiele)

- Fasching: Proben, div. Veranstaltungen
- Kinder- und Jugend-Theatergruppe (Ki-Ju): Workshops, Proben, Aufführungen
- Blutspendetermine, Impfungen
- Kinderbasar, Ladies Basar, Kreativmarkt

Regelmäßige Belegung durch Vereine/Gruppen

Der Saal wird insbesondere durch die Theatergruppe Assenheim e.V. (KiJu-Musical, Ferienspiele, Workshops, Musicalproduktion) und die Assenheimer Karnevalsgesellschaft "Verein Humor" 1914 e.V. sehr intensiv genutzt. Aufgrund

¹⁴ Vgl. Elfter Zusammenfassender Bericht des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs - Überörtliche Prüfung kommunaler Körperschaften - über die Feststellungen von allgemeiner Bedeutung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2001

▪ Versammlungen FFW Niddatal, AKG ▪ Private Feiern, Weihnachtsfeiern ▪ Wahlen	der z.T. mehrtägigen bis mehrwöchigen Nutzungen besteht insgesamt nahezu eine Volllastung des Saals.	
Nutzungsintensität	Gesamtstunden/Jahr (ca.): 5.600 Std.	Auslastung: ca. 96 % (sehr gut)
Anpassungsbedarf	Es ist bereits eine Renovierung erfolgt, daher besteht nur allg. Instandhaltungs-/Erneuerungsbedarf	

Weitere Einrichtungen im Stadtteil Assenheim		
Einrichtung	Informationen / Nutzung (Beispiele)	
 Ehem. Synagoge	Die Synagoge (geschütztes Kulturdenkmal, Brunnengasse 4) wurde 1862 errichtet. Sie ist profaniert und wird seit 1990 von Assenheimer Vereinen, der Schule und den Gremien der Stadt als Ausstellungs- und Vortragsraum, für Lesungen und andere kulturelle Veranstaltungen genutzt. Eine Dauerausstellung erinnert an die jüdische Geschichte Assenheims. Die Synagoge bietet als historisch bedeutsames Kulturdenkmal die Möglichkeit, über die genannten temporären Nutzungen hinaus eine neue Funktion (Folgenutzung) zu übernehmen. Ein möglicher Ansatz (Idee aus dem Projektworkshop) besteht darin, die Synagoge zukünftig als städtisches Museum zu nutzen.	
Altes Rathaus Assenheim	▪ NABU-Zentrum und Bildungseinrichtung mit 2 Tagungsräumen, Küche; die Räume können auch gemietet werden	
Feuerwehrgerätehaus	▪ Veranstaltung „Rund um den Apfel“	
Ev. Gemeindehaus	▪ „Kirchenkaffee“, Gemeindeversammlungen	
Vereinsheim des Angelsportvereins	▪ Veranstaltung „Heringessen“	
Schießanlage Schützenverein	▪ Veranstaltung „Sauschießen“	
Inlinehalle	▪ Events: z.B. „Nacht der DJ's“	

Gemeinschaftseinrichtungen im Stadtteil Bönstadt

Das Bürgerhaus in Bönstadt liegt am nordwestlichen Ortsrand. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Spielplatz, die Festwiese und die Feuerwehr.

Bürgerhaus Bönstadt (Assenheimer Straße 49)
Gebäude / Ausstattung
▪ Räume des Bürgerhauses (1970er Jahre): Gaststätte, 2 Kegelbahnen, Kollegramm, Saal mit Bühne ▪ Ausstattung: Bestuhlung mit Tischen: max. 226 Sitzplätze / Reihenbestuhlung: max. 293 Sitzplätze Das Bürgerhaus ist inkl. Saal verpachtet.



Außenansicht des Bürgerhauses



Grundriss (Quelle: www.niddatal.de)

Nutzungen: Veranstaltungen/Sitzungen (Beispiele)	Regelmäßige Belegung durch Vereine/Gruppen
▪ Fasching: Proben, div. Veranstaltungen ▪ 90er Party ▪ Weinfest, Tanz in den Mai (KGSB) ▪ Konzerte BönCanto ▪ Weihnachtsfeier ▪ Jahreshauptversammlungen (FFW, BönCanto) ▪ Ortskartellsitzung	▪ Karnevalsabteilung (KGSB) ▪ Gymnastikabteilung der KSG ▪ KSG ▪ Musikzug <i>Die Nutzung durch die KGSB endet nach der Kampagne und wird nach den Sommerferien wieder intensiviert.</i>
Nutzungsintensität	Gesamtstunden/Jahr: ca. 1.200 Auslastung: ca. 21 % (gut)
Anpassungsbedarf	▪ Verbesserung der Heizungs- und Lüftungssituation

Weitere Einrichtungen im Stadtteil Bönstadt

Einrichtung	Informationen / Nutzung (Beispiele)
Feuerwehrgerätehaus	▪ Tag der offenen Tür, Nikolausmarkt
Vereinsheim KSG	▪ Kerb, Jahreshauptversammlung

Gemeinschaftseinrichtungen im Stadtteil Ilbenstadt

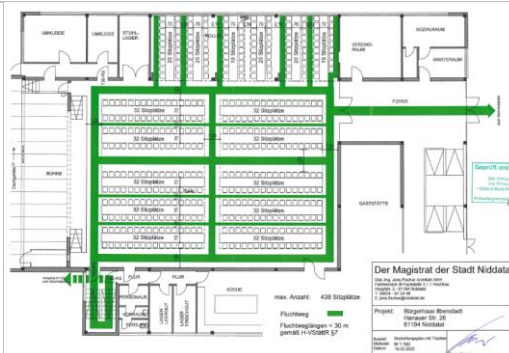
Das Bürgerhaus in Ilbenstadt wurde im Jahr 1973 eröffnet. Seither wurde hinsichtlich Sanierung oder Modernisierung nur wenig unternommen.

Bürgerhaus Ilbenstadt (Hanauer Straße 26)

Gebäude / Ausstattung

- Räume des Bürgerhauses (1970er Jahre): Gaststätte, 2 Kegelbahnen, Saal mit Bühne, Kollegraum
- Ausstattung: Bestuhlung mit Tischen: max. 438 Sitzplätze, Reihenbestuhlung: max. 579 Sitzplätze

Das Bürgerhaus ist inkl. Saal verpachtet.



Grundriss (Quelle: www.niddatal.de)



		
Außenansicht Bürgerhaus		Saal
Nutzungen: ▪ Faschingsitzung Turnverein ▪ Jahreshauptversammlungen RC 03, TTC, Kleintierzuchtverein, Turnverein, Vdk ▪ Info-Nachmittag VdK		Insgesamt bleibt die Nutzung des Bürgerhauses für öffentliche Veranstaltungen oder durch Vereine/Gruppen sehr begrenzt.
Die Gründe für die geringe Nutzung sind: ▪ In Ilbenstadt trainieren die Vereine in der Sport- und Gymnastikhalle des Wetteraukreises. ▪ Für die Räumlichkeiten existiert kein separater Zugang und es gibt keine von der Gastronomie unabhängige Toiletten. Durch die Verpachtung gestaltet sich die Mitnutzung der Toiletten als schwierig.		
Nutzungsintensität	Gesamtstunden/Jahr: ca. 100 - 200	Auslastung: max. ca. 4 % (sehr gering)
Anpassungsbedarf	▪ Erforderliche Brandschutzmaßnahmen wurden/werden bereits durchgeführt ▪ Weitere dringend erforderliche Maßnahmen (Einbau Unisex-Toilette, Trennung von Gaststätte und Saal: separater Zugang zum Saalbereich) sind bereits geplant, Haushaltsmittel hierfür sind eingestellt	

Im Bereich des ehemaligen Klosters befindet sich das „**Haus St. Gottfried**“. Da das Rathaus in Assenheim sanierungsbedürftig und zu klein ist, hat die Stadt Niddatal das ehemalige Kloster / die spätere Familienbildungsstätte Sankt Gottfried vom Bistum Mainz erworben.

Geplant ist, dass die Stadtverwaltung drei Etagen im Haus St. Gottfried bezieht. Die vorhandenen Veranstaltungs-/Sitzungsräume „Weißer Saal“ und „Gottfriedssaal“ werden bereits seit einiger Zeit intensiv genutzt.

Weißer Saal und Gottfriedssaal im Haus St. Gottfried

Gebäude / Ausstattung

Die Räume befinden sich im ehemaligen Klostergebäude.

Der weiße Saal bietet Platz für rund 150 Personen (Tische und Stühle).

Im Gottfriedssaal finden rund 60 Personen Platz.



KEK-Projektworkshop im Weißen Saal



Nutzungen „Weißer Saal“ (Beispiele)		Nutzungen „Gottfriedssaal“ (Beispiele)	
▪ Katholisches Pfarramt (regelmäßig) ▪ Kolpingfamilie ▪ Sitzungen: STVV, Haupt- und Finanzausschuss, Bauausschuss, Parteien, Steuerungsgruppe Dorfentwicklung ▪ Bücherausstellung, historische Bilderausstellung ▪ Männerballett, AKG – Training, AKG - Kampagneneröffnung ▪ Basilika Chor, Figuralchor ▪ Private Anmietungen		▪ Katholisches Pfarramt (regelmäßig) ▪ Kolpingfamilie ▪ Vorbereitung Erstkommunion ▪ Geschichtsverein ▪ Eichendorffschule ▪ Bücherausstellung ▪ Landfrauen ▪ Basilika Chor, Figuralchor ▪ Private Anmietungen	
Nutzungsintensität „Weißer Saal“	Gesamtstunden/Jahr: ca. 1.500 Std.	Auslastung: ca. 26 % (gut)	
Nutzungsintensität „Gottfriedssaal“	Gesamtstunden/Jahr: ca. 500 Std.	Auslastung: ca. 9 % (gering)	
Anpassungsbedarf	Die Räumlichkeiten und Ausstattung befinden sich in sehr gutem Zustand. Der Zugang zu den Sälen (1. Etage) ist bislang nicht barrierefrei (Treppe); es fehlen öffentliche Parkplätze in Nähe des Gebäudes.		

Weitere Einrichtungen im Stadtteil Ilbenstadt	
Einrichtung	Informationen / Nutzung (Beispiele)
Gottfriedsbogen	Der spätbarocken Gottfriedsbogen soll zukünftig für Trauungen und Tagungen nutzbar gemacht werden
Basilika	▪ Buchausstellung, Gottfriedsfest, Weihnachtskonzert
Feuerwehrgerätehaus	▪ Jahreshauptversammlung
Anglerheim Angelsportverein	

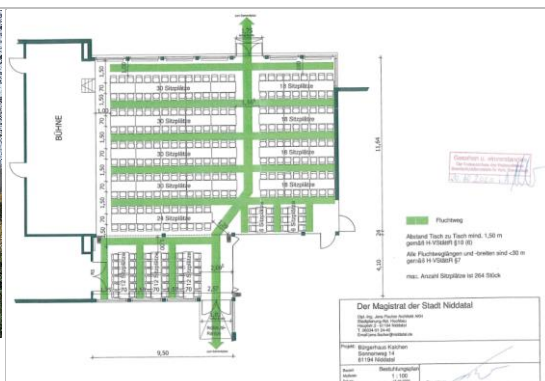
Gemeinschaftseinrichtungen im Stadtteil Kaichen

Das Bürgerhaus Kaichen befindet sich am östlichen Ortsrand. Unmittelbar im Umfeld schließen sich Spielplatz, Sportplatz und Kindergarten an.

Bürgerhaus Kaichen (Sonnenweg 14)
Gebäude / Ausstattung
▪ Räume des Bürgerhauses (1970er Jahre): Gaststätte, 2 Kegelbahnen, Kollegramm, Saal mit Bühne ▪ Ausstattung: Bestuhlung mit Tischen: max. 264 Sitzplätze, Reihenbestuhlung: max. 347 Sitzplätze Das Bürgerhaus ist inkl. Saal verpachtet. Die Gaststätte hat täglich ab 17:00 Uhr geöffnet (Einzige Gaststätte im Ort), Dienstag ist Ruhetag.



Außenansicht des Bürgerhauses



Grundriss (Quelle: www.niddatal.de)

Nutzungen: Veranstaltungen/Sitzungen (Beispiele)		Regelmäßige Belegung durch Vereine/Gruppen	
▪ Fasching: Proben, div. Veranstaltungen ▪ Tower-Dance-Night BV Eintracht ▪ Schlachtfest MGV Eintracht ▪ Grillfest MGV Eintracht ▪ Theateraufführung GV Eintracht ▪ Kerbvorbereitung, Kerb ▪ Jahreshauptversammlungen MGV, FFW, Musikzug, Angelsportverein, FC 1963, Weiberfassenacht, GV Eintracht ▪ Vereinsring Terminalsitzung ▪ Weihnachtsfeier FC 1963		▪ Turnverein ▪ Tanzgruppen Fasching ▪ Theatergruppe ▪ Modellbahn-Club ▪ Chorproben (2 Chöre) ▪ Turnen Kindergarten (vormittags)	
Nutzungsintensität	Gesamtstunden/Jahr: ca. 2.300		Auslastung: ca. 39% (gut)
Anpassungsbedarf	Aufgrund des Gebäudealters besteht allgemeiner Instandhaltungs-/Erneuerungsbedarf (z.B. Kanal).		

Weitere Einrichtungen im Stadtteil Kaichen	
Einrichtung	Informationen / Nutzung (Beispiele)
Altes Amtshaus / Alte Schule	2 Räume + Küche im EG, 1 Raum für Trauungen; insgesamt bislang nur gering genutzt
Ev. Gemeindehaus	Kirchenkaffee (monatl.), Erntedankfest, Gemeindeversammlung
Vereinsheim Angelsportverein	Frühschoppen, Feuerzangenbowle, Heringessen

In Kaichen bestehen Überlegungen, einen im Ort eingelagerten Backhausofen zu nutzen, um ein **Backhaus** als Ort der Begegnung einzurichten.

Zusammenfassung der Bestandsaufnahme der Gemeinschaftseinrichtungen

Insgesamt verfügt die Stadt Niddatal über ein umfangreiches Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen. Die Auslastung des Bürgerhauses in Assenheim ist als sehr gut, in Bönstadt und Kaichen als gut zu kennzeichnen. In Ilbenstadt übernehmen der „Weiße Saal“ und die Sport-/Gymnastikhalle wichtige Funktionen; das Bürgerhaus ist dagegen derzeit nur gering genutzt.

Die Bürgerhäuser stammen durchgängig aus den 1970er Jahren, wodurch sich teilweise ein größerer Bedarf an Instandhaltungs-/Erneuerungsmaßnahmen ergibt. Hier ist die Stadt auch bereits regelmäßig tätig. So sind z.B. für das Bürgerhaus Ilbenstadt Haushaltsmittel für dringende



Maßnahmen eingeplant. Eine besondere Anforderung ergibt sich aufgrund der unzureichenden Funktion der Heizungs-/Lüftungsanlage im Bürgerhaus Bönstadt.

Durch die Verpachtung bilden die Bürgerhäuser zugleich ein wichtiges gastronomisches Angebot in den Stadtteilen. Die Auslastung der Räumlichkeiten variiert insgesamt sehr stark. Grundsätzlich sollen aber alle Einrichtungen aufgrund ihrer wichtigen Funktion für das Vereinsleben und die Lebensqualität in den Stadtteilen erhalten bleiben.

Aufgrund der z.T. hohen Auslastung der Bürgerhäuser sowie z.T. nach wie vor fehlenden kleinen Räumlichkeiten, besteht weiterhin Bedarf an Räumen, die von Vereinen und Gruppen genutzt werden können.

2.4.2 Dorfplätze/Freiflächen

In den vier Stadtteilen existieren Dorfplätze und Freiflächen, die allerdings nur zum Teil so gestaltet sind, dass sie als Treffpunkte und Orte der Kommunikation fungieren können.

Vorhandene Plätze und Freiflächen

Stadtteil Assenheim



Vorplatz der Ev. Kirche



Ungestaltete Freifläche in Wickstadt

In Assenheim existiert kein klassischer Ortsmittelpunkt, der als Treffpunkt und Veranstaltungsort fungiert. Der Vorplatz der Kirche bietet Sitzbänke und wird aktuell als Veranstaltungsort für den Weihnachtsmarkt genutzt.

Die zentral gelegene Freifläche in Wickstadt würde sich für eine Gestaltung anbieten, befindet sich aber in Privatbesitz.

Stadtteil Bönstadt



Dorfplatz Bönstadt an der Assenheimer Str.



Kleiner Platz an der Erbstädter Str.



Festwiese, neben der Feuerwehr

Der kleine Dorfplatz in Bönstadt ist aufgrund seiner Lage an der Ortsdurchfahrt für einen ruhigen Aufenthalt oder für Veranstaltungen kaum geeignet. Für Veranstaltungen/Feste wird daher die Festwiese genutzt.

Stadtteil Ilbenstadt



Mühlenplatz



Freifläche im Innenhof des Hauses St. Gottfried.



Parkanlage des ehemaligen Klosters



Ehemaliger Klostersgarten

Der **Mühlenplatz** befindet sich unmittelbar vor dem früheren Mühlengebäude. Die Fläche wird als Parkplatz genutzt und ist ansonsten ungestaltet und eher untergenutzt. Da sich unmittelbar auch ein Spielplatz anschließt, bietet sich eine Gestaltung des Platzes als Treffpunkt und Ort der Kommunikation an.

Die **Freifläche** im Innenhof des **Hauses St. Gottfried** (aktuell Spielplatz) wird im Zuge des Einzugs der Stadtverwaltung (2024/25) zu einem öffentlichen Parkplatz umgestaltet. Der **Park des ehem. Klosters Ilbenstadt** soll voraussichtlich zu Öffnungszeiten zugänglich sein und kann für Feiern zur Verfügung gestellt werden. Für eine Wiederbelebung und Gestaltung des **ehemaligen Klostersgartens** setzt sich der Verein „Kultur im Klostersgarten Ilbenstadt e.V.“ ein. Ziel ist eine ökologische Bewirtschaftung als solidarischer Stadtteil-Garten mit Obst & Gemüse, Kräutern & Heilpflanzen.



Der **Dorfplatz „Weed“** wurde 2012 als Maßnahme der Dorferneuerung gestaltet. Der Platz ist Bestandteil des historischen Rundwegs Kaichen.

2.4.3 Soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote

Die Bestandsaufnahme zu diesem Themenkomplex richtet sich auf:

- Beratungs-, Betreuungs- und Unterstützungsangebote für Senioren
- Kinderbetreuung und Jugendarbeit
- Kulturelle Einrichtungen / Angebote.

Beratungs-, Betreuungs- und Unterstützungsangebote für Senioren

Für die Pflege von Senioren steht in ruhiger Lage am Ortsrand von Assenheim die „Alloheim Senioren-Residenz Taunusblick“ zur Verfügung. Das Angebot umfasst¹⁵:

- Stationäre Langzeit- und Kurzzeitpflege, Verhinderungspflege, Demenz-Pflege
- 29 Wohnungen für das Betreute Wohnen.

Mit Blick auf den demographischen Wandel und die beschriebene Situation bzgl. der bereits jetzt hohen Zahl alleinlebender Personen im Alter von „75 und älter“ wird der Bedarf an Pflegeeinrichtungen und Angeboten des Betreuten Wohnens weiter anwachsen. Hierzu zählen auch Mietwohnungsangebote für Ältere, die ggf. bereit sind, ihr Einfamilienhaus zu verkaufen.

Für die Zukunft ist angedacht, zukünftig einen **Mittagstisch** für Senioren im Haus St. Gottfried anzubieten, da die Stadtverwaltung in das Haus St. Gottfried umziehen wird.

Zum **Freizeitangebot** für Senioren tragen insbesondere die Kirchengemeinden mit „Senioren- und Seniorinnenkreisen“, „Seniorencafés“ bzw. „Altennachmittagen“ in den Stadtteilen bei. Im Bewegungs-/Sportbereich wird das Angebot ergänzt durch

- Turnverein Assenheim: 50 Plus-Tanz, 50 Plus-Gymnastik
- Gymnastikgruppe KSG Bönstadt: Yoga, Rückentraining, Gymnastik
- Abteilung Wandern des KSG Bönstadt: Gesellige Wanderungen in der Region
- Turnverein Ilbenstadt: Frauen 50plus, Männergruppe Ü60.

¹⁵ vgl. www.alloheim.de/pflege-niddatal

Hinsichtlich der Lebenssituation der Senioren sowie Menschen mit Behinderungen ist auch das Thema **Barrierefreiheit** anzusprechen. Hier wurden im Rahmen der Online-Befragung Standorte angesprochen, an denen Verbesserungen erforderlich sind, so z.B.:

- Barrierefreier Zugang zum Bahnhof
- Barrierefreier Zugang zur Poststelle.
- Barrierefreiheit HSG: Rollstuhlfahrer können (aktuell) nicht zum Weißen Saal gelangen¹⁶
- Barrierefreier Zugang Turnhalle/Gymnastikhalle.

Bei den genannten nicht-kommunalen Gebäuden (Bahnhof und Poststelle) ist geplant, die Situation mit den Eigentümern zu besprechen. Bei allen kommunalen Planungen/Maßnahmen (speziell auch im Rahmen der Dorfentwicklung) wird das Thema „Barrierefreiheit“ Berücksichtigung finden.

Kinderbetreuung und Jugendarbeit

In den Stadtteilen von Niddatal stehen insgesamt 6 Kindergärten zur Verfügung:

Kindergärten in Niddatal	
Stadtteil	Einrichtung
Assenheim	■ Evangelischer Kindergarten "Schatzkiste" Assenheim ■ Städtischer Kindergarten "Geschwister-Scholl-Straße" Assenheim
Bönstadt	■ Städtischer Kindergarten "Kükennest" Bönstadt
Ilbenstadt	■ Katholischer Kindergarten "Sankt Peter und Paul" Ilbenstadt
Kaichen	■ Städtischer Kindergarten "WaldArche" Kaichen ■ Städtischer Kindergarten "Kleine Weltentdecker" Kaichen

Die Besuchsquote der unter 3-Jährigen in Kindertageseinrichtungen lag 2022 in Niddatal bei 25,2 % und damit unter dem Durchschnitt des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (28,4%).¹⁷

Ergänzend zu den Kindertageseinrichtungen steht auch die Betreuung durch Tagesmütter (in Privaträumen) zur Verfügung. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang auch ein Angebot in Bönstadt. Hier findet wöchentlich das »Treffen der „Bö(h)nchen“« (Singen, Spielen und Austausch) für Kinder von 1-3 Jahren im evangelischen Gemeindehaus statt.

Die **Betreuungsangebote an der Geschwister-Scholl-Schule** in Assenheim (Grundstufe, Sekundarstufe, Intensivklasse) und der Eichendorff-Schule (Grundschule in Ilbenstadt) werden in Zusammenarbeit mit der AWO bereitgestellt. Die Betreuung ist sowohl in Assenheim als auch Ilbenstadt voll ausgelastet. In Assenheim erfolgt die Betreuung durch die AWO unter anderem in der städtischen Kindertagesstätte, weil die Geschwister-Scholl-Schule bislang nicht ausreichend Platz hat. Die Betreuung soll aber zukünftig in die Schule umziehen, sodass in der Kita Assenheim mehr Kita-Kinder aufgenommen werden können.

¹⁶ Im Haus St. Gottfried ist zwar ein Aufzug vorhanden, allerdings gestaltet sich die Nutzung als umständlich. Mit dem Einzug der Verwaltung wird ein barrierefreier Eingang im Untergeschoss eingerichtet. Ein Aufzug vom Hof in den Weißen Saal ist auch eingeplant. Dieser wird hinter der Bühne errichtet.

¹⁷ <https://service.region-frankfurt.de/ia/regionalverband/daseinsvorsorge/atlas.html>

Die **Angebote der Jugendarbeit** umfassen den Jugendclub "Chillout" hinter dem Bürgerhaus Bönstadt und Betreuung durch den Förderverein Kinder und Jugend Niddatal e.V.

Die Öffnungszeiten des Jugendclubs sind: Dienstags von 15:30 - 18:30 Uhr, Freitags ab 15:30 - 18:30 Uhr für Kinder von 6 - 12 Jahren und 18:30 - 21:00 Uhr für alle über 12 Jahren.

Die Jugendarbeit in Niddatal wird aktuell neu konzipiert und somit werden auch neue / andere Jugendräume geplant.

Kulturelle Einrichtungen / Angebote

Die ehemalige Klosteranlage in Ilbenstadt mit der **romanischen Basilika**, die auch "Dom der Wetterau" genannt wird, bildet historisch wie kulturell einen zentralen Ankerpunkt in der Stadt Niddatal. Der Klosterpark soll zukünftig auch Veranstaltungsort für einen Kultursommer oder Kinosommer werden.

Um den ebenfalls zu Anlage gehörende **Klostergarten** kümmert sich seit 2021 der Verein Kultur im Klostergarten Ilbenstadt e.V., der sich der Förderung von Kunst, Kultur & Gartenkultur, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Ortsverschönerung und Denkmalpflege verschrieben hat. Der Klostergarten soll in einer zeitgemäßen Form nutzbar gemacht und damit wiederbelebt werden: durch ökologische Bewirtschaftung als solidarischer Stadtteil-Garten mit Obst & Gemüse, Kräutern & Heilpflanzen.

Das kulturelle Angebot in Niddatal wird ansonsten vorrangig von weiteren Vereinen getragen und gefördert. Zu erwähnen ist hier der **Geschichtsverein Niddatal e.V.**, der heimatische Geschichtsforschung und Denkmalschutz für alle Stadtteile der Stadt Niddatal betreibt. Er fördert darüber hinaus Bestrebungen auf dem Gebiet der Heimatkunde, Kunst, Kultur und Sprachforschung. Der Verein veranstaltet u.a. Vorträge und Führungen.

Die **Theatergruppe Assenheim e.V.** gilt als größte Amateur-Theatergruppe Hessens, die jedes Jahr neue Projekte und Aufführungen veranstaltet. Ein wichtiger Schwerpunkt liegt in der Förderung von Kindern und Jugendlichen (KiJu) mit eigenen Aufführungen.

Weitere Vereine, die im kulturellen Bereich tätig sind:

- Kulturelles und Kommunales Assenheim e.V: Kunstausstellungen in der ehemaligen Synagoge, Konzerte und Lesungen.
- Musik- und Gesangvereine.

Das denkmalgeschützte **Herrenhaus des Hofgutes in Wickstadt** ist ein Kunst- und Kulturforum für den interkulturellen Austausch. In den Räumlichkeiten werden nationale und internationale Künstlerinnen und Künstler mit ihren Arbeiten präsentiert.

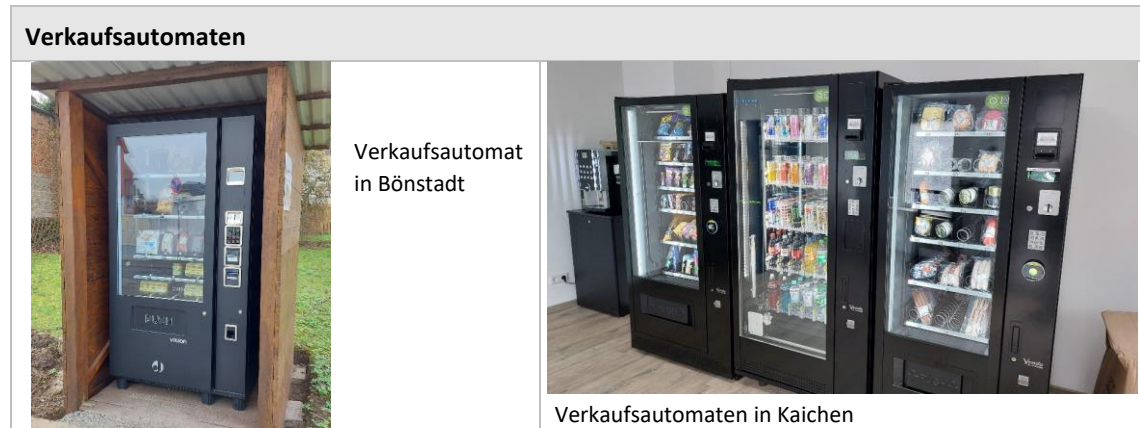
Der **Natur- und Kulturpark Niddatal** umfasst den Niddaradweg in Assenheim ebenso wie kulturelle Sehenswürdigkeiten in den vier Stadtteilen von Niddatal, naturkundliche Erlebnispunkte, Wissenspfad an Nidda und Wetter, Gehölzlehrpfad und Lehrbiotop.

2.4.4 Örtliche Grundversorgung

Der Fokus der Bestandsaufnahme liegt primär im Bereich der Deckung der Bedürfnisse mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und wöchentlichen Bedarfs sowie des unregelmäßigen aber ggf. dringlich vor Ort zu erbringende Bedarfs.

Die Nahversorgung der Bevölkerung wird aktuell vorrangig durch **3 Märkte** in Assenheim (Rewe, Edeka) und Ilbenstadt (Netto) gewährleistet. In Bönstadt und Kaichen existiert derzeit kein

derartiges Angebot. Bönstadt und Kaichen verfügen lediglich über Standorte mit Verkaufsautomaten.



Zur Versorgung stehen weiterhin Metzgereien und Bäckereien sowie die Direktvermarkter Hof Werner (Ilbenstadt) und Hühnerhotel Hof Kröll (Bönstadt) zur Verfügung. Insgesamt sind in Niddatal ca. 50 Dienstleistungsunternehmen und 25 Handwerker ansässig¹⁸.

Der mittel- und langfristige Bedarf der Bevölkerung kann im Mittelzentrum Friedberg (Pkw-Fahrtzeit ca. 15 Minuten) sowie in den Oberzentren Hanau und Frankfurt gedeckt werden.

Medizinische Versorgung / Gesundheitsangebot

Das Angebot im Bereich der Gesundheitsversorgung im Stadtgebiet besteht aus:

- 2 Hausärzten (1x Assenheim / 1x Ilbenstadt)
- 2 Zahnärzte (1x Assenheim / 1x Ilbenstadt)
- 1 Apotheke in Assenheim
- 3 Physiopraxen (2x Ilbenstadt / 1x Assenheim).

Es bestehen Überlegungen, dass nach dem Umzug der Verwaltung in die Klostergebäude ggf. im aktuellen Rathaus ein Ärztehaus ggf. mit Kinderarzt entstehen könnte. Das Rathaus soll im Eigentum der Stadt bleiben, zumindest anteilig.

Insgesamt ist damit die Grundversorgung in Niddatal gewährleistet. Für die Bevölkerung in Bönstadt und Kaichen ohne eigenen Pkw ergibt sich allerdings übergreifend das Problem der Erreichbarkeit der Angebote. Insofern besteht eine enge Querverbindung zum **Themenfeld „Mobilität“** (s. Kap. 2.4.6).

Außerschulisches Bildungsangebot

Zentraler Anbieter für außerschulischen Bildungsangebote und die Erwachsenenbildung ist die **Volkshochschule Wetterau**. Schwerpunkte liegen u.a. in den Bereichen Gesellschaft, Arbeit&Digitales, Fremdsprachen, Gesundheit, Kunst und Kultur.

¹⁸ Übersichten: www.niddatal.de/leben-in-niddatal/dienstleistungen/ und www.niddatal.de/leben-in-niddatal/handwerk/



Sonstige Einrichtungen / Angebote

In Ilbenstadt existiert ein **Coworking Space** mit insgesamt 25 Arbeitsplätzen in unterschiedlich großen Räumen.

Multifunktionseinrichtungen bzw. Mehrfunktionshäuser, d.h. Einrichtungen mit mehreren Zweckbestimmungen zur Grundversorgung sowie für soziale und kulturelle Zwecke gibt es bislang nicht in Niddatal.

2.4.5 Freizeit- und Naherholungseinrichtungen

Die Freizeiteinrichtungen im Stadtgebiet von Niddatal beschränken sich im Kern auf das klassische Spiel- und Sportangebot:

- 10 Spielplätze
- 4 Bolzplätze
- 6 Sportplätze (4 Rasenplätze und 2 Hartplätze)
- 2 Sporthallen: 1- Feld Halle in Ilbenstadt, Sporthalle der Geschwister-Scholl-Schule in Assenheim (2 Felder).

Spielplätze und Sportanlagen (Beispiele)



Spielplatz in Ilbenstadt



Spielplatz in Bönstadt



Spielplatz in Kaichen



Hartplatz in Assenheim



Rasenplatz in Kaichen



Inlinehalle; Foto: rhein-main-patriots.com

In der **Patriots Inlinehalle** (Assenheim) trainieren und spielen die Mannschaften der Rhein-Main Patriots Inline-Skaterhockey und Inlinehockey. Sie spielen im Ligenbetrieb sowohl bei den Damen und Herren in den höchsten deutschen Klassen.

Als weitere Freizeit-/Sportangebote sind (u.a.) zu nennen:

- Schießanlage Schützenhaus Assenheim
- Reitanlage Sternbach (Bönstadt)
- Ehemalige Schule Kaichen: Turnen, Gymnastik

Sonstige Angebote, wie Schwimmbäder oder Grillplätze existieren nicht in Niddatal.

Für den Stadtteil Kaichen wie auch für Radwanderer bietet das südlich des Ortskerns liegende Gelände **"Steinerne Tisch"** ein besonderes, bislang nur begrenzt genutztes Potenzial. Als „Steinerne Tisch“ wird das Kulturdenkmal des historischen Freigerichts Kaichen bezeichnet. Angrenzend an das Gelände wurde vor einigen Jahren eine Feuerstelle eingerichtet, die Jugendlichen als Treffpunkt diente. Die ursprünglich geschaffene Ausstattung (Feuerstelle, Holzbänke) befindet sich inzwischen allerdings in einem sehr schlechten Zustand.

Laufende Planungen

Es laufen derzeit Planungen für einen Mehrgenerationenplatz und einen Skatepark. Der **Mehrgenerationenplatz** soll im Bereich des südlichen Ortsausgangs von Ilbenstadt in einem schmalen, langen Streifen an der Grenze vom Gewerbegebiet hin zur Wohnbebauung entstehen. Aufgrund des Zuschnitts lässt sich für diesen Landstreifen keine anderweitige Nutzung finden. Daher möchte die Stadt das Grundstück zu einem Platz umfunktionieren und somit eine Art „bauliche Trennung“ zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet schaffen.

Der **Skatepark** soll in Assenheim ortsaußwärts, direkt neben dem Niddaradweg errichtet werden.



Geplante Lage des Mehrgenerationenplatzes in Ilbenstadt



Geplante Lage des Skateparks in Assenheim

Weiterhin bestehen Überlegungen, den Hartplatz in Assenheim zu einem Kunstrasenplatz umzugestalten.

Naherholung und Tourismus

Niddatal ist eingebunden in den **Regionalpark Rhein-Main**. Der Regionalpark zielt darauf ab, in den Freiflächen des Verdichtungsraumes ein Netz landschaftlich reizvoller Wege (Regionalpark-routen) und Anlagen entstehen zu lassen und damit Verbindungen zwischen dem GrünGürtel der Stadt Frankfurt am Main sowie den umgebenden Naturräumen und Kulturlandschaften zu



schaffen. Durch Niddatal verläuft die Niddaroute, ein **Radweg durch die Natur- und Kulturlandschaft von der Quelle bis zur Mündung**.

Zahlreiche Radwanderwege kreuzen sich in Assenheim: Radfernweg R4, **Apfelwein- und Obstwiesenroute, Keltenradroute, Rosenradweg**.

In diesem Zusammenhang ist auch der Natur- und Kulturpark Niddatal zu nennen, der den Niddaradweg in Assenheim umfasst sowie kulturelle Sehenswürdigkeiten in den vier Stadtteilen und Wickstadt, naturkundliche Erlebnispunkte, Wissenspfad an Nidda und Wetter, Gehölzlehrpfad und Lehrbiotop.

Niddatal liegt räumlich in der TourismusRegion Wetterau, ist aber bislang noch **kein Mitglied der TourismusRegion Wetterau GmbH**. Insofern findet bislang keine übergeordnete touristische Werbung und Vermarktung statt. Es ist daher geplant, der Tourismusorganisation beizutreten.

2.4.6 Mobilitätsangebot

Mit Blick auf die Erreichbarkeit von Grundversorgung, Sport- und Freizeitangeboten innerhalb des Stadtgebietes sowie der Versorgungsangebote des mittel- und langfristigen Bedarfs in Friedberg bzw. Hanau und Frankfurt sind die vorhandenen Verbindungen des ÖPNV von hoher Bedeutung. Der Liniennetzplan des RMV zeigt hierzu die aktuelle Situation.

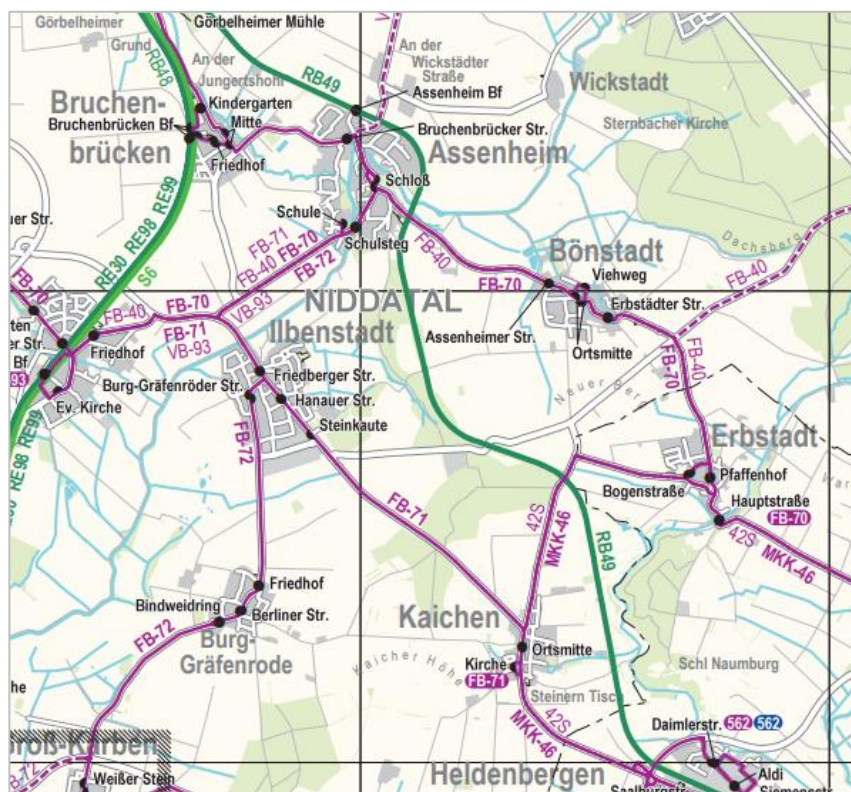


Abb. 18: Liniennetz des RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund (Ausschnitt)

Alle Stadtteile sind grundsätzlich über Buslinien miteinander verbunden (insgesamt 26 Haltestellen). Ein Teil der Verbindungen wird als **Anruf-Linien-Taxi** betrieben. Über Wöllstadt besteht eine Verbindung in Richtung Friedberg. Vom Bahnhof Assenheim können mit der Regionalbahn Gießen, Hanau und Frankfurt erreicht werden.

Tab. 11: ÖPNV-Verbindungen

Linie	Strecke (Grobverlauf)	Zeiten
FB 40	Büdingen - Altenstadt – Bönstadt – Assenheim Wöllstadt – Friedberg – Bad Nauheim	Mo – Fr, 2 x täglich (z.B. Bönstadt-Ortsmitte um 6:53 und 14:55)
FB 40	Gegenrichtung Bad Nauheim - Büdingen	Mo – Fr, 1 x täglich (z.B. Bönstadt-Ortsmitte um 14:02)
FB 40	Teilstrecke Wöllstadt Bahnhof - Altenstadt	Mo – Fr, 1 x täglich (z.B. Bönstadt-Ortsmitte um 17:59)
FB 70	Nidderau – Bönstadt – Assenheim – Wöllstadt – (tlw. bis Friedberg – Bad Nauheim)	Mo – Fr tlw. bis zu halbstündlich zwischen 5:00 und 20:08 / Sa 10 Fahrten zwischen 6:59 und 17:27 (Bönstadt-Ortsmitte)
FB 70	Gegenrichtung	ähnliche Andienung
Alt FB 71	Anruf-Linien-Taxi: Ilbenstadt – Kaichen – Bönstadt - Assenheim – Wöllstadt	Mo – Fr und So: 8 x zwischen 8:55 und 17:55
Alt FB 71	Gegenrichtung	Mo – Fr und So: 8 x zwischen 8:30 und 17:30)
FB 71	Kaichen - Ilbenstadt – Assenheim – Wöllstadt - Friedberg	Mo – Fr tlw. bis zu halbstündlich zwischen 4:33 und 19:54 / Sa 10 Fahrten zwischen 7:01 und 17:24 (Kaichen)
FB 71	Gegenrichtung	Mo – Fr tlw. bis zu halbstündlich zwischen 05:00 und 20:51 / Sa 10 Fahrten zwischen 8:01 und 18:22 (jeweils Ankunft Kaichen)
FB 72	Karben – Ilbenstadt – Assenheim - Friedberg	Mo – Fr tlw. bis zu halbstündlich zwischen 5:37 und 18:22 (Ilbenstadt, Friedberger Str.)
FB 72	Gegenrichtung	Mo – Fr tlw. bis zu halbstündlich zwischen 6:26 und 19:05 (Ilbenstadt, Friedberger Str.)
RB 49	Gießen - Friedberg – Assenheim – Hanau (und Gegenrichtung)	Mo – Fr tlw. bis zu halbstündlich zwischen 4:51 und 22:25 Richtg. Hanau; Gegenrichtung ähnlich; an Samstagen auch später (z.B. bis 1:35) Richtg. Gießen

An den Wochentagen bestehen damit tagsüber gute Verbindungen. Dagegen bleibt die Nutzungsmöglichkeit des ÖPNV in den Abendstunden und an den Wochenenden sehr begrenzt. Dieses Defizit wird auch durch den seit 2022 durch die Stadt betriebenen **Bürgerbus** nicht ausgeglichen.

Als jüngste Ergänzung des Mobilitätsangebotes ist **Carsharing** anzusprechen. In Kooperation mit einem Autohaus werden zwei Fahrzeuge zur Verfügung gestellt. Die Standorte sind: Assenheim, Hauptstraße 1 1/10 (gegenüber der Stadtverwaltung), und Ilbenstadt, Spessartring (am Sportplatz).

Radverkehr

Eine wichtige Alternative zur Pkw-Nutzung bzw. Nutzung des ÖPNV stellt auch der Radverkehr dar. Mit den Entwicklungen im Bereich der E-Bikes und Pedelecs können auch weitere Distanzen mit dem Fahrrad zurückgelegt werden.

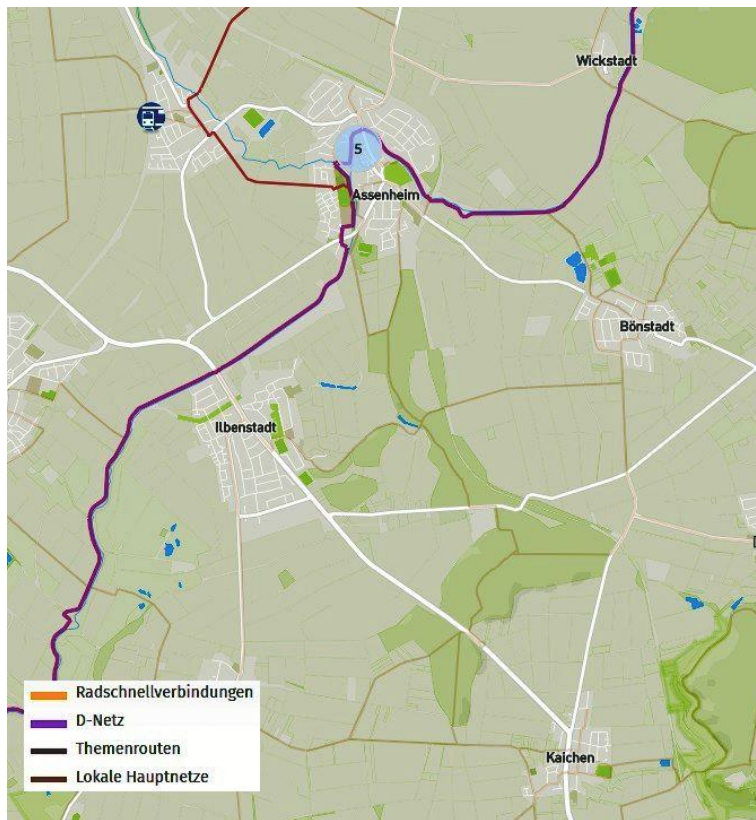


Abb. 19: Radroutenplaner
Hessen (Kartenausschnitt)
Quelle: radroutenplaner.hessen.de/map

Die Situation im Bereich der Radwegeverbindungen ist weitestgehend als gut zu bezeichnen. Ilbenstadt, Assenheim und Wickstadt sowie (randlich) Bönstadt sind durch den R4 Niddaradweg (violette Farbe in der Karte) miteinander verbunden. Darüber hinaus bestehen weitere lokale Wege.

Da Kaichen bislang nicht hinreichend angebunden ist, bestehen Planungen, ergänzend einen Radweg von Kaichen nach Ilbenstadt durch den Wald einzurichten.

2.4.7 Sonstige Themen zukünftiger Entwicklung

Ergänzend zu den vorstehenden Bestandsaufnahmen werden noch einige aktuelle Themenfelder aufgegriffen:

- Bauliche / Technische Infrastruktur der Feuerwehr
- Aktivitäten im Bereich Energie, Klimaschutz, Ressourcenschutz.

Bauliche / Technische Infrastruktur der Feuerwehr

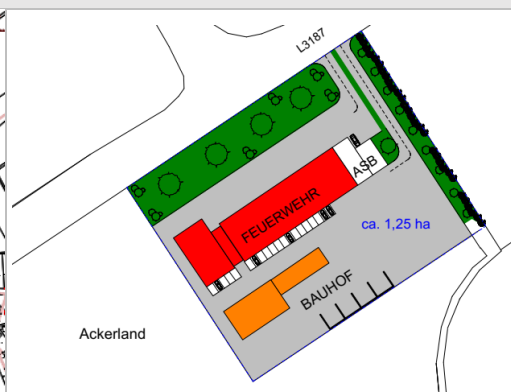
In allen vier Stadtteilen gibt es eine Freiwillige Feuerwehr. Da die vorhandenen Gerätehäuser in Assenheim und Ilbenstadt nicht mehr die Anforderungen erfüllen, ist ein neuer gemeinsamer **Feuerwehrstützpunkt inkl. Hilfezentrum** in Ilbenstadt geplant.



Lage des geplanten Feuerwehrstützpunktes



Standort nördlich Ilbenstadt



Lageplan

Für die aktuell noch genutzten Feuerwehrrhäuser werden nach Bezug des neuen Stützpunktes Folgenutzungen zu finden sein.

Feuerwehr-Gerätehaus
in Assenheim

Energie, Klimaschutz, Ressourcenschutz

Niddatal ist bislang kein Mitglied im Netzwerk Klimabündnis und/oder Netzwerk Hessen aktiv: Die Klimakommunen. Bisher wurden seitens der Stadt Niddatal auch nur wenige Klimaschutzmaßnahmen oder Maßnahmen zu Klimaanpassung durchgeführt.

Derzeit sind jedoch spezielle Maßnahmen zur Umsetzung vorgesehen, so z.B. Versickerungsflächen und Verlegung eines Regenrückhaltebeckens im geplanten Neubaugebiet von Ilbenstadt. Der Beschluss hierzu steht noch aus. Die Bauverwaltung lässt aktuell auch Flutkarten für Starkregenereignisse erstellen. Weiterhin gibt es Überlegungen zum Bau einer Zisterne im Innenhof vom Kloster Ilbenstadt. Im Zuge des Umzugs der Verwaltung in das Haus Sankt Gottfried.

Ein Blick auf die Situation im Bereich der Stromerzeugung durch erneuerbare Energien zeigt, dass in Niddatal Biogasanlagen und Photovoltaik den Schwerpunkt bilden. Wind- und Wasserkraft spielen bislang keine Rolle.

Tab. 12: Regenerative Stromerzeugung in Niddatal

Energiequelle	Stromerzeugung in GWh/a 2021
Photovoltaik	2,4
Selbstverbrauch Photovoltaik	0,5
Windkraft	0,0
Wasserkraft	0,0
Biogas	5,1
Gesamt	8,0
Quelle: https://service.region-frankfurt.de/ia/regionalverband/energie/atlas.html	



2.5 Kommunales und bürgerschaftliches Engagement

Die Bestandsanalyse richtet sich auf

- vorhandene Kooperationen der Kommune
- Vereinsangebot / Vereinsleben
- Bürgerschaftliches Engagement.

Vorhandene Kooperationen der Kommune

Wie bereits unter Punkt 1.5 dargestellt, ist die Stadt Niddatal in den Regionalverband FrankfurtRheinMain und Mitglied der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen.

Vereinsangebot / Vereinsleben

Zum umfangreichen Vereinsangebot gehören insgesamt 66 Vereine, die sich durch eine gute Gemeinschaft und aktives Vereinsleben auszeichnen. Die Vereinsangebote und Mitgliederzahlen sind als konstant zu kennzeichnen. Kinder und Jugendliche werden gefördert und in allen Vereinen gut aufgenommen. Es gibt bislang keine Hinweise auf eine Überalterung.

Tab. 13: Vereinsangebot

Kategorie	Vereine (zusammengefasst)
Heimat- und Brauchtum	Karnevalsgesellschaften (Assenheimer Karnevalsgesellschaft - Verein Humor - 1914 e.V., Weiberfassenacht Kaichen 1973 e.V., KGSB "Die Wissegickel"), Landfrauenverein
Kinder & Jugend	Jugendclub "Chillout" Bönstadt
Kultur & Geschichte	KUK Kulturelles und Kommunales Assenheim e.V., Kultur im Kloostergarten Ilbenstadt e.V.
	Geschichtsverein Niddatal e.V. – Gesellschaft für Geschichte, Denkmalpflege und Landschaftsschutz, Bunker Ilbenstadt e.V.
	Basarteam Assenheim e.V., Modellflug
Musik & Gesang	Gesangvereine (Assenheim, Bönstadt, Kaichen), Musikzug Niddatal/Kaichen 1976
Rettungswesen	DRK Ortsverein
Soziales & Senioren	VdK Ortsverbände, Bund der Vertriebenen, Kolpingfamilie, Kirchencafé Kaichen
Sport & Freizeit	Angelsport-Vereine, Inline-Skaterhockey/Inlinehockey, Tanzsport, Tischtennis-Vereine, Turnvereine, Tennisklubs, Fußballvereine, Radfahrer-Club, Modellflug-Gruppe 1979 Kaichen
Tiere & Hobby	Reisetaubenzuchtverein
Sonstiges	Förderkreise/-vereine: Schulen, Musikschule, Kinder und Jugend Niddatal, Erhalt der Onymus-Orgel 1735 e.V.
	Verein Dorfentwicklung Kaichen e.V.
	Gewerbering-Niddatal e.V.
	NABU Wetterau und NABU Umweltwerkstatt
	Vereinsring Assenheim
	OGV Obst- und Gartenbauverein Ilbenstadt 1896

Bürgerschaftliches Engagement

Sowohl im Rahmen der Vereinstätigkeit als auch außerhalb der regelmäßigen Aktivitäten der Vereine engagieren sich die Bürgerinnen und Bürger in vielfältiger Form.

Hervorzuheben ist hier das Engagement besonders aktiver Vereine/Gruppen, wie z.B.

- der „Theatergruppe Assenheim“ mit intensiver Jugendarbeit
- des Geschichtsverein Niddatal e.V. (Bönstadt)
- des KUK Kulturelles und Kommunales Assenheim e.V
- des Vereins Dorfentwicklung Kaichen e.V.

Der angeschaffte Bürgerbus wird bislang nur gelegentlich genutzt. Es haben sich 6 Personen gemeldet, die den Bürgerbus nach Absprache zu bestimmten Anlässen fahren.

Seit 2023 können die Bürgerinnen und Bürger die **Niddatal-App** nutzen, um Neuigkeiten aus der Stadt und den Vereinen zu erfahren. So können Sportvereine, Schulen, Kindergärten oder andere Interessengemeinschaften als sogenannte Ortsgruppen direkt an die App angebunden werden und dort selbstständig neue Inhalte einstellen. Damit werden alle Inhalte im Ort an einer Stelle gebündelt.

Eine digitale Pinnwand, die in der Orts-App eingebettet ist, ersetzt das traditionelle „Schwarze Brett“. Ein Umfragemodul ermöglicht es allen Ortsbewohnern, sich aktiv in das Gemeindeleben einzubringen.



2.6 Ergebnisse der Online-Befragung

Die Beteiligung an der Online-Befragung war aus allen Stadtteilen sehr gut. Insgesamt wurde eine Zahl von **698 Teilnahmen** erreicht.

Wohnort	Anzahl
Assenheim	204
Bönstadt	154
Ilbenstadt	243
Kaichen	83
Kein Einwohner der Stadt	14
	698

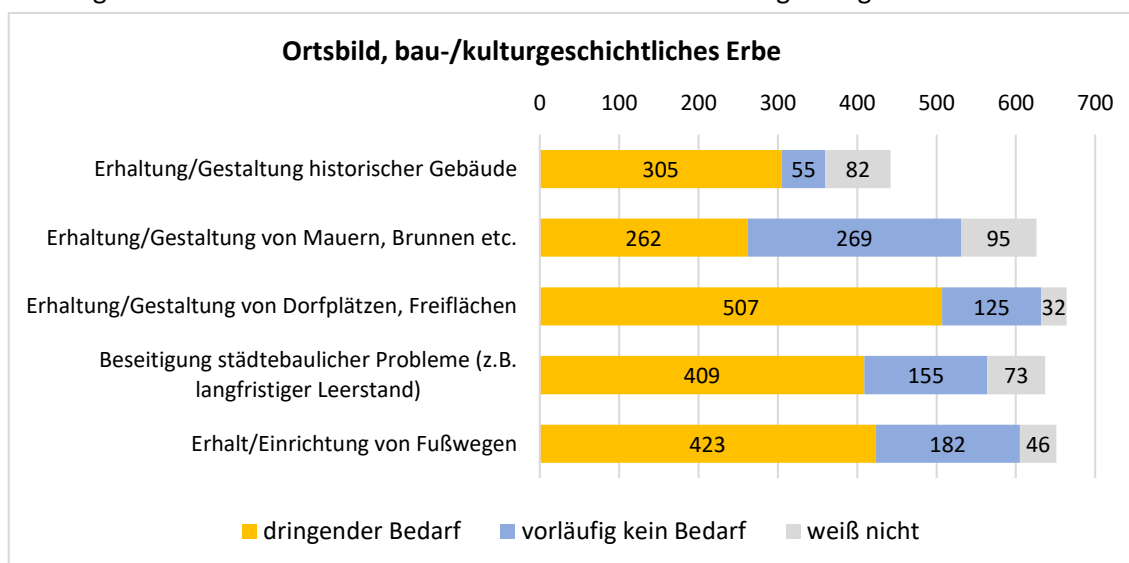
Alter	Anzahl
bis 18 Jahre alt	14
19 bis 35 Jahre alt	136
36 bis 55 Jahre alt	329
56 bis 75 Jahre alt	196
älter als 75 Jahre alt	22
	697

Es beteiligten sich Personen aus allen Altersgruppen, wobei der Schwerpunkt im Bereich des „mittleren Alters“ lag.

Nachfolgend werden ausgewählte Ergebnisse der Befragung zusammengefasst.

Bereich "Ortsbild, bau-/kulturgeschichtliches Erbe"

Die Frage nach dem Bedarf an Maßnahmen in diesem Bereich ergab folgendes Bild:



Eine Analyse der Ergebnisse nach Stadtteilen erbrachte die folgenden Höchstwerte für „**dringenden Bedarf**“:

- Erhaltung/Gestaltung von Dorfplätzen, Freiflächen: Assenheim (82 %), Ilbenstadt (78,6 %)
- Beseitigung städtebaulicher Probleme (z.B. langfristiger Leerstand): Bönstadt (71,7 %), Kaichen (69,7 %)
- Erhalt/Einrichtung von Fußwegen: Assenheim (66,8 %), Ilbenstadt (66,2 %)

Es ergaben sich u.a. folgende Schwerpunkte konkreter **Hinweise / Ideen**:

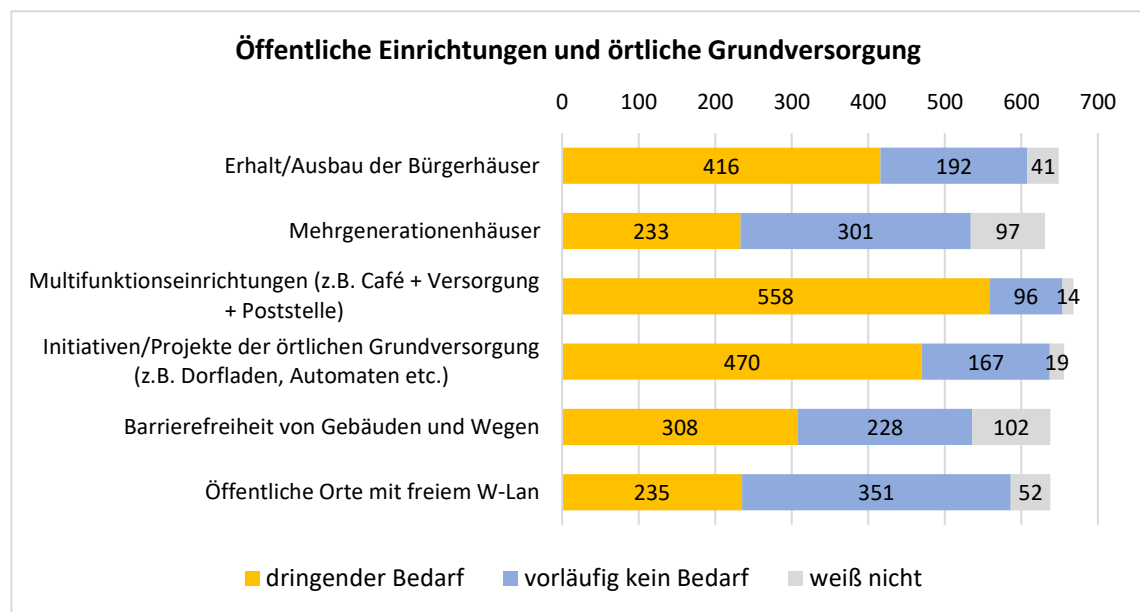
- Sanierungsbedarf von Brücken, Mauern und Brunnen; u.a. Mauer am Zugang zum Schloss Assenheim, Mauern des Klosters Ilbenstadt, Brunnen in Ilbenstadt, Brücken in Assenheim



- Geplanter Abriss der Niddabrücke nach Nieder-Wöllstadt
- Schlecht nutzbare bzw. fehlende Bürgersteige/Fußwege in Assenheim (u.a. zum Bahnhof), Ilbenstadt (z.B. Feuerwehr - Friedberger Str., Mühlgasse, Friedhofsweg)
- Fehlendes Grün, Gestaltung und Pflege der Grünflächen.

Bereich "Örtliche Infrastruktur" (Teil 1): Öffentliche Einrichtungen sowie die örtliche Grundversorgung

Die Frage nach dem Bedarf an Maßnahmen in diesem Bereich ergab folgendes Bild:



Die Analyse der Ergebnisse nach Stadtteilen erbrachte die folgenden Höchstwerte für „**dringenden Bedarf**“:

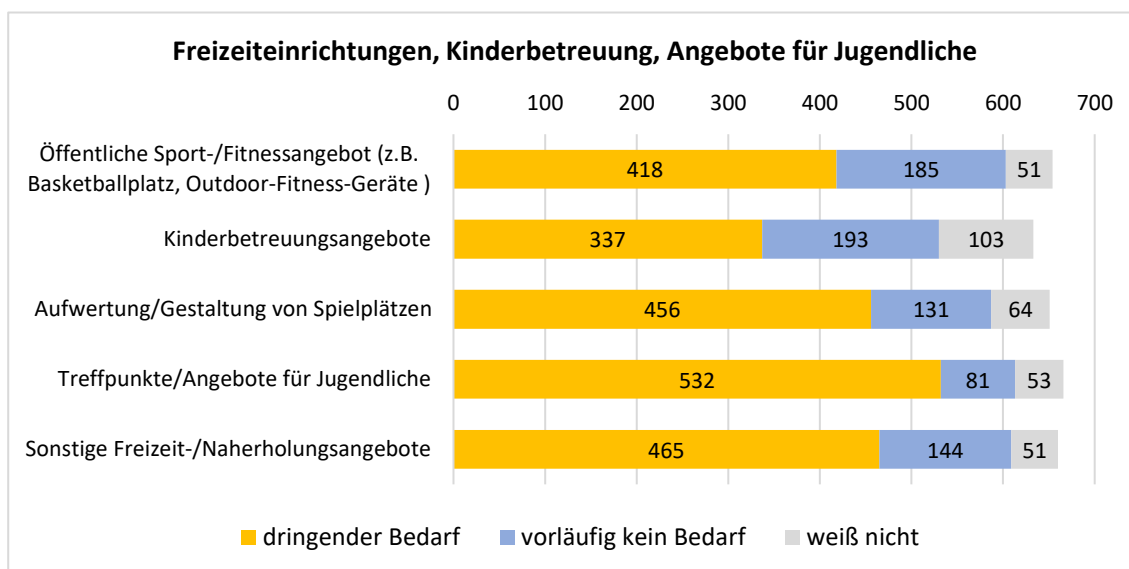
- Erhalt/Ausbau der Bürgerhäuser: Ilbenstadt (68,3 %), Kaichen (68,8 %)
- Multifunktionseinrichtungen (z.B. Café + Versorgung + Poststelle): Assenheim (86,5 %), Bönstadt (92,1 %)
- Initiativen/Projekte der örtlichen Grundversorgung (z.B. Dorfladen, Automaten etc.): Bönstadt (90,6%), Kaichen (84,1%)

Es ergaben sich u.a. folgende Schwerpunkte konkreter **Hinweise / Ideen**:

- Leerstand der Alten Schule in Bönstadt // Vorhandener Raumbedarf (Treffen/Austausch)
- Eingeschränkte Nutzbarkeit des Bürgerhauses Ilbenstadt
- Notwendige Maßnahmen zum Erhalt und zur weiteren Verbesserung der Funktionalität in den Bürgerhäusern Assenheim, Bönstadt und Kaichen
- Backhausofen Kaichen ungenutzt (Ofen ist vorhanden, zurzeit eingelagert)
- Fehlendes Grundversorgungsangebot in Bönstadt (nur ein Metzger); keine Paketbox DHL
- Fehlende Geldautomaten: Ilbenstadt
- Fehlender Drogeriemarkt
- Mangelnde Barrierefreiheit verschiedenster Gebäude und Wege

Bereich "Örtliche Infrastruktur" (Teil 2): Freizeiteinrichtungen, Kinderbetreuung, Angebote für Jugendliche

Die Frage nach dem Bedarf an Maßnahmen in diesem Bereich ergab folgendes Bild:



Die Analyse der Ergebnisse nach Stadtteilen erbrachte die folgenden Höchstwerte für „**dringenden Bedarf**“:

- Öffentliche Sport-/Fitnessangebot (z.B. Basketballplatz, Outdoor-Fitness-Geräte): Assenheim (69 %), Ilbenstadt (64,9 %)
- Aufwertung/Gestaltung von Spielplätzen: Assenheim (72,6 %), Bönstadt (72,4%)
- Treffpunkte/Angebote für Jugendliche: Assenheim (89,2 %) / Gesamt (79,9 %)
- Sonstige Freizeit-/Naherholungsangebote: Assenheim (78,4 %), Ilbenstadt (69,1 %)

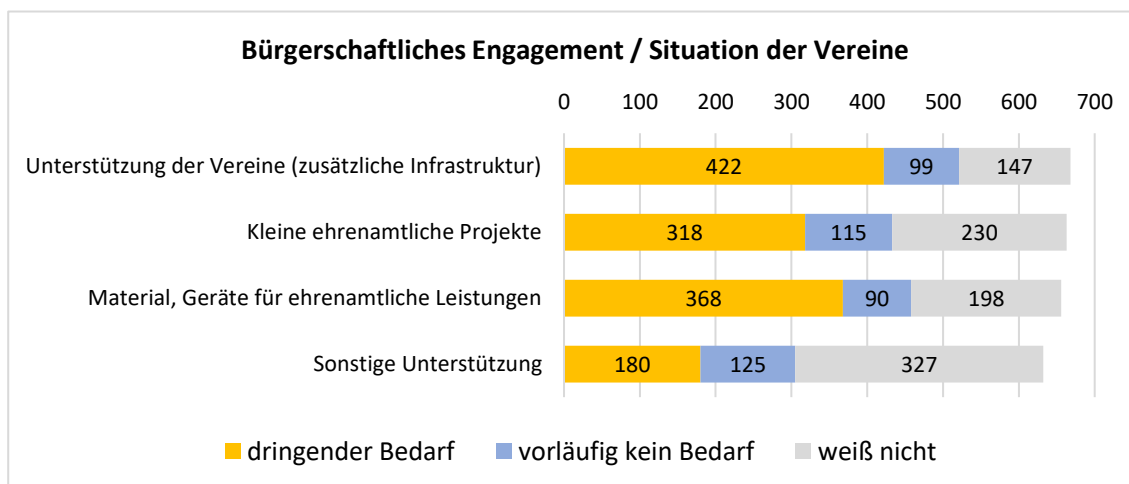
Es ergaben sich u.a. folgende Schwerpunkte konkreter **Hinweise / Ideen**:

- Zustand und Ausstattung der Spielplätze ist verbesserungswürdig; u.a. fehlende Angebote für Kleinkinder, fehlende Umzäunung
- Fehlende Treffpunkte, Betreuungs- und Freizeitangebote für Jugendliche
- Fehlende frei zugängliche Angebote: z.B. Outdoor-Fitness, Halfpipe, Skatepark, Klettern, ein mit Banden eingezäunter Fußball- und/oder Basketball-Platz etc.
- Gestaltung Festplatz / Steinerer Tisch in Kaichen
- Fehlende Standorte mit frei nutzbarem W-Lan
- Fehlende "Hundewiesen".

Bereich "Bürgerschaftliches Engagement"

Da die Vereine und sonstige ehrenamtliche Aktivitäten das gesellschaftliche und soziale Leben in den Stadtteilen tragen, wurde gefragt, wie sich die Situation in diesem Bereich darstellt.

Die Frage nach dem Bedarf an Maßnahmen in diesem Bereich ergab folgendes Bild:



Die Analyse der Ergebnisse nach Stadtteilen erbrachte die folgenden Höchstwerte für „**dringenden Bedarf**“:

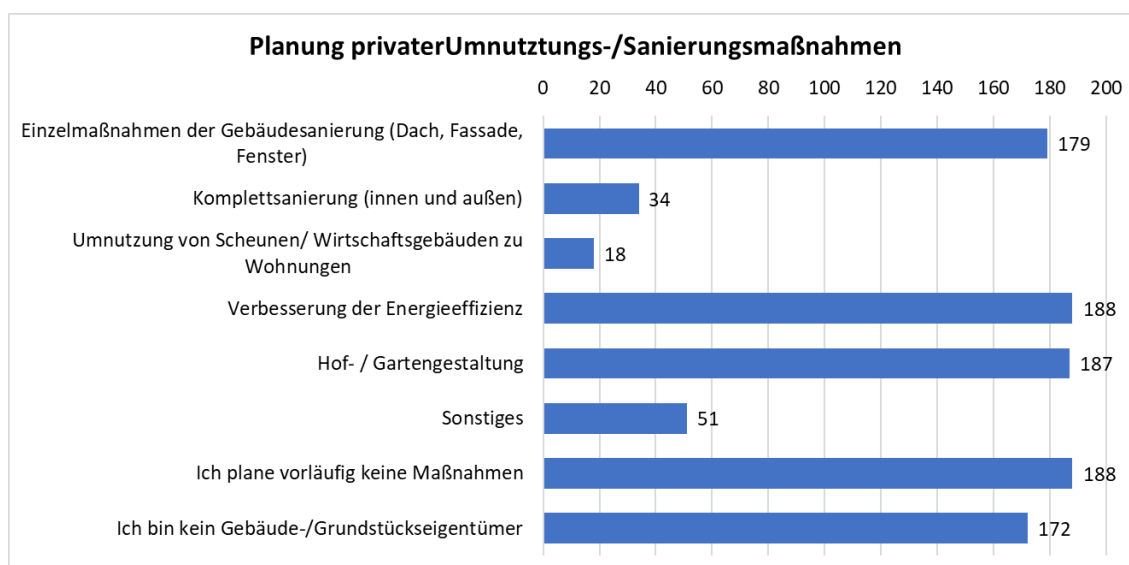
- Unterstützung der Vereine (zusätzliche Infrastruktur): Bönstadt (71,9 %), Assenheim (63,4%)

Es ergaben sich u.a. folgende Schwerpunkte konkreter **Hinweise / Ideen**:

- Mangelnde Vernetzung der Vereine/Akteure untereinander; fehlende "Plattform"
- Aussetzung der Vereinsförderung
- Fehlende Trainingsräume/Vereinsräume in Bönstadt
- Bedarf an finanzieller Unterstützung für Dorfverschönerung (Bönstadt), Anlage von Streuobstwiesen, Planung und Durchführung von Veranstaltungen.

Umnutzungs- / Sanierungsmaßnahmen

Mit Blick auf die Förderung privater Maßnahmen der Sanierung, der Wohnraumschaffung, der Erweiterung und Neuanlage von Hof-, Garten- und Grünflächen in den Ortskernen wurde folgende Frage gestellt: Sollten Sie Haus-/Grundstückseigentümer in einem der Ortskerne sein, planen Sie in den kommenden Jahren konkrete Maßnahmen? Wenn ja, welche? (Mehrfachnennungen sind möglich). Die Antworten ergaben folgendes Gesamtbild:





Zum Abschluss wurde noch einmal die Möglichkeit gegeben, unabhängig von den gestellten Fragen einen Hinweis oder eine Idee zu äußern.

Schwerpunkte der Hinweise / Ideen (Auswahl) waren:

- Bahnhof Assenheim / Bahnhofsvorplatz
- Radwegeverbindungen
- Fehlende Wege / Zustand der Wege außerhalb der Ortslagen
- Verkehr / Verkehrsberuhigung (u.a. B 45, L 3351), Parkplatzsituation
- Wanderwege.

Teil 3 Bestandsanalyse / Stärken und Schwächen

3.1 Stärken und Schwächen

Aus der Bestandsaufnahme werden nachfolgend die für die Zukunftsentwicklung der Stadt Niddatal bedeutenden Stärken und Schwächen abgeleitet. Die Bewertung wird themenbezogen in tabellarischen Übersichten zusammengefasst:

Gesamtstruktur und Rahmenbedingungen	
Stärken	
▪ Lage in der Metropolregion FrankfurtRheinMain ▪ Sehr gute Erreichbarkeit des Mittelzentrums Friedberg (Pkw-Fahrtzeit ca. 15 Minuten) und der Oberzentren Frankfurt und Hanau ▪ Attraktive landschaftliche Umgebung der Wetterau ▪ Deutlicher Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im letzten Jahrzehnt ▪ Die Stadtteile Assenheim, Ilbenstadt und Kaichen waren bereits im Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen ▪ Einbindung in umfangreiche Aktivitäten und Planungen des Regionalverbandes sowie der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen	
Schwächen	
▪ Niddatal besitzt einen hohen Auspendlerüberschuss. Die Zahl der Auspendler übersteigt die der Einpendler im Mittel der letzten fünf Jahre um das 6,2-fache. ▪ Niddatal war bislang nicht in die regionale Tourismusorganisation eingebunden, strebt dieses aber an.	
Demographische Struktur und Entwicklung	
Stärken	
▪ Stabile, positive Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt seit 1995 (+ 14,5 %) und weiterhin deutlich positive Prognosen für die Zeit bis 2035 (+ 17,7 %) ▪ Die Bevölkerungszahl im Wetteraukreis steigt laut Prognosen am stärksten in Hessen. ▪ Die Altersstruktur in Niddatal weist nur geringe Abweichung von den Werten des Wetteraukreises und des Landes Hessen auf; auch im Vergleich der Stadtteile ergeben sich nur geringe Abweichungen ▪ Deutlich positive Werte im Bereich der Familienwanderung in den vergangenen Jahren	
Schwächen	
▪ Bevölkerungsgewinne konzentrieren sich auf Assenheim und Ilbenstadt ▪ Deutlich negative Werte im Bereich der Bildungswanderung ▪ Überdurchschnittliche Ausprägung des demographischen Wandels in Assenheim und Bönstadt in der Zeit 2003 -2023 ▪ Hoher Anteil Alleinlebender und Paare der Altersgruppe „75 und älter“ (potenzieller Leerstand) mit entsprechenden Anforderungen bzgl. eines umfangreichen „Wechsels im Bestand“	
Städtebauliche Entwicklung und Wohnen	
Stärken	
▪ Insgesamt „zahlenmäßig“ großes Potenzial an Baulücken, Leerstand und „potenziellem Leerstand“! ▪ Zur fortlaufenden Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen nutzt die Stadt Niddatal das Tool „Innenentwicklung“ des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ▪ Die Leerstandsquote (ca. 3,2 %) liegt in einem Bereich, der als „normale Fluktuationsreserve“ oder „optimale Leerstandsquote“ bezeichnet wird (3 bis 5%).	

- Projekte der Innenentwicklung im Bereich der ehemaligen Klosteranlage (B-Plan „Im Kloster / Gutshöfe“)
- In die zuletzt ausgewiesenen Bebauungspläne bzw. Planungen wurden jeweils Teilbereiche für den Bau von Mehrfamilienhäusern aufgenommen.

Schwächen

- in allen Stadtteilen existieren längerfristige Leerstände in den Ortskernen, die das Ortsbild negativ beeinträchtigen (Städtebauliche Problembereiche)
- Das vorhandene Potenzial ist überwiegend schwierig zu aktivieren; es braucht daher dauerhaft eine „aktive Bearbeitung“: Informationsveranstaltungen, persönliche Gespräche
- Von den insgesamt 103 Baulücken befinden sich nur 4 Baulücken im Eigentum der Stadt, d.h. nur diese sind durch die Stadt aktivierbar.
- Ungenutzte Potenzial, welches in einigen alten Hofreiten liegt (alte Scheune und Wirtschaftsgebäude)
- Übergreifend ist für alle Stadtteile festzustellen, dass Ein- bzw. Zweifamilienhäuser weit überwiegend dominieren. Insgesamt ergibt sich hieraus ein geringes Mietwohnungsangebot.
- Derzeit schwierige Rahmenbedingungen (Baupreise, Zinsen) für die Prognose des Bedarfs an Wohnbauflächen
- Schlechter Zustand von Mauern (Kloster Ilbenstadt, Zugang zum Schloss Assenheim) sowie historischer Pumpenanlagen (Ilbenstadt)

Gemeinschaftseinrichtungen, Plätze/Treffpunkte

Stärken

- Für die Größe der Stadt verfügt Niddatal grundsätzlich über eine sehr gute Ausstattung mit Gemeinschaftseinrichtungen (4 Bürgerhäuser, Weißer Saal und Gottfriedssaal im Haus St. Gottfried)
- Durch die Verpachtung bilden die Bürgerhäuser zugleich ein wichtiges gastronomisches Angebot in den Stadtteilen.
- Der Park des ehem. Klosters Ilbenstadt soll zukünftig zumindest an Wochentagen während der Öffnungszeiten der Verwaltung zugänglich sein.
- Für eine Wiederbelebung und Gestaltung des ehemaligen Klostergartens setzt sich der Verein „Kultur im Klostergarten Ilbenstadt e.V.“ ein. Ziel ist eine ökologische Bewirtschaftung als solidarischer Stadtteil-Garten mit Obst & Gemüse, Kräutern & Heilpflanzen.
- Der Dorfplatz „Weed“ in Kaichen wurde 2012 als Maßnahme der Dorferneuerung gestaltet. Der Platz ist Bestandteil des historischen Rundwegs Kaichen.

Schwächen

- Die Bürgerhäuser stammen durchgängig aus den 1970er Jahren, wodurch sich teilweise ein größerer Bedarf an Instandhaltungs-/Erneuerungsmaßnahmen ergibt.
- Eine besondere Anforderung ergibt sich aufgrund der unzureichenden Funktion der Heizungs-/Lüftungsanlage im Bürgerhaus Bönstadt.
- Geringe Auslastung Bürgerhaus Ilbenstadt: Für die Räumlichkeiten existiert kein separater Zugang und es gibt keine von der Gastronomie unabhängige Toiletten. Durch die Verpachtung gestaltet sich die Mitnutzung der Toiletten als schwierig.
- Aufgrund der hohen Auslastung der Bürgerhäuser in Assenheim, Bönstadt und Kaichen sowie z.T. fehlenden kleinen Räumlichkeiten besteht weiterhin Bedarf an Räumen, die von Vereinen und Gruppen genutzt werden können.
- In Assenheim gibt es keinen Dorfplatz als Treffpunkt und Veranstaltungsort
- Der Dorfplatz in Bönstadt ist aufgrund seiner Lage an der Ortsdurchfahrt für einen ruhigen Aufenthalt oder für Veranstaltungen kaum geeignet.
- Der Mühlenplatz in Ilbenstadt befindet sich unmittelbar vor dem früheren Mühlengebäude. Die Fläche wird als Parkplatz genutzt und ist ansonsten ungestaltet und eher untergenutzt.
- Ungenutzte Potenziale bzw. mangelnde Gestaltung weiterer Freiflächen/Plätze in allen Stadtteilen



Soziale und kulturelle Einrichtungen	
Stärken	
▪ Für die Pflege von Senioren steht in ruhiger Lage am Ortsrand von Assenheim die „Alloheim Senioren-Residenz Taunusblick“ zur Verfügung. ▪ Das Freizeitangebot für Senioren tragen insbesondere die Kirchengemeinden, ergänzt durch Bewegungs-/Sportangebote verschiedener Sportvereine für Senioren ▪ In den Stadtteilen von Niddatal stehen insgesamt 6 Kindergärten zur Verfügung ▪ Die Jugendarbeit in Niddatal wird aktuell neu konzipiert ▪ Die ehemalige Klosteranlage in Ilbenstadt mit der romanischen Basilika, die auch "Dom der Wetterau" genannt wird, bildet historisch wie kulturell einen zentralen Ankerpunkt in der Stadt Niddatal. ▪ Das kulturelle Angebot in Niddatal wird ansonsten vorrangig von weiteren Vereinen getragen und gefördert, z.B. Geschichtsverein Niddatal e.V., Theatergruppe Assenheim e.V., Assenheimer Karnevalsgesellschaft, Weiberfassenacht Kaichen, IVA Rhein-Main Patriots	
Schwächen	
▪ Die Senioren-Residenz bildet bislang das einzige Angebot für Seniorenwohnen / betreutes Wohnen ▪ Defizite im Bereich der Barrierefreiheit kommunaler und nicht kommunaler Gebäude sowie verschiedener Wegeverbindungen	
Grundversorgung und Infrastruktur	
Stärken	
▪ Die Nahversorgung der Bevölkerung wird aktuell vorrangig durch 3 Märkte in Assenheim (Rewe, Edeka) und Ilbenstadt (Netto) gewährleistet. ▪ Der mittel- und langfristige Bedarf der Bevölkerung kann im Mittelzentrum Friedberg (Pkw-Fahrtzeit ca. 15 Minuten) sowie in den Oberzentren Hanau und Frankfurt gedeckt werden. ▪ Gutes Angebot im Bereich der Gesundheitsversorgung ▪ In Ilbenstadt existiert ein Coworking Space mit insgesamt 25 Arbeitsplätzen in unterschiedlich großen Räumen.	
Schwächen	
▪ In Bönstadt und Kaichen existiert derzeit kein Angebot der Grundversorgung; es gibt lediglich Standorte mit Verkaufsautomaten. ▪ Für die Bevölkerung in Bönstadt und Kaichen ohne eigenen Pkw ergibt sich damit übergreifend das Problem der Erreichbarkeit der Angebote.	
Freizeit- und Naherholungsangebot, Tourismus	
Stärken	
▪ Die Freizeiteinrichtungen im Stadtgebiet von Niddatal beschränken sich im Kern auf das klassische Spiel- und Sportangebot; eine Ausnahme bildet die Patriots Inlinehalle ▪ Niddatal ist eingebunden in den Regionalpark Rhein-Main. ▪ Durch Niddatal verläuft die Niddaroute, ein Radweg durch die Natur- und Kulturlandschaft von der Quelle bis zur Mündung ▪ Natur- und Kulturpark Niddatal, Lage an der Hessischen Apfelwein- und Obstwiesenroute	
Schwächen	
▪ Sonstige Freizeitangebote, wie Schwimmbäder oder Grillplätze existieren nicht in Niddatal ▪ Begrenzt genutztes Potenzial des Standortes „Steinerner Tisch“ in Kaichen	



Mobilität
Stärken
▪ Alle Stadtteile sind grundsätzlich über Buslinien miteinander verbunden (insgesamt 26 Haltestellen). Ein Teil der Verbindungen wird als Anruf-Linien-Taxi betrieben. ▪ Vom Bahnhof Assenheim können mit der Regionalbahn Gießen, Hanau und Frankfurt erreicht werden. ▪ Aktuell Einrichtung eines Carsharing-Angebotes ▪ Die Situation im Bereich der Radwegeverbindungen ist weitestgehend als gut zu bezeichnen.
Schwächen
▪ Die Nutzungsmöglichkeit des ÖPNV in den Abendstunden und an den Wochenenden bleibt sehr begrenzt. Dieses Defizit wird auch durch den seit 2022 vorhandenen Bürgerbus nicht ausgeglichen. Der Bürgerbus wird bislang nur gelegentlich genutzt. ▪ Da Kaichen bislang nicht hinreichend angebunden ist, bestehen Planungen, ergänzend einen Radweg von Kaichen nach Ilbenstadt durch den Wald einzurichten.
Sonstige Themen zukünftiger Entwicklung
Stärken
▪ Neuer gemeinsamer Feuerwehstützpunkt inkl. Hilfezentrum in Ilbenstadt geplant. ▪ Derzeit sind Maßnahmen im Bereich Klimafolgenanpassung zur Umsetzung vorgesehen, so z.B. Versickerungsflächen und Verlegung eines Regenrückhaltebeckens im geplanten Neubaugebiet von Ilbenstadt.
Schwächen
▪ -
Kommunales und bürgerschaftliches Engagement
Stärken
▪ Umfangreiches Vereinsangebot mit guter Gemeinschaft und aktivem Vereinsleben ▪ Bislang konstante Mitgliederzahlen der Vereine und Gruppen ▪ Seit 2023 können die Bürgerinnen und Bürger die Niddatal-App nutzen, um Neuigkeiten aus der Stadt und den Vereinen zu erfahren.
Schwächen
▪ Städtischer Bürgerbus wird bislang nur begrenzt genutzt ▪ Fehlende Trainingsräume/Vereinsräume in Bönstadt ▪ Bedarf an finanzieller Unterstützung der Vereine, z.B. für Dorfverschönerung (Bönstadt), Anlage von Streuobstwiesen, Planung und Durchführung von Veranstaltungen

3.2 Zusammenfassung der Analyseergebnisse und Schlussfolgerungen

Das Ergebnis der in den vorstehenden Kapiteln durchgeführten Bestandsaufnahmen, Analysen und Bewertungen der zentralen Themen wird mit der nachfolgenden Übersicht zum **Handlungsbedarf** zusammengefasst. Dabei erfolgt unmittelbar eine **Fokussierung** auf die **zentralen Themen der Dorfentwicklung**.

Schwerpunkt	Handlungsbedarf: Zentrale Ansatzpunkte
Konzepte, Dienstleistungen und IT-Lösungen	■ Untersuchung der Entwicklungsoptionen im Bereich der vorhandenen langfristigen Leerstände zur Vorbereitung und Umsetzung von Abriss-/ Umnutzungsmaßnahmen ■ Durchführung von Informationsveranstaltungen zur Vermeidung des Anwachsens von Leerstand in den Ortskernen (Unterstützung des „Generationenwechsels im Bestand“)
Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe / Siedlungsbild	■ Erhalt/Instandsetzung öffentlich genutzter historischer, denkmalgeschützter Gebäude sowie ortsbildprägender Mauern und Brunnen ■ Weitere Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Gestaltung von Plätzen und Freiflächen in den Ortskernen.
Umnutzung, Sanierung / Innenentwicklung	■ Vorbereitung und Durchführung von Umnutzungsmaßnahmen sowie ggf. Abriss-/ Rückbaumaßnahmen
Örtliche Infrastruktureinrichtungen	■ Erhalt der Nutzbarkeit/Funktionalität der Bürgerhäuser als Veranstaltungsort und Treffpunkt sowie Pachtobjekt für Gastronomie in den Stadtteilen ■ Weiterentwicklung des Raum-/Infrastrukturangebotes für die Nutzung durch Vereine und Gruppen sowie bedarfsge- rechte Verbesserung Spielplatz-/Freizeitangebotes. ■ Ergänzung des Angebotes im Bereich der Grundversorgung; Erweiterung des Mobilitätsangebotes und der Rad- wegeanbindungen zwischen den Stadtteilen
Unterstützung des Bürger- schaftlichen Engagements	■ Bereitstellung von Beratungs- und Unterstützungsangebo- ten für Vereine und ehrenamtliche Initiativen ■ Bereitstellung finanzieller Mittel für die Anschaffung tech- nischer Ausstattung bzw. Material für die Durchführung von Aktivitäten und Veranstaltungen

Als Ergebnis der quantitativen und qualitativen Bestandsaufnahme liegt eine umfassende Darstellung der Ausgangssituation und des **Handlungsbedarfs** vor. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Formulierung eines **strategischen Rahmens** für die Dorfentwicklung in der Stadt Niddatal.

Teil 4 Strategie, Ziele und Handlungsfelder

4.1 Festlegung von Leitlinien

Der zentrale **Ansatz** für die Ausformulierung der Strategie lässt sich kurz wie folgt zusammenfassen: **Potenztiale (noch) besser nutzen** und **Defizite - soweit möglich - beseitigen**.

Ausgehend von diesem Grundansatz wurden die nachfolgend dargestellten Leitlinien, Handlungsfelder und Ziele entwickelt.

Leitlinien zur Dorfentwicklung in Niddatal

Die Leitlinien sind zu verstehen als

- Kurze, prägnante Formulierung des strategischen Ansatzes für die Dorfentwicklung in der Stadt Niddatal.
- auf die Zukunft ausgerichtete, positiv formulierte Kernsätze, die die angestrebte Entwicklung näher beschreiben.

Leitlinien	
1	In einigen Bereichen der Stadtteile hat sich langfristiger Leerstand entwickelt, der auf der einen Seite das Ortsbild stört, auf der anderen Seite als Innenentwicklungspotenzial zu sehen ist. Zu diesem Potenzial zählen auch öffentliche Gebäude, deren Nutzung beendet wurde/wird (Schulen, Bücherei, Rathaus). Eine zentrale Aufgabe der Dorfentwicklung liegt daher in der Prüfung von Entwicklungsoptionen, Vorbereitung und Umsetzung von Umnutzungsmaßnahmen sowie in präventiven Maßnahmen zur Verhinderung der Entstehung neuer Leerstände.
2	Zur weiteren Verbesserung der Lebensqualität und speziell der Attraktivität für Familien wird das Spielplatzangebot und das Freizeitangebot für alle Altersgruppen bedarfsgerecht weiterentwickelt und attraktiver gestaltet.
3	Das Gesamtangebot an Gemeinschaftseinrichtungen und sonstiger örtlicher Infrastruktur wird an aktuelle Anforderungen für die Durchführung von Veranstaltungen und bürgerschaftlichen Aktivitäten angepasst. Unabhängig davon werden auch erforderliche Maßnahmen der technischen Erneuerung und energetischen Sanierung umgesetzt.
4	Die Vereine und Gruppen in den Stadtteilen erhalten Unterstützung für die Durchführung von Aktivitäten und Veranstaltungen und eine Verbesserung der Zusammenarbeit (Kommunikation/ Abstimmung).
5	Die historischen Bauten der Klosteranlage, die zugehörigen Mauern und der Park sowie weitere baukulturell bedeutende Objekte in den Stadtteilen werden erhalten. Im Bereich des Klosters ergeben sich aufgrund der Aufnahme der öffentlichen Nutzung (Rathaus) neben den Anforderungen und auch Möglichkeiten, die in den kommenden Jahren genutzt und entwickelt werden sollen.
6	Zur Aufwertung des Ortsbildes und Erhöhung der Attraktivität der Stadtteile werden Gestaltungsmaßnahmen im Bereich vorhandener Plätze und Freiflächen durchgeführt.
7	Da sich das Versorgungsangebot auf Assenheim und Ilbenstadt konzentriert, werden nach Möglichkeit Voraussetzungen geschaffen, um die Versorgung in Bönstadt und Kaichen zu verbessern bzw. das Mobilitätsangebot (einschl. Radwegeverbindungen) zu optimieren.



4.2 Gebietskulisse für die Dorfentwicklung

Die Strategie und das gesamte kommunale Entwicklungskonzept berücksichtigten alle vier Stadtteile. Dementsprechend soll sich die Umsetzung der Dorfentwicklung auch auf **alle Stadtteile** beziehen.

4.3 Handlungsfelder und Entwicklungsziele

Die genannten Ansatzpunkte (Leitlinien) führten zur Festlegung von **4 Handlungsfeldern**, für die nachfolgend Entwicklungsziele und öffentliche Maßnahmen ausformuliert wurden. Hinzu treten übergreifende Aufgaben der Moderation, Beratung/Unterstützung.

Handlungsfeld 1: „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen“

Handlungsfeld 2: „Ortsbild und Baukultur“

Handlungsfeld 3: „Lebensqualität in den Stadtteilen“

Handlungsfeld 4: „Gemeinschaftseinrichtungen, Vereine/Ehrenamt“

Handlungsfeldübergreifend: Moderation, Beratung/Unterstützung

Zu den Handlungsfeldern wurden folgende **Entwicklungsziele** erarbeitet:

HF 1	„Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen“
I.1	Prüfung der Sanierungs- und Entwicklungsmöglichkeiten (Umnutzung, Abriss, Umgestaltung) in städtebaulichen Problembereichen mit langjährigem Leerstand; Umsetzung von Einzelmaßnahmen
I.2	Nutzung der sich im Zentrum von Bönstadt ergebenden Entwicklungschancen durch Neu-/Umnutzung der verfügbaren Räumlichkeiten und Flächen (Alte Schule, Kirche) sowie ggf. der benachbarten Hofreite
I.3	Vorbereitung und Durchführung von Informationsveranstaltungen und Beratungsangeboten zur Entwicklung von Baulücken, zum Wechsel im Bestand sowie sonstiger Umnutzungsmaßnahmen

HF 2	„Ortsbild und Baukultur“
II.1	Weiterentwicklung des Klostergeländes und der historischen Gebäude zu einem zentralen Ankerpunkt für die Zukunftsentwicklung der Stadt.
II.2	Denkmalgerechter Erhalt und Pflege des Hauses St. Gottfried, des Gottfriedbogens und der Garten-/Parkanlagen sowie Realisierung der vorliegenden Nutzungsideen, d.h. der damit verbundenen baulichen Maßnahmen sowie der einzurichtenden Infrastruktur.
II.3	Erhalt/Instandsetzung der in den Stadtteilen vorhandenen ortsbildprägenden baulichen Strukturen wie z.B. Mauern, Brunnen/Pumpen

II.4	Förderung des Geschichtsbewusstseins sowie der Aufarbeitung und Präsentation der Stadtgeschichte
------	--

HF 3	„Lebensqualität in den Stadtteilen“
III.1	Vorbereitung der Realisierung von Maßnahmen zur Verbesserung der Grundversorgung (z.B. Selbstbedienungsmarkt in Bönstadt)
III.2	Gestaltung und Aufwertung von Treffpunkten (z.B. Mühlplatz), Spielplätzen sowie frei zugänglichen Freizeitangeboten für alle Generationen (z.B. Steinerne Tisch)
III.3	Verbesserung der Barrierefreiheit von Plätzen, Wegen und öffentlichen Gebäuden
III.4	Weitere Verbesserung der Grüngestaltung in den Stadtteilen

HF 4	„Gemeinschaftseinrichtungen, Vereine/Ehrenamt“
IV.1	Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements bei der Vereinsarbeit und der Realisierung kleiner Maßnahmen (Infrastruktur, Ausrichtung von Veranstaltungen etc.) in den Stadtteilen
IV.2	Durchführung erforderlicher Maßnahmen zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen.
IV.3	Vorbereitung (Nutzungskonzepte, Instandsetzungsmaßnahmen) zur Bereitstellung zusätzlicher Räume und Infrastruktur für die Nutzung durch Vereine/Gruppen sowie zur Erweiterung des Angebotes für Kinder und Jugendliche.
IV.4	Schaffung ergänzender Infrastruktur (z.B. Backhaus Kaichen) zur Stützung der dörflichen Gemeinschaft.

Ü	Übergreifende Ziele: Moderation, Beratung/Unterstützung
Ü.1	Bereitstellung von Beratungsangeboten zur Begleitung und Unterstützung der Privateigentümer von Gebäuden/Grundstücken im Bereich der Fördergebiete, die Maßnahmen der Sanierung, Modernisierung oder Umnutzung planen
Ü.2	Gewährleistung einer kontinuierlichen, effizienten Umsetzung des KEK und dauerhaften Vernetzung aller Akteure.

4.4 Übersicht der geplanten öffentlichen Vorhaben

Im Verlauf der Konzepterstellung wurden nach Diskussion der Bestandsanalyse und Ableitung von Stärken, Schwächen und Handlungsbedarf seitens der beteiligten Bevölkerung, der Verwaltung sowie der Arbeitsgruppe Stadt konkrete Maßnahmen entwickelt.

Die im Rahmen der Konzeptentwicklung ausgearbeiteten **öffentlichen Vorhaben** werden nachfolgend zunächst nach Handlungsfeldern und im zweiten Schritt nach Prioritäten geordnet in Übersichten dargestellt.



Konkretisierungen und ergänzende Angaben zu den Vorhaben sind den im **Anhang** zusammengestellten **Maßnahmenblättern** zu entnehmen.

4.4.1 Übersicht der Vorhaben nach Handlungsfeldern

In die nachstehende Übersicht werden Angaben zum **Konkretisierungsgrad** der Vorhaben gemacht:

- „1“: Maßnahme klar definiert / Vorplanung und Umsetzung könnte angegangen werden
- „2“: Grundidee / Vorüberlegungen liegen vor, müssen aber noch vertieft werden
- „3“: Erste Projektidee.

HF 1	„Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen“	Konkretisierung
1.1	Gesamtkonzept und Vorplanung für den Bereich Alte Schule, Kirche und Hofreite in Bönstadt	2

HF 2	„Ortsbild und Baukultur“	Konkretisierung
2.1	Instandsetzung der Fassade am Haus St. Gottfried	1
2.2	Instandsetzung und neue Nutzung des Gottfriedbogens in Ilbenstadt	1
2.3	Gesamtgestaltung Mühlplatz / Mühlgasse-Friedberger Str. in Ilbenstadt	2
2.4	Erhalt/Optische Herrichtung der Pumpen an den ehemaligen öffentlichen Brunnen in Ilbenstadt	2
2.5	Sanierung der Mauern im Bereich der Klosteranlage	2
2.6	Mahnmal zum Gedenken der Opfer des Nationalsozialismus	2

HF 3	„Lebensqualität in den Stadtteilen“	Konkretisierung
3.1	Grillplatz und Grillhütte mit Lagerraum und Hauswirtschaftsraum am "Steinernen Tisch" in Kaichen	1
3.2	Versorgungsangebot für Bönstadt: Ansiedlung eines Selbstbedienungsmarktes	2
3.3	Ergänzung des Spielplatzangebotes und des Angebotes an Treffpunkten für Jugendliche sowie frei zugänglichen Freizeitangeboten für alle Generationen	3
3.4	Ergänzende Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit von Plätzen, Wegen und öffentlichen Gebäuden	3
3.5	Ergänzende Grüngestaltung in den Ortskernen	3



HF 4	„Gemeinschaftseinrichtungen, Vereine/Ehrenamt“	Konkretisierung
4.1	Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements	2
4.2	"Alte" Bücherei Assenheim: Nutzungskonzept / Instandsetzungsmaßnahmen	2
4.3	Folgenutzung der Synagoge in Assenheim	2
4.4	Einrichtung eines Backhauses als Ort der Begegnung in Kaichen	2

Ü	Übergreifende Ziele: Moderation, Beratung/Unterstützung	Konkretisierung
Ü1	Städtebauliche Beratung	1
Ü2	Verfahrensbegleitung	1

Sonstige Maßnahmen (keine Förderung aus der Dorfentwicklung)

o. Nr.	Bürgerhaus Bönstadt: Erneuerung der Lüftungsanlage	1
--------	--	---

4.4.2 Übersicht der Vorhaben nach Priorität

Die für eine **Förderung aus der Dorfentwicklung** vorgesehenen öffentlichen Vorhaben werden nachfolgend in einer weiteren Gesamtübersicht dargestellt. Die Reihenfolge resultiert aus der im Rahmen einer **Sitzung der Steuerungsgruppe** (26.3.2024) festgelegten **Priorität** der Maßnahmen.

Die ebenfalls genannten **Kostenschätzungen** sind zum jetzigen Zeitpunkt als Schätzwerte (Planwerte, netto) zu verstehen, die sich im Verlauf der Umsetzungsphase noch verändern können.

Priorität	Projektbezeichnung	Kosten (netto)
1	Städtebauliche Privatberatung	50.000 €
2	Verfahrensbegleitung	30.000 €
3	Instandsetzung der Fassade am Haus St. Gottfried	222.240 €
4	Gesamtkonzept und Vorplanung für den Bereich Alte Schule, Kirche und Hofreite in Bönstadt	340.000 €
5	Instandsetzung und neue Nutzung des Gottfriedbogens in Ilbenstadt	157.000 €
6	Gesamtgestaltung Mühlplatz / Mühlgasse-Friedberger Str. in Ilbenstadt	161.000 €
7	Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements	36.923 €
8	Grillplatz und Grillhütte mit Lagerraum und Hauswirtschaftsraum am "Steinernen Tisch" in Kaichen	80.000 €
9	"Alte" Bücherei Assenheim: Nutzungskonzept / Instandsetzungsmaßnahmen	305.000 €
10	Erhalt/Optische Herrichtung der Pumpen an den ehemaligen öffentlichen Brunnen in Ilbenstadt	40.000 €



11	Versorgungsangebot für Bönstadt: Ansiedlung eines Selbstbedienungsmarktes	offen
12	Folgenutzung der Synagoge in Assenheim	84.000 €
13	Sanierung der Mauern im Bereich der Klosteranlage (im Bereich Basilika, Haus St. Gottfried, Mauer zwischen Bürgerhaus und Schule)	50.000 €
14	Einrichtung eines Backhauses als Ort der Begegnung in Kaichen	37.600 €
15	Mahnmal zum Gedenken der Opfer des Nationalsozialismus	89.000 €
16	Ergänzung des Spielplatzangebotes und des Angebotes an Treffpunkten für Jugendliche sowie frei zugänglichen Freizeitangeboten für alle Generationen	offen
17	Ergänzende Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit von Plätzen, Wegen und öffentlichen Gebäuden	offen
18	Ergänzende Grüngestaltung in den Ortskernen	offen
Vorläufige Gesamtsumme der Kostenschätzungen		1.712.763 €

Für die Umsetzung der Projekte steht der Gesamtzeitraum 2024 bis 2028 zur Verfügung, wobei letzte, beantragte Projekte auch noch 2029 abgeschlossen werden können.

Die **Priorisierung** kann sich im Verlauf der Umsetzungsphase in Teilen auch noch einmal ändern. So können aufgrund derzeit noch nicht absehbarer Entwicklungen Projekte mit derzeit geringerer Priorität nachträglich höher bewertet oder auch weitere Projektvorschläge in den KEK-Prozess eingebracht werden. Diese müssen sich in die Gesamtstrategie einfügen.

Der im Anhang beigefügte **Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan** ist als wichtiges Steuerungsinstrument zur Vorbereitung, Begleitung und Umsetzung der geplanten Vorhaben zu verstehen. Er enthält die geschätzten Kosten, die Finanzierungsquellen, die Priorität der Vorhaben sowie den Zeitraum der Umsetzung (geplante Bewilligungsjahre). Damit wird der kurz-, mittel- und langfristige Finanzmittelbedarf erkennbar. Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kommune wurde bei Erstellung realistisch eingeschätzt.

Teil 5 Bürgermitwirkung

Die Bürger wurden in die Erarbeitung des Kommunalen Entwicklungskonzeptes im Rahmen von Stadtteilrundgängen, einer Online-Befragung sowie einer öffentlichen Veranstaltung (Projektworkshop) einbezogen. Im Nachgang zur Veranstaltung wurde die Möglichkeit eröffnet Ideen für konkrete Maßnahmen als Projektskizze einzureichen. Informationen über die Ergebnisse wurden auf der Webseite der Stadt veröffentlicht.



Stadtteilrundgang Assenheim



Projektworkshop



Bürgerbeteiligung	
Beteiligungsformat	Ablauf/Inhalt
Stadtteilrundgänge, 23.1.2024 und 25.1.2024	▪ Rundgänge mit Akteuren aus den Ortsteilen ▪ Es wurden relevante Anlaufpunkte angesteuert und Erläuterungen/Hinweise der Teilnehmern aufgenommen ▪ Die Ergebnisse dienten als eine wichtige Grundlage für die Vorbereitung der Befragung und der öffentlichen Veranstaltung
Online-Befragung Feb/Mrz 2024	▪ Fragen zu den Bereichen „Ortsbild, bau-/kulturgeschichtliches Erbe“, „Örtliche Infrastruktur“, „Bürgerschaftliches Engagement“ ▪ Abfrage des Interesses an privaten Umnutzungs-/Sanierungsmaßnahmen Eine Zusammenfassung zentraler Ergebnisse wurde in Kap. 2.6 zusammengestellt.
Öffentliche Veranstaltung (Projektworkshop) 6.3.2024	▪ Information über die Zielsetzung und den Ablauf der Konzepterstellung ▪ Ergebnisse der Bestandsanalyse / Mögliche Maßnahmen ▪ Vorstellung/Diskussion vorliegender und Ergänzung weiterer Projektideen
Projektskizzen	▪ Aufbereitung der Ideen in aussagekräftigen Projektskizzen ▪ Aufbau: Ausgangssituation, Ziel, Beschreibung der Maßnahme, Pläne/Fotos

Im Rahmen der **öffentlichen Veranstaltung** (Projektworkshop) am 6.3.2024 wurden die identifizierten Anforderungen bzw. bereits erarbeiteten konkreten Ansatzpunkte für öffentliche Vorhaben diskutiert und ausgewählte Hinweise und Ideen vertieft bzw. ergänzt.

Im Anschluss wurden dann Schritt für Schritt die im Teil 4 zusammengestellten **Projekte** ausgearbeitet. Mit dieser Vorgehensweise wurde gewährleistet, dass die Entwicklung von Maßnahmen unmittelbar auf den Handlungsbedarf regiert und der formulierten Gesamtstrategie folgt.

Die eingegangenen **Projektskizzen** wurden im Nachgang mit der Verwaltung und Steuerungsgruppe auf Umsetzbarkeit und Dringlichkeit geprüft. Im Rahmen einer Sitzung der Steuerungsgruppe am 26.3.2024 wurde eine **Prioritätenliste** aufgestellt.

Geplante zukünftige Einbindung der Bürger in den Prozess der Dorfentwicklung

Nach Anerkennung des KEK als Grundlage für die Umsetzung konkreter Maßnahmen ist geplant, zeitnah eine **Informationsveranstaltung zur Förderung von Privatmaßnahmen durchzuführen**.

Während der gesamten Laufzeit der Dorfentwicklung sollen

- die Bürger fortlaufend über Berichte in der **Presse** sowie auf der **städtischen Webseite** über den Stand der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes, einzelner Projekte sowie die Möglichkeiten der Planung und Umsetzung privater Maßnahmen informiert werden
- regelmäßig **weitere öffentliche Veranstaltungen** durchgeführt werden, um die breitere Bevölkerung auch weiterhin aktiv in die Konkretisierung der Maßnahmen einzubinden und ggf. erforderliche Änderungen oder sinnvolle Erweiterungen des Konzeptes zu diskutieren.
- **projektbezogene Arbeitsgruppen** eingerichtet werden; u.a. sollen Kinder und Jugendliche stärker eingebunden werden.

Teil 6 Finanzlage und Engagement der Kommune

Haushaltsslage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat am 11.12.2023 die **Haushaltssatzung für das Jahr 2024** beschlossen.

Der **Haushaltsplan** schließt im Ergebnishaushalt insgesamt mit einem Überschuss von 24.650,00 Euro ab. Der Finanzhaushalt weist einen Zahlungsüberschuss in Höhe von -55.891,00 Euro aus (§ 1). Kredite werden nicht veranschlagt (§ 2). Der Gesamtbetrag von Verpflichtungsermächtigungen im Haushaltsjahr 2024 zur Leistung von Auszahlungen in künftigen Jahren für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen wird auf 1.000.000,00 Euro festgesetzt (§ 3). Liquiditätskredite werden nicht beansprucht (§4).

Die **Steuersätze für die Gemeindesteuern** werden für das Haushaltsjahr 2024 wie folgt festgesetzt (§ 5):

- Grundsteuer
 - a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A): 450 %
 - b) für Grundstücke (Grundsteuer B): 542 %
- Gewerbesteuer: 380 %.

Ein Haushaltssicherungskonzept wurde nicht beschlossen (§ 6).

Umsetzung der Dorfentwicklungsvorhaben

Die Finanzplanung der Stadt Niddatal sieht für das laufende Haushaltsjahr Mittel für erste Investitionsmaßnahmen vor. Die Stadt sieht sich in der Lage, auch in den Folgejahren die Eigenanteile für die Umsetzung der im Teil 4 beschriebenen Maßnahmen der Dorfentwicklung zu tragen.

Zur **personellen Begleitung** der Dorfentwicklung ist seitens der Stadt Herr Marius Wetz für die Begleitung und Steuerung des Prozesses vorgesehen. Zur fachlichen Unterstützung soll ein qualifiziertes Büro mit der **Verfahrensbegleitung** beauftragt werden.

Anhang

- Maßnahmenblätter / Bürgermitwirkung
- Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan
- Kartendarstellungen

Maßnahmenblätter / Bürgermitwirkung**Maßnahmenblatt****Kommune:** Stadt Niddatal**Stand (Datum):** 11.06.2024

Name des Vorhabens:	Städtebauliche Privatberatung
Beschreibung des Vorhabens:	Auf Grundlage der städtebaulichen Bestandsanalyse wurden für beide Ortsteile Fördergebiete abgegrenzt. Die Grundstücks-/Gebäudeeigentümer können im Rahmen der Dorfentwicklung Förderanträge für private Maßnahmen (Umnutzung, Sanierung, Gestaltung von Hof-, Garten-, Grünflächen etc.) stellen. Dies gilt auch für Einzel-Kulturdenkmäler, die außerhalb der Fördergebiete liegen. Für die Förderung privater Baumaßnahmen ist jeweils ein Beratungstermin mit einem Planungsbüro vorgesehen. Das Büro erhält für die Umsetzungsphase einen Vertrag mit der Stadt Niddatal. Die Beratung ist daher für die Antragsteller kostenfrei. Die Maßnahmen beinhaltet ein Informations- und Beratungsangebot zum Denkmalschutz, nachhaltiger Sanierung und der Förderung in der Dorfentwicklung. Während eines vor Ort Termins zwischen dem Beratungsbüro und dem potenziellen Antragsteller wird das jeweilige Vorhaben entwickelt und Umsetzungsmöglichkeiten besprochen. Die Ergebnisse des Beratungstermins werden in einem Protokoll dokumentiert und dienen als Maßgabe für die Förderantragsstellung.
Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	Ziel Ü1: Bereitstellung von Beratungsangeboten zur Begleitung und Unterstützung der Privateigentümer von Gebäuden/Grundstücken im Bereich der Fördergebiete, die Maßnahmen der Sanierung, Modernisierung oder Umnutzung planen. Konkret bedeutet dies: ▪ Mit dem Vorhaben soll eine gezielte und fachlich fundierte Beratung und Unterstützung privater Bauherren in der Planungsphase Ihres Vorhabens gesichert werden. ▪ Der Erhalt der dörflichen Baukultur soll unter Beachtung der Grundsätze des regionaltypischen Bauens gewährleistet werden ▪ Die Beratungsleistung soll ein Anreiz für den Erhalt regionaler Baukultur, energetischer Sanierung sowie Wohnraumschaffung sein.
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität 1 Kosten: 50.000 € netto (2024 – 2028) Beantragung: 2 x 25.000 € im Jahr 2024 und 2026
RL-Zuordnung:	Dorfentwicklung, Richtlinienkennziffer B 4.1.2 c)



Maßnahmenblatt

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 19.08.2024

Name des Vorhabens:	Verfahrensbegleitung
Beschreibung des Vorhabens:	Zur Unterstützung der Kommune während der Umsetzungsphase ist gemäß der Richtlinie zur Dorfentwicklung die Beauftragung einer „Verfahrensbegleitung“ durch ein qualifiziertes Büro förderfähig. Diese Möglichkeit soll genutzt werden. Die Verfahrensbegleitung soll (voraussichtlich) folgende Leistungen erbringen: ▪ Fachliche Unterstützung bei der Projektentwicklung ▪ Vorbereitung, Organisation, Moderation und Mitwirkung bei der Durchführung von Projektgruppensitzungen und öffentlichen Veranstaltungen ▪ Begleitung und Unterstützung der Steuerungsgruppe ▪ Teilnahme an Bilanzierungsterminen ▪ Verfassung eines Jahresberichtes / Evaluierung ▪ Öffentlichkeitsarbeit (Vorbereitung Presstexte, Webinhalte) ▪ Austausch mit Akteuren ▪ Laufende Arbeiten im Rahmen der Dorfentwicklung Ein weiterer wichtiger Baustein der Verfahrensbegleitung soll eine Moderationsreihe zum Thema „Wechsel im Bestand“ sein. Vor dem Hintergrund der Veränderungen der Bevölkerungsstruktur (demographischer Wandel) sowie der sehr begrenzten direkten Handlungsoptionen der Stadt im Bereich von Baulücken oder potenziellem Leerstand liegen zentrale Zukunftsaufgaben der Stadt in ▪ der Bereitstellung geeigneten Wohnraums für unterschiedliche Gruppen, d.h. der nachfragegerechten Weiterentwicklung/Umgestaltung des Wohnungsbestandes (z.B. altersgerechter Wohnraum, Single-Wohnungen) ▪ Maßnahmen zur Prävention im Bereich des „potenziellen Leerstands“ Ziel ist daher, den Eigentümern der Gebäude die Möglichkeiten der Umnutzung von Bestandsgebäuden sowie die vorhandenen Finanzierungsmöglichkeiten näher zu bringen. Geplant ist die Organisation/Durchführung von Informationsveranstaltungen und Beratungsangeboten zur bedarfsgerechten Erweiterung des Wohnangebotes im Bestand sowie sonstiger Umnutzungsmaßnahmen. Um einen nachhaltig wirksamen Prozess in Gang zu setzen, bilden die Informationsangebote ein wichtiges Element der „Aufklärungsarbeit“. Es gilt, beispielhaft Lösungswege aufzuzeigen und anhand vom „Best-Practice-Beispielen“ plakativ und plausibel zu demonstrieren, welche Möglichkeiten existieren. Ein weiteres wichtiges Element der „Überzeugungsarbeit“ bildet die Aufklärung über Fördermöglichkeiten und weiterer finanzieller Aspekte.



Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	Ziel Ü2: Gewährleistung einer kontinuierlichen, effizienten Umsetzung des KEK und dauerhaften Vernetzung aller Akteure. HF 1, Ziel I.3: Vorbereitung und Durchführung von Informationsveranstaltungen und Beratungsangeboten zur Entwicklung von Baulücken, zum Wechsel im Bestand sowie sonstiger Umnutzungsmaßnahmen
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität: 2 Kosten: 30.000 € netto (Beantragung 2024)
RL-Zuordnung:	Dorfentwicklung, Richtlinienkennziffer B 4.1.2 d)

Maßnahmenblatt

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 11.06.2024

Name des Vorhabens:	Instandsetzung der Fassade am Haus St. Gottfried in Ilbenstadt
Beschreibung des Vorhabens:	Die Fassade Richtung Hof und Garten ist stark in Mitleidenschaft gezogen.  Zuerst soll durch den Denkschmalschutz des Wetteraukreises eine positive und begründete Stellungnahme eingeholt werden. Herr Jens Fischer, Architekt und Baumamtsleiter der Stadt, hat bereits herausgearbeitet, welche Arbeiten anstehen würden und die ungefähren Kosten geschätzt. Nach Absprache mit der Denkmalschutzbehörde soll dann zeitnah eine Ausschreibung stattfinden und die Arbeiten vergeben werden.
Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	HF 2, Ziel II.2: Denkmalgerechter Erhalt und Pflege des Hauses St. Gottfried, des Gottfriedbogens und der Garten-/Parkanlagen sowie Realisierung der vorliegenden Nutzungsideen, d.h. der damit verbundenen baulichen Maßnahmen sowie der einzurichtenden Infrastruktur.
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität: 3 (Beantragung: 2025) Kostenansatz (netto): 252.240,- €.
RL-Zuordnung:	Dorfentwicklung, Richtlinienkennziffer 4.3.2 a)



Maßnahmenblatt

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 11.06.2024

Name des Vorhabens:	Gesamtkonzept und Vorplanung für den Bereich Alte Schule, Kirche und Hofreite in Bönstadt
Beschreibung des Vorhabens:	Die alte Schule in Bönstadt steht derzeit leer. Das Gebäude ist, besonders innen, in keinem guten Zustand und lässt somit keine Nutzung oder Vermietung zu.  Alte Schule Da in absehbarer Zeit die unmittelbar angrenzende Kirche in ihrer Nutzung aufgegeben werden soll und auf der anderen Seite der alten Schule bereits seit längerer Zeit eine Hofreite leer steht, soll ein Gesamtkonzept für das Gesamtareal erarbeitet werden.  Hofreite (Leerstand neben Schulgebäude) Für das Gebäude der alten Schule wurden bereits mögliche Nutzungsoptionen benannt: Gruppenräume für Vereine, Räumlichkeiten für Tagesmutter, Wohnungen im Obergeschoss. Diese und ggf. weitere Ideen müssen allerdings in ein nachhaltiges Konzept überführt werden. Grundsätzlich soll die neue Nutzung der alten Schule auf die Bedürfnisse des Ortes und der Vereine angepasst werden. Im Anschluss soll durch den Denkschmalschutz des Wetteraukreises eine positive und begründete Stellungnahme eingeholt werden, da in jedem Fall Umbaumaßnahmen anstehen. Die erforderliche Komplettisierung umfasst: Fenster, Wände, sanitäre Anlagen, Abrissarbeiten und Veränderung der Räume, Ausbesserungen an der Fassade.



	Die möglichen Nutzungen der Kirchengebäude sowie ggf. der Hofreite sind noch vollständig ergebnisoffen. Hier soll das Gesamtkonzept Ansätze und ggf. Alternativen aufzeigen. Je nach Lösungsansatz kommt hier auch eine Entwicklung als „strategischer Sanierungsbereich“ in Frage. Als Folgemaßnahme ist dann die Umsetzung des Konzeptes vorgesehen.
Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	HF 1, Ziel I.2: Nutzung der sich im Zentrum von Bönstadt ergebenden Entwicklungschancen durch Neu-/ Umnutzung der verfügbaren Räumlichkeiten und Flächen (Alte Schule, Kirche) sowie ggf. der benachbarten Hofreite Kernpunkt der Maßnahme ist die Instandsetzung der alten Schule Bönstadt nach denkmalpflegerischen Vorgaben, um das Gebäude mit grundlegend neuen Funktionen wieder für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen.
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität 4 (Beantragung: 2026) Kosten: ▪ Gesamtkonzept und Planung für Schulgebäude (Lph 1-4): 40.000,00 € netto ▪ Umsetzung (inkl. Planung Lph 5-8): 300.000,00 € netto
RL-Zuordnung:	Dorfentwicklung, Richtlinienkennziffern B.4.1.2 a) Konzept B 4.4.2 a) Umsetzung



Maßnahmenblatt

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 11.06.2024

Name des Vorhabens:	Instandsetzung und neue Nutzung des Gottfriedbogens in Ilbenstadt
Beschreibung des Vorhabens:	Aktuell steht der Gottfriedsbogen leer. Das Dach scheint leicht undicht zu sein, der Innenraum ist sehr in Mitleidenschaft gezogen und die Fenster sind nicht dicht. An eine Nutzung oder Vermietung ist absolut nicht zu denken.  Im ersten Schritt soll vom Denkschmalschutz des Wetteraukreises eine positive und begründete Stellungnahme eingeholt werden. Nach Identifizierung der nötigen Maßnahmen und der Kostenaufstellung, soll der Raum nach Vorgaben des Denkmalschutzes wieder aufgewertet und zur Aufnahme neuer Funktionen nutzbar gemacht werden. Eventuell ist eine Verschönerung der Fassade einzubeziehen. Der Innenraum soll, wenn möglich, eine gute technische Ausstattung bekommen. Damit könnte der Raum auch für kleinere Vorträge vermietet werden. Längerfristig wäre eine Nutzung als Trausaal wünschenswert. Ein barrierefreier Zugang des Raums ist allerdings nicht herstellbar.
Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	HF 2, Ziel II.2: Denkmalgerechter Erhalt und Pflege des Hauses St. Gottfried, des Gottfriedbogens und der Garten-/Parkanlagen sowie Realisierung der vorliegenden Nutzungsideen, d.h. der damit verbundenen baulichen Maßnahmen sowie der einzurichtenden Infrastruktur.
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität: 5 (Beantragung 2026) Kosten: ▪ Planung Lph 1-4): 7.000,00 € netto ▪ Umsetzung (inkl. Planung Lph 5-8): 150.000,00 € netto
RL-Zuordnung:	Dorfentwicklung, Richtlinienkennziffer 4.3.2 a)



Maßnahmenblatt

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 11.06.2024

Name des Vorhabens:	Gesamtgestaltung Mühlplatz / Mühlgasse-Friedberger Str. in Ilbenstadt
Beschreibung des Vorhabens:	Erarbeitung einer Gesamtplanung für die Gestaltung des Bereichs Mühlplatz / Mühlgasse-Friedberger Str. und Umsetzung der Planung: ▪ Aufwertung und Gestaltung des Mühlplatzes in Ilbenstadt (aktuell ausschließlich Parkplatz) zu einem Dorfplatz, der verschiedene Nutzungen ermöglicht (z.B. Wochenmarkt, Festplatz, Teilnutzung als Parkplatz) ▪ Aufwertung des Spielplatzes ▪ Nutzung der Wiese/Freifläche in Verlängerung Spielplatz Mühlgasse, z.B. für Erweiterung Spielplatz, Hundewiese etc. ▪ Fußweg-Verbesserung im Bereich des Spielplatzes sowie Befestigung Fußweg zwischen Feuerwehr Ilbenstadt und Friedberger Straße.  Mühlplatz  Spielplatz
Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	HF 3, Ziel III.2: Gestaltung und Aufwertung von Treffpunkten (z.B. Mühlplatz), Spielplätzen sowie frei zugänglichen Freizeitangeboten für alle Generationen (z.B. Steinerne Tisch) Mit der Maßnahme soll der Gesamtbereich zwischen Mühlgasse und Friedberger Straße grundlegend aufgewertet werden.
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität: 6 (Beantragung 2026) Kosten: ▪ Planung Lph 1-4): 7.000,00 € netto ▪ Umsetzung (inkl. Planung Lph 5-8): 150.000,00 € netto
RL-Zuordnung:	Dorfentwicklung, Richtlinienkennziffer 4.3.2 c)



Maßnahmenblatt

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 11.06.2024

Name des Vorhabens:	Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements
Beschreibung des Vorhabens:	Zur Unterstützung des Engagements der Bürger, die auf Grundlage des kommunalen Entwicklungskonzeptes und mit öffentlicher Funktion das Dorfleben gestalten, die Lebensqualität verbessern und die Ortskerne stärken wollen, ist vorgesehen, das in der Richtlinie vorgesehene Budget zur Finanzierung ehrenamtlicher Kleinprojekte zu nutzen. Aus der Befragung und dem Projektworkshop gingen u.a. folgende Hinweise auf den vorhandenen Bedarf hervor: ▪ Beratungsangebote für ehrenamtliche Initiativen hinsichtlich Rechtsform, Fördermitteln ▪ Bessere Vernetzung der Vereine; Entwicklung/Bereitstellung digitaler Lösungen // Plattform für Vernetzung von Projekten ▪ Technische Ausstattung Geschichtsverein Niddatal: PC, Drucker, Datensicherung, Scanner, Beamer ▪ Mittel/Software/Beratung bei Digitalisierung von Vereinschroniken ▪ Öffentlicher Bücherschrank (Assenheim) ▪ Unterstützung beim Anlegen von Streuobstwiesen (Ilbenstadt) ▪ Unterstützung der Vereine bei Planung und Durchführung von Veranstaltungen ▪ Material/Ausstattung zum Ausleihen für kleinere Vereine ▪ Förderung von Kursen für Senioren im Bereich Digitalisierung Die Hinweise geben einen ersten Einblick bzgl. des Bedarfs bzw. konkreter Ideen. Ein Teil der Punkte kann ggf. über den Wetteraukreis oder auch die VHS abgedeckt werden. Es ist daher geplant, bis zur Beantragung der Mittel weitere Hinweise auf konkreten Bedarf aufzunehmen und im Detail zu prüfen, welche Maßnahmen letztendlich über das Budget gefördert werden sollen.
Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	HF 4, Ziel IV.1: Unterstützung des Engagements der Bürger bei der Vereinsarbeit und der Realisierung kleiner Maßnahmen (Infrastruktur, Ausrichtung von Veranstaltungen etc.) in den Stadtteilen
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität: 7 (Beantragung 2026) Zuschuss in Höhe von max. 24.000 Euro (32.0000 Euro Nettokosten bei 75% Förderquote)
RL-Zuordnung:	Richtlinienkennziffer B 4.2



Maßnahmenblatt

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 11.06.2024

Name des Vorhabens:	Grillplatz und Grillhütte mit Lagerraum und Hauswirtschaftsraum am "Steinernen Tisch" in Kaichen
Beschreibung des Vorhabens:	Angrenzend an das Gelände "Steinerner Tisch" wurde vor einigen Jahren eine Feuerstelle geschaffen. Der Ort dient Jugendlichen als Treffpunkt. Dort können sie ungestört zusammenkommen. Aufgrund der Entfernung zum Ortsrand werden Anwohner nicht gestört. Rund um die Feuerstelle waren mehrere rustikale Holzbänke platziert, von denen aktuell nur noch eine Letzte vorhanden ist - allerdings in sehr schlechtem Zustand. So ist der Platz für Jugendliche wesentlich weniger attraktiv. Vorgesehen ist, die Ausstattung des Platzes grundlegend zu erneuern und zu ergänzen. Hiervon würden auch die immer zahlreicher werden Radler profitieren, die über den Radweg direkt am Steinernen Tisch und der Feuerstelle vorbeigeführt werden. Ebenso würde eine Rastmöglichkeit für die Nutzer des historischen Rundweges geschaffen. Geplant ist: ▪ eine Grillhütte mit Aufenthaltsraum, Hauswirtschaftsraum und Lagerraum ▪ eine Grill- und Feuerstelle mit Sitzmöglichkeiten. Die Erschließung mit Strom und Wasser würde ehrenamtlich über den Vereinsring Kaichen hergestellt.
Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	HF 3, Ziel III.2: Gestaltung und Aufwertung von Treffpunkten (z.B. Mühlplatz), Spielplätzen sowie frei zugänglichen Freizeitangeboten für alle Generationen (z.B. Steinerner Tisch) Die Nutzung durch Jugendliche soll oberste Priorität besitzen und sollte wie bisher, spontan, unkompliziert und "ohne Genehmigung" möglich sein.
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität: 8 (Beantragung 2026) Kosten: ▪ Planung Lph 1-4): 5.000,00 € netto ▪ Umsetzung (inkl. Planung Lph 5-8): 75.000,00 € netto
RL-Zuordnung:	Dorfentwicklung, Richtlinienkennziffer 4.4.2 b)



Maßnahmenblatt

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 22.04.2024

Name des Vorhabens:	"Alte" Bücherei Assenheim: Nutzungskonzept / Instandsetzungsmaßnahmen
Beschreibung des Vorhabens:	Die Stadtbücherei befindet sich aktuell gegenüber dem Rathaus/Bürgerhaus in Assenheim, soll aber nach Absprache mit dem Kreis zur Schule umziehen.  Durch den geplanten Umzug der Bücherei in die Geschwister-Scholl-Schule ergibt sich die Möglichkeit, den Vereinen aus Assenheim weitere Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Im Obergeschoss sollen die Wohnungen erhalten bleiben. Hier müssten lediglich die Fenster ausgetauscht werden. Für die Räume im Erdgeschoss soll mit Blick auf die Nutzung durch die Vereine / Bürger in Abstimmung mit dem Denkschmalschutz des Wetteraukreises ein nachhaltiges Nutzungskonzept entwickelt werden. Dabei sind die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen konkret zu fassen und zu planen; so z.B. ▪ Ausbesserung der abgesackten Treppe ▪ Herstellung eines barrierefreien Zugangs ▪ Austausch der Fenster ▪ Instandsetzung der Fassade ▪ Umbauarbeiten im Untergeschoss, um den Anforderungen der späteren Nutzung durch Vereine gerecht zu werden.
Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	HF 4, Ziel IV.3: Vorbereitung (Nutzungskonzepte, Instandsetzungsmaßnahmen) zur Bereitstellung zusätzlicher Räume und Infrastruktur für die Nutzung durch Vereine/Gruppen sowie zur Erweiterung des Angebotes für Kinder und Jugendliche.
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität: 9 (Beantragung 2027) Kosten: ▪ Planung Lph 1-4): 25.000,00 € netto ▪ Umsetzung (inkl. Planung Lph 5-8): 280.000,00 € netto
RL-Zuordnung:	Dorfentwicklung, Richtlinienkennziffern B.4.1.2 a) Konzept B 4.4.2 a) Umsetzung



Maßnahmenblatt

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 11.06.2024

Name des Vorhabens:	Erhalt/Optische Herrichtung der Pumpen an den ehemaligen öffentlichen Brunnen in Ilbenstadt
Beschreibung des Vorhabens:	Die diversen Pumpen an den ehemaligen öffentlichen Brunnen in Ilbenstadt sind erhaltenswert und teilweise rein optisch in verbesserungswürdigem Zustand. Vorgesehen ist, die Pumpen optisch wiederherzurichten. Es ist geplant, die Reihenfolge der Antragstellung für die einzelnen Pumpen durch die Steuerungsgruppe festlegen zu lassen.
Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	HF 2, Ziel II.3: Erhalt/Instandsetzung der in den Stadtteilen vorhandenen ortsbildprägenden baulichen Strukturen wie z.B. Mauern, Brunnen/Pumpen
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität: 10 (Beantragung 2027) Kosten: 40.000,00 € netto
RL-Zuordnung:	Dorfentwicklung, Richtlinienkennziffer 4.3.2 b)

Maßnahmenblatt

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 11.06.2024

Name des Vorhabens:	Versorgungsangebot für Bönstadt: Ansiedlung eines Selbstbedienungsmarktes
Beschreibung des Vorhabens:	Der Stadtteil Bönstadt verfügt abgesehen von einem Automaten über kein Grundversorgungsangebot. Aufgrund der Einwohnerzahl kommt Bönstadt allerdings prinzipiell für die Ansiedlung eines Selbstbedienungsmarktes in Frage. Aufgrund der aktuell offenen Situation bzgl. der Ladenöffnungszeiten für Selbstbedienungsläden besteht allgemein Zurückhaltung bei der Investition in neue Angebote. Je nach Entscheidung in diesem Punkt, könnten sich die Voraussetzungen für eine Ansiedlung in Bönstadt positiv entwickeln oder aber schwierig gestalten. Insofern bleibt – trotz des bestehenden Bedarfs – zunächst die rechtliche Klärung abzuwarten. Sollten sich die Rahmenbedingungen günstig entwickeln, plant die Stadt Niddatal potenzielle Standorte zu ermitteln und zu prüfen, um dann konkrete Gespräche mit Anbietern zu führen. Primäres Ziel wäre die Nutzung eines Bestandsgebäudes (z.B. Leerstand Ladenlokal) im Ortskern von Bönstadt. Je nach Zustand (Sanierungsbedarf, Raumaufteilung) sollen (über die Maßnahme) in Zusammenarbeit mit dem Anbieter die baulichen Voraussetzungen für eine Ansiedlung geschaffen werden.

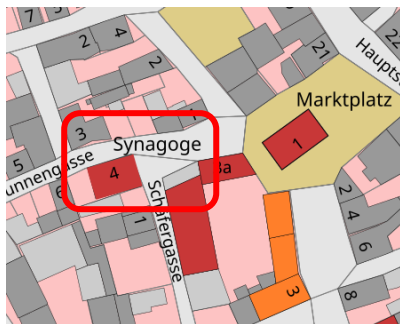


Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	HF3, Ziel III.1: Vorbereitung der Realisierung von Maßnahmen zur Verbesserung der Grundversorgung (z.B. Selbstbedienungsmarkt in Bönstadt)
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität 11 (Beantragung: 2028, <i>ggf. vorzuziehen</i>) Kosten: Aufgrund der insgesamt offenen Situation (s.o.) ist noch kein Kostenrahmen anzugeben.
RL-Zuordnung:	Dorfentwicklung, Richtlinienkennziffer 4.4.2 c)

Maßnahmenblatt

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 11.06.2024

Name des Vorhabens:	Folgenutzung der Synagoge in Assenheim
Beschreibung des Vorhabens:	Die ehemalige Synagoge in Assenheim wird seit 1990 temporär als Ausstellungs- und Vortragsraum, für Lesungen und andere kulturelle Veranstaltungen genutzt.  Die Synagoge soll zukünftig eine erweiterte, dem Ort angemessene Folgenutzung erhalten. Hierzu existieren unterschiedliche Ideen/Vorschläge. Denkbar wäre z.B. die Einrichtung eines städtischen Museums (Konzeptentwurf liegt vor), das wechselnde Ausstellungen bietet. Nach Prüfung möglicher Nutzungsvarianten sollen die Voraussetzungen für die Folgenutzung geschaffen werden.
Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	HF 2, Ziel II.4: Förderung des Geschichtsbewusstseins sowie der Aufarbeitung und Präsentation der Stadtgeschichte
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität: 12 (Beantragung 2028) Kosten: ▪ Planung Lph 1-4): 4.000,00 € netto ▪ Umsetzung (inkl. Planung Lph 5-8): 80.000,00 € netto
RL-Zuordnung:	Dorfentwicklung, Richtlinienkennziffern ▪ Planung: B.4.1.2 b) ▪ Umsetzung: B.4.3.2 a)

Maßnahmenblatt

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 11.06.2024

Name des Vorhabens:	Sanierung der Mauern im Bereich der Klosteranlage
Beschreibung des Vorhabens:	Die historischen Mauern im Bereich Basilika, Haus St. Gottfried, Mauer zwischen Bürgerhaus und Schule befinden sich in einem schlechten Zustand. Zum langfristigen Erhalt der Mauern sind Sanierungsarbeiten erforderlich. Geplant ist daher die Überprüfung und Instandsetzung der ortsbildprägenden historischen Mauern.
Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	HF 2, Ziel II.3: Erhalt/Instandsetzung der in den Stadtteilen vorhandenen ortsbildprägenden baulichen Strukturen wie z.B. Mauern, Brunnen/Pumpen
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität: 13 (Beantragung 2028) Kosten: ▪ Vorplanung und erste Maßnahmen: 50.000 € netto ▪ Folgemaßnahmen: offen
RL-Zuordnung:	Dorfentwicklung, Richtlinienkennziffer B.4.3.1 c)

Maßnahmenblatt

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 11.06.2024

Name des Vorhabens:	Einrichtung eines Backhauses als Ort der Begegnung in Kaichen
Beschreibung des Vorhabens:	In Kaichen besteht das Interesse, ein Backhaus als Ort der Begegnung einzurichten. Ein Backhausofen ist vorhanden (zurzeit eingelagert). Als Standort für die Errichtung eines Gebäudes (zur Herstellung des Brotteiges und Installation des Backhausofens kommt ggf. eine Fläche neben dem ev. Gemeindehaus in Frage.
Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	HF 4, Ziel IV.4: Schaffung ergänzender Infrastruktur (z.B. Backhaus Kaichen) zur Stützung der dörflichen Gemeinschaft.
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität: 14 (Beantragung: 2028) Kosten: ▪ Planung Lph 1-4): 1.600,00 € netto - Umsetzung (inkl. Planung Lph 5-8): 36.000,00 € netto
RL-Zuordnung:	Dorfentwicklung, Richtlinienkennziffer 4.4.2 a)



Maßnahmenblatt

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 11.06.2024

Name des Vorhabens:	Mahnmal zum Gedenken der Opfer des Nationalsozialismus
Beschreibung des Vorhabens:	Im Rahmen der Platzgestaltung in einem der vier Stadtteile soll ein Mahnmal aufgestellt werden. Bislang wird an der Synagoge in Assenheim lediglich durch eine Bronzeplakette an die Opfer der jüdischen Gemeinde erinnert. Ein Mahnmal für die Opfer des Nationalsozialismus ist allerdings derzeit nicht vorhanden. Geplante Vorgehensweise: ▪ Findung eines geeigneten würdigen Platzes. ▪ Ausführung des Mahnmals durch den Künstler Jo Pollak (Gestaltungsentwurf inkl. Beschreibung hierzu ist bereits vorhanden). ▪ Das Mahnmal und der neu zu gestaltende Platz soll ein Ort der Erinnerung an alle Opfer der NS-Zeit werden. ▪ Information der Niddataler Bürger über dieses Projekt, auch durch eine Präsentation im Internet. ▪ Gestaltung eines Infoflyers. ▪ Verlinkung zu historischen Ereignissen die in Verbindung mit der Verfolgung und Ermordung der NS-Opfer in Verbindung stehen.  
Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	HF 2, Ziel II.4: Förderung des Geschichtsbewusstseins sowie der Aufarbeitung und Präsentation der Stadtgeschichte
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität: 15 (Beantragung 2028) Kosten: ▪ Planung Lph 1-4): 6.000,00 € netto ▪ Umsetzung (inkl. Planung Lph 5-8): 83.000,00 € netto
RL-Zuordnung:	Dorfentwicklung, Richtlinienkennziffer 4.3.2 c)



Maßnahmenblatt

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 11.06.2024

Name des Vorhabens:	Ergänzung des Spielplatzangebotes und des Angebotes an Treffpunkten für Jugendliche sowie frei zugänglichen Freizeitangeboten für alle Generationen
Beschreibung des Vorhabens:	Da aktuell ein Mehrgenerationenplatz und ein Skatepark geplant sind, besteht grundsätzlich kein weiterer dringender Handlungsbedarf zur Verbesserung/Weiterentwicklung des Spielplatzangebotes und des Angebotes an Treffpunkten für Jugendliche sowie frei zugänglichen Freizeitangeboten für alle Generationen. Daher soll die Zeit genutzt werden, um in einen intensiveren Austausch mit den Kindern und Jugendlichen zu treten (Projektarbeitsgruppe), um über eine gezielte Ergänzung des Angebotes zu diskutieren und ggf. konkrete Maßnahmen zu entwickeln. Dabei ist auch in Erwägung zu ziehen, einzelne Spielplätze mit einer hochwertigen Ausstattung zu versehen und ggf. zu Mehrgenerationenplätzen (mit z.B. Fitnessgeräten) auszubauen. Insofern sind auch die alle Generationen betreffenden Bedarfe an frei zugänglichen Freizeitangeboten in die Betrachtung einzubeziehen. Im Gegenzug ist es denkbar auf andere, gering frequentierte Spielplätze zu verzichten und diese evtl. zu Bauplätzen umzuwandeln oder aber für die Nutzung durch Jugendliche umzugestalten. Aus Befragung und Projektworkshop liegen bereits erste Hinweise und Ideen vor, an die angeknüpft werden kann. Je nach Ergebnis sollen dann zum Ende der Förderphase Maßnahmen besonderer Bedeutung und Qualität über die Dorfentwicklung realisiert werden. Aufgrund der dargestellten Ausgangslage sowie jeweils erforderlicher politischer Beratungen/Beschlüsse können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Standorte benannt werden.
Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	HF3, Ziel III.2: Gestaltung und Aufwertung von Treffpunkten (z.B. Mühlplatz), Spielplätzen sowie frei zugänglichen Freizeitangeboten für alle Generationen (z.B. Steinerne Tisch)
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität: 16 Kosten: offen
RL-Zuordnung:	Dorfentwicklung, Richtlinienkennziffer 4.4.2 b)



Maßnahmenblatt

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 11.06.2024

Name des Vorhabens:	Ergänzende Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit von Plätzen, Wegen und öffentlichen Gebäuden
Beschreibung des Vorhabens:	Analog zur Situation bei den Spiel-/Freizeitangeboten stehen mit Umsetzung einzelner öffentlicher Vorhaben der Dorfentwicklung sowie weiterer ohnehin geplanter Maßnahmen Verbesserungen im Bereich der Barrierefreiheit an. Auch hier soll daher die Zeit genutzt werden, um den dringendsten Bedarf an weiteren Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Gebäude sowie Plätze und Wege zu identifizieren (ggf. in einer Projektgruppe). Zum Ende der Förderphase sollen dann ggf. einzelne Maßnahmen umgesetzt werden. Unabhängig davon sollen Gespräche mit privaten Eigentümern (z.B. Bahn, Poststelle) geführt werden, damit auch hier Verbesserungen erfolgen. Aufgrund der dargestellten Ausgangslage sowie jeweils erforderlicher politischer Beratungen/Beschlüsse können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Standorte benannt werden.
Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	HF3, Ziel III.3: Verbesserung der Barrierefreiheit von Plätzen, Wegen und öffentlichen Gebäuden
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität: 17 Kosten: offen
RL-Zuordnung:	Dorfentwicklung, Richtlinienkennziffer B.4.4.2 a)

Maßnahmenblatt

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 11.06.2024

Name des Vorhabens:	Ergänzende "Grüngestaltung in den Ortskernen"
Beschreibung des Vorhabens:	Die Bestandsanalyse und Befragung ergab, dass in allen Stadtteilen die Grüngestaltung an den Ortsdurchfahrten sowie im Bereich bestehender Grünanlagen zu verbessern ist. Analog zu den Spiel-/Freizeitangeboten und den Anforderungen im Bereich Barrierefreiheit werden im Rahmen der Dorfentwicklung (Mühlplatz" Ilbenstadt, "Alte Schule" Bönstadt sowie ggf. Maßnahmen in Problembereichen) und auch unabhängig davon Maßnahmen durchgeführt, die u.a. auf eine Verbesserung der "Grüngestaltung in den Ortskernen" ausgerichtet sind. Daher wird gegen Ende der Förderphase geprüft, wo weitere, gezielte Maßnahmen eine Aufwertung des Ortsbildes sowie ggf. Verbesserungen des Mikroklimas bewirken würden.



	Aus der Befragung gingen bereits Vorschläge/Ansatzpunkte hervor, die ggf. eingebzogen werden können. Nach Prüfung und Diskussion (ggf. in einer Projektgruppe) sollen dann Einzelmaßnahmen umgesetzt werden. Aufgrund der dargestellten Ausgangslage sowie jeweils erforderlicher politischer Beratungen/Beschlüsse können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Standorte benannt werden.
Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	HF 3, Ziel II.4: Weitere Verbesserung der Grüngestaltung in den Stadtteilen
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal
Zeit-, Kosten und Finanzierungsrahmen:	Priorität: 18 (Beantragung 2028) Kosten: offen
RL-Zuordnung:	Dorfentwicklung, Richtlinienkennziffer 4.3.2 c)

Sonstige Maßnahmen

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurde eine weitere Maßnahme für das Bürgerhaus in Bönstadt vorgeschlagen. Nach Prüfung der Fördermöglichkeiten ist vorgesehen, die Maßnahme unter Einsatz anderer Fördermittel umzusetzen.

Name des Vorhabens:	Bürgerhaus Bönstadt: Erneuerung der Lüftungsanlage
Beschreibung des Vorhabens:	Die Lüftungsanlage im Bürgerhaus Bönstadt ist nicht mehr hinreichend funktionsfähig. Damit ist die Nutzbarkeit des Saals stark beeinträchtigt. Vorgesehen ist eine grundlegende Erneuerung der Anlage.
Ziel des Vorhabens und Zuordnung zum KEK / Beitrag zu Entwicklungszielen/Handlungsfelder:	HF 4, Ziel IV.3: Durchführung erforderlicher Maßnahmen zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen.
Träger des Vorhabens:	Stadt Niddatal



Bürgermitwirkung

Kommune: Stadt Niddatal

Stand (Datum): 11.06.2024

Steuerungsgruppe ■ Namen der Mitglieder*innen ■ Funktion (Kommune, politische Gremien, lokale Akteure) ■ Geschäftsordnung (beigefügt)	Namen / Funktion: ■ Michael Hahn (Bürgermeister) ■ Kurt Meisinger (Erster Stadtrat) ■ Thomas Herdt (Büroleiter Stadtverwaltung) / Vertretung Sonja Smith ■ Katrin Stefan und Oliver Seuss (Vertreter Stadtteil Assenheim) ■ Monika Wallenfels und Carsten Denkler (Vertreter Stadtteil Ilbenstadt) ■ Markus Martin und Jörg Senzel (Vertreter Stadtteil Kai-chen) ■ Ortland Kretz und Erwin Loscher (Vertreter Stadtteil Bönstadt) ■ Daniela Wagner (Vertreterin aus Wickstadt) Beratende Teilnehmer der Steuerungsgruppe (nicht stimmberechtigt): ■ Vertretung Fachstelle 4.1.1 Strukturförderung des Wetteraukreises ■ Verfahrensbegleitung, bei Bedarf städtebauliche Beratung ■ Administrative Leitung Dorfentwicklung
Allgemeine Bürgermitwirkung ■ Beschreibung ■ Welche Gruppen	Siehe Teil 5 des KEK Stadt Niddatal: Nach Anerkennung des KEK als Grundlage für die Umsetzung konkreter Maßnahmen ist geplant, zeitnah eine Informationsveranstaltung zur Förderung von Privatmaßnahmen durchzuführen. Während der gesamten Laufzeit der Dorfentwicklung sollen ■ die Bürger fortlaufend über Berichte in der Presse sowie auf der städtischen Webseite über den Stand der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes, einzelner Projekte sowie die Möglichkeiten der Planung und Umsetzung privater Maßnahmen informiert werden ■ regelmäßig weitere öffentliche Veranstaltungen durchgeführt werden, um die breitere Bevölkerung auch weiterhin aktiv in die Konkretisierung der Maßnahmen einzubinden und ggf. erforderliche Änderungen oder sinnvolle Erweiterungen des Konzeptes zu diskutieren. ■ projektbezogene Arbeitsgruppen eingerichtet werden; u.a. sollen Kinder und Jugendliche stärker eingebunden werden.