[Die Stadt informiert]

ISEK

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

FLÖRSHEIM 2040

ZUKUNFT MITGEDACHT
MITGEMACHT FLÖRSHEIM

STADT FLÖRSHEIM AM MAIN

Der Magistrat

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT FLÖRSHEIM

BERICHT ISEK // STAND: 08.11.2021

AUFTRAGGEBER

Magistrat der Stadt Flörsheim
Stadtbauamt
Erzbergerstraße 14
65439 Flörsheim am Main

BEARBEITUNG

UmbauStadt PartGmbB
Flinschstraße 8
60388 Frankfurt am Main

fon 069/42602606
fax 069/42602610
email mail@umbaustadt.de
net www.umbaustadt.de

Martin FLADT
Alexander BREIT
Eva BUCK
Huyen Trang DAO
Julia REUTER

Im Sinne der Leserlichkeit werden in diesem Bericht hauptsächlich maskuline Wortformen verwendet. Diese sind geschlechtsneutral zu verstehen.

Abbildungen, die unverändert übernommen wurden, sind mit einem (*) gekennzeichnet. Soweit nicht anders angegeben, sind alle Pläne genordet.

INHALTSVERZEICHNIS

AUFGABENSTELLUNG & BEARBEITUNGSPROZESS ... 8
1.1. Aufgabenstellung 9
1.2. Bearbeitungsprozess 9
1.3. Öffentlichkeitsbeteiligung 10
1.4. Aufbau des Berichts 10
BESTANDSANALYSE ... 12
2.1. Einordnung in Land und Region 14
2.2. Räumliche Struktur & Ortsteile 16
2.3. Vorhandene Planungen 18
2.4. Flächennutzung & Bauleitplanung 22
2.5. Historische Entwicklung 25
2.6. Demographie & Sozialstruktur 26
2.7. Wohnungsbestand 28
2.8. Städtebau & öffentlicher Raum 34
2.9. Verkehr & Mobilität 44
2.10. Nah- & medizinische Versorgung 52
2.11. Gewerbe & Einzelhandel 54
2.12. Soziales / Kultur / Sport / Tourismus 59
2.13. Kinder & Jugendliche 62
2.14. Erneuerbare Energien & Energetische Sanierung 66
2.15. Natur & Umwelt 68
2.16. Lärm- und Schadstoffbelastung 70
2.17. Regionale Kooperation & regionale Bezüge 71
FAZIT & SWOT-ANALYSE ... 72
3.1. SWOT-Analyse 73
3.2. Szenarien-Entwicklung 78
LEITBILDER, HANDLUNGSFELDER & RAHMENPLAN ... 80
4.1. Leitbilder 81
4.2. Handlungsfelder 81
4.3. Rahmenplan 83
MASSNAHMEN ... 84
Leitprojekte 85
L1 Flörsheim am Main / Region - Stadt - Ortsmitte 86
1. Fahrrad- & Fußwegbrücken über das Hafenbecken und über die Wickerbachmündung 88
2. Mainufer in der Altstadt aufwerten 90
L2 Aufwertung Ortszentrum Weilbach 92
L3 Aufwertung Bahnhofsumfeld 98
1. Nachverdichtung am Höllweg 98
L4 Aufwertung Alte Goldbornschule und Umfeld 102

I. Wohnen und Infrastruktur 104
I.1. Nachhaltige Stadtentwicklung / Nachhaltige Flächenentwicklung 106
1. Entwicklungsflächen klären 106
2. Herrnberg und Umfeld 109
I.2. Nachhaltiges Wohnen / Dicht - Urban - Grün 110
I.3. Wohnsituation in Flörsheim 112
1. Seniorenwohnen & Mehrgenerationen-Wohnen 112
2. Sozialer Wohnungsbau 114
3. Leerstand 115
I.4. Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude 116
I.5. Nahversorgung in den Stadtteilen 118
1. Verbesserung der Anbindung an vorhandene Standorte 119
2. Mobile Lieferanten 119
3. Neuer Verbrauchermarkt in Wicker 121
I.6. Glasfaserausbau 122
I.7. Öffentliche Toiletten 123
II. Freiraum, Landschaft und Naherholung 124
II.1. Grünes Flörsheim 126
1. Frei- und Grünflächen 126
2. Sitzbänke 126
3. Aufwertung Umfeld am Untertor /Stadthalle 127
4. Alte Friedhöfe / Flörsheim Weilbach 128
II.2. Kleingartenanlagen im Grüngürtel ausbauen 130
III. Gewerbe und Einzelhandel 132
III.1. Schaffung weiterer Gewerbeflächen 134
1. Welche Flächen sind vorhanden? 135
2. Welche Unternehmen sollen Flächen erhalten? 135
III.2. Märkte in Flörsheim 136
III.3. Einzelhandel im Ortskern, Flörsheim 137
IV. Soziales und Freizeit 138
IV.1. Umfeld katholische Kirche, Gallusplatz 140
IV.2. Ausweisung von Wohnmobilstellplätzen 142
IV.3. Lokal-Park-Rundweg, Weilbach 144
IV.4. Spielplätze 146
V. Verkehr und Mobilität 148
V.1. Parkraum-Management Flörsheim 150
1. Parken im Wohngebiet 151
2. Parken in der Altstadt 151
V.2. Integriertes Mobilitätsmanagement / Verbesserung ÖPNV 152
V.3. Ausbau der Radwege 154
1. Radwegenetz 154
2. Ausgestaltung der Radwege 155
V.4. Barrierefreie attraktive Fußwegeverbindungen 156
V.5. Verkehrsberuhigung / Lärmschutz 158

VI. Energie, Ökologie, Klimaschutz und Klimaanpassung 160
VI.1. Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien 162
VI.2. Klimaanpassungsmaßnahmen 164
VI.3. Förderung nachhaltiges Bauen 166
UMSETZUNGSSTRATEGIE 168
6.1. Liste der Förderprogramme 169
6.2. Maßnahmentabelle 170
6.3. Kostenübersicht 172
ANHANG 172

BERND BLISCH
BÜRGERMEISTER

Sehr geehrte Flörsheimerinnen und Flörsheimer,

in Ihren Händen halten Sie das fertig ausgearbeitete „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Flörsheim 2040“ (ISEK), das den planerischen Rahmen für die Entwicklung unserer Heimatstadt in den nächsten zwei Jahrzehnten abstecken soll.

Der Weg von der Idee bis hin zur Erstellung des ISEK war weit, bereits im Jahr 2018 hatten die städtischen Gremien eine ganze Reihe arbeitsintensiver Sitzungen darauf verwendet, die Ausschreibung des ISEK inhaltlich vorzubereiten. Die darauffolgende Ausschreibung hat schließlich das Frankfurter Stadtplanungsbüro UmbauStadt als überzeugendster Bewerber gewonnen. Die Aufgabe der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von UmbauStadt war es, als neutrale und unabhängige Experten und Gutachter die Situation in Flörsheim zu beurteilen und konkrete Maßnahmenvorschläge zu entwickeln.

Dabei galt es, alle für die Stadtentwicklung relevanten Themen gemeinsam in den Blick zu nehmen, zwischen verschiedenen, sich teils entgegenstehenden Aspekten und Zielen der Stadtentwicklung abzuwägen. Das ISEK sollte dabei über die Analyse der aktuellen Situation hinausgehen und fundierte, konkrete Handlungsvorschläge für die zukünftige Entwicklung ausarbeiten.

Unverzichtbar war dabei, die Bürgerinnen und Bürger als die besten und erfahrensten Experten für den Lebensraum Flörsheim am Main mit an der Erarbeitung des ISEK zu beteiligen. Ihre Erfahrungen, Bedürfnisse und Wünsche sind in das ISEK miteingeflossen, weil Sie sich in großer Zahl und mit bewundernswertem Engagement an dem Prozess seiner Ausarbeitung beteiligt haben.

Dabei schränkte die Corona-Pandemie den Rahmen, in dem ein ISEK üblicherweise entsteht – in großen Bürgerforen und Workshops – drastisch ein und zwang die Stadtverwaltung und das Büro UmbauStadt, auf andere Wege auszuweichen, um eine angemessene Beteiligung der Einwohnerschaft zu ermöglichen. Erfreulicherweise haben die Flörsheimerinnen und Flörsheimer rege Gebrauch von den zur Verfügung gestellten alternativen Beteiligungsmöglichkeiten gemacht. So füllten jeweils mehr als tausend Bürgerinnen und Bürger die versandten Fragebögen aus, auch die Online-Workshops sowie die Bürgerwerkstatt in der Stadthalle fanden immerhin ausreichende Resonanz. Viele wertvolle Gedanken, Ideen und Vorschläge zur Stadtentwicklung wurden auf diesem Wege gesammelt.

Das Büro UmbauStadt hat alle Anregungen, Hinweise und Wünsche aus der Bürgerschaft aufgenommen, mit den selbst gewonnenen Erkenntnissen zusammengeführt und daraus nun schließlich ein Konzept gefertigt, das den Rahmen für die künftige Entwicklung Flörsheims umreißt. Ich danke allen recht herzlich, die an der Entstehung des ISEK mitgearbeitet haben: zuvorderst den Flörsheimerinnen und Flörsheimern, die sich engagiert beteiligt haben, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von UmbauStadt, den Kolleginnen und Kollegen der Stadtverwaltung und den Mitgliedern der städtischen Gremien.

Ich bin mir sicher, dass der Stadt Flörsheim am Main und ihren politischen Gremien mit dem ISEK ein sehr nützliches Instrument an die Hand gegeben wurde, das den Bürgerwillen abbildet und bei der künftigen Weiterentwicklung noch gute Dienste leisten wird.

Dr. Bernd Blisch
Bürgermeister

RENATE MOHR
ERSTE STADTRÄTIN

Sehr geehrte Flörsheimerinnen und Flörsheimer,
das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist nach einem fast zwei Jahre währenden, durch die Corona-Pandemie verzögerten Entwicklungsprozess nun fertig geworden. Dank gilt allen, die daran mitgearbeitet haben, vor allem Ihnen, den engagierten Bürgerinnen und Bürgern.
Vor Ihnen liegt ein Druckwerk, das all die Ideen, Gedanken und Wünsche der Flörsheimerinnen und Flörsheimer zu ihrem unmittelbaren Lebensumfeld, unserer Stadt Flörsheim am Main, aufgenommen, bewertet und eingearbeitet hat. Das Stadtplanungsbüro UmbauStadt hat eigene Untersuchungen und Überlegungen angestellt und deren Ergebnisse mit den Eingaben aus der Bürgerschaft zusammengeführt.
Für mich als Flörsheimer Baudezernentin und für die in meinem Dezernat mit Planung und Bauen befassten Ämter ist das Stadtentwicklungskonzept gleichzeitig Auftrag und Rahmen des Handelns, was die zukünftige Entwicklung von Flörsheim am Main angeht. Das ISEK liefert uns wichtige Erkenntnisse darüber, wie die Flörsheimerinnen und Flörsheimer ihre Stadt sehen, was ihnen gefällt und was sie gerne verbessert sehen möchten. Auch ist es von großem Interesse, was unabhängige Experten mit nüchternem, von eigenen Interessen unbeeinflusstem Blick erkennen und welche Schlüsse sie daraus ziehen.
Manches von dem, was nun im ISEK steht, ist als Thema in Flörsheim am Main bereits wohlbekannt, einiges davon befindet sich bereits in der Bearbeitung, anderes stand bislang eher nicht so sehr im Fokus der Betrachtungen. Darüber hinaus birgt es viele neue, frische Ideen, Blickwinkel und Ansätze zu verschiedensten Themen der Stadtentwicklung.
Es liegt nun an der Stadtverwaltung und an den politischen Gremien, sich das ISEK nutzbar zu machen, die darin enthaltenen Ansätze zu betrachten, weiterzuentwickeln, in den Prozess der politischen Willensbildung einzubringen und dann Stück für Stück umzusetzen. Besondere Beachtung werden bei der Realisierung naturgemäß die mit hoher Priorität kategorisierten Leitprojekte einnehmen.
Rechtlich verbindlich ist das ISEK gleichwohl nicht, das letzte Wort darüber, welche Inhalte wie und wann umgesetzt werden, hat die von den Bürgerinnen und Bürgern gewählte Stadtverordnetenversammlung. Dessen ungeachtet bin ich mir sehr sicher, dass die politisch Verantwortlichen nicht leichtfertig mit dem ISEK umgehen werden, ist es doch schließlich auch ein Ausdruck dessen, was sich die Flörsheimerinnen und Flörsheimer für ihre Stadt wünschen beziehungsweise was für sie eher von nicht so großer Bedeutung ist. Für die weitere Entwicklung unserer Stadt gibt es mit dem ISEK nun ein wertvolles Strategiepapier, eine Fundgrube an guten, innovativen Ideen und Vorschlägen, deren Verwirklichung jetzt entschlossen angepackt werden soll. Auch im Prozess der Umsetzung ist die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger, die sich bereits bei der Ausarbeitung des ISEK so sehr engagiert haben, weiter ausdrücklich erwünscht. Alle Flörsheimerinnen und Flörsheimer sind herzlich eingeladen, sich auch weiterhin mit Leidenschaft für die Weiterentwicklung ihrer Stadt einzusetzen. Wir zählen auf Sie!

Renate Mohr
Erste Stadträtin

1

AUFGABENSTELLUNG & BEARBEITUNGSPROZESS

1.1. AUFGABENSTELLUNG

Die aktuelle Stadtentwicklung, gerade in Mittelstädten wie Flörsheim, sieht sich derzeit mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert. Der fortschreitende Klimawandel und die damit einhergehenden Anforderungen an Klimaschutz und -anpassung, der demographische Wandel und dessen Auswirkungen auf die Anforderungen an Wohnraum und öffentlichen Raum und die zunehmende Digitalisierung von Arbeits- und Privatleben verändern das Leben grundlegend. Gleichzeitig gilt es, das bestehende bauliche Erbe und den lokalen Charakter zu erhalten. Städte, die erfolgreich in die Zukunft gehen wollen, müssen sich mit diesen Themen auseinandersetzen.

Aus diesem Grund hat die Stadt Flörsheim entschieden, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (kurz ISEK) zu erstellen, welches die Entwicklung der Stadt über die nächsten 20 Jahre beschreibt und steuert. Ziel ist es, einen Kompass, eine konzeptionelle Gesamtperspektive zu entwickeln, die alle relevanten Themenbereiche der Stadtentwicklung zusammen analysiert und daraus eine integrierte Handlungsempfehlung entwickelt, um Flörsheim angemessen und nachhaltig auf die Herausforderungen der Zukunft vorzubereiten. Dabei sollen sowohl die Politik und Verwaltung als auch die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Flörsheim, sowie die relevanten Wirtschaftsakteure im Erstellungsprozess miteinbezogen werden. Die Beschäftigung im Rahmen des ISEK-Prozesses soll das Bewusstsein der Stadtgesellschaft für die wichtigen Themen stärken und Chancen aufzeigen.

1.2. BEARBEITUNGSPROZESS

Die Erarbeitung des ISEK erfolgte von November 2019 bis Ende 2021. Das ISEK bezieht in seinem analytischen Teil das gesamte Stadtgebiet von Flörsheim ein, alle Ortsteile wurden einzeln und als Gesamtgebiet betrachtet. Auf Grundlage der Analyse wurden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Stadt beleuchtet, um auf dieser Grundlage Zukunftsszenarien und Handlungsempfehlungen zu formulieren. Diese gruppieren sich in unterschiedliche Handlungsfelder, um auf die Herausforderungen für die Stadt Flörsheim zu reagieren. Die Maßnahmen sind von unterschiedlicher Art und reichen von organisatorischen Änderungen in der Verwaltungsstruktur über Handlungskonzepte zu spezifischen Themen bis hin zu konkreten investiven Maßnahmen, d. h. Bauvorhaben. Auf dieser Grundlage kann die Stadt Flörsheim eine thematisch abgestimmte Entwicklung fortschreiben.

ARBEITSORGANISATION & LENKUNGSGRUPPE

Das ISEK wurde durch das Architektur- und Stadtplanungsbüro UmbauStadt, Frankfurt/Main, in enger Abstimmung mit der Flörsheimer Verwaltung und Politik erstellt. Die Abstimmung fand dabei auf zwei Ebenen statt: Zum einen fanden mehrfach Abstimmungstermine in kleiner Runde zwischen dem bearbeitendem Büro und der Verwaltung statt, um Arbeitsprozesse abzustimmen und organisatorische Fragen zu klären. Darüber hinaus fanden fünf Sitzungen der sogenannten Lenkungsgruppe statt, in der die inhaltliche Ausrichtung des ISEK abgestimmt wurde. Die Lenkungsgruppe setzte sich zusammen aus Vertretern der Stadt Flörsheim (Bürgerinnen und Bürger, Verwaltung und Politik) sowie Mitarbeitenden des Büros UmbauStadt:

Stadt Flörheim

- Dr. Bernd Blisch, Bürgermeister
- Renate Mohr, Erste Stadträtin
- Kirsten Thürmer, Leiterin Stadtbauamt
- Marion Eisenmann-Kohl, SPD-Fraktion *(Stv. Philipp Moritz)*
- Tobias Ruppert, CDU-Fraktion *(Stv. Marcus Reif)*
- Frank Laurent, GALF-Fraktion *(Stv. Richard Kilian)*
- Klaus-Peter Harth, dfb-Fraktion *(Stv. Matthias Rath)*
- Thosten Press, FDP-Fraktion *(Stv. Claudia Schütz)*
- Achim Radtke, IG Wohnraum/Gewerbe *(Stv. Harmut Dreisbach)*
- Heinz Allendorff, IG Mobilität/Infrastruktur *(Stv. Sylvan Germer)*
- Christine Lorang, IG Natur-/Klima-/Lärmschutz *(Stv. Hans Wagner)*
- Ulrike Benner, IG Kultur/Freizeit/Sport/Bildung *(Stv. Alexandra Kunz)*

UmbauStadt

- Martin Fladt, Geschäftsführer
- Alexander Breit, ehemaliger Mitarbeiter
- Eva Buck, Mitarbeiterin
- Huyen Trang Dao, Mitarbeiterin
- Julia Reuter, Mitarbeiterin

1.3. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

ERSTE PHASE / DIGITAL

Mit Beginn der Erarbeitung des ISEK Flörsheim zum Jahreswechsel 2019/2020 war geplant, die Bürgerinnen und Bürger Flörsheims direkt vor Ort in Präsenzveranstaltungen und mittels Quartiersrundgängen in den Ortsteilen über die Planungen für ihre Stadt zu informieren und an der Erstellung des ISEK im unmittelbaren Austausch zu beteiligen. Leider machte die Corona-Pandemie Veranstaltungen mit vielen Menschen über weite Zeitabschnitte in 2020 und 2021 unmöglich. Als Ersatz zu den ursprünglich geplanten analogen Präsenz-Formaten der Beteiligung nutzte man deswegen alternative Beteiligungsformate: a) schriftliche Haushaltsbefragung im Zeitraum Herbst und Winter 2019/2020, in zwei aufeinander folgenden Schritten, und mit einem Rücklauf von insgesamt 2.000 ausgefüllten Fragebögen und b) Online-Workshops, insgesamt drei Termine (Ende April 2021 und Anfang Mai 2021), um die Bürgerinnen und Bürger trotz der widrigen Umstände zu informieren, zu beteiligen und einzubinden.

Zusätzlich wurde der Erstellungsprozess des ISEK kontinuierlich von der sogenannten Lenkungsgruppe gesteuert und begleitet. Die Lenkungsgruppe tagte in 2020 und 2021 insgesamt an 5 Terminen; in diesen Sitzungen wurden die Ergebnisse der Beteiligung und die jeweilig erarbeiteten Arbeitsstände zum ISEK vorgetragen, erläutert, erörtert, kritisch hinterfragt, weiterentwickelt und zugespitzt.

ZWEITE PHASE / ANALOG

Ab Mai 2021 konnte mit der Planung analoger Beteiligung wieder begonnen werden. In der Vierten Sitzung der Lenkungsgruppe am 26.Mai 2021 wurde beschlossen, dass zu Ende Juni 2021 eine analoge Bürgerwerkstatt stattfinden soll. Tatsächlich wurde diese Bürger-Werkstatt dann als Präsenzveranstaltung am 05. Juli 2021 in der Stadthalle in Flörsheim angeboten. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden im ersten Teil der Veranstaltung über den Arbeitsstand informiert und im zweiten Teil der Veranstaltung, verteilt in sieben Handlungsfelder, an der Ausarbeitung konkreter Maßnahmen beteiligt. Die Ergebnisse dieser Bürger-Werkstatt wurden dokumentiert und auf der Homepage der Stadt Flörsheim veröffentlicht; ebenso flossen die Ergebnisse in die weitere Ausarbeitung des ISEK ein.

Nach den Hessischen Sommerferien 2021 wurde die vorläufig finale Fassung des ISEK in einer zweiten öffentlichen Veranstaltung den Bürgerinnen und Bürgern von Flörsheim vorgestellt. Die Veranstaltung fand am 21.September 2021 in der Flörsheimer Stadthalle statt; im Rahmen dieser Veranstaltung konnten die Teilnehmer die ausgearbeiteten Maßnahmen zum einen priorisieren (sowohl in ihrer generellen Bedeutung wie in ihrer zeitlichen Dringlichkeit), zum anderen konnten die ausgearbeiteten Maßnahmen auch inhaltlich nochmals erörtert, hinterfragt und zugespitzt werden.

UmbauStadt stellte das fertige ISEK im Ausschuss für Bau-, Verkehrs- und Umweltfragen am 27. Oktober 2021 vor, welches anschließend der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt wurde. Der Magistrat der Stadt Flörsheim am Main hat die Weiterleitung des Konzepts im Vorfeld beschlossen.

1.4. AUFBAU DES BERICHTS

Über die folgenden fünf Kapitel wird die Stadtentwicklung Flörsheims für die nächsten 20 Jahre vorskizziert, über die Analyse und die daraus abgeleiteten Maßnahmen hin zur konkreten Umsetzung.

Im folgenden **Kapitel 2: Bestandsanalyse** wird ausführlich die aktuelle Situation in Flörsheim dargestellt. Dabei werden alle für die Stadtentwicklung relevanten Themen betrachtet. Die besonders relevanten Erkenntnisse werden gesondert dargestellt; aus diesen werden sich die Maßnahmenvorschläge entwickeln.

Das **Kapitel 3: Fazit & SWOT-Analyse** fasst die Ergebnisse der Bestandsanalyse zusammen und synthetisiert daraus eine Zusammenschau der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken für Flörsheim. Auf der Grundlage der SWOT-Analyse werden drei grobe Entwicklungsszenarien aufgezeigt. Diese können lediglich mögliche Entwicklungen von Flörsheim illustrieren und sind nicht als verlässliche Vorhersage zu verstehen.

Darauf aufbauend wird in **Kapitel 4: Leitbilder & Handlungsfelder** dargestellt, wie sich Flörsheim entwickeln soll und wird. Dabei werden globale und nationale Trends berücksichtigt und ein Leitbild entwickelt, das den Kerngedanken der Entwicklung zusammenfassen soll. Es werden Handlungsfelder vorgestellt, die

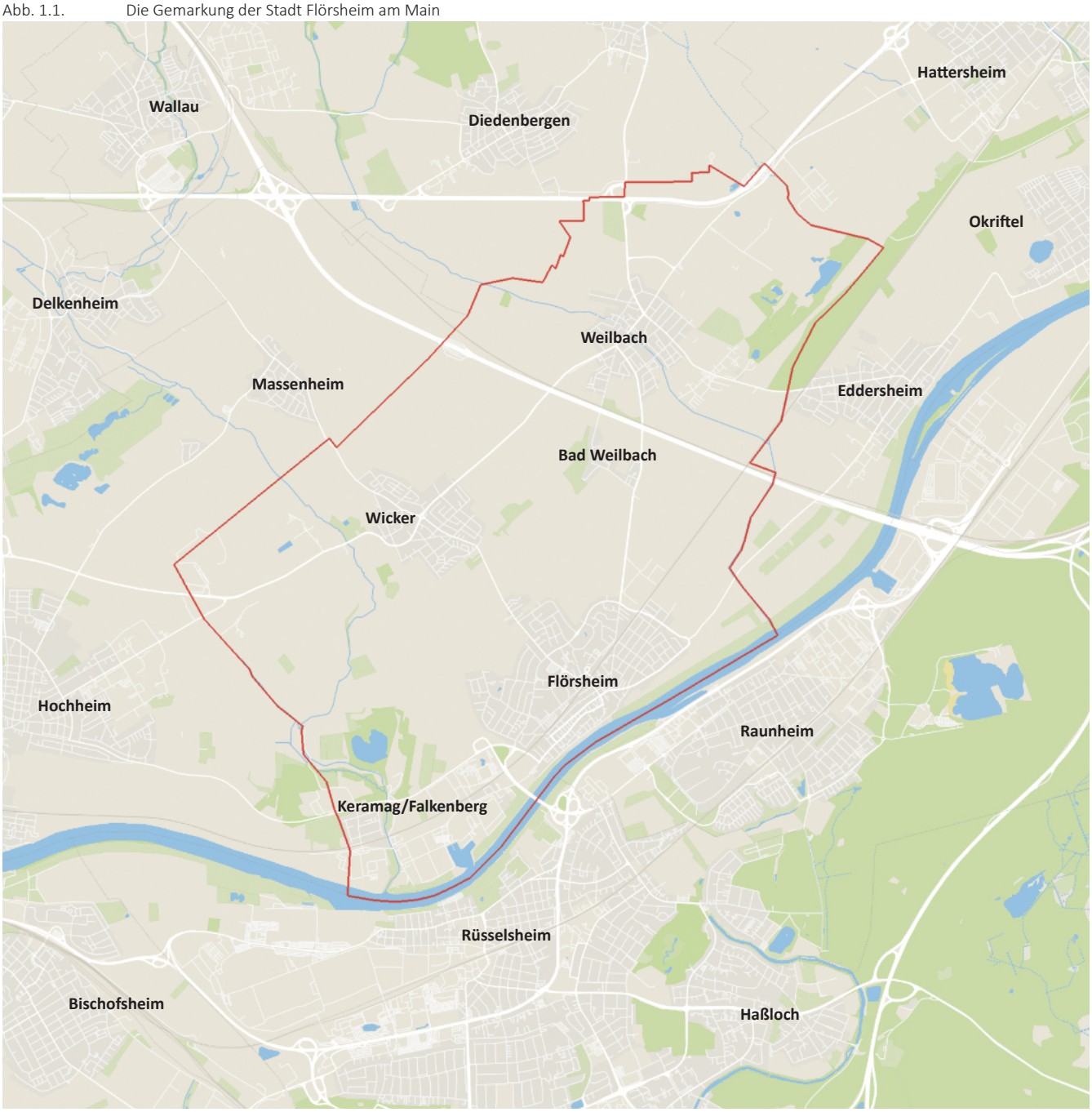
die folgenden Maßnahmen strukturieren und gliedern.

Das **Kapitel 5: Maßnahmen** enthält eine ausführliche Darstellung aller für Flörsheim vorgeschlagenen Maßnahmen, mit Erläuterungen in Text, Bild und Plan. Die Maßnahmen werden dabei nach Handlungsfeldern gegliedert.

Im **Kapitel 6: Umsetzungsstrategie** werden die Maßnahmen priorisiert und auf eine grobe Zeitschiene verteilt, um die Umsetzung bis 2040 zu staffeln. Darüber hinaus werden allgemeine Hinweise gegeben, welche Förderprogramme in Hessen vorhanden sind und in welchem Zusammenhang sie angewendet werden können.

Abschließend werden alle Quellen und Abbildungen im **Kapitel: Anhang** aufgelistet.

Abb. 1.1. Die Gemarkung der Stadt Flörsheim am Main



2

BESTANDSANALYSE

Die folgende Analyse zur Stadt Flörsheim am Main umfasst alle für die Stadtentwicklung relevanten Themen. Diese Analyse beschreibt die aktuelle Ausgangssituation und bildet die Grundlage für alle weiteren Empfehlungen sowie für die Maßnahmen- und Projektvorschläge.

Die Analyse erfolgte auf der Grundlage der Auswertung vorhandener Unterlagen (Berichte, Pläne, Gutachten, Konzepte, etc.), der Auswertung von Auskünften seitens der Politik und der Verwaltung der Stadt Flörsheim, sowie auf der Basis von Begehungen durch die Verfasser. Darüber hinaus sind selbstverständlich auch die Erkenntnisse aus den digitalen und analogen Formaten der Bürgerbeteiligung mit eingeflossen.

Die Analyse soll einen umfassenden Überblick über die Ist-Situation in Flörsheim geben, sowie über die zu erwartenden Entwicklungen in den kommenden Jahren (z.B. die Entwicklung der Bevölkerung).

Solche Prognosen sind immer unter Vorbehalt zu betrachten, da eine präzise Vorhersage solcher Entwicklungen nicht möglich ist. Insofern muss in alle Zukunftsplanungen immer ein Spielraum einkalkuliert werden, um auf eventuelle Abweichungen reagieren zu können.

Wichtige Erkenntnisse für die Erarbeitung von Maßnahmen und Projekten werden bei den einzelnen Themen jeweils in Form eines Zwischenfazit eingeschoben. So können die wesentlichen Punkte der verschiedenen Themen rasch erfasst werden. Ein Zwischenfazit wird im Layout kenntlich gemacht:

> Jedes Zwischenfazit ist im Textblock durchgängig eingerückt und wird durch eine schwarze Leiste auf der linken Seite sichtbar gemacht.

Es finden sich nicht für alle Themen solche Zwischenfazits; nicht alle Themenbereiche haben für die Maßnahmen die gleiche Bedeutung.

BEHANDELTE THEMEN SIND:

2.1. Einordnung in Land und Region....14
2.2. Räumliche Struktur & Ortsteile....16
2.3. Vorhandene Planungen....18
2.4. Flächennutzung & Bauleitplanung....22
2.5. Historische Entwicklung....25
2.6. Demographie & Sozialstruktur....26
2.7. Wohnungsbestand....28
2.8. Städtebau & öffentlicher Raum....34
2.9. Verkehr & Mobilität....44
2.10. Nah- & medizinische Versorgung....52
2.11. Gewerbe & Einzelhandel....54
2.12. Soziales / Kultur / Sport / Tourismus....59
2.13. Kinder & Jugendliche....62
2.14. Erneuerbare Energien & Energetische Sanierung....66
2.15. Natur & Umwelt....68
2.16. Lärm- und Schadstoffbelastung....70
2.17. Regionale Kooperation & regionale Bezüge....71

2.1. EINORDNUNG IN LAND UND REGION

2.1.1. ADMINISTRATIVE EINORDNUNG

Die Stadt Flörsheim am Main liegt in Hessen im Regierungsbezirk Darmstadt, im Main-Taunus-Kreis in unmittelbarer Nähe der Metropole Frankfurt am Main. Sie ist damit Teil der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Flörsheim hat ca. 22.000 Einwohner.

Flörsheim ist im Landesentwicklungsplan Hessen als Mittelzentrum ausgewiesen und spielt damit eine Rolle für die umliegenden Gemeinden im Bezug auf die Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Flörsheim orientiert sich aber auch zu den Metropolen am Main, insbesondere Frankfurt.

Flörsheim grenzt (jeweils von West nach Ost) nördlich des Mains an die Gemeinden Hochheim, Hofheim, Kriftel und Hattersheim; südlich des Mains an die Gemeinden Rüsselsheim und Raunheim.

> Durch die Größe und Ausweisung als Mittelzentrum ist Flörsheim ein wichtiger Bezugspunkt für die umliegenden Gemeinden. Gleichzeitig orientiert sich die Stadt durch die Lage zwischen Mainz/Wiesbaden und Frankfurt auch zu größeren Städten hin. In diesem Spannungsverhältnis muss sich Flörsheim entwickeln.

2.1.2. VERKEHRSANBINDUNG

Flörsheim verfügt über einen S-Bahn-Anschluss (Verbindung Wiesbaden/Mainz/Frankfurt nordmainisch) sowie über einen Autobahnanschluss (A66, Anschlussstelle 11, „Hofheim am Taunus“). Die A3 verläuft auch durch das Gemeindegebiet, es gibt aber keine Auffahrt im Gemeindegebiet.

Die Gemeinde ist auch über Bundesstraßen (B519 und B40) an die umliegenden Gemeinden angeschlossen. Am südlichen Rand des Gemeindegebiets fließt der Main und trennt Flörsheim von Rüsselsheim und Raunheim; auf Flörsheimer Gemarkung besteht mit der Opel-Brücke eine Möglichkeit (für alle Verkehrsarten), den Main zu queren (über die B519).

2.1.3. NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG

Die Flörsheimer Gemarkung liegt in der naturräumlichen Gliederung Hessens komplett im Rhein-Main-Tiefland (Haupteinheitengruppe). Dabei sind die nordwestlichen Teile der Gemarkung bereits im Main-Taunusvorland zu verorten (Haupteinheit) wohingegen die Zone entlang des Mainufers in der Gliederung noch in der Untermainebene liegt.

Diese Zone zeichnet sich durch einen besonders frühen Beginn der Vegetationsperiode und Lössböden aus – gute Voraussetzungen für Landwirtschaft und auch den Weinanbau, der sich in Flörsheim findet. Der Ortsteil Wicker ist auch als „Tor zum Rheingau“ bekannt.

> Die guten Böden und die besondere Eignung für Landwirtschaft und Weinbau bedeuten, dass die Kulturlandschaft in Flörsheim besonders schützenswert ist. Es ist davon auszugehen, dass es in der Abwägung zwischen Erhalt von Landwirtschaft und Weinbau sowie den Ansprüchen an eine Siedlungsentwicklung im Einzugsbereich der Metropolregion FrankfurtRheinMain und den daraus resultierenden Flächenansprüchen zu Konflikten kommen wird.

2.1.4. TOPOGRAPHIE

Insgesamt ist die Topographie auf Flörsheimer Gemarkung weitestgehend flach; das Gelände fällt zum Main hin leicht ab. Signifikante Höhenunterschiede finden sich zwischen Flörsheim und Wicker (Hügelrücken an der Flörsheimer Warte) sowie entlang der Wickerbachaue (in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Tal entlang des Wickerbachs).

> Die Topographie dürfte auf die Entwicklung Flörsheims keinen signifikanten Einfluss haben. In den Wickerbachauen könnte sie eine bauliche Entwicklung beeinflussen, aber dieses Gebiet ist ohnehin geschützt (siehe Seite 61) und wird von den Verfassern auch nicht als Entwicklungsfläche empfohlen.

Abb. 2.1. Luftbild

2.2. RÄUMLICHE STRUKTUR & ORTSTEILE

Die gesamte Fläche der Stadt Flörsheim umfasst ca. 2.300 Hektar. Diese Fläche verteilt sich auf die fünf Ortsteile sowie die dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Freiflächen. Flörsheim weist keine signifikanten Wald- oder Wasserflächen auf.

Das Siedlungsgebiet der Stadt Flörsheim verteilt sich auf folgende Ortsteile (in alphabetischer Reihenfolge):

1 Bad Weilbach
2 Flörsheim
3 Keramag/Falkenberg
4 Weilbach
5 Wicker

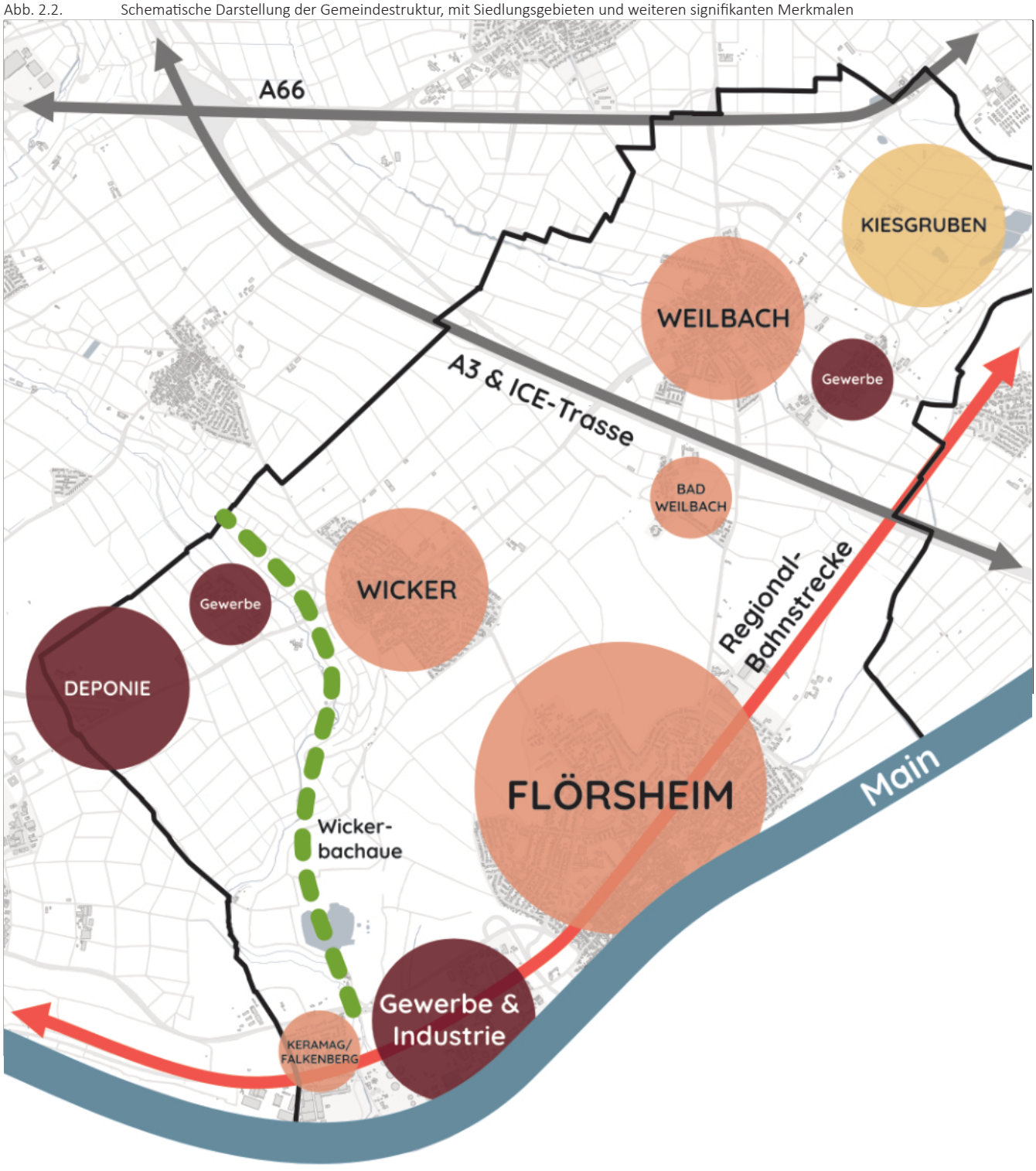
Der Ortsteil Flörsheim bildet den Kern der Gemeinde, als größter Ortsteil und räumliches Zentrum. Die anderen Ortsteile gruppieren sich um Flörsheim und sind räumlich weitestgehend selbstständig. Die Siedlung Keramag/Falkenberg ist durch ein Industrie- und Gewerbegebiet mit dem Ortsteil Flörsheim verbunden.

Der Main als klare Demarkation der südlichen Gemeindegrenze grenzt Flörsheim in Richtung Rüsselsheim ab. Darüber hinaus stellt die durch das Gemeindegebiet verlaufende A3 (parallel dazu verläuft die ICE-Strecke FFM-Köln) eine Barriere dar, die das Gemeindegebiet zerschneidet. Die Regionalbahnstrecke mit S-Bahn-Halt Flörsheim verläuft ebenfalls durch das Gemeindegebiet. Diese Trasse erzeugt keine trennende Wirkung zwischen den Ortsteilen, da sie nicht zwischen diesen verläuft, wohl aber entfaltet sie eine trennende Wirkung innerhalb Flörsheims (Flörsheim, nördlich der Bahn und Flörsheim, südlich der Bahn).

Darüber hinaus ist die Flörsheimer Gemarkung nicht stark strukturiert; die Ortsteile verteilen sich gleichmäßig über das Gebiet – es handelt sich um historisch gewachsene Ortslagen. Die Siedlung Keramag/Falkenberg als Arbeitersiedlung für das Industriegebiet bildet hier die Ausnahme; sie orientiert sich direkt zum Gewerbegebiet entlang des Mains. Die Gewerbeansiedlung fand hier infolge der Lage am Fluss statt. Zwischen den Ortsteilen findet sich überwiegend landwirtschaftliche Nutzung.

> Die verschiedenen Ortsteile sind weitgehend räumlich eigenständig und weisen auch jeweils einen eigenen Charakter auf (siehe auch Seite 31). Diese lokalen Identitäten und Besonderheiten gilt es zu erhalten und gleichzeitig eine schonende Weiterentwicklung zu ermöglichen, um ausreichend Wohnraum für die wachsende Bevölkerung Flörsheims bereitzustellen.

Abb. 2.2. Schematische Darstellung der Gemeindestruktur, mit Siedlungsgebieten und weiteren signifikanten Merkmalen



2.3. VORHANDENE PLANUNGEN

Auf verschiedenen räumlichen Ebenen gibt es eine Reihe von Konzepten und Planungen, sowohl rechtlich bindend (z.B. der Regionale FNP) als auch informell (z.B. das Kreisentwicklungskonzept des MTK). Diese Konzepte und Planungen beeinflussen mittelbar und unmittelbar auch die Entwicklung Flörsheims und finden deshalb bei der Erarbeitung des ISEK Beachtung.

2.3.1. LANDES- & REGIONALPLANUNG

Landesentwicklungsplan Hessen

Der gültige Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen weist Flörsheim am Main als Mittelzentrum aus. Mittelzentren sind laut LEP „Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich, sowie für weitere private Dienstleistungen. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung." Damit kommt Flörsheim eine wichtige Rolle auch in der Versorgung der umliegenden Gemeinden zu.

Flörsheim und die Umgebung sind im aktuell gültigen LEP als Agrarischer Vorzugsraum (Boden mit besonders hoher Qualität) ausgewiesen. Damit kommt den landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Flörsheimer Gemarkung eine besondere Rolle zu, die in der Flächennutzungsplanung reflektiert sein muss. Es sollen verstärkt „Vorranggebiete für die Landwirtschaft" ausgewiesen werden; d.h. dass diese Gebiete für die Landwirtschaft vorgehalten werden müssen (siehe auch nächstes Kapitel „2.4. Flächennutzung & Bauleitplanung" auf Seite 19).

Der LEP weist außerdem aus Lärmschutzgründen ein Siedlungsbeschränkungsgebiet rund um den Flughafen Frankfurt aus, von dem auch Flörsheim unmittelbar und nachhaltig betroffen ist. In diesem Gebiet ist neue Wohnbebauung generell unzulässig, in Ausnahmefällen kann davon abgewichen werden.

> Die hervorgehobene Rolle der Landwirtschaft schränkt die Möglichkeiten zur Flächeninanspruchnahme im Außenbereich ein. Darüber hinaus beeinflusst insbesondere das Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens die Flörsheimer Entwicklung, die Flächenentwicklung wird hierdurch stark eingeschränkt.

Regionalplan Südhessen/Regionaler FNP

Flörsheim liegt nominell im Geltungsbereich des Regionalplans Südhessen; dieser überschneidet sich mit dem Regionalen Flächennutzungsplan der Region Frankfurt-RheinMain, sodass dieser Regionale FNP für Flörsheim Priorität erhält. Die Details der Flächennutzungsplanung finden sich in Kapitel „2.4. Flächennutzung & Bauleitplanung" auf Seite 22.

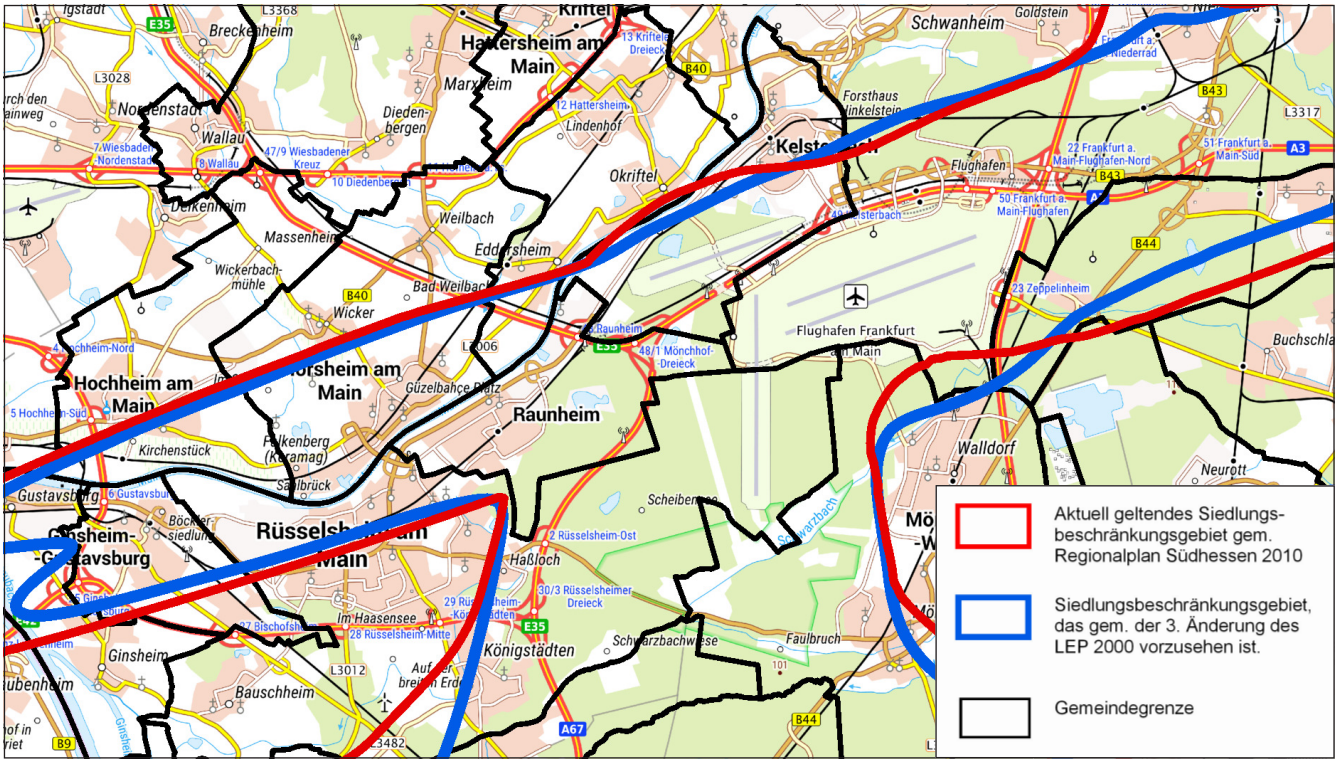


Abb. 2.3. Ausschnitt aus der Karte des Siedlungsbeschränkungsgebiets um den Flughafen Frankfurt, aus dem LEP Hessen (*)

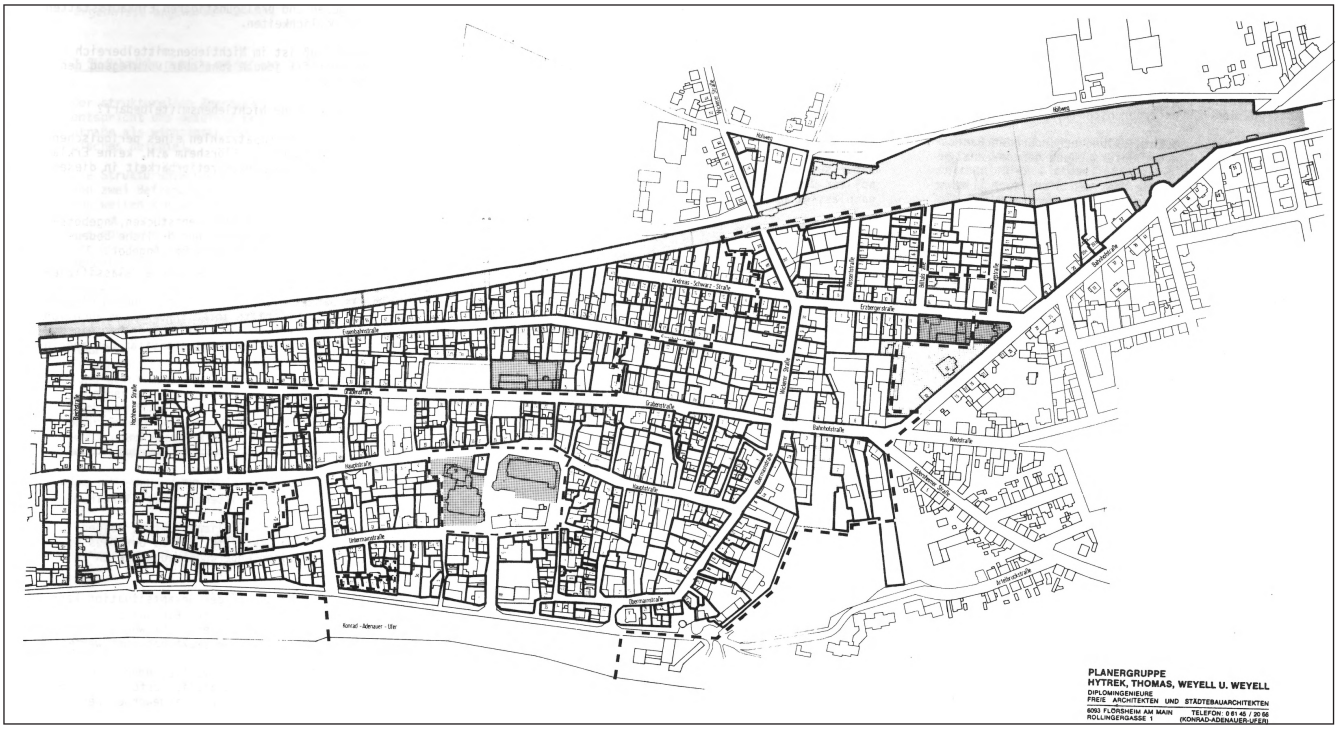


Abb. 2.4. Umgriff ehemaliges Sanierungsgebiet „Altstadt“ (*)

2.3.2. LANDKREIS MAIN-TAUNUS-KREIS

Radverkehrskonzept, 2019

Das Radverkehrskonzept des MTK wurde auf der Grundlage des Kreisentwicklungskonzeptes (s.u.) erarbeitet und definiert wichtige Fahrradrouten im Kreis sowie insbesondere auch konkrete Maßnahmen für eine Verbesserung des Radverkehrs. Die auf Flörsheimer Gemarkung liegenden Maßnahmen werden im Rahmen des Analyse-Kapitels zum Radverkehr dargestellt (siehe Seite 44).

Kreisentwicklungskonzept, 2016

Das vom MTK, in Zusammenarbeit mit allen Kommunen sowie unter aktiver Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger erarbeitete Kreisentwicklungskonzept definiert zehn Leitlinien, die die Entwicklung des MTK bis 2030 steuern sollen.

> Diese Leitlinien sind zwar nicht rechtlich bindend, geben aber doch Leitplanken für die Entwicklung des MTK vor, an denen sich auch Flörsheim orientieren sollte. Das ISEK sollte diese Themen schwerpunktmäßig behandeln.

2.3.3. STADT FLÖRSHEIM

Sanierungsgebiet „Altstadt“, 1987-2018

Zwischen 1987 und 2018 war die Altstadt Flörsheims als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Sanierungsgebiete kommen zum Einsatz, wenn „städtebauliche Missstände“ (§136 (2) BauGB) vorliegen und behoben werden sollen. Sie haben verschiedene rechtliche Konsequenzen für Grundstückseigentümer, die hier aus Platzgründen nicht ausgeführt werden sollen. Mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes hat die Stadt Flörsheim beschieden, dass die städtebaulichen Missstände im Gebiet weitgehend behoben sind und kein oder nur noch geringer Handlungsbedarf besteht.

> Bei der Planung von Maßnahmen im ehemaligen Sanierungsgebiet muss der vormalige Status des Gebiets beachtet und in zukünftige Planungen einbezogen werden.

Wirtschaftsförderungskonzept, 2007

Das 2007 durch den Regionalverband erstellte Konzept konstatiert der Stadt eine hohe Attraktivität durch zentrale Lage und gute Verkehrsanbindung. Kritisiert wurde u.a. das geringe Einzelhandelsangebot in der Innenstadt (auf diese Kritik hat die Stadt durch den Bau der Flörsheim Kolonnaden reagiert). Es werden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen; am signifikantesten war die Idee zum Bau einer Umgehungsstraße um Flörsheim Richtung A66. Diese Idee wurde in einem lange währenden Diskussionsprozess ausführlich erörtert und schlussendlich verworfen. Aufgrund des inzwischen hohen Alters des Konzepts sind die Inhalte umsichtig zu behandeln und zu prüfen.

Abb. 2.5. Luftbild der sanierten Altstadt

Konzept Stadtmarketing, 2009

Bereits in 2009 wurde für Flörsheim ein Stadtmarketingkonzept erarbeitet, um Flörsheim als Wohn-, Gewerbe- und Einkaufsstandort besser und zielgerichteter zu vermarkten. Das Konzept enthält auch Maßnahmenvorschläge, um die Lebensqualität in Flörsheim zu verbessern, zum Beispiel den Ausbau des ÖPNV. Aufgrund des inzwischen hohen Alters des Konzepts sind die Inhalte umsichtig zu behandeln und zu prüfen.

Klimaschutzkonzept, 2015

Die Stadt hat 2015 ein Klimaschutzkonzept beauftragt, das eine ausführliche Bestandsaufnahme der Situation in Flörsheim enthält, in Bezug auf Energieerzeugung, -verbrauch und CO2-Emissionen. Darüber hinaus enthält das Konzept auch zahlreiche konkrete Vorschläge für Maßnahmen, beispielsweise in den Bereichen Verkehr, Gebäudetechnik und Straßenbeleuchtung. 2021 wurde das Konzept fortgeschrieben.

> Die Bestandsaufnahme sowie die Maßnahmenvorschläge des Konzeptes bilden eine ideale Grundlage für die Bearbeitung von Klimaschutzthemen im Rahmen des ISEK – auf sie wird im weiteren Verlauf dieses Berichts regelmäßig Bezug genommen werden.

Stellplatzsatzung, 2019

Eine Stellplatzsatzung regelt die bei Neubauten und Nutzungsänderungen zu erstellenden KFZ-Stellplätze; diese sind häufig städtebaulich signifikant und beeinflussen durch ihren hohen Platzbedarf stark die Entwicklungsmöglichkeiten. Die Stadt Flörsheim hat die Stellplatzsatzung zuletzt im September 2019 angepasst.

Stellplatzsatzungen enthalten häufig Regelungen, wie bei entsprechend alternativen Angeboten (insb. Carsharing) die zu schaffenden Stellplätze reduziert werden können; die Flörsheimer Satzung enthält keine solchen Möglichkeiten. Auch die in der Hessischen Bauordnung enthaltene Möglichkeit, KFZ-Stellplätze durch zusätzliche Fahrradabstellanlagen zu ersetzen, wird explizit ausgeschlossen.

Für die allgemeine Ortsentwicklung sind die Regelungen bzgl. Wohnhäusern am wichtigsten, deshalb werden diese hier wiedergegeben:

- Für Ein- bis Dreifamilienhäuser: 2 KFZ-Stellplätze je Wohnung / 3 Fahrrad-Abstellplätze pauschal
- Für Mehrfamilienhäuser: 1,8 KFZ-Stellplätze je Wohnung / 2 Fahrrad-Abstellplätze je Wohnung

- Für Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche: 1,3 KFZ-Stellplätze je Wohnung / 1 Fahrrad-Abstellplatz je Wohnung

> Die Stellplatzsatzung ist eine zentrale Stellschraube für die zukünftige Entwicklung, insbesondere von Wohnbauflächen. Eine Regelung der Stellplätze ist sinnvoll, um den öffentlichen Raum nicht übermäßig zu belasten.

Wirtschaftsstrukturanalyse, 2021

Durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain wurde von 2020 bis 2021 eine Wirtschaftsstrukturanalyse erstellt, die verschiedene für die Wirtschaft relevante Teilaspekte behandelt. Die meisten Themen werden im ISEK in ihren eigenen Kapiteln behandelt, die Ergebnisse werden daher nicht wiedergegeben.

Spezifische Erkenntnisse sind die hohe Auspendelquote: 88 % der in Flörsheim wohnhaften Menschen haben ihre Arbeitsstelle anderswo – wichtigste Ziele sind dabei Frankfurt und Wiesbaden. Im Bezug auf die Wirtschaftsstruktur entfielen 2017 nur noch 0,3 % der Beschäftigten auf die Land- und Forstwirtschaft – seitdem wird diese Zahl nicht mehr erhoben. Der Anteil ist also verschwindend gering, der Sektor ist aber für die Stadtentwicklung von hoher Bedeutung – Verfügbarkeit von Flächen für Gewerbeansiedlung, regionale Lebensmittelproduktion und Identifikation; gerade der Ortsteil Wicker als „Tor zum Rheingau“ definiert sich über den Weinbau. Wichtigster Sektor ist der Dienstleistungsbereich mit 71,2 % der Beschäftigten. Im Bezug auf Gewerbeflächen werden die im Regionalen FNP festgelegten geringen Flächenreserven genannt.

2.4. FLÄCHENNUTZUNG & BAULEITPLANUNG

2.4.1. FLÄCHENAUFTEILUNG

Die Flörsheimer Gemarkung umfasst insgesamt ca. 2295 ha. Davon entfallen 473 ha, also ca. 21 %, auf Siedlungsfläche. Die Nicht-Siedlungsfläche entfällt zum größten Teil auf die Landwirtschaft. Insgesamt verfügt Flörsheim über 124 ha naturnahe Grünflächen. Als „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ (siehe unten) sind 408 ha ausgewiesen, ca. 18 % der Gesamtfläche.

2.4.2. BAULEITPLANUNG

Als Bauleitplanung bezeichnet man die von der Kommune aufgestellten Pläne, die die bauliche Entwicklung steuern. Dies erfolgt auf zwei Stufen: der Flächennutzungsplan und die verschiedenen Bebauungspläne.

Flächennutzungsplan (FNP)

Als Mitglied im Regionalverband FrankfurtRheinMain erstellt die Stadt Flörsheim ihren FNP nicht selbst, sondern ist Teil des Regionalen Flächennutzungsplans. Dieser ist nebenstehend abgebildet. Derzeit wird der Regionale FNP überarbeitet; diese Überarbeitung steht kurz vor dem Abschluss.

Der Flächennutzungsplan dient der vorbereitenden Bauleitplanung. Er entfaltet damit keine unmittelbare Rechtswirkung, die Planung der Gemeinde und auch die Bebauungspläne müssen sich allerdings nach dem FNP richten.

Insbesondere bestimmt der Flächennutzungsplan, welche Siedlungserweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Diese sind im nebenstehenden Plan durch rote Kreis markiert. Insgesamt stehen noch geringe Flächen im FNP zur Verfügung, auf lange Sicht werden diese aber nicht ausreichen. Auch liegt der Ortsteil Flörsheim im Siedlungsbeschränkungsgebiet, gem. LEP Hessen (siehe auch Seite 18).

Weitere signifikante Festsetzungen sind die in hellgrün (siehe Legende) markierten „ökologisch bedeutsamen Flächennutzungen“: das Gebiet rund um die Wickerbachauen, welches auch teilweise als Landschaftsschutz-, Naturschutz- und FFH-Gebiet ausgewiesen ist, sowie auch die Grünraumverbindung zwischen Wicker und Bad Weilbach. Auch die Flächen rund um die Kiesgruben im Osten der Gemarkung sind so ausgewiesen.

Bebauungspläne

Bebauungspläne stellen rechtlich bindende Regelungen für die Bebauung ihrer Geltungsbereiche dar. Sie sind daher die wichtigste Möglichkeit für Kommunen, die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Gleichzeitig können Bebauungspläne mit veralteten Festsetzungen aber auch eine Entwicklung blockieren oder zumindest aufhalten. Gebiete ohne Bebauungsplan sind trotzdem nicht beliebig bebaubar – in ihnen regeln die §§ 34 und 35 des BauGB die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben.

In der Abb. 2.7. sind die mit Bebauungsplänen überplanten Flächen auf Flörsheimer Gemarkung markiert. Nur ein geringer Teil der gesamten Flörsheimer Gemarkung ist mit Bebauungsplänen überplant; insbesondere für die Siedlungsflächen gilt größtenteils kein direktes Baurecht. Je später die Gebiete entstanden sind, desto wahrscheinlicher ist, dass Baurecht vorhanden ist – so wurden beispielsweise die neueren Quartiere um die Rheinallee und die Werner-von-Siemens-Straße fast komplett überplant. Auf den Nachkriegsbaugebieten liegt aber kein Baurecht und auch die historischen Siedlungskerne aller Ortsteile sind frei von Bebauungsplänen.

Hinweis: der in der nebenstehenden RegFNP-Plangrafik dargestellte Verlauf einer Umgehungsstraße ist in dieser Form nicht mehr Gegenstand der aktuellen Debatte. Die dargestellte `Große Umgehung´ mit Umfahrung Flörsheims (südlicher Teil) wurde verworfen; es bleibt die `Kleine Umgehung´ mit Umfahrung des Ortsteils Weilbach, siehe Darstellung auf Seite 44.

Abb. 2.6. Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan, Gemarkung Flörsheim; mit markierten Siedlungserweiterungsflächen

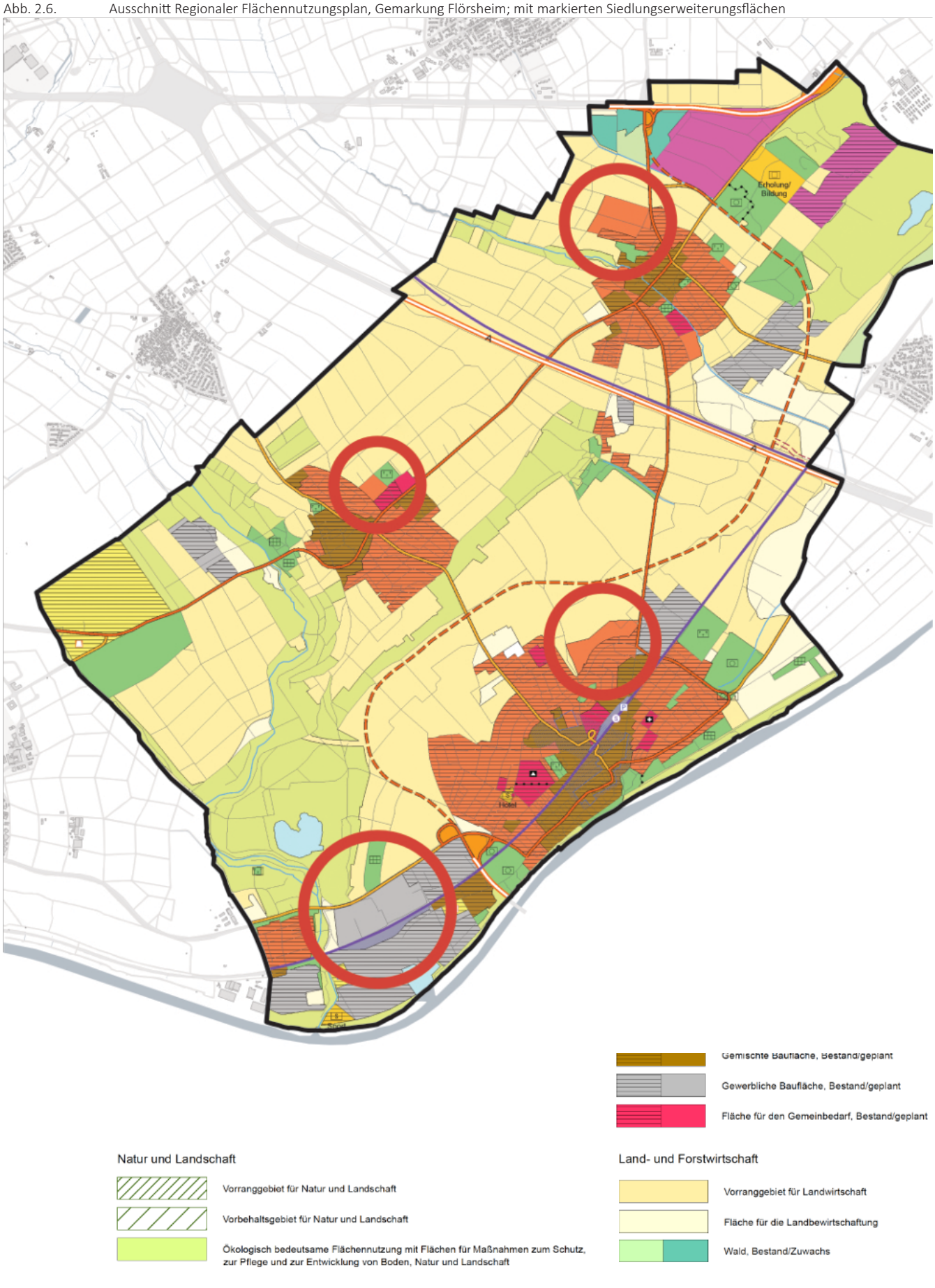
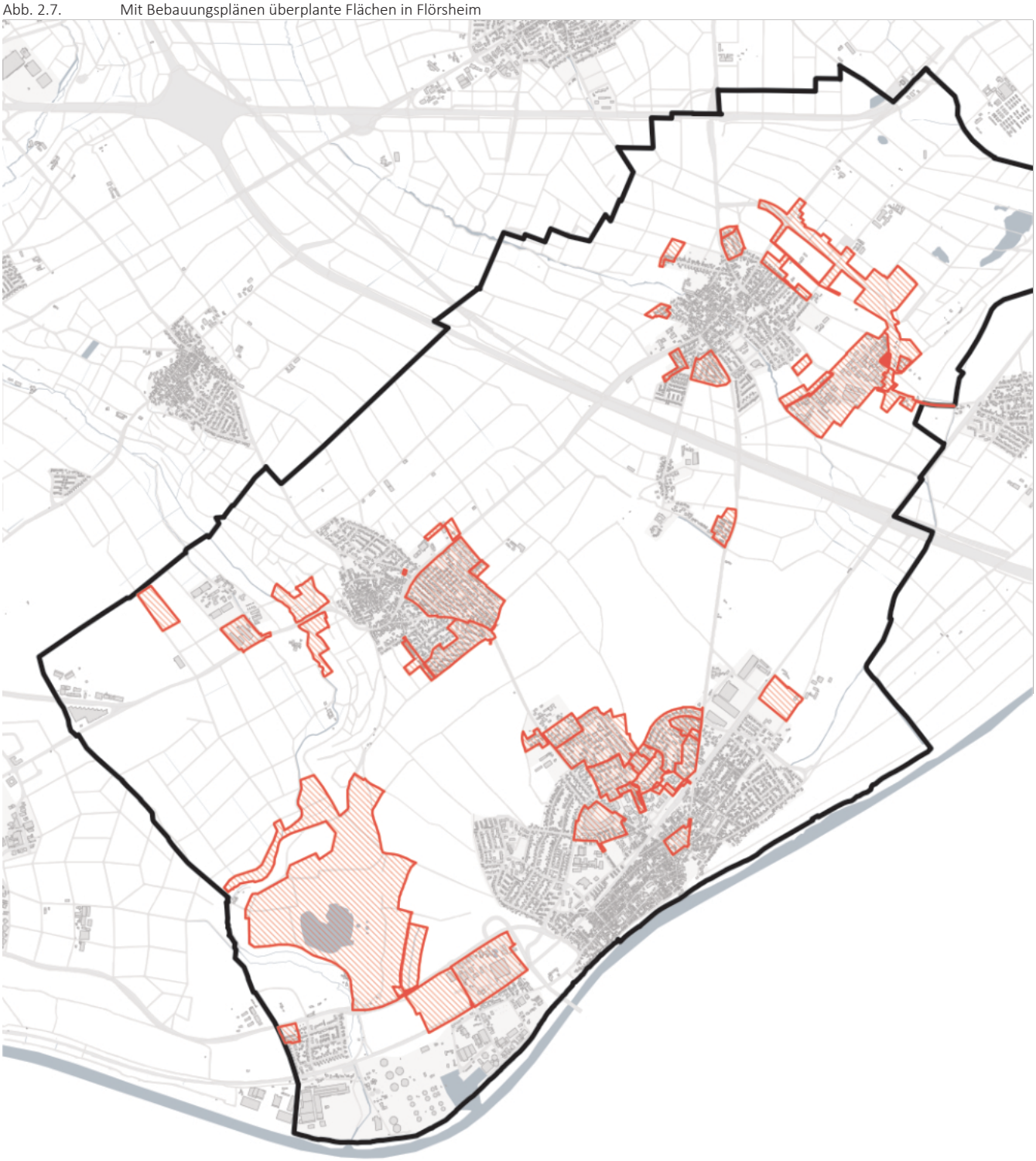


Abb. 2.7. Mit Bebauungsplänen überplante Flächen in Flörsheim



2.5. HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die Ortsteile Flörsheim, Weilbach und Wicker können jeweils auf eine lange Geschichte zurückblicken; die ersten urkundlichen Erwähnungen finden sich für Flörsheim 828, für Wicker 910 und für Weilbach 1112. In der frühen Neuzeit war das Gebiet um Flörsheim Teil des Erzbistums Mainz, im Zuge der Umstrukturierungen nach den Napoleonischen Kriegen fiel das Gebiet an das Herzogtum Nassau, danach durch den deutsch-französischen Krieg 1866 an Preußen. Im Zuge der Gebietsneuordnung nach dem zweiten Weltkrieg wurde Flörsheim dem neuen Bundesland Hessen zugeschlagen. Im Zuge der Gebietsreform 1972 schlossen sich sowohl Wicker als auch Weilbach der Stadt Flörsheim an, sodass die Gemeinde in ihrer heutigen Form entstand.

Flörsheim ist bereits seit langer Zeit beliebter Standort von Gewerbe und Industrie; insbesondere die Flörsheimer Fayence Fabrik machte Flörsheim Mitte des 18. Jahrhunderts überregional bekannt und ist auch heute noch im Stadtwappen über den „FFF"-Schriftzug verankert . Auch heute noch finden sich große Gewerbebetriebe in Flörsheim.

BAULICHE ENTWICKLUNG VON FLÖRSHEIM

Die bauliche Entwicklung von Flörsheim fand in Schichten rund um den frühneuzeitlichen Ortskern um die Kirche St. Gallus statt, zunächst entlang der Weilbacher Straße und der Wickerer Straße und danach die Lücken schließend. Im abgebildeten Plan ist die seinerzeit geplante Erweiterung im Jahr 1953 dargestellt. Die weitere Entwicklung erfolgte an diese Gebiete angrenzend, insbesondere die Entwicklung entlang der Rheinallee und an der Ostseite der Wickerer Straße.

Die historische Entwicklung der Ortsteile als Dörfer mit ihren jeweiligen Straßen- und typischen Gebäudestrukturen ist in den Maßnahmen zu beachten.

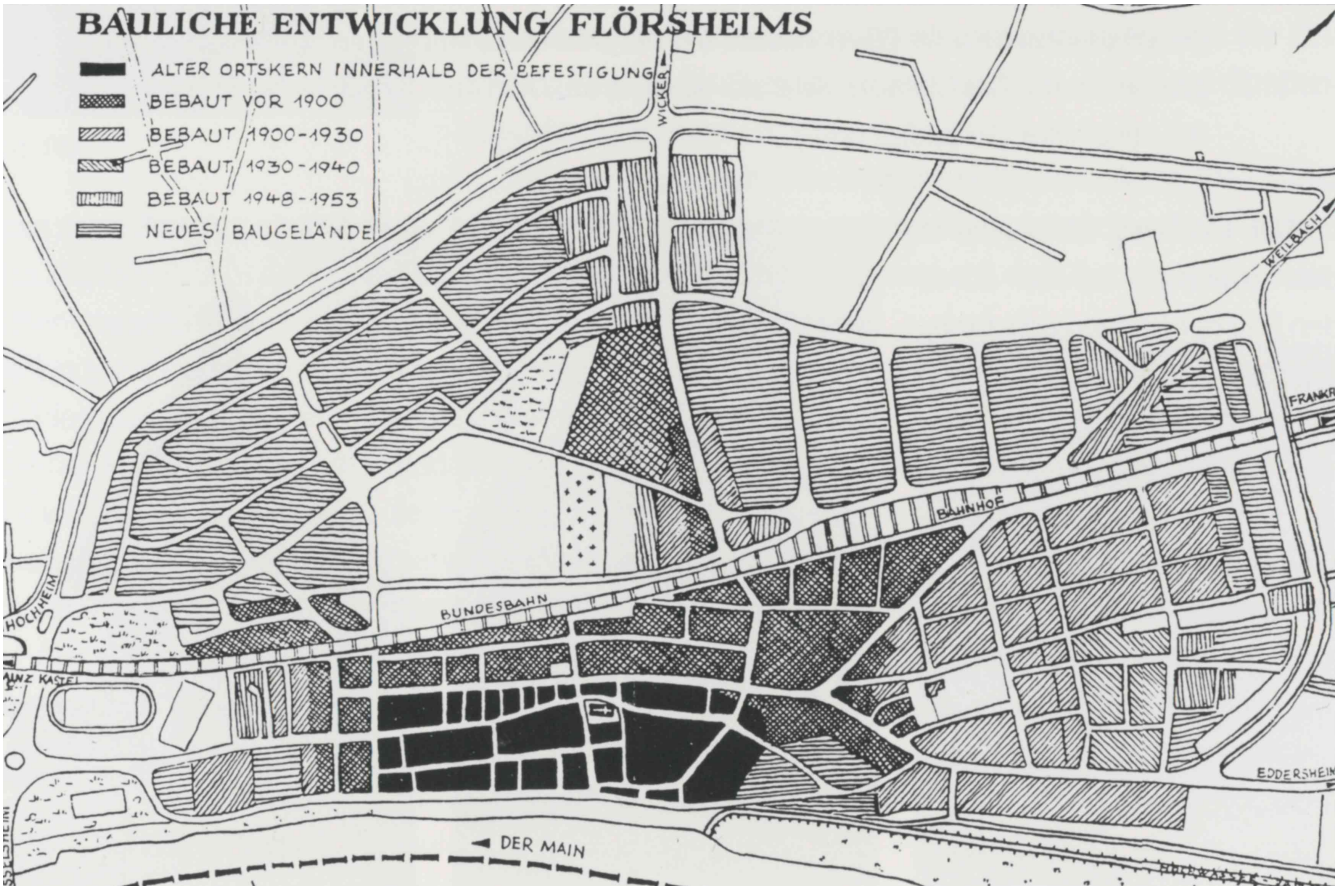


Abb. 2.8. Historische Entwicklung und Bauabsichten in Flörsheim, Stand 1953 (*)

2.6. DEMOGRAPHIE & SOZIALSTRUKTUR

2.6.1. GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG DER BEVÖLKERUNG

Die Bevölkerung von Flörsheim verteilt sich ungleichmäßig auf die verschiedenen Ortsteile- der Ortsteil Flörsheim vereint fast zwei Drittel der Gesamtbevölkerung in sich und ist mit Abstand der größte Ortsteil. Auf Wicker und Weilbach (inkl. Bad Weilbach) entfallen jeweils ca. ein Sechstel. Auf Keramag/Falkenberg entfallen lediglich 3 % der Bevölkerung.

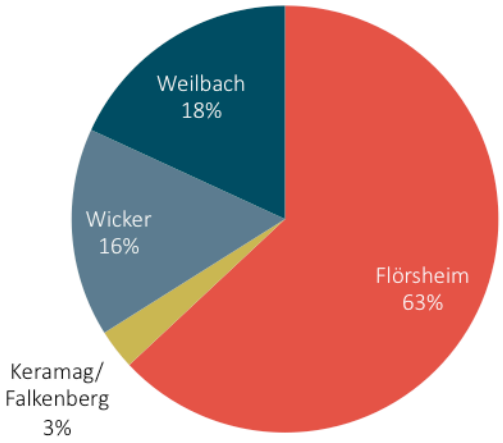
Weilbach und Wicker sind jeweils groß genug, um ihre eigene Infrastruktur zu halten und auch einen eigenständigen Charakter zu entwickeln und zu wahren – die beiden Ortschaften wurden erst 1971 im Zuge der Gebietsreform an Flörsheim angegliedert und waren bis dahin selbstständig. Keramag/Falkenberg verfügt selbst über keine Infrastruktur wie Nahversorgung und hängt funktional an Flörsheim. Die kleine Ortschaft Bad Weilbach hängt gleichsam an Weilbach.

> Flörsheim liegt zentral und hat den größten Bedarf an Infrastruktur. Auch die kleineren Ortsteile müssen versorgt werden und sollen ihren dörflich anmutenden Charakter behalten.

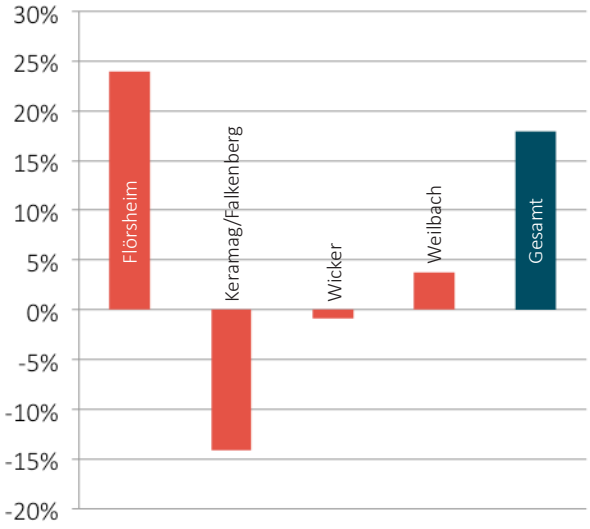
2.6.2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -PROGNOSE

Im Zeitraum zwischen 1999 und 2019 ist die Bevölkerung von Flörsheim um insgesamt 18 % gestiegen- also im Durchschnitt um etwas weniger als 1 % pro Jahr, wobei das Wachstum stark geschwankt hat (siehe Tabelle rechts). Das Wachstum verteilt sich sehr ungleich auf die verschiedenen Ortsteile. Wicker und Weilbach sind im gleichen Zeitraum ungefähr konstant geblieben (-1 % und +4 % jeweils). Keramag/Falkenberg ist in dieser Zeit um 14 % geschrumpft. Der Ortsteil Flörsheim dagegen ist um fast ein Viertel gewachsen; das bedeutet, dass in absoluten Zahlen fast 100 % des gesamten Wachstums auf den Ortsteil Flörsheim entfallen: die Stadt ist zwischen 1999 und 2019 um insgesamt 3.384 Einwohner gewachsen – davon 3.345 im Ortsteil Flörsheim.

Bevölkerung nach Ortsteilen, 2019

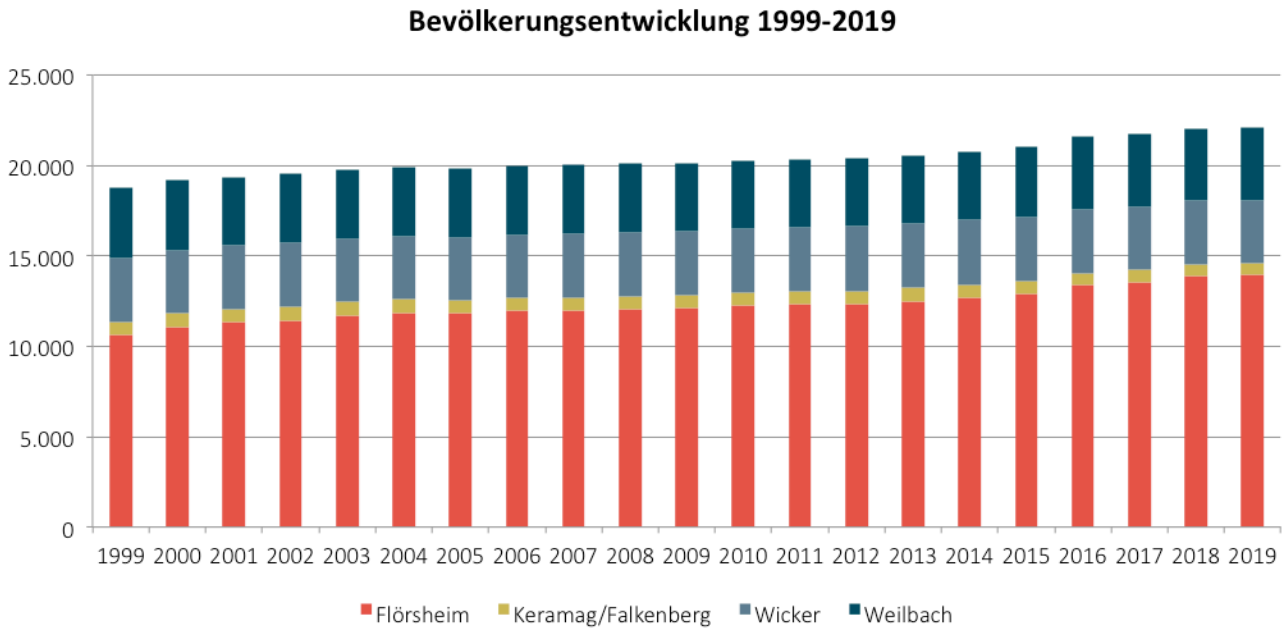


Veränderung in %, 1999-2019



> Es ist davon auszugehen, dass Flörsheim aufgrund der attraktiven Lage im Rhein-Main-Gebiet auch in Zukunft weiter wachsen wird. Die Nachfrage wird sich wohl auch weiterhin auf den Ortsteil Flörsheim konzentrieren, wenn keine entsprechenden Maßnahmen ergriffen werden. Diese Problemlage wird noch durch das Siedlungsbeschränkungsgebiet verstärkt, das eigentlich eine weitere Entwicklung im Ortsteil Flörsheim ausschließt.

Das zukünftige Wachstum zu quantifizieren ist schwierig. Die aktuelle Prognose der Bertelsmann-Stiftung (Wegweiser Kommune) geht für 2012 bis 2020 von einem Wachstum von ca. 4 % aus; tatsächlich ist Bevölkerung in diesem Zeitraum um ca. 8,5 %, also mehr als doppelt so stark als prognostiziert, gestiegen. Als Anhaltspunkt wird für das ISEK, basierend auf der Entwicklung der letzten 20 Jahre, eine lineare Entwicklung angenommen.



Unter Annahme einer linearen Bevölkerungsentwicklung hätte Flörsheim im Jahr 2040 eine Bevölkerung von etwa 25.500 Menschen, was einem Zuwachs von **etwa 3.400 neuen Bürger und Bürgerinnen** entspricht. Diese Prognose muss immer mit der tatsächlichen Entwicklung abgeglichen werden, um die Stadtentwicklung gut zu steuern. Außerdem ist die Bevölkerungsentwicklung keine unabhängige Größe, auf die die Stadt nur reagieren kann; sie wird natürlich durch städtische Konzepte mit beeinflusst, z. B. durch Mieten- und Wohnraumentwicklung (siehe auch „2.7. Wohnungsbestand“ auf Seite 28).

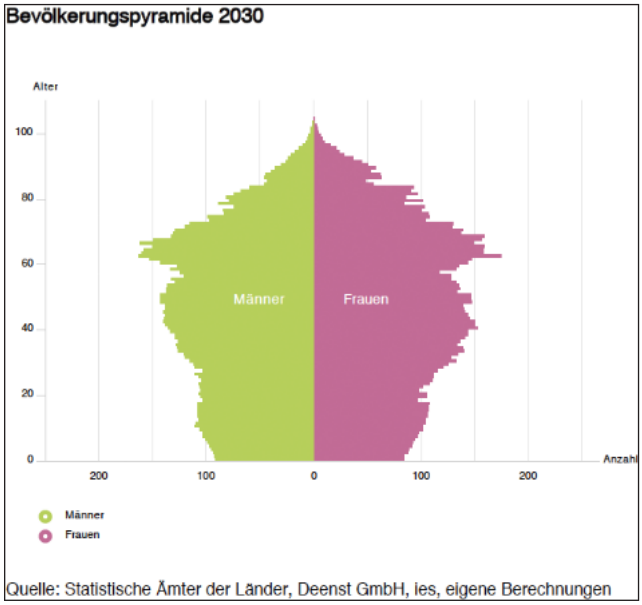


Abb. 2.9. Bevölkerungspyramide Flörsheim 2030 (*)

2.6.3. DEMOGRAPHISCHER WANDEL

Der demographische Wandel, d.h. die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung, wird auch in Flörsheim stattfinden. Die Bertelsmann Stiftung geht in ihrer aktuellen Prognose davon aus, dass insbesondere die älteren Altersgruppen wachsen werden; Die Altersgruppe 80+ würde sich demnach bis 2030 fast verdoppeln. In absoluten Zahlen machen die Senioren immer noch einen kleinen Teil aus; trotzdem wird diese Verschiebung Auswirkungen auf die Infrastrukturbedarfe in Flörsheim haben.

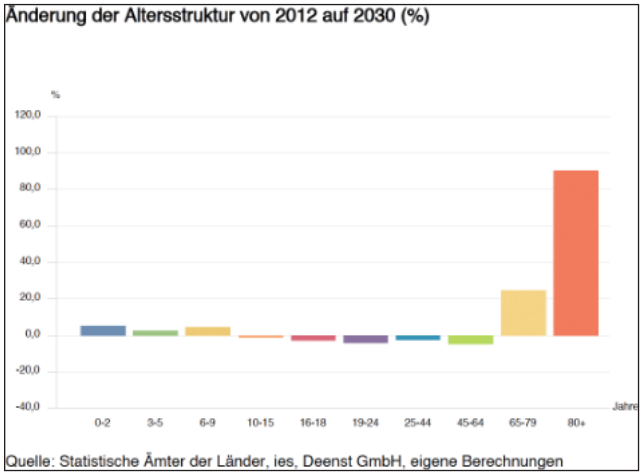


Abb. 2.10. Änderung der Altersstruktur in Flörsheim, 2012-2030 (*)

Die Bedarfe für Pflegeangebote (Tagespflege, dauerhafte Plätze, betreutes Wohnen, etc.) sowie die Nachfrage nach gut erreichbarer Nahversorgung und seniorengerechten Wohnungsangeboten werden steigen. Auch ändern sich die Anforderungen an den öffentlichen Raum (z.B. mehr Sitzgelegenheiten).

2.7. WOHNUNGSBESTAND

2.7.1. BISHERIGE ENTWICKUNG

Für eine langfristig historische Betrachtung der Entwicklung des Wohnungsbestands in Flörsheim fehlen leider die Daten. Eine verlässliche Betrachtung ist für den Zeitraum von 2014 bis 2018 möglich: in diesen Jahren entstanden in Flörsheim durchschnittlich 60 neue Wohnungen pro Jahr, wobei die jährliche Bautätigkeit stark schwankte, zwischen 23 neuen Wohnungen in 2014 und 115 neuen Wohnungen im Jahr 2018.

2.7.2. AKTUELLER BESTAND

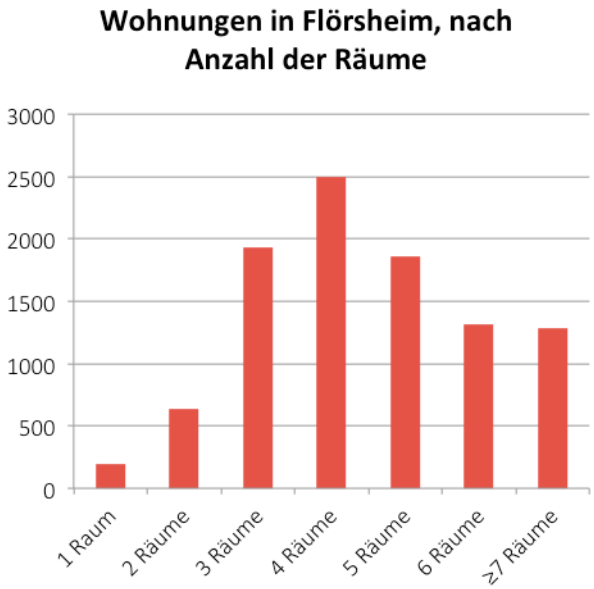
Die aktuellsten Daten zum Wohnungsbestand in Flörsheim stammen aus dem Jahr 2018. Zu diesem Zeitpunkt gab es in Flörsheim insgesamt 9.707 Wohnungen; des Weiteren ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner von 43,1 qm und eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,27 Einwohnern pro Wohneinheit.

> Es ist zu erwarten, dass die durchschnittliche Wohnfläche steigt und die Belegungsdichte sinkt, analog zu den bundesweiten Trends. Diese Entwicklung wird zu einem steigenden Flächenbedarf für Wohnungen führen, zusätzlich zu den Folgen einer steigenden Bevölkerung (siehe „2.7.3. Zukünftiger Bedarf“ auf Seite 29)

Zusammensetzung des Wohnungsbestands

Der Wohnungsbestand verteilt sich auf verschiedene Wohnungsgrößen und streut dabei sehr breit, mit einem Schwerpunkt auf Wohnungen mit 3-5 Räumen. Allein auf 4-Raum-Wohnungen entfallen 25 % des gesamten Wohnungsbestands. Ein großer Teil des Wohnungsbestands findet sich am oberen Ende der Größenskala – 13 % der Flörsheimer Wohnungen haben 7 oder mehr Räume, gute Voraussetzungen für Großfamilien. Eine Unterversorgung ist bei kleinen Wohnungen zu erwarten, insbesondere 1-Zimmer-Wohnungen für Studierende oder Singles: lediglich 2 % des Wohnungsbestandes sind 1-Zimmer-Wohnungen.

Die meisten der Wohnungen finden sich in kleinen Wohngebäuden – 55 % des Wohnungsbestands entfallen auf Einfamilien- und Doppelhäuser, insgesamt ein Drittel nur auf Einfamilienhäuser. Für eine mittelgroße Stadt wie Flörsheim ist das ein typischer Wert, er zeugt auch von der historischen Entwicklung relativ großer Flächen in der Nachkriegszeit, als hauptsächlich Einfamilienhäuser gebaut wurden.



> In Anbetracht der bundesweiten Trends ist eine steigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen, insbesondere 1-Zimmer-Wohnungen zu erwarten. Flörsheim ist hier schlecht aufgestellt, um diese Nachfrage befriedigen zu können. Darüber hinaus ist Flörsheim angehalten, wie alle Gemeinden, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, was durch kompakte Bauformen erreicht wird.

Flörsheim ist hier schon auf einem guten Weg; der hohe Anteil an Einfamilienhäusern ist historisch begründet – neue Wohngebiete werden verstärkt als Geschosswohnungsbau realisiert.

Sozialwohnungen

Aktuell gibt es in Flörsheim 230 Sozialwohnungen, das entspricht etwa 2,4 % des gesamten Wohnungsbestands. Diese Quote ist sehr niedrig und wird ohne Gegenmaßnahmen weiter sinken: nur 70 dieser Wohnungen befinden sich im Eigentum der Stadt und fallen damit nie aus der Sozialpreisbindung; bei den anderen Wohnungen endet die Bindung in den kommenden Jahren. Ende 2020 sind 20 Wohnungen aus der Bindung gefallen, Ende 2022 weitere 28.

Es ist davon auszugehen, dass auch in Flörsheim ein hoher Bedarf an Sozialwohnungen besteht. Der aktuell sehr niedrige Stand ist ein akutes Problem, welches die Stadt in naher Zukunft bewältigen muss. Dabei sollte sie verstärkt auf eigenes Wohneigentum setzen, um zu verhindern, dass die Wohnungen eines Tages aus der Bindung fallen.

Preise: Miete & Eigentum

Wie in der gesamten Rhein-Main-Region sind auch in Flörsheim in den letzten Jahren die Preise für Miete und Eigentum im Wohnsegment aufgrund der hohen Nachfrage stark gestiegen: Kaltmieten über 10 €/qm und Kaufpreise über 3.000 €/qm sind inzwischen üblich. Damit wird es in Flörsheim für viele Menschen schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Die Siedlungsflächen teilen sich auf in Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie auf Sonderflächen (z. B. Schulen, etc.). Für die Entwicklung in Flörsheim relevant sind insbesondere die Bodenrichtwerte. Diese waren zum 01. Januar 2016 festgesetzt, wie folgt:

- Flörsheim
    - Wohnbauflächen 170-350 €/qm
    - Gewerbebauflächen 120-160 €/qm
- Weilbach
    - Wohnbauflächen 320-380 €/qm
    - Gewerbebauflächen 170 €/qm
- Wicker
    - Wohnbauflächen 350 €/qm
    - Gewerbebauflächen 120 €/qm

Damit liegt Flörsheim zwar unter dem Preisniveau von Frankfurt/Main. Zum Vergleich: Sindlingen und Zeilsheim, die westlichsten Frankfurter Stadtteile, lagen 2018 für Wohnbauflächen zwischen 400 und 600 € pro qm, im Industriepark Höchst kostet ein Quadratmeter 200 € laut Bodenrichtwerte-Karte. Dennoch sind auch in Flörsheim steigende Preise für Siedlungsflächen festzustellen. In den Ortsteilen Weilbach und Wicker liegen die Preise für Wohnbauflächen im Durchschnitt höher als im Ortsteil Flörsheim, was auf die hohe Attraktivität der kleineren Ortsteile mit ihren eher dörflichen Strukturen schließen lässt, trotz der schlechteren Nahversorgung (siehe auch Seite 52).

Hohe Preise, gekoppelt mit dem niedrigen Stand an Sozialwohnungen, sorgen für Versorgungsschwierigkeiten im niedrigpreisigen Segment. Aufgrund des anzunehmenden steigenden Siedlungsdrucks in Flörsheim (erwartete Bevölkerungsentwicklung und Lage im Rhein-Main-Gebiet) besteht hier dringender Handlungsbedarf für die Stadt! Flörsheim muss Wachstum ermöglichen, und gleichzeitig seinen Charakter bewahren.

2.7.3. ZUKÜNFTIGER BEDARF

Wie die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung ist auch der zukünftige Bedarf an Wohnflächen nicht präzise abzuschätzen. Die für das ISEK zugrunde gelegte Schätzung des Bedarfs beruht auf der Bevölkerungsprognose (etwa 3.400 Neubürger, siehe „2.6.2. Bevölkerungsentwicklung und -prognose“ auf Seite 26) sowie einer angenommenen Belegungsdichte von zwei Personen pro Wohneinheit (Annahme einer sinkenden Belegungsdichte).

Aus diesen Annahmen ergibt sich ein Bedarf von 1.700 neuen Wohnungen bis 2040 (ca. 85 Wohnungen pro Jahr). Diese Schätzung ist als konservativ anzusehen, daher müssen die Planungen zur Flächenentwicklung so flexibel gestaltet werden, dass auch ein eventuell höherer Bedarf gedeckt werden kann. Grundsätzlich könnte die Stadt Flörsheim aufhören, neues Bauland auszuweisen – eine solche Verknappung hätte aber negative Folgen: stark steigende Preise und Mieten; das wird daher durch das ISEK nicht empfohlen.

2.7.4. POTENZIALFLÄCHEN

Um den oben definierten geschätzten zukünftigen Bedarf decken zu können, wird die Stadt Flörsheim Innenentwicklungspotenziale ausnutzen und zusätzliche Bauflächen ausweisen müssen. In Flörsheim finden sich verschiedene Arten von Potenzialflächen; sowohl großflächige Möglichkeiten einer zusammenhängenden Entwicklung als auch einzelne unbebaute Parzellen, als Ergänzung vorhandener Bebauung.

Großflächige Potenziale

Diese sind in den nebenstehenden Karten dargestellt. Hier handelt es sich um größere Gebiete, die sich für eine Entwicklung als neue zusammenhängende Siedlung eignen.

1 Neue Baugebiete am Siedlungsrand, in Planung: Drei Gebiete befinden sich zum Zeitpunkt der Erstellung des ISEK bereits in Planung (d.h. es gibt einen Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung).
2 Neue Baugebiete am Siedlungsrand, laut FNP: Zusätzliche Flächen, die im FNP bereits als Siedlungsflächen für Wohnungsbau eingetragen sind, zu denen aber noch keine konkrete Planung vorliegt.
3 Neue Baugebiete angemeldet zur Fortschreibung des RegFNP: Zusätzliche Flächen, die in Siedlungsflächen für Wohnungsbau und Mischnutzung umgewidmet werden sollen, aber noch in Prüfung sind.
4 Weitere Potenziale am Siedlungsrand, Arrondierungen: Durch die Verfasser wurden weitere mögliche Flächen an Siedlungsrändern identifizert, die für eine Bebauung grundsätzlich in Frage kommen. Hierbei handelt es sich um Abrundungen und Ergänzungen von Siedlungskanten und Ergänzungen.
5 Innerstädtische Entwicklungsflächen: In Flörsheim und Weilbach finden sich auch in bereits erschlossenen Gebieten zusammenhängende größere Flächen, die sich für eine Bebauung eignen.

Die hier benannten Flächen sind grundsätzlich für eine Bebauung geeignet; **das heißt nicht, dass sie alle bebaut werden sollen oder gar müssen** – ganz im Gegenteil. Es muss sorgfältig abgewogen werden, welche Flächen tatsächlich bebaut werden sollen. Eine detaillierte Auseinandersetzung, mit Priorisierung, folgt als Maßnahmenbeschreibung.

Innerstädtische Lücken in der Bebauung

Zusätzlich zu den großflächigen Entwicklungsflächen, die eines städtebaulichen Entwurfs bedürfen, gibt es noch in fast allen Ortsteilen nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale in Form einzelner Parzellen, auf denen noch einzelne Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen können. Die Verteilung dieser Parzellen auf die Ortsteile ist in folgender Tabelle dargestellt:

Ortsteil	Parzellen	Summe in qm
Flörsheim	43	19.950
Wicker	18	7.618
Weilbach	21	9.902
Bad Weilbach	0	0
Keramag/Falkenberg	0	0

Mengenmäßig können diese Parzellen den Mehrbedarf an Wohnungen nicht alleine bereitstellen, sie können aber einen Beitrag leisten; aus städtebaulicher und finanzieller Sicht macht es immer Sinn, primär Innenentwicklungspotenziale auszureizen, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden.

> Das Siedlungsbeschränkungsgebiet um den Flughafen Frankfurt hat großen Einfluss auf die Frage, wie der Flächenbedarf für Wohnungsbau in Flörsheim gedeckt werden kann. Großflächig können nur in Wicker und Weilbach neue Baugebiete ausgewiesen werden; obwohl in den letzten 20 Jahren hauptsächlich der Ortsteil Flörsheim gewachsen ist. Die Stadt Flörsheim muss auch grundsätzlich klären, welchen Charakter das zukünftige Wachstum der Ortsteile haben soll.

Hinweis zu Fläche A1: Die hier dargestellte Fläche gibt den Geltungsbereich des B-Plan Nord VI wieder, den die ISEK-Autoren an dieser Stelle nachrichtlich benennen und nicht unerwähnt lassen können. Für diesen B-Plan liegt zwar ein rechtswirksamer Satzungsbeschluss vor, es ist aber völlig offen, ob zukünftig eine Umlegung erfolgen und der politische Beschluss zur Umsetzung gefasst werden wird. Das Areal liegt unter der Anfluggrundlinie im Siedlungsbeschränkungsgebiet.

Hinweis zu Fläche B1: Im Moment ist der Flörsheimer Friedhof eine wertvolle Grünfläche, die aber zukünftig als Potenzialfläche für weitere Bebauungen ausgewiesen werden könnte.

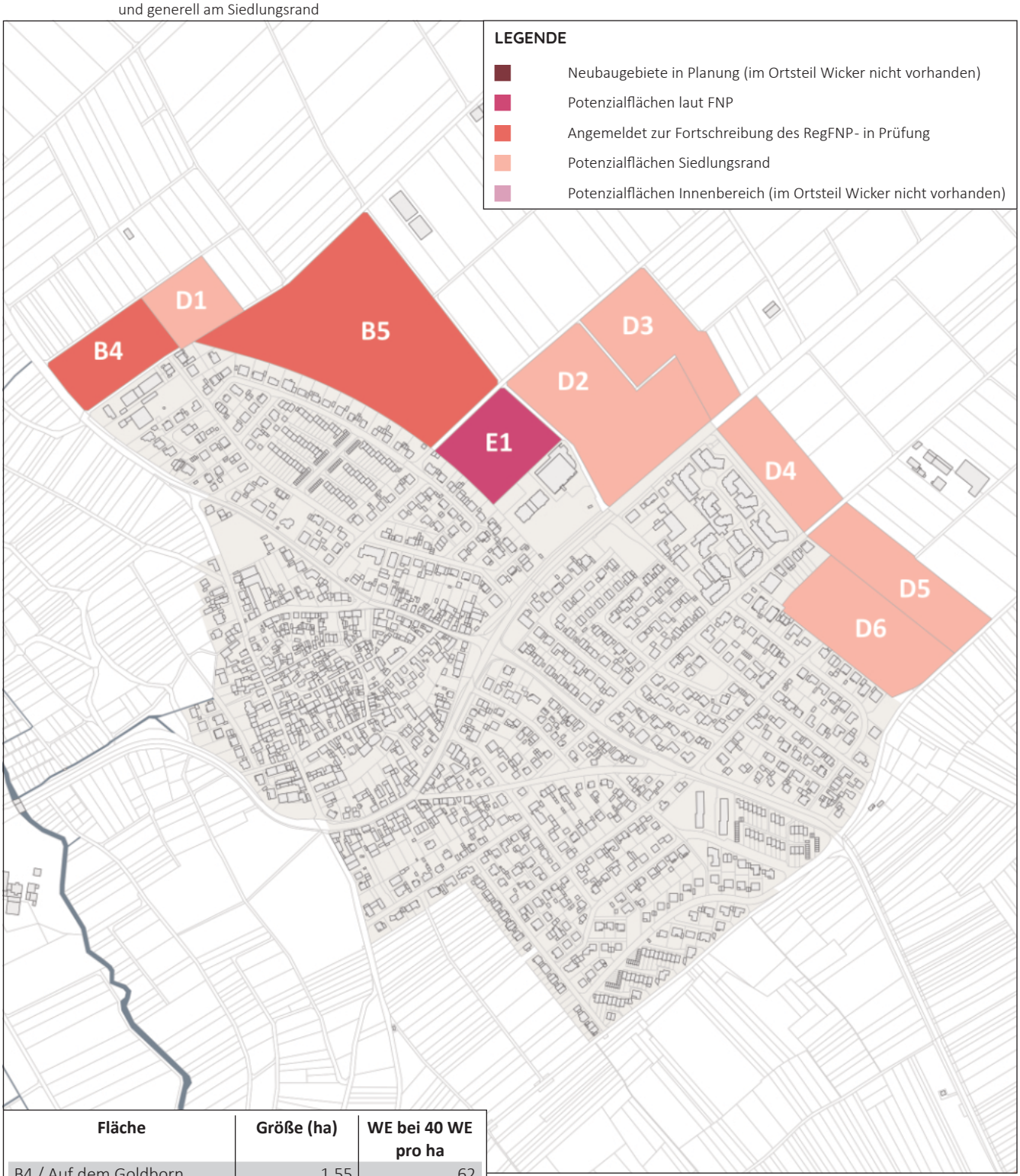
Abb. 2.11. Potenzialflächen in Flörsheim: geplante Bauprojekte, Flächen zur Fortschreibung des RegFNP angemeldet, aber noch in Prüfung und innerstädtische Entwicklungsflächen

LEGENDE

- Neubaugebiete in Planung
- Potenzialflächen laut FNP (im Ortsteil Flörsheim nicht vorhanden)
- Angemeldet zur Fortschreibung des RegFNP- in Prüfung
- Potenzialflächen Siedlungsrand (im Ortsteil Flörsheim nicht vorhanden)
- Potenzialflächen Innenbereich

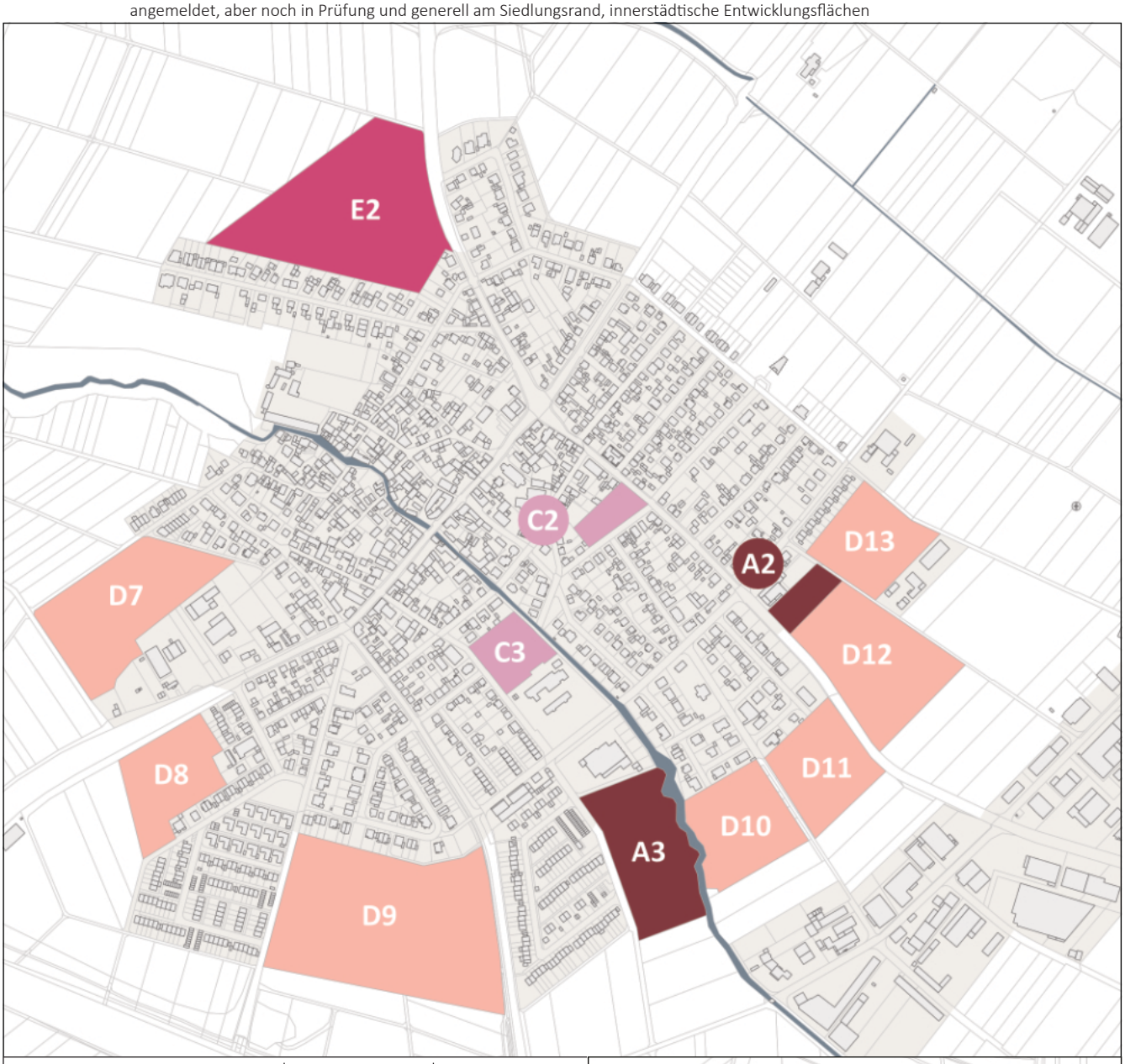
Fläche	Größe (ha)	WE bei 40 WE pro ha
A1 / Rheinallee	5,88	235
B1 / Alter Friedhof	1,27	51
B2 / Höllweg	0,95	38
B3 / Riedstraße	0,80	32
C1 / Rheinallee	0,38	15
SUMME	9,28	371

Abb. 2.12. Potenzialflächen in Wicker: Potenzialflächen laut FNP, Flächen zur Fortschreibung des RegFNP angemeldet, aber noch in Prüfung und generell am Siedlungsrand

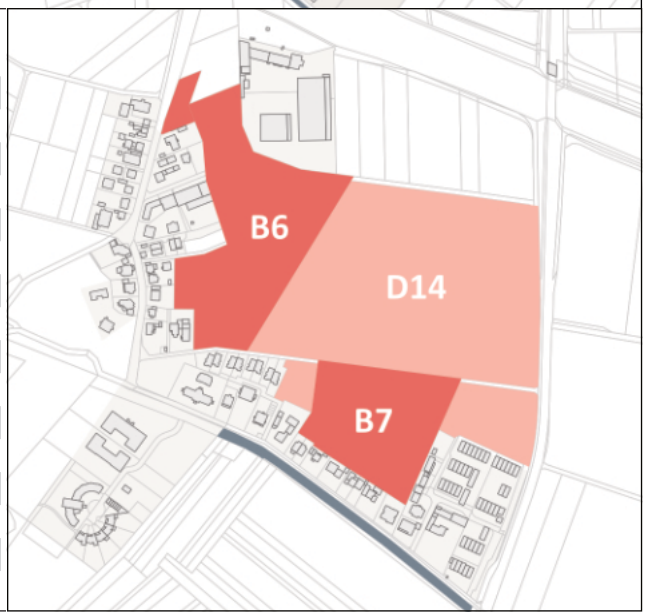


Fläche	Größe (ha)	WE bei 40 WE pro ha
B4 / Auf dem Goldborn	1,55	62
B5 / Feldbergstraße	6,82	273
D1 / Auf dem Goldborn	1,09	44
D2 / Prälat-Müller-Weg	3,87	155
D3 / Kirchgartenstraße	2,21	88
D4 / Hunsrückweg	1,53	61
D5 / Odenwaldstraße	2,07	83
D6 / Bad-Weilbach-Straße	2,49	100
E1 / Waldstraße	1,62	65
SUMME	11,08	444

Abb. 2.13. Potenzialflächen in Weilbach & Bad Weilbach: geplante Bauprojekte, Potenzialflächen laut FNP, Flächen zur Fortschreibung des RegFNP angemeldet, aber noch in Prüfung und generell am Siedlungsrand, innerstädtische Entwicklungsflächen



Fläche	Größe (ha)	WE bei 40 WE pro ha
A2 / Raunheimer Straße	0,40	16
A3 / In der Krimling	2,14	86
B6 / Faulbrunnenweg	3,02	121
B7 / Alleestraße	1,78	71
C2 / Alter Friedhof	0,37	15
C3 / Kleingärten Erlenstraße	0,66	26
D7 / Neubergstraße	2,64	106
D8 / Wingertstraße	1,52	61
D9 / Faulbrunnenweg	5,46	218
D10 / Industriestraße	1,68	67
D11 / Industriestraße	1,53	61
D12 / Raunheimer Straße	2,54	102
D13 / Schillerstraße	1,42	57
D14 / Bad Weilbach	6,58	263
E2 / Langenhainer Straße	4,24	170
SUMME	33,93	1358



2.8. STÄDTEBAU & ÖFFENTLICHER RAUM

Die verschiedenen Ortsteile weisen unterschiedliche städtebauliche Strukturen auf, im Bezug auf Bebauung, Straßennetz, Durchwegung. Dies hängt mit der historischen Entwicklung und Entstehungszeit der jeweiligen Gebiete zusammen. Flörsheim ist eine vielgestaltige Gemeinde, auf deren unterschiedliche Strukturen die Maßnahmen reagieren müssen.

Die Siedlungsstrukturen sind in der nebenstehenden Karte dargestellt. Alle Ortsteile (mit Ausnahme von Falkenberg/Keramag) haben einen historischen Ortskern entwickelt, der auch nach wie vor in der Stadtgestalt ablesbar ist. Der größte Teil der Flörsheimer Siedlungsflächen besteht aus Ein- und Zweifamilienhausgebieten; in allen Ortsteilen findet sich auch Geschosswohnungsbau, hauptsächlich an den Siedlungsrändern – am deutlichsten in Flörsheim, wo die Typologien auch gemischt auftreten. Die durchschnittliche Bebauungsdichte in allen Ortsteilen ist eher gering.

> Die städtebauliche Struktur von Wicker und Weilbach verändert sich bereits mit den an den Ortsrändern auftretenden Geschossbauten. Diese werden in Zukunft sicherlich häufiger zum Einsatz kommen. Es müssen Lösungen gefunden werden, wie eine höhere Dichte realisiert werden kann, ohne die vorhandenen Strukturen übermäßig zu stören.

2.8.1. STRUKTUR DER ORTSTEILE

Flörsheim

Der größte Ortsteil und zentraler Fokus der Gemeinde ist deutlich sichtbar aufgeteilt. Zum einen der historisch gewachsene Ortskern, rund um die Hauptstraße: kleinteilig, mit vielen Gassen und Fußwegen und dichter, historischer Bausubstanz. Zum anderen die sich um den Ortskern gruppierenden Stadterweiterungen aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg: deutlich sichtbar im Stadtgrundriss ablesbar (klare Parzellen-Struktur und Straßennetz) und zum überwiegenden Teil aus Einfamilien- und Reihenhäusern bestehend.

Weilbach & Wicker

Weilbach und Wicker waren bis 1971 noch eigenständige Gemeinden, die im Zuge der Gebietsreform eingemeindet worden sind. Beide Ortsteile weisen eine ähnliche städtebauliche Struktur auf – eine dörflich geprägte Anmutung mit einem Fokus auf Einfamilienhäuser und vereinzelt Geschosswohnungsbauten. Beide Ortsteile verfügen über eine historisch gewachsene Ortsmitte, durch die je eine stark frequentierte Ortsdurchfahrt hindurchführt: in Weilbach die Frankfurter und Raunheimer Straße, in Wicker die Kirschgartenstraße und Friedensstraße/Flörsheimer Straße.

Keramag/Falkenberg

Der Kern der Siedlung wurde ursprünglich im Zusammenhang für die bei der Firma Keramag beschäftigten Arbeiterfamilien angelegt; nach dem zweiten Weltkrieg kam es zu einer starken Vergrößerung durch zugezogene Flüchtlinge aus den Ostgebieten Deutschlands.

Bad Weilbach

Der kleinste Ortsteil von Flörsheim ist ursprünglich ein Teil von Weilbach, liegt südlich von Weilbach und ist durch die Trasse der A3 von Weilbach getrennt. Die Siedlung gruppiert sich entlang der zentralen Straße (Faulbrunnweg, Parkstraße, Alleestraße).

2.8.2. DENKMALSCHUTZ

In den historischen Ortslagen der Ortsteile finden sich zahlreiche Gebäude als Einzeldenkmale. Im Gemeindebebiet liegen auch drei Denkmalensembles. Diese sind der historische Ortskern von Flörsheim, der Bad Weilbacher Park, und das Weilbacher Schloss mit einigen Nebenanlagen und Gebäuden im historischen Ortskern entlang des Weilbaches. In den Außenbereichen finden sich zahlreiche Bodendenkmäler und geschützte Steinkreuze.

Abb. 2.14. Verschiedene Siedlungstypologien in den Ortsteilen in Flörsheim

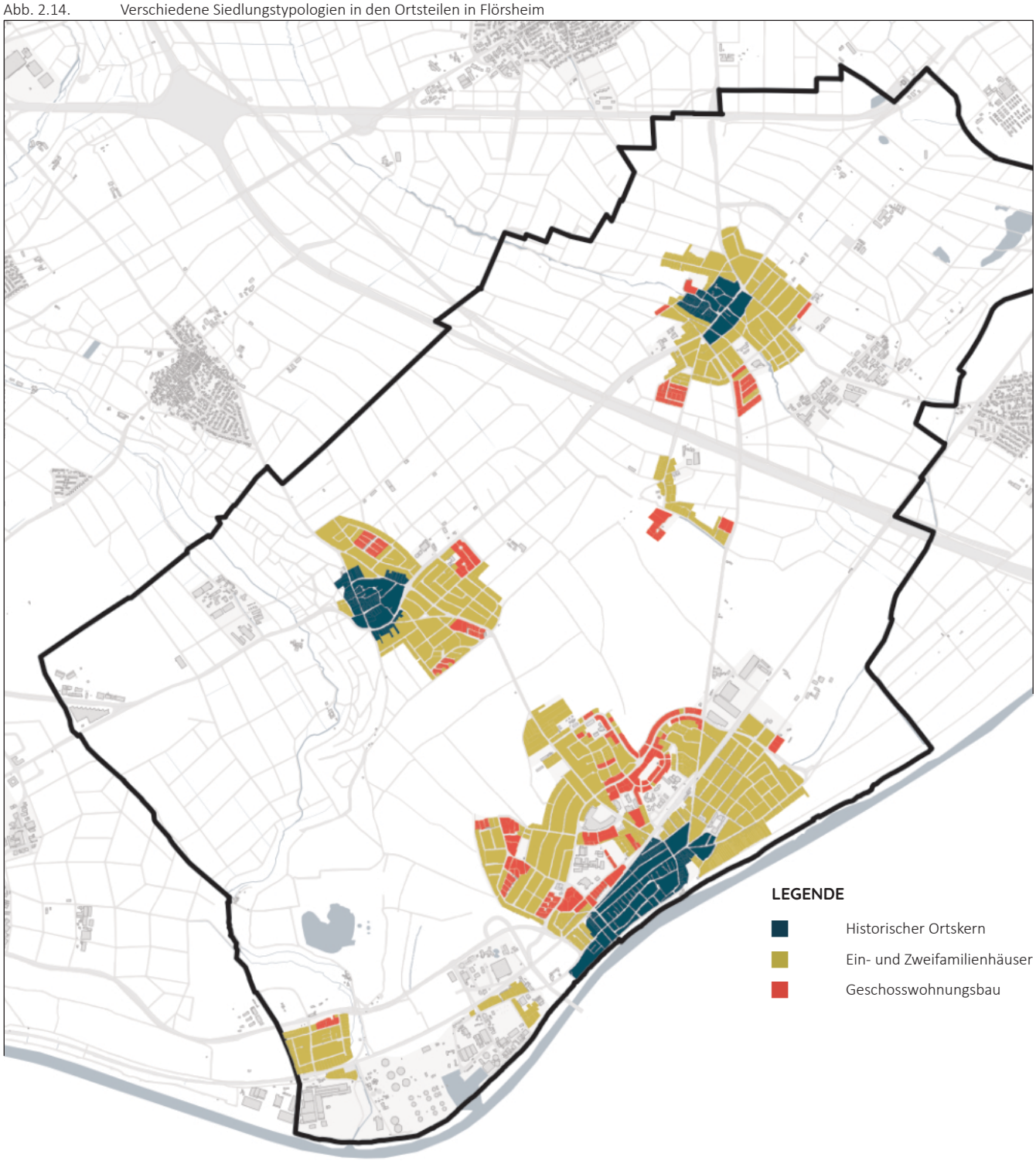


Abb. 2.15. Denkmalschutz in Flörsheim, Ensemble & Einzelobjekte

Abb. 2.16. Denkmalschutz in Wicker, Ensemble & Einzelobjekte

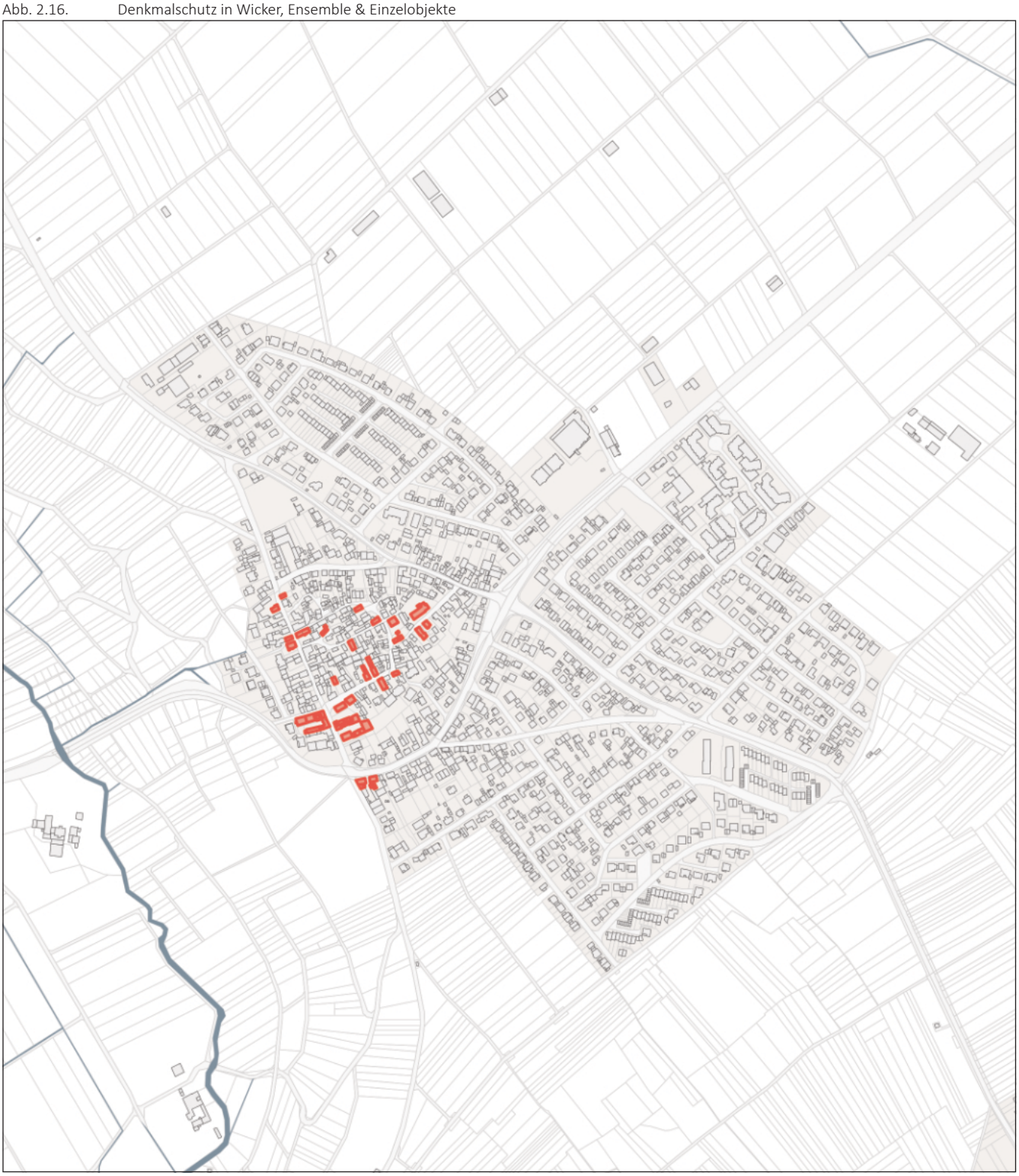


Abb. 2.17. Denkmalschutz in Weilbach & Bad Weilbach, Ensemble & Einzelobjekte

Abb. 2.18. Baudenkmäler und ortsbildprägende historische Gebäude, Flörsheim

Abb. 2.19. Baudenkmäler und ortsbildprägende historische Gebäude, Wicker

Abb. 2.20. Baudenkmäler und ortsbildprägende historische Gebäude, Weilbach

Abb. 2.21. Luftbilder der Ortsteile, 1:10.000

2.8.3. PLÄTZE UND STRASSEN

Für das öffentliche Leben entscheidend sind attraktive Straßen und Plätze, als Treffpunkte und Aufenthaltsorte. Die zentralen öffentlichen Orte sind normalerweise auch die Orte mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz (siehe auch Seite 52).

Flörsheim

Als größter Ortsteil verfügt Flörsheim über die meisten öffentlichen Flächen. Es sind zu nennen:

- **Konrad-Adenauer-Ufer:** direkt am Main und damit sehr attraktiv gelegen; hier finden sich auch einige Gastronomiebetriebe. Die Fläche wird derzeit ständig als KFZ-Parkplatz genutzt, dient auch als Aufstellfläche für Fahrgeschäfte während der Kerb (Kirchweih) und ist Gegenstand einer in Erarbeitung befindlichen freiräumlichen Neugestaltung.
- **Hauptstraße, Grabenstraße, Wickerer Straße:** die Hauptgeschäftslagen in der Innenstadt eignen sich aufgrund der geringen Einzelhandelsdichte und der geringen Aufenthaltsqualität nur bedingt zum Flanieren. Insbesondere Hauptstraße und Graben als ausgewiesene Bundesstraßen (B519) sind auch durch Verkehr belastet.
- **Kirchplatz St. Gallus & Kirchgasse:** rund um die katholische Kirche St. Gallus ist ein attraktiver Platz mit einer direkten Verbindung zum Konrad-Adenauer-Ufer angelegt; hier findet auch der Flörsheimer Wochenmarkt statt. Der Platz wurde im Zuge der Altstadtsanierung gestaltet (Beläge, Treppen, Möblierung).
- **Rathausplatz:** Seit 2017 befindet sich die Flörsheimer Stadtverwaltung im neu gebauten Rathaus. Im Zuge dieses Bauprojekts wurde auch das unmittelbare Umfeld als Rathausplatz neu gestaltet. Die umliegende neue Bebauung ist durch ihre Dimensionierung und Dachform an eine traditionelle dichte Bebauung einer Ortsmitte angelehnt; der Platz selbst ist eng gefasst und mit drei Schenkeln T-förmig ausgebildet. Zwei von diesen Flächen werden dauerhaft als Parkplatz genutzt. Der Platz ist punktuell mit Sitzmöbeln und Bäumen möbliert; er schließt direkt an die Wickerer Straße und die dortigen Einkaufsmöglichkeiten an.
- **Bahnhof-Vorplatz:** im Bahnhof und am Platz südlich des Bahnhofs finden sich Bäckerei, Gastronomie, öffentliche Toiletten, Taxistand und Fahrradständer; somit ist dieser Ankunftsort multifunktional besetzt. Es finden sich nur wenige Sitzmöglichkeiten und wenige schattenspendende Bäume; das begründet sicher die nur geringe Verweildauer.

Wie oben bereits beschrieben (Seite 19), war die Innenstadt von Flörsheim zwischen 1987 und 2018 als Sanierungsgebiet ausgewiesen. In dieser Zeit wurden zahlreiche Projekte realisiert, die die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert haben.

Ferner sind die Flörsheim Kolonnaden, das Einkaufszentrum in zentraler Lage, zu erwähnen; es wurde 2010 eröffnet, um das Einzelhandelsangebote zu erweitern, und dies ist auch gelungen – die Gestaltung des öffentlichen Raums als attraktiver Treffpunkt und Aufenthaltsort ist aber nur eingeschränkt gelungen. Auf der Südseite dominiert eine abweisend wirkende Fassadengestaltung zur Elisabeth-Jakobi-Straße; auf der Nordseite findet sich ein wenig ansprechend gestalteter großer Parkplatz (siehe Bild).

Abb. 2.22. Möblierung an den Flörsheim Kolonnaden

Abb. 2.23. Fassaden- und Straßengestaltung, Flörsheim Kolonnaden und Elisabeth-Jakobi-Straße

Abb. 2.24. Gustav-Stresemann-Anlage in Flörsheim

Abb. 2.25. Kleingärten in Weilbach (Erlenstraße)

Abb. 2.26. Stadtgarten in Flörsheim

Weilbach

Die Ortsmitte in Weilbach ist geprägt von der Ortsdurchfahrt (der Frankfurter Straße und der Raunheimer Straße). Am Faulbrunnenweg liegt ein kleiner Platz/Park neben der evangelischen Kirche; ferner existiert ein kleiner offener Platz am „Haus am Weilbach“ (Bachstraße 2, Kreuzung Frankfurter Straße). Der öffentliche Raum in der Ortsmitte ist infolge der hochfrequentierten Ortsdurchfahrt für den Aufenthalt wenig attraktiv. Der Platz an der evangelischen Kirche ist attraktiv gestaltet, eignet sich aber aufgrund der Gestaltung mit Grünflächen und Bäumen nicht für die Ausrichtung von Dorffesten o.ä. Der Platz am Haus am Weilbach kann als Ortsmittelpunkt gelten, dort findet jährlich die Kerb statt.

Wicker

Die Ortsmitte in Wicker ist geprägt von den Ortsdurchfahrten (in Nord-Süd-Richtung: Am Graben-Flörsheimer Straße sowie in Ost-West-Richtung die Kirschgartenstraße). Der öffentliche Raum in der Ortsmitte ist infolge der hochfrequentierten Ortsdurchfahrt für den Aufenthalt wenig attraktiv. Als Veranstaltungsort geeignet ist der Platz vor der Goldbornschule, Am Graben 12, mit den Seitenbereichen und der Verbindung zur Hinterstraße. Dort findet in Wicker jährlich die Kerb statt. Auch als Veranstaltungsort in Wicker geeignet ist der Vorplatz vor der Freiwilligen Feuerwehr (Ecke Flörsheimer/Kirschgartenstraße) – hier muss freilich die Einsatzfähigkeit gewährleistet sein. Und an der Taunusstraße (hinter der Sparkasse) gibt es einen gepflasterten Platz mit Brunnen.

2.8.4. INNERSTÄDTISCHE GRÜNFLÄCHEN

Friedhöfe / Alte Friedhöfe

Laut Friedhofsordnung (§ 38) wurden die alten Friedhöfe in Flörsheim und Weilbach 2017 geschlossen, die dortigen Grabbelegungen laufen nun nach und nach aus. Der Friedhof in Weilbach ist bereits entwidmet und kann anderweitig beplant werden; der Friedhof in Flörsheim soll ab 2029 zur Verfügung stehen, wenngleich hier wertvolle historische Grabdenkmale dauerhaft erhalten werden sollen. Die Friedhöfe in allen Ortsteilen bieten Aufenthalts- und Grünqualität, sie vermitteln durch ihren Charakter als Friedhöfe eine eher kontemplative Athmosphäre (im Vergleich zu anderen Parks und Grünflächen) und sie stehen dadurch offensichtlich auch nicht für alle Nutzungen zur Verfügung.

Flörsheim

- Alter Friedhof (Jahnstraße / Anne-Frank-Weg)
- Friedhof (Philipp-Schneider-Straße)

Weilbach

- Alter Friedhof (Ecke Friedhofstraße und Raunheimer Straße)
- Friedhof (Keltenstraße)

Wicker

- Friedhof (Friedensstraße)

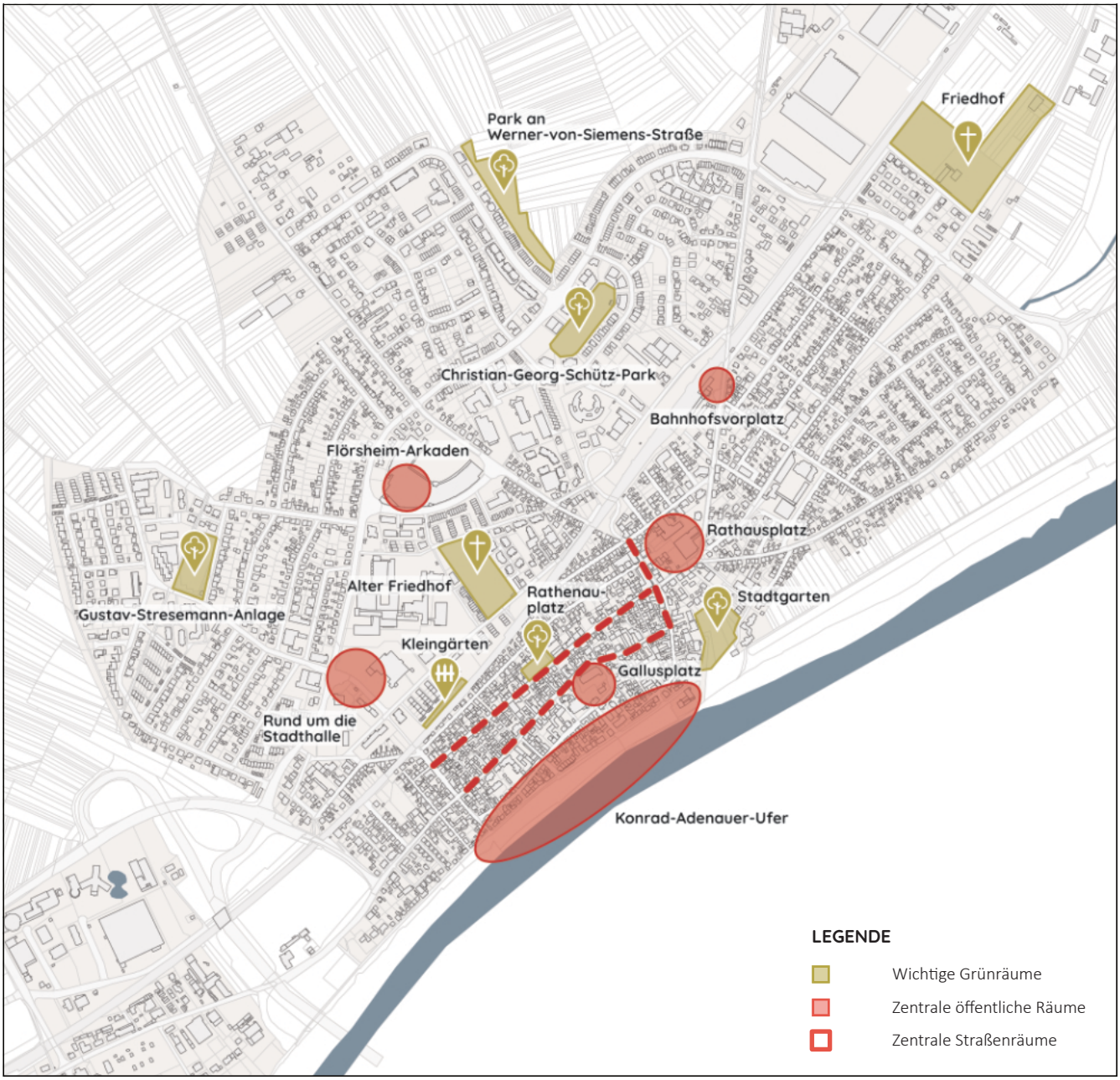
Stadtgarten

Der Stadtgarten in Flörsheim ist ein klassischer Stadtpark und damit eine zentrale Grünfläche. Er liegt am östlichen Rand der Altstadt und schließt direkt an die Grünflächen entlang des Mainufers an. Die zentrale öffentliche Grünfläche eignet sich für Veranstaltungen und lädt bei gutem Wetter zum Verweilen ein.

Kleingartenanlagen

Es gibt in Flörsheim und Weilbach je kleine Kleingartenanlagen; in Flörsheim an der Jahnstraße, direkt an der Bahnlinie

Abb. 2.27. Grün- und Freiräume im Ortsteil Flörsheim



(hinter einer Reihe Wohnbebauung, keine öffentliche Nutzung), in Weilbach an der Erlenstraße (öffentlich zugänglich, Naherholungsfunktion). Außerdem gibt es drei Kleingartenanlagen außerhalb der Siedlungsflächen: die Seegärten und den Ardelgraben in Flörsheim sowie die Anlage am Weidenpavillon in Wicker.

Grünflächen in Wohngebieten

Mehrere Wohnquartiere verfügen über ihnen zugeordnete Grünflächen als Quartierparks; alle diese Parks finden sich im Ortsteil Flörsheim. Diese Parks stellen jeweils die Zentren für ihre Quartiere dar und stehen als Naherholungsfläche zur Verfügung. Es handelt sich um:

- Gustav-Stresemann-Anlage
- Christian-Georg-Schütz-Park
- Grünfläche mit Spielplatz, östlich der Werner-von-Siemens-Straße

Abb. 2.28. Hauptstraße in Flörsheim – schmale Bürgersteige, keine Radinfrastruktur

Abb. 2.29. Unterführung unter der Bahnlinie für Fußverkehr – eng und schlecht beleuchtet

2.9. VERKEHR & MOBILITÄT

2.9.1. FUSS- & RADVERKEHR

In den Ortsteilen

Die Ortskerne sind für Fuß- und Radverkehr recht gut erschlossen, durch die kleinen Blöcke und vielen Gassen entsteht ein engmaschiges Wegenetz, was Zufußgehen oder Radeln sehr attraktiv macht.

In den historischen Ortskernen sind die Bürgersteige teilweise sehr schmal (z. B. Hauptstraße, Flörsheim), was bei starkem Verkehr auch das Zufußgehen erschwert und unattraktiv macht. Hinzu kommen in Flörsheim die eingeschränkten Möglichkeiten, die Bahnlinie zu queren – es sind zwar Unterführungen vorhanden, diese sind aber teilweise wenig ansprechend und dunkel gestaltet.

Eine separate Radinfrastruktur auf den Hauptstraßen ist in allen Ortsteilen nicht existent; da diese Straßen auch als Durchgangsstraßen stark befahren sind, ist damit das Radfahren generell eher unattraktiv. In den Ortsteilen besteht meistens die Möglichkeit, auf Nebenstraßen auszuweichen. Auch gilt im Ortsgebiet durchgängig Tempo 30, was auch Mischverkehr ermöglicht.

Verbindungen zwischen den Ortsteilen

Die Radinfrastruktur zwischen den Ortsteilen fehlt teilweise (eine gute Infrastruktur ist ein parallel, aber getrennt zur Straße geführter, asphaltierter Weg). Eine solche Infrastruktur fehlt auf folgenden Verbindungen:

- **Wicker – Weilbach:** Entlang der B40 findet sich überhaupt keine parallele Struktur; ein Ausweichen auf Feldwege ist möglich. Die A3 kann über die Brücke zwischen Weilbach und Bad Weilbach überquert werden.
- **Flörsheim – Weilbach:** Der zwischen Flörsheim und Weilbach bereits eingerichtete Radweg (teils nicht als separater Radweg) kann ausgebaut und aufgewertet werden.

Radverkehrskonzept MTK

Im Rahmen des Radverkehrskonzepts des Main-Taunus-Kreises wurden verschiedene Maßnahmen für Flörsheim definiert; dazu gehören die überregionalen Radwege: der Main-Radweg entlang des Ufers, und die Verbindungen Hattersheim-Flörsheim und Hofheim-Flörsheim (KU1, KU2, KU8, KU9).

> Eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung muss auf nachhaltige Mobilität zielen: Fuß- und Radverkehr müssen gefördert werden. Die Stadt Flörsheim birgt hierfür viele Potenziale: durch zusätzliche Verbindungen zwischen den Ortsteilen, Einrichtung von Radwegen in den Ortsteilen und Umgestaltung von Straßenquerschnitten, um das Zufußgehen attraktiver zu machen.

2.9.2. ÖFFENTLICHER VERKEHR

Flörsheim liegt im Einzugsgebiet des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV). Es gibt einen schienengebundenen Anschluss im Ortsteil Flörsheim; über diesen ist Flörsheim an das S-Bahn-Netz angebunden (Linie S1), Regionalbahnen oder überregionale Züge halten nicht in Flörsheim.

Der Bahnhof liegt zentral in Flörsheim und ist auch direkt an das Busnetz angebunden. Die Linie S1 verkehrt zwischen Wiesbaden und Rödermark (über Frankfurt und Offenbach); zu Stoßzeiten alle 15 Minuten und über das Wochenende auch durchgängig nachts mindestens stündlich. Der Stadtteil Weilbach ist auch über die Haltestelle Eddersheim (auch an der Linie S1) an das Schienennetz angebunden.

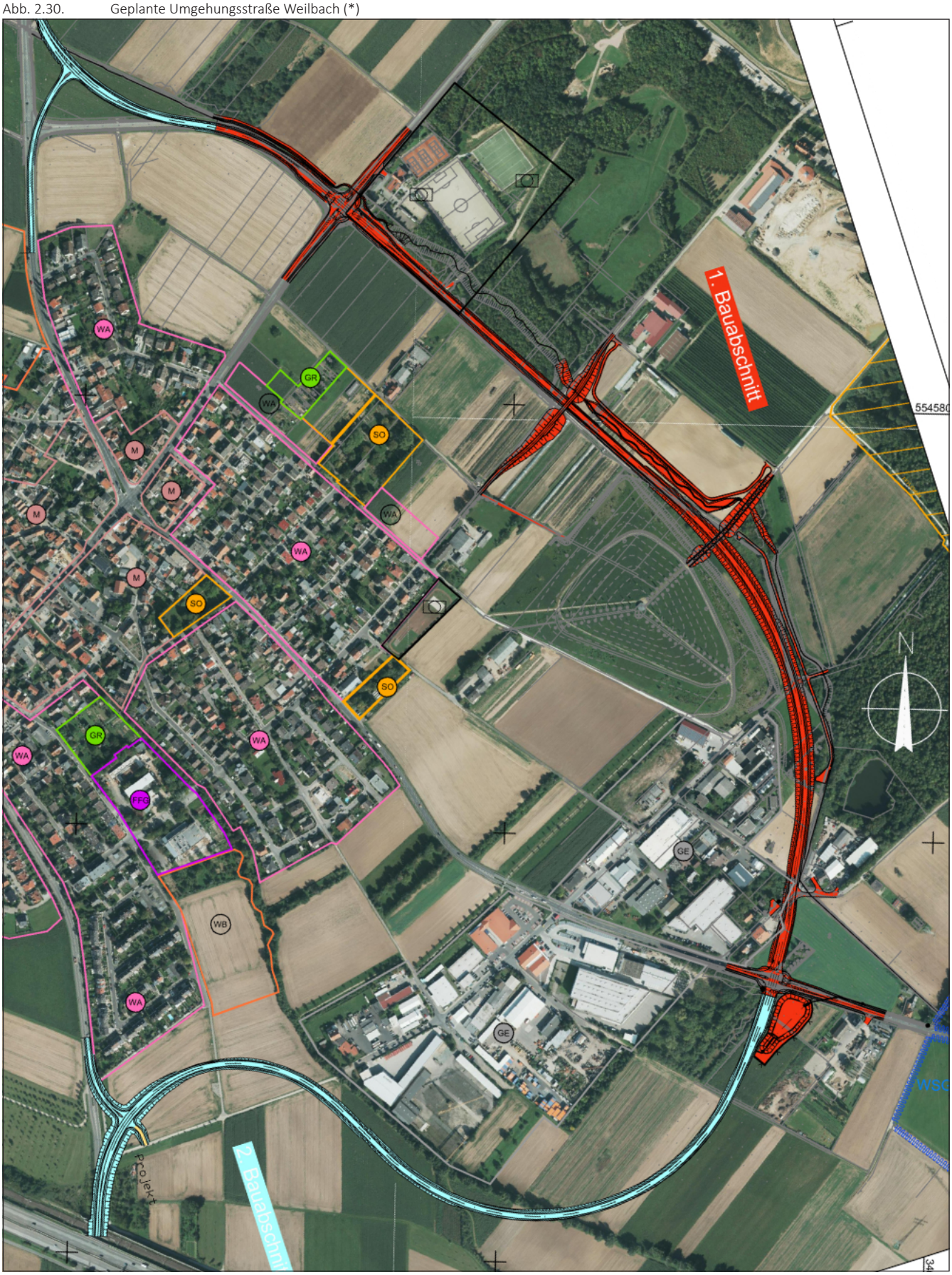
Insgesamt erschließen fünf Buslinien das gesamte Siedlungsgebiet Flörsheims und verbinden jeweils folgende Städte und Ortsteile:

- Linie 1, Flörsheim – Rüsselsheim
- Linie 809, Hochheim – Flörsheim – Hofheim
- Linie 817, Diedenbergen – Flörsheim (Schulbus)
- Linie 819, Flörsheim – Wicker – Weilbach
- Linie 820, Eddersheim Bahnhof – Weilbach – Wicker – Flörsheim Bahnhof

Alle Ortsteile sind über Busse angebunden und über die Haltestellen auch gut abgedeckt. Bei einem angenommenen Einzugsradius von einem 300 m Umkreis um die Haltestellen ist nahezu das gesamte Siedlungsgebiet angebunden. Lücken bestehen teilweise an den Rändern der Ortsteile (am deutlichsten im Osten Flörsheims); außerdem ist das Gewerbegebiet im Südosten von Weilbach nicht angebunden. Die Buslinien weisen teilweise verwirrende Fahrpläne auf (nicht jede Fahrt fährt jede Haltestelle an) und insbesondere an Tagesrandzeiten und am Wochenende werden nur wenige Fahrten angeboten (die Linie 809 bietet Sonntags nur zwei Fahrten an, die Linien 817 und 819 verkehren am Wochenende überhaupt nicht).

> Die Anbindung an das Schienennetz ist für eine Stadt der Größe Flörsheims gut und angemessen; die S-Bahn verkehrt regelmäßig und bindet Flörsheim an wichtige Ziele an. Die Taktung der Buslinien und die nicht vorhandene Anbindung des Gewerbegebietes Weilbach sind aber verbesserungswürdig. Es ist zu beachten, dass die Stadt Flörsheim nur begrenzt direkten Einfluss auf Fahrpläne und Routenverläufe des ÖPNV hat.

Abb. 2.30. Geplante Umgehungsstraße Weilbach (*)



2.9.3. MOTORISIERTER VERKEHR

In Flörsheim gilt, von einigen Ausnahmen (Hauptverkehrsstraßen) abgesehen, Tempo 30 auf allen Straßen. Die Ortsteile sind alle durch gut ausgebaute Straßen miteinander und mit den umliegenden Gemeinden verbunden. Die Bundesstraße 519 verläuft direkt durch die Ortsteile Flörsheim und Weilbach. Die Straße mit der höchsten KFZ-Belastung ist die Bürgermeister-Lauck-Straße in Flörsheim, mit ca. 11.100 KFZ pro Tag (damit ca. 1.100 KFZ in der Spitzenstunde). Es darf unterstellt werden, dass auf der Bürgermeister-Lauck-Straße nicht unerhebliche Anteile an Durchgangsverkehr fließen, denn der Verlauf der Bürgermeister-Lauck-Strasse und der Rheinalle stellen für die Verbindung zwischen Weilbach (mit Autobahnanschluss Weilbach) und Opelbrücke eine Abkürzung gegenüber der offiziell ausgewiesenen B519-Durchfahrt durch Flörsheim dar.

Geplante Umgehungsstraße Weilbach

Bereits seit vielen Jahren wurde in Flörsheim eine Umgehungsstraße (sogenannte `Große Umgehung´, Umleitung der B519) diskutiert. In zwei Bürgerentscheiden wurde die Realisierung der `Großen Umgehung,´ die sowohl Flörsheim als auch Weilbach umgehen sollte, abgelehnt.

Seit 2011 ist geplant, dass eine Umgehungsstraße um den Ortsteil Weilbach realisiert werden soll. Für den ersten Bauabschnitt gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Verlauf der geplanten Ortsumgehung ist in der nebenstehenden Grafik abgebildet.

Abb. 2.31. Parkplatz am Mainufer, Flörsheim

2.9.4. RUHENDER VERKEHR

Öffentliche Parkplätze

In allen Ortsteilen stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung; in den meisten Fällen in der Nähe zentraler öffentlicher Ziele oder großflächigem Einzelhandel. Dementsprechend finden sich die meisten Parkplätze in Flörsheim, dem Ortsteil mit den meisten öffentlichen Nutzungen und nur sehr wenige in Wicker.

Stellplätze / Stellplatzsatzung

Die Wohnstraßen in allen Ortsteilen sind vielfach durch geparkte private KFZ geprägt. Dadurch ist die Aufenthaltsqualität stark eingeschränkt. Hinzu kommen vielfach Garagenhöfe, die durch ihre Gestaltung das Straßenbild nachteilig prägen und unnötig Fläche versiegeln.

Die Stellplatzsatzung (siehe Seite 20) schreibt moderate Mengen an Stellplätzen vor, bietet aber keine Möglichkeiten, die zu schaffenden Stellplätze durch flankierende Maßnahmen zu reduzieren – beispielsweise durch zusätzliche Fahrradangebote oder Carsharing. Dadurch wird der Status des privaten KFZ im öffentlichen Raum weiter festgeschrieben, was kaum einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

> Parkplätze für Anwohner sollten in Flörsheim attraktiver gestaltet und in der Menge reduziert werden. So können Wohnstraßen grüner und für die Bewohner besser nutzbar werden.

Abb. 2.32. Private Stellplätze – Garagenhof in Flörsheim

Abb. 2.33. Parkplätze, öffentlich und an großflächigem Einzelhandel, in Flörsheim

Abb. 2.34. Parkplätze, öffentlich und an großflächigem Einzelhandel, in Wicker

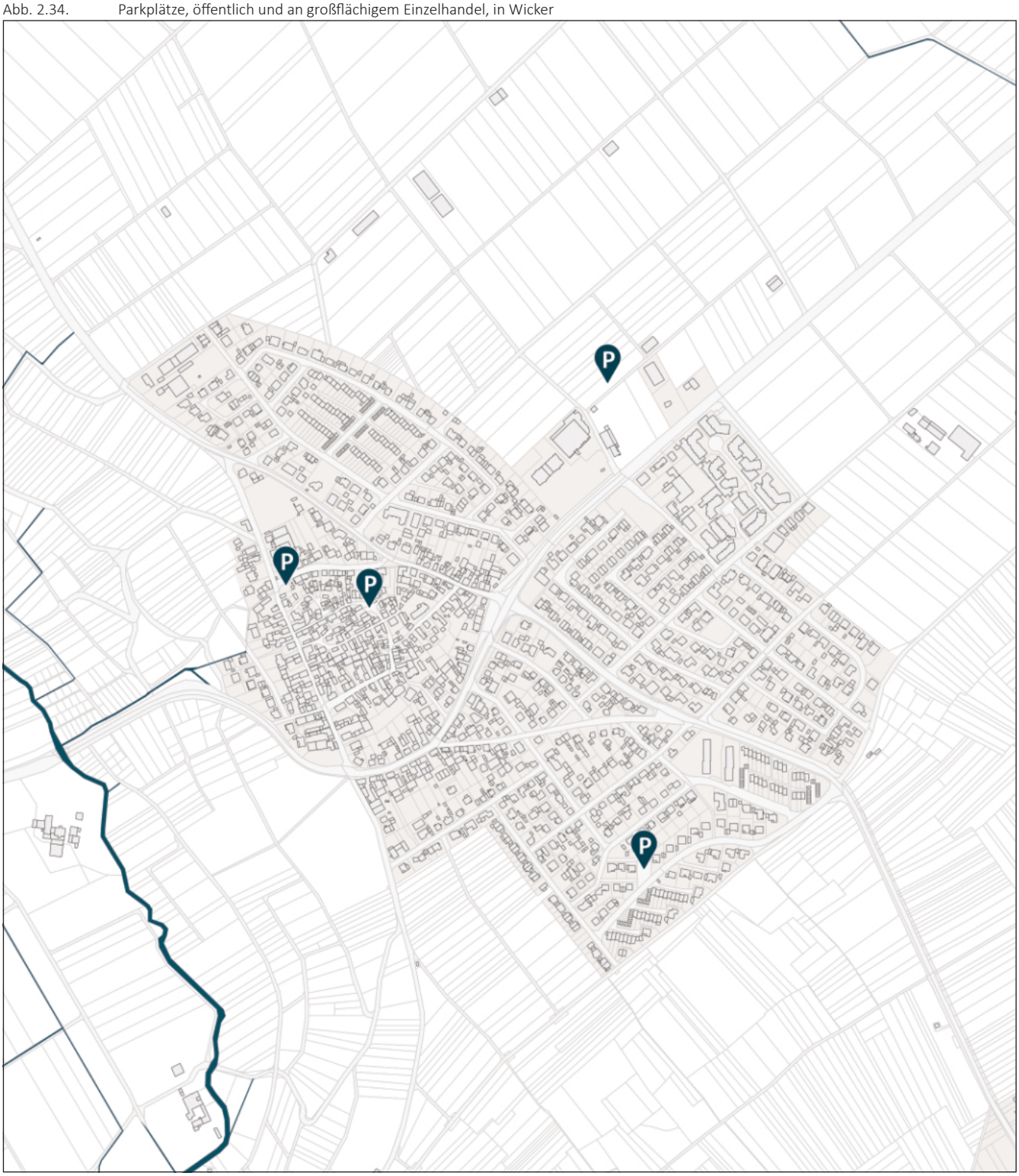


Abb. 2.35. Parkplätze, öffentlich und an großflächigem Einzelhandel, in Weilbach und Bad Weilbach

Abb. 2.36. Wickerer Straße in Flörsheim – Einzelhandel in Flörsheim

2.10. NAH- & MEDIZINISCHE VERSORGUNG

2.10.1. NAHVERSORGUNG

Supermärkte

Supermärkte finden sich nur in den Ortsteilen Flörsheim und Weilbach. In Flörsheim finden sich alle Supermärkte in integrierten Lagen: in den Flörsheim Kolonnaden findet sich eine Kombination aus Vollsortimenter und Discounter (Rewe & Aldi), an der Wickerer Straße und an der Dalbergstraße finden sich zwei Discounter (Lidl und Netto) und zentral in der Innenstadt in der Wickerer Straße findet sich eine Norma-Filiale.

Die Supermärkte in Weilbach bilden ebenfalls die Kombination Vollsortimenter/Discounter (Rewe & Penny), liegen aber nicht in einer zentralen, integrierten Lage, sondern im Gewerbegebiet südöstlich der Wohnlagen. Sie sind nur eingeschränkt mit dem ÖPNV zu erreichen (Linie 820).

Wochenmarkt

Jeden Freitag ab 8 Uhr findet auf dem Platz vor der Kirche St. Gallus der Flörsheimer Wochenmarkt statt. Sechs Marktstände bieten Produkte von regionalen Erzeugern an. Der Wochenmarkt ergänzt das restliche Angebot und bietet insbesondere für regionale Produzenten eine Absatzmöglichkeit. Auf dem Rathausplatz hat sich jeden Dienstag ein kleiner Wochenmarkt etabliert und in Wicker findet jeden Mittwoch an der Alten Goldbornschule ein Wochenmarkt statt.

Weitere Nahversorgung

Ferner finden sich in allen Ortsteilen vereinzelt Ladengeschäfte zur Nahversorgung (Bäckereien, Metzgereien). In allen Ortsteilen, außer in Flörsheim, besteht in den Ortszentren keine Möglichkeit, sich umfassend mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zu versorgen.

> Das Angebot an Supermärkten ist gut, die räumliche Konzentration auf Flörsheim und dort auf den Standort nahe der Kolonnaden ist städtebaulich kritisch zu sehen. Insbesondere in Wicker mangelt es an Geschäften der Nahversorgung. In Weilbach liegen die vorhandenen Angebote außerhalb der Ortsmitte.

2.10.2. ÄRZTE, APOTHEKEN, KRANKENHÄUSER

Ärzte & Apotheken

In jedem Ortsteil gibt es mindestens einen Zahnarzt und einen Allgemein Mediziner, die medizinische Grundversorgung ist fast überall wohnortnah abgesichert. Lediglich in Wicker gibt es keine Apotheke, damit kann die Grundversorgung in Wicker nicht als ganz vollständig gelten. In Flörsheim sind zudem einige Spezialisten ansässig.

Ehemaliges Marienkrankenhaus

Von 1904 bis 2017 verfügte Flörsheim mit dem Marienkrankenhaus über ein eigenes Krankenhaus; die Klinik schloss 2017 aus wirtschaftlichen Gründen. Das Gebäude steht seitdem zu gro-

Abb. 2.37. Einzelhandel & Gastronomie im Flörsheimer Westen, Kapellenstraße

ßen Teilen leer; im Erdgeschoss finden sich derzeit noch unabhängige Arztpraxen. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Rüsselsheim (GPR Klinikum).

Ein Nachnutzungskonzept hin zu einem Gesundheitscampus liegt bereits vor und wird derzeit umgesetzt. Das Konzept beinhaltet verschiedene Bausteine und wird das medizinische Angebot in Flörsheim stark erweitern:

- Arztpraxen und Praxen für sonstige Gesundheitsleistungen
- Ambulantes OP-Zentrum
- Gesundheitsnahes Gewerbe wie z.B. Apotheke, Sanitätshaus, Reformhaus
- Versammlungs-/Gemeinschafts-/Veranstaltungsfläche (in der ehem. Kapelle
- Angebot für Betreutes Wohnen
- Pflegeeinrichtungen, Rehabilitationseinrichtungen
- Cafeteria, Bistro, Gastronomie
- Wohnnutzung

Die Realisierung des Konzeptes wird aktuell geplant und ist für die nahe Zukunft angesetzt.

2.10.3 STATIONÄRE EINRICHTUNGEN & PFLEGEANGEBOTE

Seniorenwohnanlagen

In Flörsheim finden sich zwei Seniorenwohnanlagen, beide im Stadtteil Flörsheim: Das von der Caritas betriebene Altenzentrum Laurentius-Münch-Haus bietet 66 stationäre Pflegeplätze, 16 Kurzzeitpflegeplätze und 12 Tagespflegeplätze. Die Seniorenresidenz Eduard Schwerzel ist Heimat für maximal 87 Bewohner, mit verschiedenen Pflegebedürfnissen.

Häusliche Pflege

Die Caritas betreibt in Flörsheim die „Sozialstation“, einen Pflegedienst für die häusliche Versorgung, mit 30 Angestellten. Darüber hinaus gibt es zwei direkt in Flörsheim ansässige ambulante Pflegedienste.

Weitere Angebote

Das Hospiz Lebensbrücke im Ortsteil Flörsheim bietet 12 Zimmer für palliative Angebote.

In Weilbach findet sich eine betreute Wohngruppe für Menschen mit Demenz; sie wird durch den Arbeiter-Samariter-Bund betrieben und bietet Platz für 10 Personen.

2.11. GEWERBE & EINZELHANDEL

2.11.1. BESCHÄFTIGTE

Im Juni 2019 lebten in Flörsheim 9.266 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Demgegenüber standen 5.468 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit ihrem Arbeitsort in Flörsheim. Dieses Verhältnis deutet darauf hin, dass Flörsheim eher ein Wohnstandort ist. Diese Vermutung bestätigt sich auch über die Pendlerstatistik: 4.390 Einpendler stehen 8.194 Auspendler gegenüber, damit liegt das Pendlersaldo bei: -3.804.

Flörsheim verfügt durchaus über Gewerbeflächen (siehe auch weiter unten) und ist Heimat vieler Unternehmen. Durch die Lage im Rhein-Main-Gebiet ist Flörsheim aber auch ein attraktiver Wohnort für Menschen mit Jobs in Frankfurt oder Wiesbaden.

2.11.2. GEWERBE & INDUSTRIE

In Flörsheim sind zahlreiche Unternehmen ansässig (Juni 2019: 479 Betriebe), darunter auch mehrere große produzierende Unternehmen, z.B. die Deutsche Shell oder Hennig Arzneimittel. Diese sind zum großen Teil angesiedelt in vier Gewerbestandorten (siehe auch die nebenstehende Karte):

- Keramag & West I-IV (zwischen Keramag/Falkenberg und Flörsheim)
- Weilbacher Straße (Nordosten Flörsheim)
- Industriestraße (Südosten Weilbach)
- Steinmühlenweg (westlich von Wicker)

Außerdem gibt es die Rhein-Main-Deponie GmbH, die eine signifikante Fläche einnimmt . Darüber hinaus finden sich zahlreiche Gewerbebetriebe in den Ortskernen: Ladengeschäfte, Gastronomie, Dienstleister. Die genaue Lage der Angebote ist im folgenden Kapitel dargestellt.

Die Flörsheimer Unternehmen sind über den Handwerker- und Gewerbeverein bereits seit 1868 miteinander vernetzt und gestalten so das Stadtleben in Flörsheim mit. Der Verein fungiert auch als Interessenvertretung der Gewerbetreibenden.

Die Flächen Keramag und West I-IV weisen nur noch geringe Erweiterungspotenziale auf – unmittelbar entlang der Hochheimer Straße gibt es noch die Möglichkeit einer Lückenschließung, darüber hinaus werden die Flächen im Osten durch die Siedlungsfläche Flörsheims und im Westen durch die Wickerbachauen begrenzt.

Die anderen Flächen liegen jeweils am Siedlungsrand oder ohne direkt an andere Siedlungsflächen anzugrenzen. Sie sind damit grundsätzlich erweiterbar, würden aber jeweils landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nehmen. Das Gebiet *Industriestraße* wird beschränkt durch die nahe Wohnbebauung sowie die geplante Umgehungsstraße; das Gebiet *Steinmühlenweg* ist nach Norden, Osten und Westen von Schutzgebieten und Ausgleichsflächen umgeben; eine Erweiterung nach Süden wäre eventuell möglich. Das einzige Gewerbegebiet, das sich weitgehend problemlos erweitern ließe, ist das *Gebiet an der Weilbacher Straße* in Flörsheim.

> Bei einer potenziellen Erweiterung der Gewerbeflächen muss sorgfältig abgewogen werden, auch im Hinblick auf die Festsetzung des LEP (siehe „2.3. Vorhandene Planungen“ auf Seite 18). Landschaftliche Qualität, das Freihalten von Frischluftkorridoren und der Erhalt von wertvollen Agrarflächen sind alle in die Abwägung einzubeziehen.

Abb. 2.38. Gewerbegebiete auf Flörsheimer Gemarkung

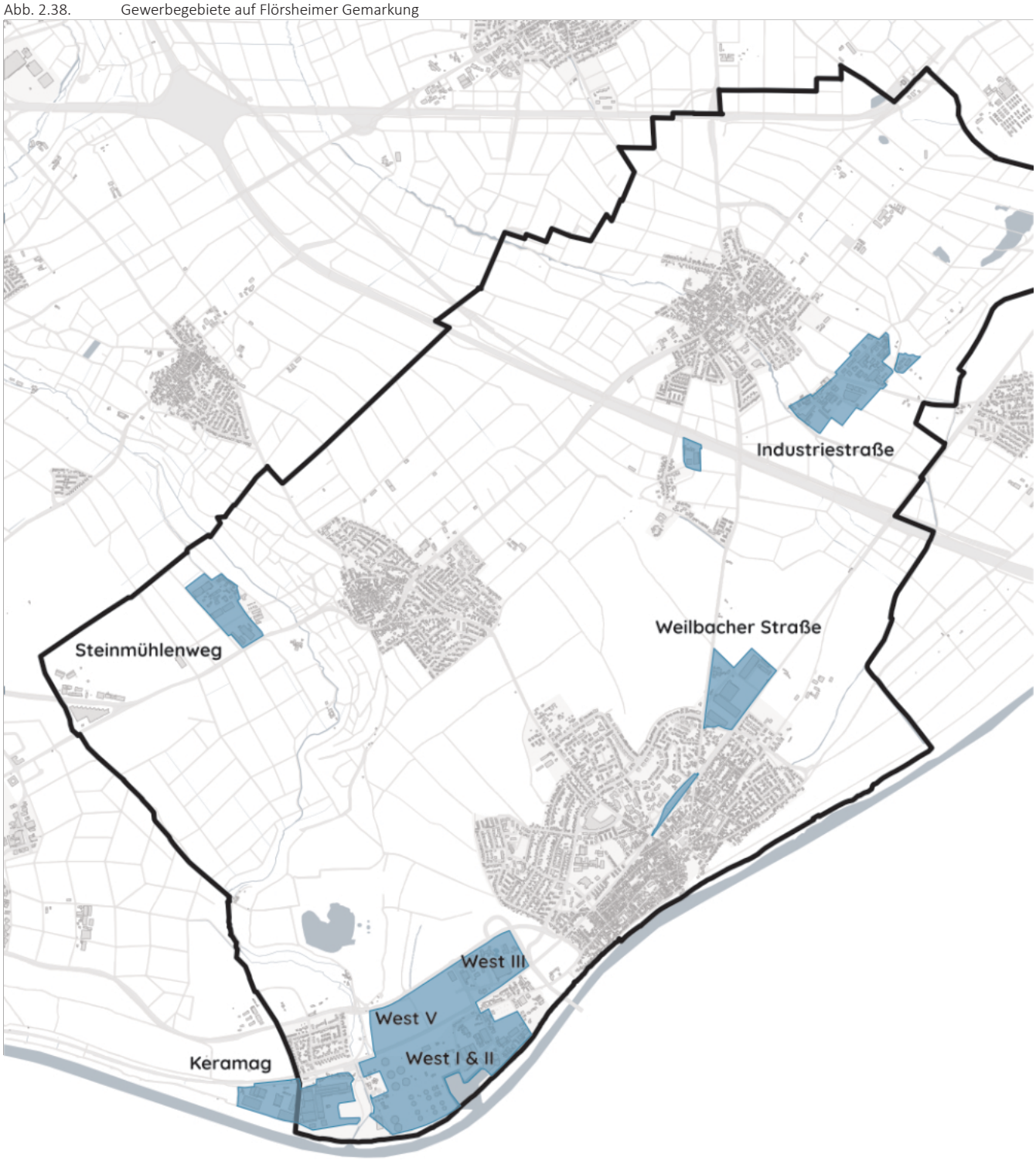
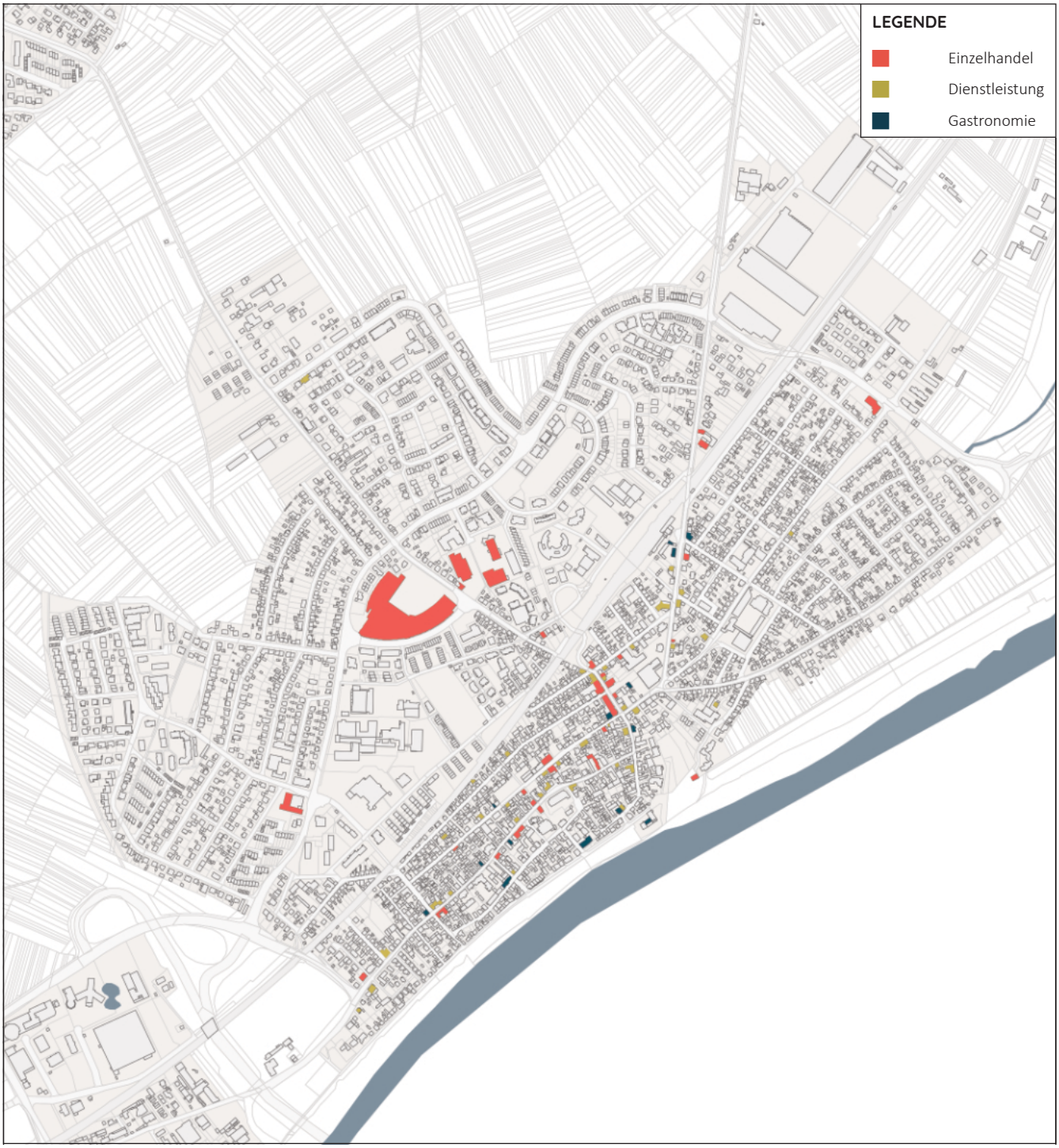


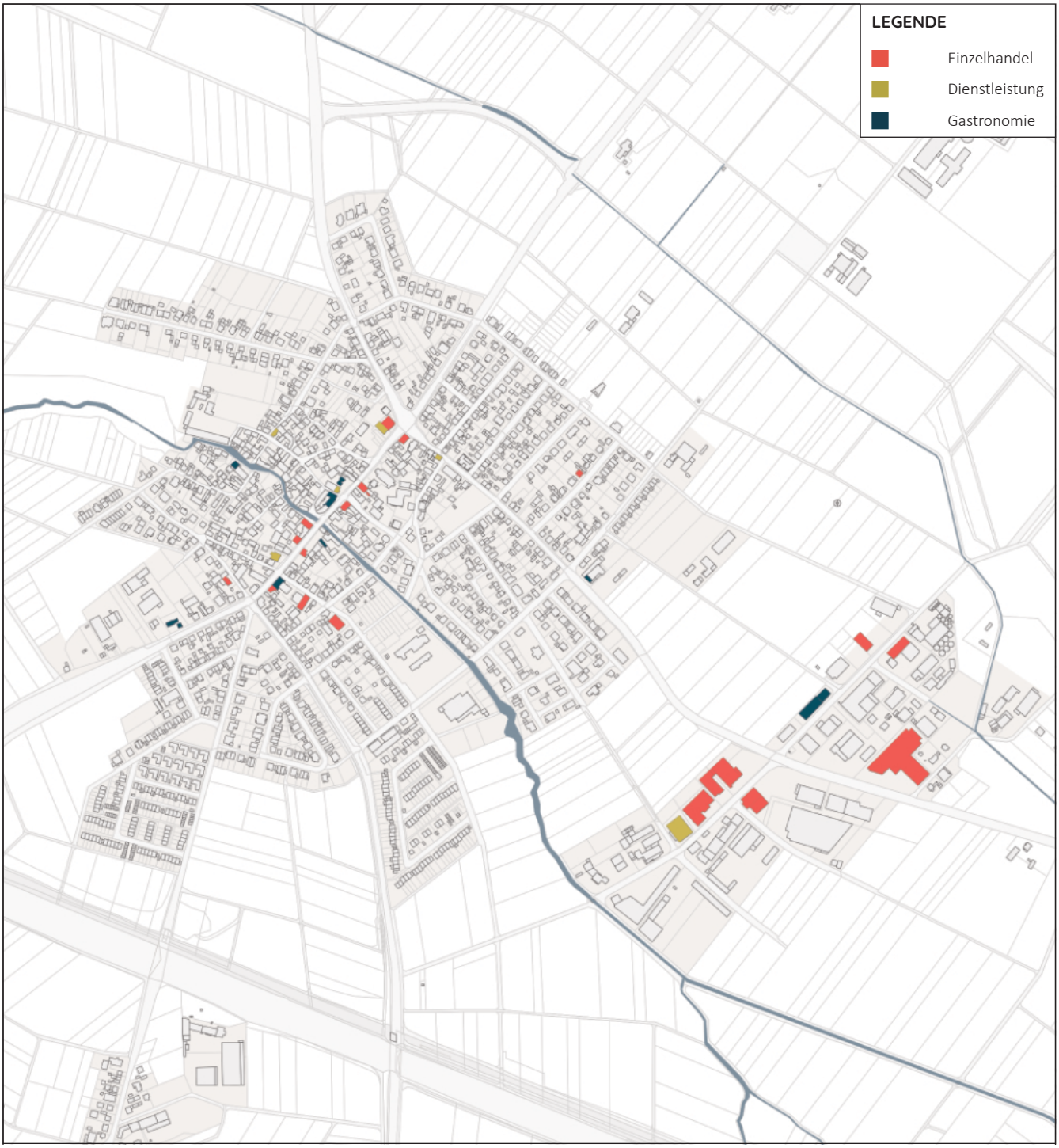
Abb. 2.39. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister in Flörsheim



2.11.3. EINZELHANDEL & GASTRONOMIE

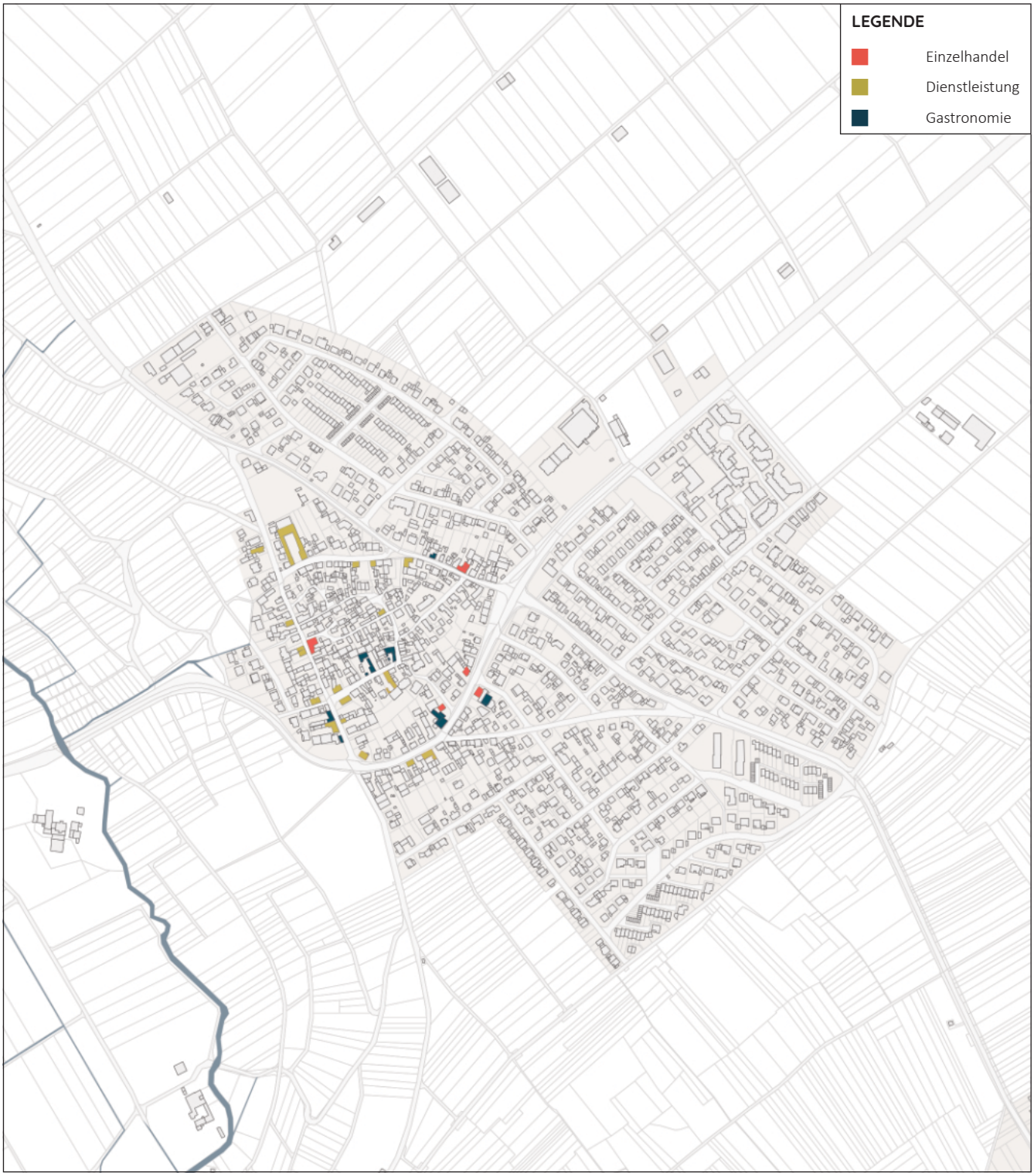
Seit der Errichtung der Flörsheim Kolonnaden hat sich um diese herum ein Bereich mit verstärkter Einzelhandelsentwicklung gebildet. Die Altstadt, insbesondere die Hauptstraße, einstmals Zentrum des Handels, befindet sich eher in einer rückläufigen Entwicklung; obwohl die Gastronomie hier nach wie vor stark vertreten ist. Die Wickerer Straße ist als Einzelhandelsstandort prominent; durch den Neubau der Stadtverwaltung am Rathausplatz wurde dieser Standort gestärkt – es wird sich zeigen, wie sich der Einzelhandel in der Flörsheimer Innenstadt in den kommenden Jahren entwickelt.

Abb. 2.40. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister in Weilbach



Das Gewerbegebiet in Weilbach bietet neben den Gewerbebetrieben auch Einzelhandel. Darüber hinaus finden sich auch im Ortszentrum von Weilbach noch einige Ladengeschäfte und Gastronomie entlang der Frankfurter Straße. Die Ladengeschäfte sind auf das Ortszentrum konzentriert und decken bei weitem nicht alle Güter des täglichen Bedarfs ab.

Abb. 2.41. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister in Wicker



In Wicker konzentriert sich der Bestand auf den historischen Ortskern; insbesondere im Ring Taunusstraße, Weingartenstraße, Friedensstraße, Am Graben. Im Rest des Ortsteils findet sich kein Gewerbe.

2.12. SOZIALES / KULTUR / SPORT / TOURISMUS

2.12.1. VEREINSLEBEN

In Flörsheim sind über 100 Vereine aktiv, in verschiedenen Bereichen. Das Vereinsleben in Flörsheim ist sehr aktiv – die Vereine betätigen sich in den verschiedensten Bereichen: Musik, Theater, Sport, Soziales.

2.12.2. SPORT

Flörsheim verfügt über umfangreiche Sportangebote, über das Gemeindegebiet verteilt. Fast alle Ortsteile verfügen über eigene Bolzplätze, nur Weilbach und Bad Weilbach nicht. Die zentrale Sportanlage an der Hauptstraße 91 in Flörsheim bietet viele Sportplätze an, darunter eine Leichtathletik-Anlage, zwei Fußball- und zwei Bolzplätze und ein Volleyballfeld. In den drei großen Ortsteilen gibt es jeweils eine Skate-Anlage. Darüber hinaus gibt es noch einzelne Angebote, wie zum Beispiel die Kletterwand am Heizkraftwerk.

Auch die Angebote im Kontext des Regionalparks bieten zahlreiche Möglichkeiten für (sportliche) Aktivitäten – Wandern, Joggen, Radfahren in der Natur.

> Flörsheim ist grundsätzlich gut ausgestattet im Bezug auf öffentliche Sportanlagen, aber es besteht noch Verbesserungsbedarf, zum Beispiel durch einen Bolzplatz in Weilbach.

2.12.3. KULTUR

Veranstaltungen

Flörsheim verfügt über ein umfangreiches Kulturangebot, mit Veranstaltungsorten in den verschiedenen Ortsteilen und in verschiedenen Größenordnungen. Die Stadthalle bietet einen großen Saal und gehobenes Ambiente. Die Goldborn- und die Weilbachhalle sind noch größer, bieten aber als Multifunktionshallen eine andere Atmosphäre. Die Kulturscheune und der Flörsheimer Keller bieten kleine Räume. Das kulturelle Leben der Stadt ist umfangreich, es gibt Veranstaltungen zu verschiedensten Themen und auch Flörsheimer Besonderheiten, wie z.B. der „Verlobte Tag“, der auf ein Pestgelöbnis zurückgeht.

- Veranstaltungsorte
  - Stadthalle (großer Saal max. 640 qm)
  - Goldbornhalle (Halle max. 1.215 qm)
  - Weilbachhalle (Halle max. 1.012 qm)
  - Kulturscheune (max. 70 qm)
  - Flörsheimer Keller
- Events
  - Sommerfest
  - Flörsheimer Open Air
  - Fastnacht
  - Kirchweih
  - Gallus-Konzerte

Museen

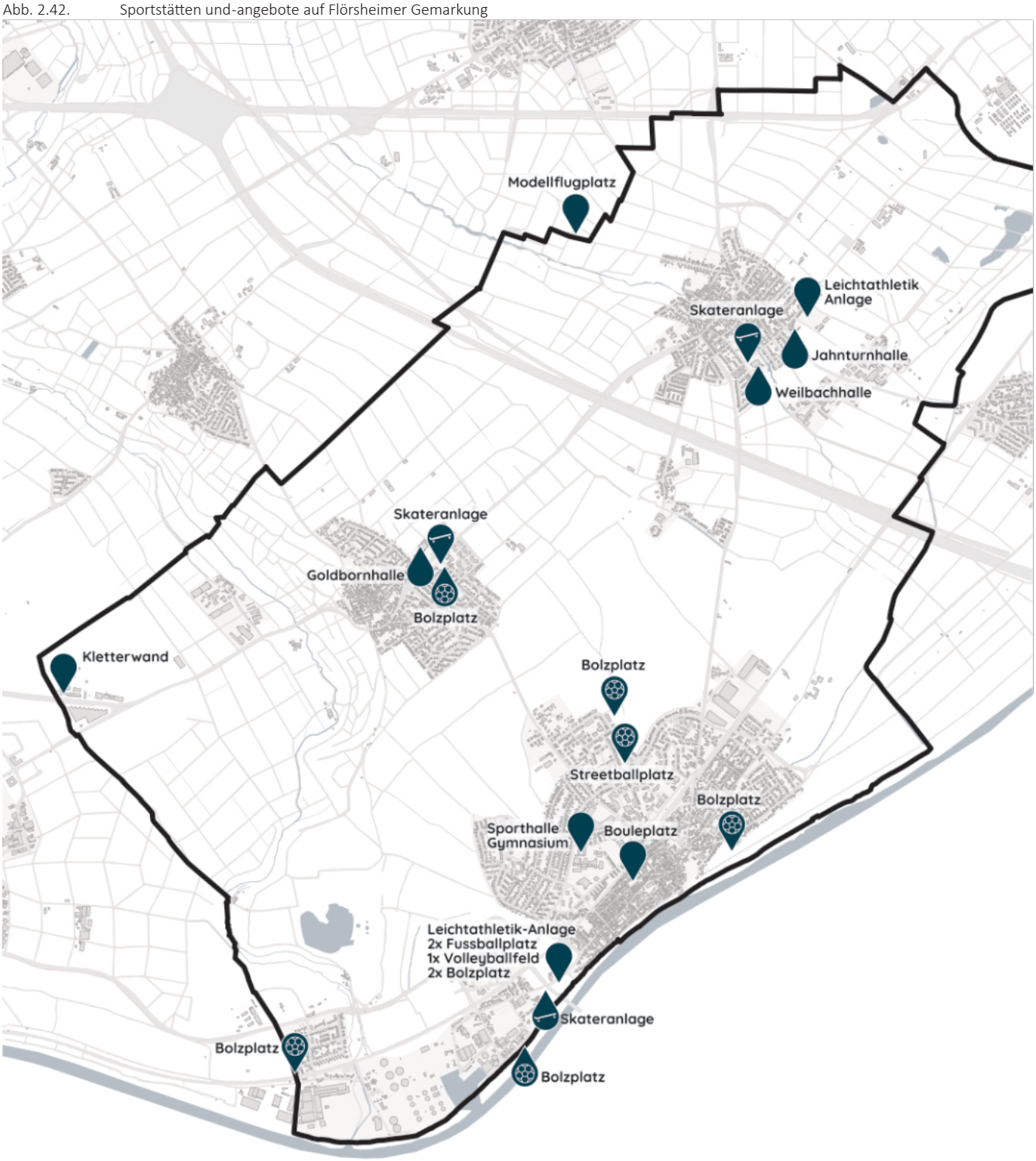
Im Kunstforum im Mainturm, direkt am Stadtgarten gelegen, finden regelmäßig Kunstausstellungen statt. Die Lage im historischen Gebäude bietet ein besonderes Ambiente. Darüber hinaus findet sich in Flörsheim das Heimatmuseum mit lokaler Kunst und Objekten der Flörsheimer Stadtgeschichte. Das Heimatmuseum öffnet generell nur einmal im Monat für wenige Stunden sowie nach Vereinbarung.

Stadtbücherei

Die Flörsheimer Stadtbücherei ist zentral gelegen und verfügt über zahlreiche Medien für verschiedene Zielgruppen. Es finden dort zahlreiche Veranstaltungen zu verschiedenen Themen statt, z.B. Leseförderung für Kinder oder Strickrunden.

> Es gibt ausreichend Veranstaltungsstätten, jedoch fehlt ein Raum in der Größenordnung zwischen 200 und 300 qm; hier ist zu klären, ob von Seiten der Veranstalter (Vereine, etc.) tatsächlich Bedarf besteht. Die Stadtbücherei bietet ein umfangreiches Angebot.

Abb. 2.42. Sportstätten und-angebote auf Flörsheimer Gemarkung



2.12.4. RELIGION/GLAUBENSGEMEINSCHAFTEN

In Flörsheim gibt es vier katholische, drei evangelische und eine freikirchliche christliche Gemeinde sowie zwei muslimische Gemeinden mit Moscheen. Die Gemeinden sind auch als soziale und kulturelle Akteure tätig, über Gemeindezentren und Veranstaltungen.

2.12.5. ANGEBOTE FÜR SENIOREN

Das Flörsheimer Seniorenbüro „steht Seniorinnen und Senioren sowie deren Angehörigen bei verschiedenen Fragen des alltäglichen Lebens zur Verfügung, vermittelt Ansprechpartner, stellt Kontakte her und erteilt Informationen.

Hier können Adressen der Anbieter von Pflege- und Mahlzeitendiensten, von Alten- und Pflegeheimen ebenso wie Ansprechpartner zum Thema Betreuungs- und Patientenverfügungen erfragt werden.“ (https://www.floersheim-main.de/B%C3%BCrger-service/Beratung/Senioren/)

In den Kirchengemeinden gibt es Seniorentreffs zum Austausch und zum gemütlichen Beisammensein.

2.12.6. TOURISMUS

Sämtliche Freizeitangebote, die oben beschrieben worden sind (Kultur, etc.), stehen natürlich auch für Gäste von außerhalb zur Verfügung.

Als spezielle Sehenswürdigkeiten sind insbesondere die Weilbacher Kiesgruben und der umgebende Regionalpark Rhein-Main zu nennen, mit verschiedenen Wanderrouten (z.B. Panoramaweg zwischen Bad Weilbach und Wicker), darüber hinaus:

- Haus des Dichters, im Regionalpark
- Flörsheimer Warte, Aussicht und Gastronomie
- Eisenbaum
- historische Kalkbrennhöfe

Insgesamt spielt der Tourismus in Flörsheim aber eine eher untergeordnete Rolle; die Stadt weist keine Sehenswürdigkeiten von überregionaler Bedeutung auf, gleichwohl sind Tagesausflügler aus dem Rhein-Main-Gebiet zu berücksichtigen.

Abb. 2.43. Grünraum mit Bouleplatz in der Grabenstraße – Rathenauplatz, Flörsheim

2.13. KINDER & JUGENDLICHE

2.13.1. KINDERBETREUUNG

In Flörsheim gibt es insgesamt 13 Einrichtungen für Kinderbetreuung im Vorschulalter. Davon befinden sich sechs im Ortsteil Flörsheim, zwei in Wicker und zwei in Weilbach. Diese haben insgesamt eine Kapazität von 890 Plätzen für Kinder zwischen drei und sechs Jahren. Von den 13 Einrichtungen befinden sich sechs in städtischer Trägerschaft, fünf werden durch konfessionelle Träger betrieben. Bereits jetzt bestehen Engpässe bei der Versorgung; mittelfristig werden zusätzliche Einrichtungen benötigt.

Für Kinder unter drei Jahren stehen ca. 179 Plätze in Tageseinrichtungen und bei Tagespflegeeltern bereit, was einer Versorgungsquote von 26 % entspricht. Zwei Tageseinrichtungen werden bis zum Kita-Jahr 2023/24 um insgesamt 48 Plätze erweitert. Die Versorgungsquote wird dann bei ca. 33 % liegen. Dies ist nicht ausreichend; der MTK hat eine Versorgungsquote von 39 % als Ziel formuliert. Angesichts der aktuellen Bevölkerungszahl bedeutet das einen zusätzlichen Bedarf von 45 Plätzen.

> An allen Standorten wurde die Erweiterung geprüft; gleichzeitig sind neue Standorte zu suchen, insbesondere in Neubaugebieten.

2.13.2. SCHULEN

In Flörsheim finden sich insgesamt sechs Schulen: zwei weiterführende Schulen in einem Schulzentrum in Flörsheim (Graf-Stauffenberg-Gymnasium & Sophie-Scholl-Schule) und vier Grundschulen, zwei davon in Flörsheim und jeweils eine in Weilbach und eine in Wicker (Riedschule, Paul-Maar-Schule, Grundschule am Weilbach, Goldbornschule).

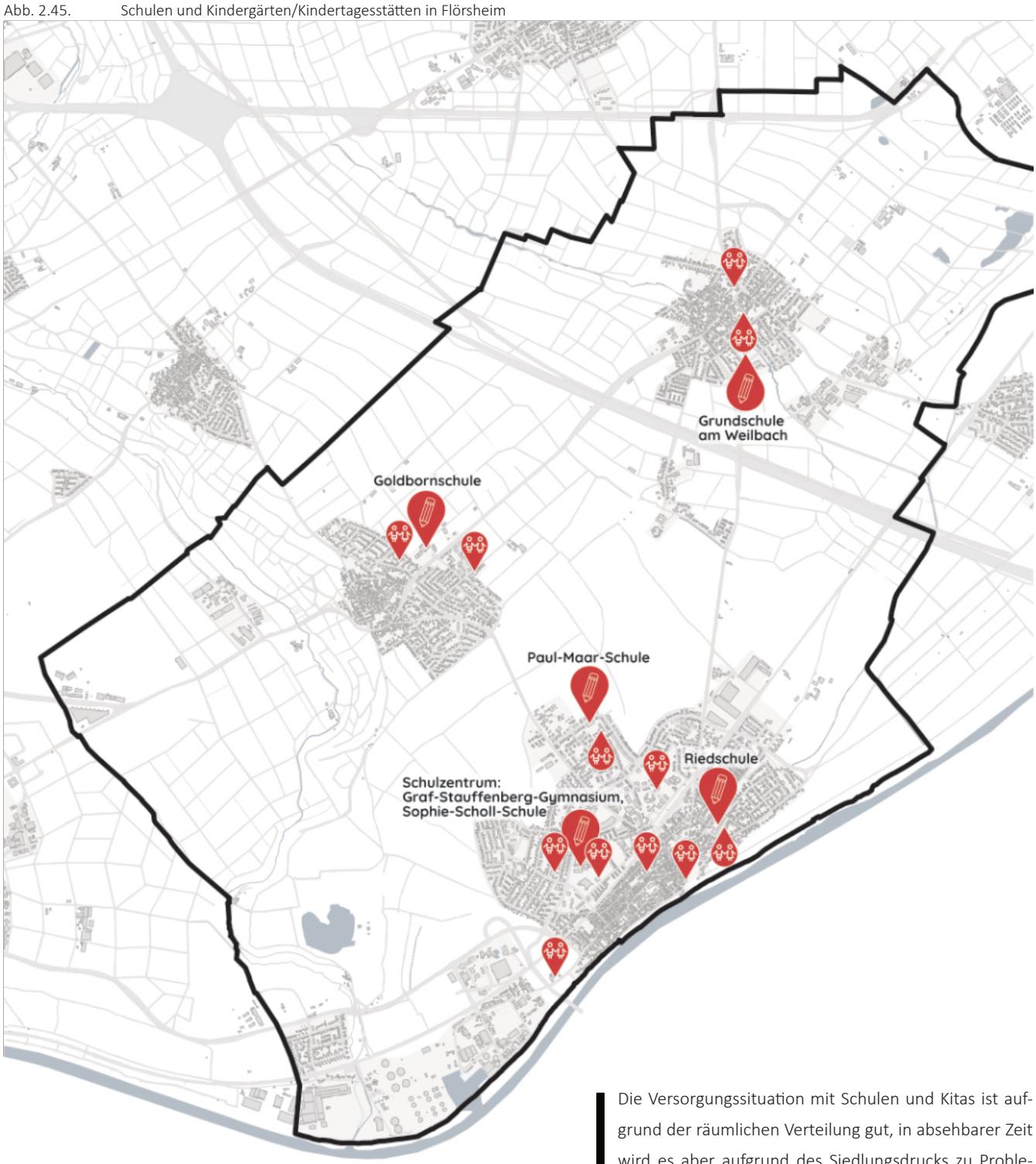
Flörsheim ist insgesamt gut aufgestellt: die Grundschulen sind räumlich gut verteilt und somit für das gesamte Gemeindegebiet leicht zu erreichen; das Schulzentrum liegt zentral und ist gut erschlossen, auch mit dem ÖPNV. Die Goldbornschule in Wicker liegt am Stadtrand und kann damit potenziell erweitert werden; alle anderen Schulen liegen an städtebaulich integrierten Standorten und bieten keine Möglichkeit, sich am Standort zu vergrößern, sollte der Bedarf entstehen.

Das Schulzentrum wird von über 2.100 Schülerinnen und Schülern besucht und hat damit seine Kapazitäten voll ausgereizt. Die Paul-Maar-Schule ist bereits stark überlastet und hat Kapazitätsprobleme.

An zwei Grundschulen (Riedschule und Paul-Maar-Schule) gibt es Betreuungsangebote über Schulkinderhäuser. Auch hier sind die Kapazitäten ausgeschöpft; nach wie vor besteht eine hohe Nachfrage. Auch in Wicker und Weilbach gibt es Betreuungsangebote für Grundschulkinder.

Abb. 2.44. Graf-Stauffenberg-Gymnasium, Flörsheim

Abb. 2.45. Schulen und Kindergärten/Kindertagesstätten in Flörsheim



Die Versorgungssituation mit Schulen und Kitas ist aufgrund der räumlichen Verteilung gut, in absehbarer Zeit wird es aber aufgrund des Siedlungsdrucks zu Problemen kommen. Es ist zu prüfen, ob das Schulzentrum und die Kindertagesstätten durch kreative Lösungen im Bestand zu erweitern sind oder neue Standorte gefunden werden müssen.

Da sich alle Schulen in Trägerschaft des Kreises befinden, hat die Kommune nur bedingt Einfluss auf die Situation.

Abb. 2.46. Spielplatz in Weilbach

Abb. 2.47. Spielplatz in Weilbach

2.13.3. FREIZEITANGEBOTE

Jugendtreffs

In allen Ortsteilen außer in Bad Weilbach gibt es einen Jugendtreff mit eigenen Räumlichkeiten:

- Güterschuppen (Flörsheim, Bahnhofsgebäude)
- Hip-Hop-Sports-Lounge, Jugendkeller Weilbach (aktuell wg. Sanierung geschlossen)
- Kinder- und Teenietreff Keramag / Falkenberg
- Teenie- und Jugendkeller Wicker
- Jugendtreffs im Freien

Alle Jugendtreffs haben regelmäßige Öffnungszeiten und werden mit insgesamt 1,5 hauptamtlichen Stellen durch das Zentrum für Jugendberatung und Suchthilfe des MTK betrieben. Es werden vielfältige Veranstaltungen und Beschäftigungsmöglichkeiten angeboten.

Spielplätze

Spielplätze und Spielmöglichkeiten verteilen sich gleichmäßig auf die Ortsteile. In Weilbach findet sich nur ein Spielplatz im Siedlungsgebiet; ein zweiter weiter entfernt im Nordosten. Flörsheim, Wicker und Keramag/Falkenberg sind gut versorgt.

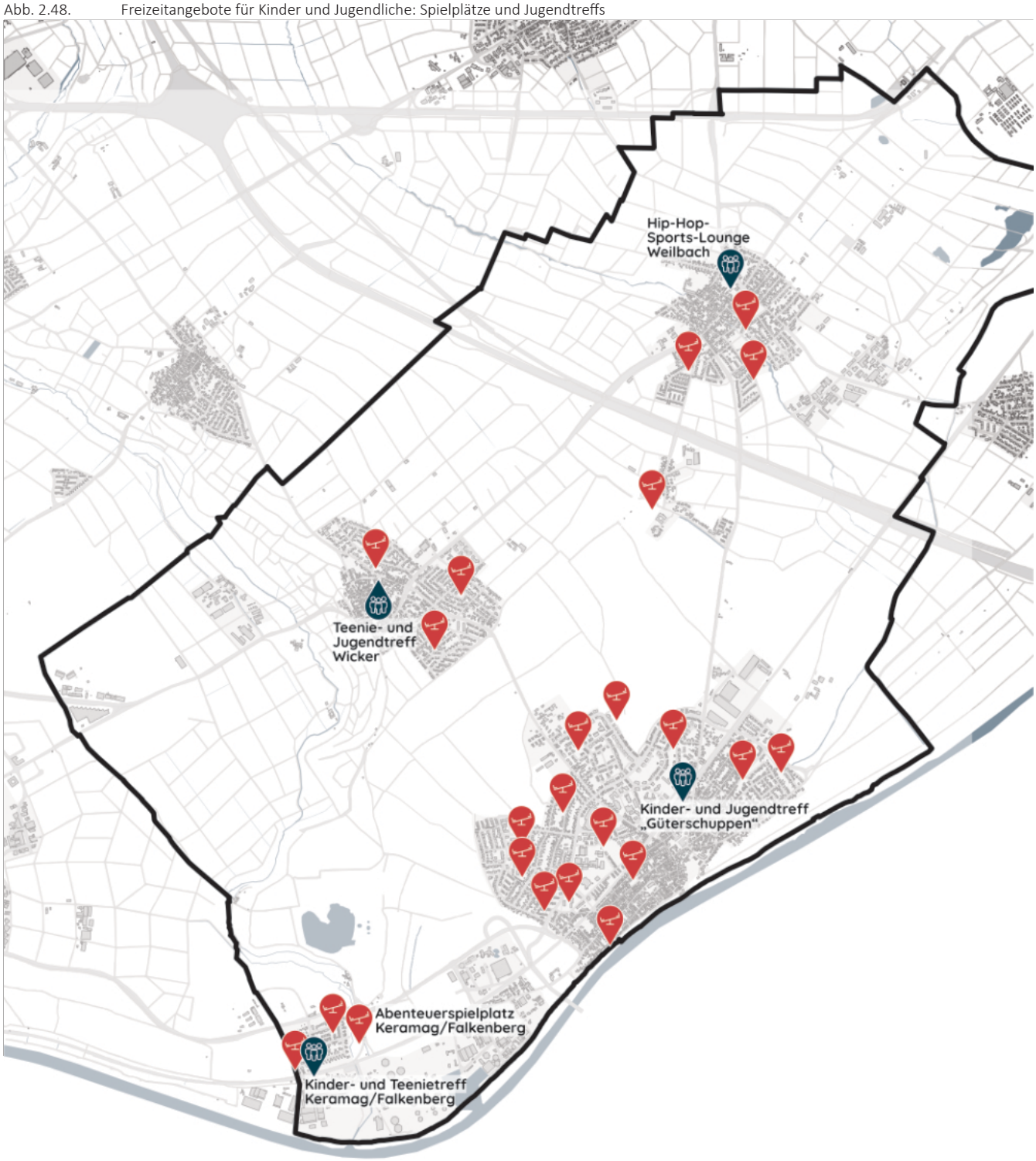
Neben dem normalen Spielplatz im Siedlungsgebiet findet sich in Keramag/Falkenberg auch der große Abenteuerspielplatz, der verschiedene Spielgeräte und eine große Wiese zum Toben und Spielen bietet.

Ferienspiele

Jedes Jahr wird das Gelände des Abenteuerspielplatzes für zwei Wochen in den Sommerferien durch die Flörsheimer Ferienspiele belegt, die ein umfangreiches und vielfältiges Programm anbieten. Die Ferienspiele stellen eine Flörsheimer Besonderheit dar und fanden 2019 bereits zum 44. Mal statt.

> Insgesamt ist das Angebot an Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche positiv zu bewerten. Es gibt in fast allen Ortsteilen Jugendtreffs. In der Bürgerbeteiligung wurde deutlich, daß eine zeitgemäße Spielgeräte-Ausstattung gewünscht wird und eine auf inklusive Nutzung und auf Mehrgenerationennutzung ausgerichtete Grundkonzeption gewünscht wird.

Abb. 2.48. Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche: Spielplätze und Jugendtreffs



2.14. ERNEUERBARE ENERGIEN & ENERGETISCHE SANIERUNG

Die Darstellungen in diesem Abschnitt beruhen auf dem Integrierten Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2015, das im Jahr 2021 einer Ergänzung und Erneuerung erfuhr. Im Klimaschutzkonzept wurde aus Gründen der Vergleichbarkeit mit anderen Kommunen die Mülldeponie nicht mit in die Bilanzierung einbezogen.

Zusätzlich zu den nationalen und internationalen Zielen, die auch für Flörsheim gelten, ist die Stadt seit 1996 zusätzlich Mitglied des „Klima-Bündnis“ und verpflichtet sich damit, alle 5 Jahre ihre CO2-Emissionen um 10 % zu reduzieren. Seit 2019 gehört Flörsheim auch den hessischen Klimakommunen an, einem Bündnis hessischer Städte, Gemeinden und Landkreise für den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

2.14.1. ENERGIEVERBRAUCH

Insgesamt wurden in Flörsheim in 2012 insgesamt 393,2 Gigawattstunden (GWh) an Endenergie verbraucht: ca. 70 % davon in den Privathaushalten, 26 % entfallen auf Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und nur 4 % des Energieverbrauchs entfallen auf die Kommune selbst. Im gleichen Jahr wurden in Flörsheim 116.270 Tonnen CO2 emittiert. Auch hier stellen die Haushalte mit 65 % den Löwenanteil der Emissionen dar. Rund ein Viertel der Gesamtemissionen in Flörsheim entfielen jeweils auf Wärmeenergie und Verkehr in den privaten Haushalten. Hier sind also die Hauptstellschrauben für ein Senken des Energieverbrauchs und der CO2-Emissionen.

Die Stadt Flörsheim betreibt für öffentliche Liegenschaften und die Straßenbeleuchtung bereits ein umfangreiches Monitoring – regelmäßig werden in einem Energiebericht die relevanten Verbräuche und Kosten dargestellt, um zu zeigen, welche Fortschritte die Stadt bereits gemacht hat und macht.

2.14.2. ENERGIEERZEUGUNG

Gemäß der Potenzialstudie „Erneuerbar KOMM!“ der Frankfurter Hochschule für Angewandte Wissenschaften (aus dem Jahr 2009, siehe Abbildung 2.X) bietet Flörsheim große Potenziale für Solarenergie – sogar genug, um theoretisch den gesamten privaten Strombedarf Flörsheims zu decken. Diese Kalkulation beruht auf dem technischen Potenzial, das aus verschiedenen praktischen Gründen nie voll ausgeschöpft werden kann – aber sie illustriert, dass in Flörsheim noch Potenziale vorhanden sind, die genutzt werden sollten.

Auf der Fläche der Mülldeponie finden sich ein Biomassekraftwerk und ein Deponiegaskraftwerk (teilweise auch mit Biogas betrieben). Darüber hinaus findet sich dort auch eine großflächige Freiflächen-Photovoltaik-Anlage.

Zwei Bürgersonnenkraftwerke auf den Dächern kommunaler Liegenschaften (Kita Sonnengarten & Betriebshof) werden von privaten Flörsheimerinnen und Flörsheimern betrieben. Zudem vergibt die Stadt Flörsheim Zuschüsse zum Bau von Photovoltaikanlagen und den Bau von Solaranlagen zur Trinkwassererwärmung und Heizungsunterstützung; so werden die Vorteile erneuerbarer Energien direkt an die Bürger weitergegeben. Die Stadt Flörsheim wird unter Verwendung von Fördermitteln die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf der Dachfläche der Feuerwehr errichten.

> Das selbstgesteckte Ziel der Reduktion von CO2-Emissionen bedeutet, dass die Stadt Flörsheim viel unternehmen muss! Dabei muss das Problem von beiden Seiten angegangen werden: Reduktion von Energieverbrauch und Erhöhung der Produktion von erneuerbarer Energie.

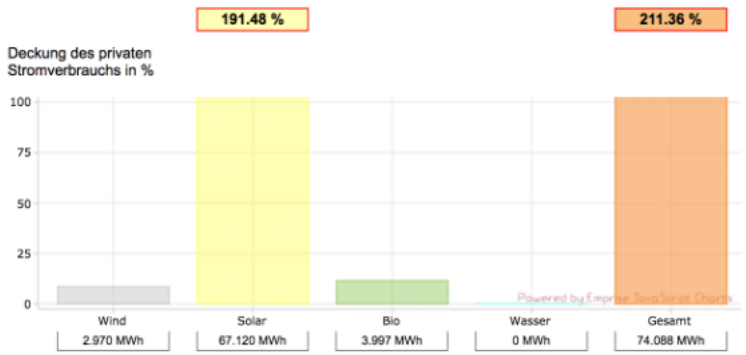


Abb. 2.49. Potenzialanalyse Erneuerbare Energie: „Erneuerbar KOMM!“, FH Frankfurt am Main, 2009

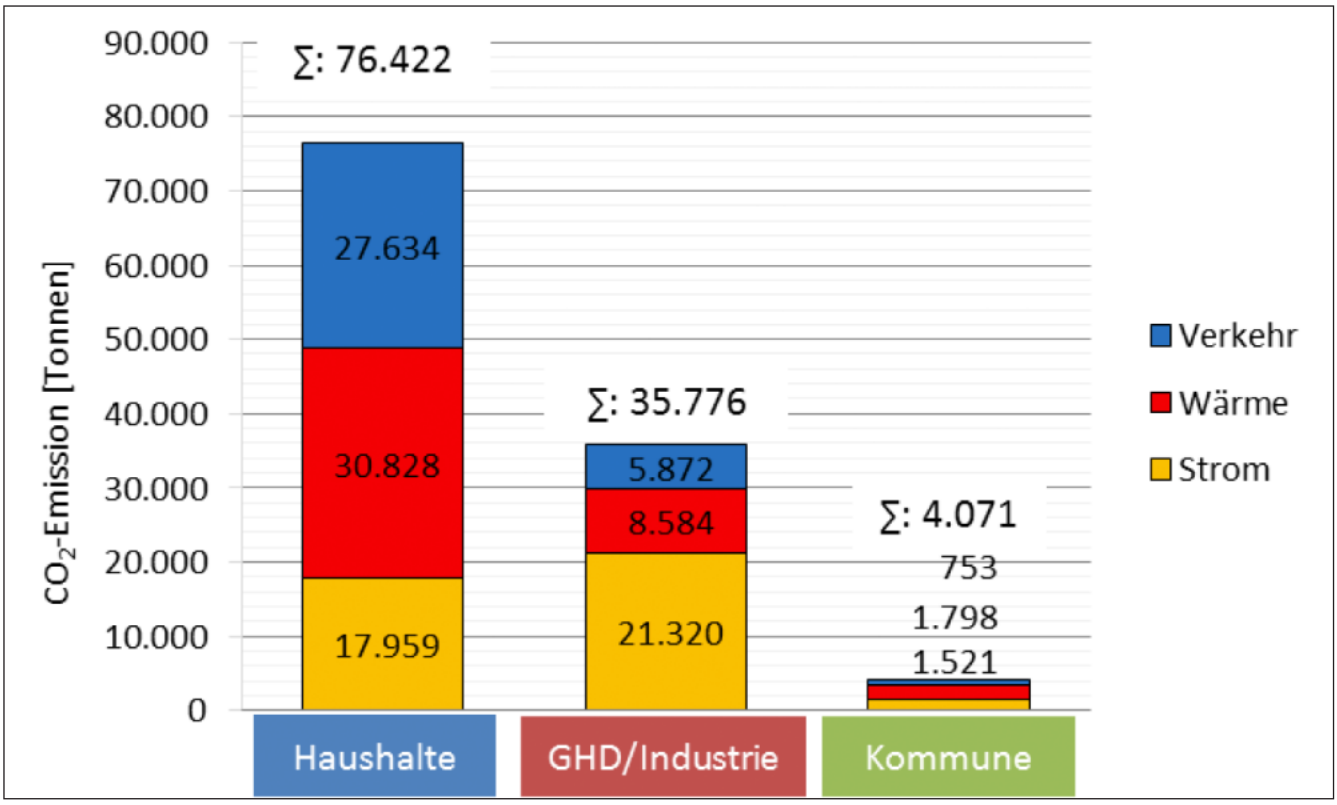


Abb. 2.50. CO2-Emissionen in Flörsheim 2012, nach Sektoren

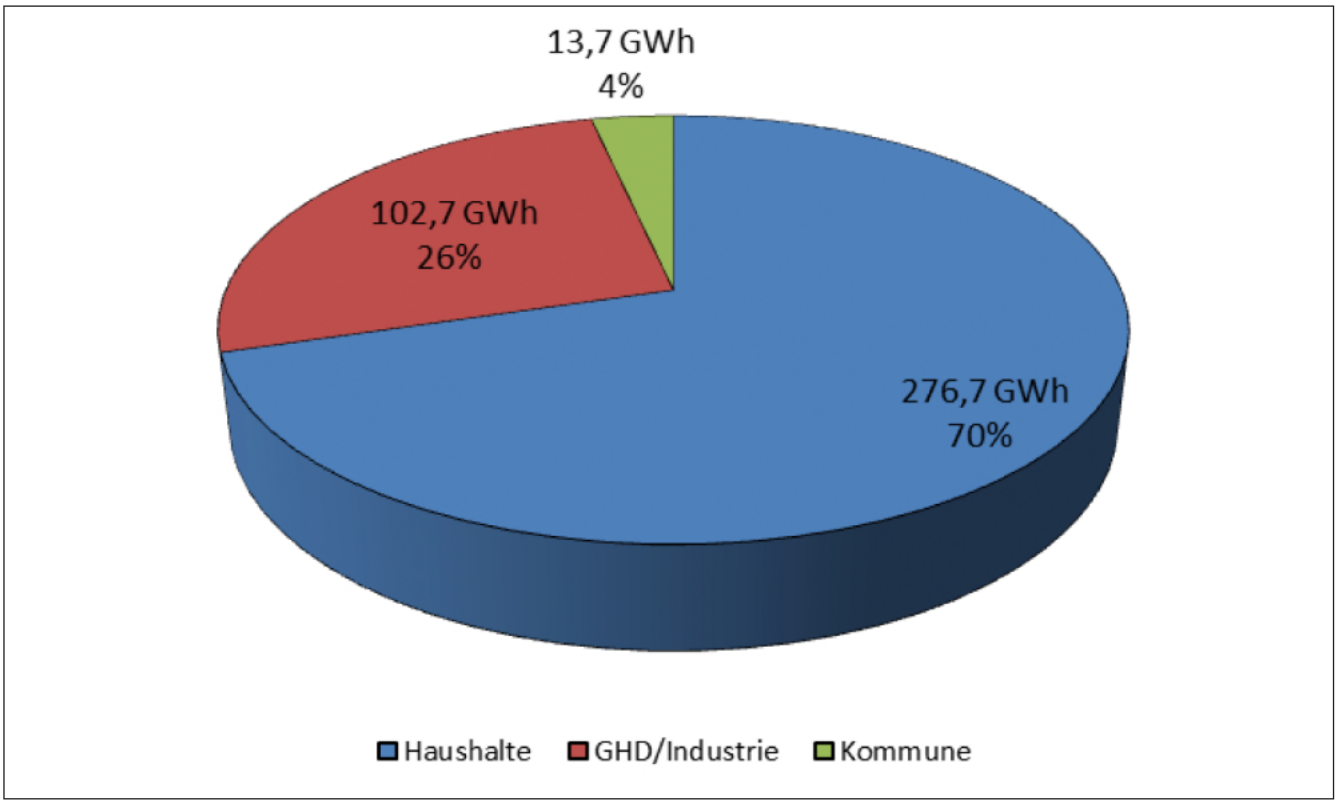


Abb. 2.51. Endenergieverbrauch in Flörsheim 2012, nach Sektoren

Abb. 2.52. Ausblick von den Wickerer Weinbergen über die Wickerbachauen

2.15. NATUR & UMWELT

2.15.1. GRÜNRAUMQUALITÄTEN

Der Landschaftsraum Flörsheim ist zum einen stark durch die Landwirtschaft und den Weinanbau, zum anderen durch die Flussläufe und Auen geprägt. Entlang von Main, Wicker- und Weilbach sind hochwertige wie naturschutzrechtlich relevante Grünräume entstanden. Gerade die Wickerbachauen sind durch ein Netz von Wanderwegen als Naherholungsgebiet qualifiziert und stellen einen hochwertigen Grünraum dar. Ergänzt werden sie durch das im Norden anschließende und landschaftlich ebenfalls sehr reizvolle Gebiet um die Wickerer Warte. Hier bildet sich in Kombination von Weinbau und Topografie eine beispielhafte Kulturlandschaft mit Wicker im Zentrum aus. Das Gebiet ist ebenfalls gut durch Wege erschlossen und bietet neben einem Ausflugslokal auch eine Liegewiese und mehrere Kulturdenkmale.

Im Zentrum des Gemeindegebietes gelegen, bietet der historischer Kurpark mit Parkpflegewerk in Bad Weilbach ein kleines Wäldchen mit Damwildgehege, eine Schwefelquelle – der Faulbornquelle – und eine Natronquelle. Ganz im Norden des Gemeindegebietes beginnt vom Schloss Weilbach ausgehend die Weilbachaue – eine weitgehend nicht gestaltete Grünachse mit Anschluss an den Taunus.

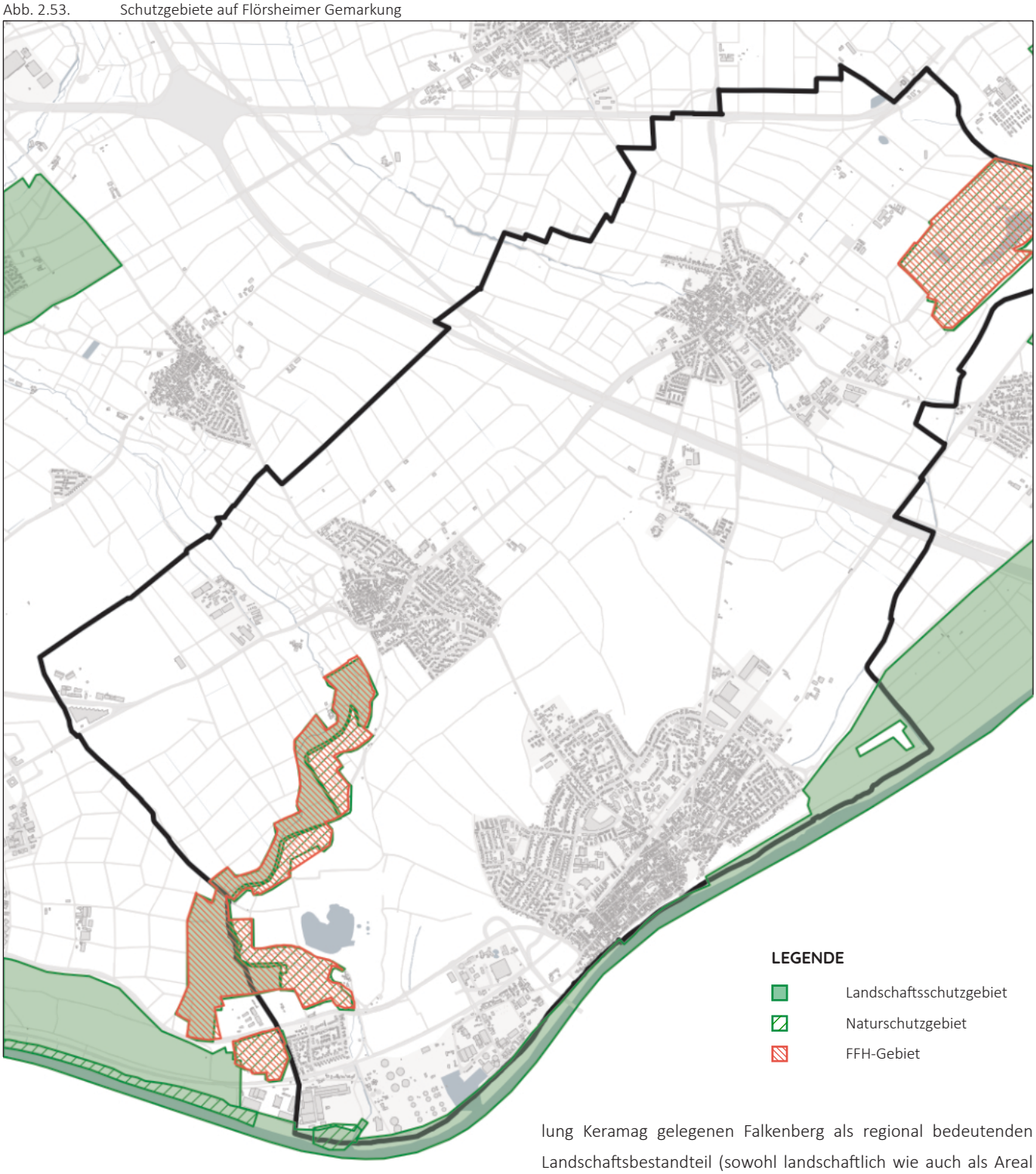
Im Osten verläuft die Gemeindegrenze entlang des Naturschutzgebietes der ehemaligen Weilbacher Kiesgruben. Während der Kernbereich des Gebietes hier von einem Zaun umgeben und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist, erlauben zahlreiche Aussichtspunkte einen Einblick in die geschützte Tier- und Pflanzenwelt. Mit den das Naturschutzgebiet umgebenden, für die Nutzung durch die Öffentlichkeit als Naherholungsgebiet qualifizierten Flächen ist das Areal Teil des Regionalparks Rhein-Main.

> Die landschaftlichen Werte des Weinbaus und die Wickerbach- und Weilbachauen müssen zwingend erhalten werden, auch unabhängig von ihrem Schutzstatus (siehe unten). Sie sind wichtige Natur- und Kulturlandschaftsräume für Flora und Fauna und bieten Naherholung und Naturerlebnisse in unmittelbarer Nähe für die Bürgerinnen und Bürger. Die Gebiete des Regionalparks sind bereits erschlossen, die Weilbachauen können noch besser erschlossen werden.

2.15.2. SCHUTZGEBIETE

Mit der Wickerbachaue von Flörsheim und Hochheim sowie den Hessischen Mainauen liegen zwei Landschaftsschutzgebiete in den Stadtgrenzen Flörsheims. Beide dienen dem Schutz der Auen, zum einen als Naherholungsgebiete mit besonders schöner Landschaft wie auch als „Brut-, Nahrungs-, Durchzugs-

Abb. 2.53. Schutzgebiete auf Flörsheimer Gemarkung



und Rastbiotope für die bedrohte Tierwelt“ (Landschaftsschutzverordnung „Hessische Mainauen“, Dumm, 1987).

Daher sind Teile beider Landschaftsschutzgebiete auch als Naturschutzgebiete ausgewiesen. Das Landschaftsschutgebiet der Wickerbachaue ist in Gänze gleichzeitig Flora-Fauna-Habitat Gebiet nach den Europäischen Richtlinien 92/43/EWG und 79/409/EWG. Die Naturschutz- und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sind im Süden etwas weiter gefasst, um auch den nahe der Siedlung Keramag gelegenen Falkenberg als regional bedeutenden Landschaftsbestandteil (sowohl landschaftlich wie auch als Areal mit Artenreichtum) zu schützen. Im Osten der Gemeindeflur ist zudem das Naturschutz- und FFH-Gebiet Weilbacher Kiesgruben gelegen. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Tagebaufläche, in der sich viele seltene Tier- und Pflanzenarten angesiedelt haben und angesiedelt wurden. Dieses Naturschutzgebiet wurde seit den 1980er Jahren gezielt von der Gemeinde Flörsheim, dem Main-Taunus-Kreis und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain durch landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt und ist heute Bestandteil des Regionalparks Rhein-Main.

2.16. LÄRM- UND SCHADSTOFFBELASTUNG

2.16.1. LÄRMBELASTUNG

Die Gemarkung der Stadt Flörsheim steht infolge der Lage zum Rhein-Main-Flughafen, zu den Bundesautobahnen BAB3 und BAB66 sowie zur ICE-Strecke (FFM-Köln) in höchstem Maße unter starkem extern verursachten Lärmeinfluß. Aber auch die innerorts enstehenden Lärmbelastungen infolge des Durchgangsverkehrs tragen zu einer hohen Lärmbelastung bei. Der Flugverkehr sowie der Straßenverkehr auf den Bundesautobahnen und den Durchgangsstraßen stellen die größten Lärmemittenten dar.

Zur Abwehr von Schädigungen infolge der bestehenden Lärmbelastung gibt es im Lärmaktionsplan Hessen zwei Teilpläne:

- Teilplan Straßenverkehr, in dem der Ortsteil Wicker leider unberücksichtigt ist und
- Teilplan Flughafen Frankfurt/Main

Die nebenstehend gezeigten Plangrafiken sind ein Auszug aus dem Lärmaktionsplan und dieser wird stetig alle fünf Jahre angepasst und fortgeschrieben. Die Plangrafiken zeigen die besonders betroffenen Gebiete innerhalb der Gemarkung von Flörsheim; auch außerhalb der grafisch markierten Lärmgrenzen ist die Lärmbelastung noch hoch.

2.16.2. SCHADSTOFFBELASTUNG

In der Gemarkung der Stadt Flörsheim werden an einer Mess-Station die Luftschadstoffbelastungen kontinuierlich gemessen, in der Eppsteiner Straße am nordöstlichen Ende des Christian-Georg-Schütz-Parks. Die hier gewonnenen Daten geben stundengenau Aufschluss über die aktuelle Luftbelastung.

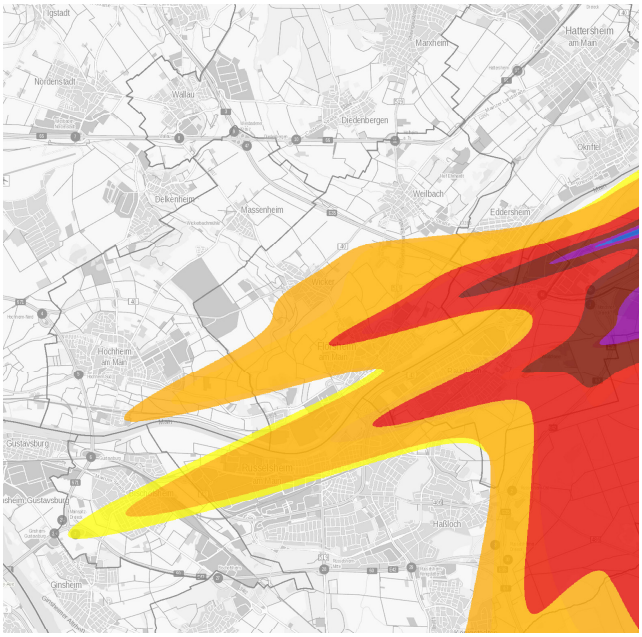


Abb. 2.54. Lärmkarte: Fluglärm 2017, HLNUG

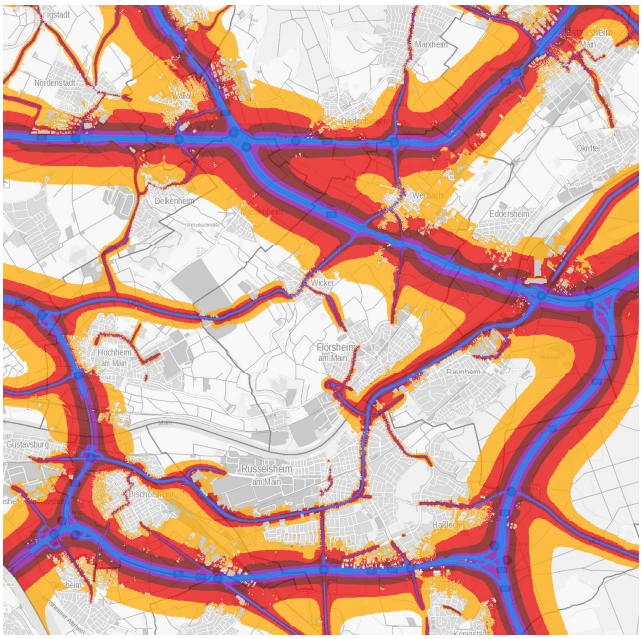


Abb. 2.55. Lärmkarte: Hauptverkehrsstraßen 2017, HLNUG

2.17. REGIONALE KOOPERATION & REGIONALE BEZÜGE

Flörsheim steht in einem regionalen Zusammenhang und kann seine Gemeindeentwicklung nicht planen, ohne die umliegenden Kommunen zu berücksichtigen.

2.17.1. VERKEHR

Das Radverkehrskonzept des MTK sieht verschiedene Maßnahmen vor, um den Radverkehr zu fördern, spezifisch die Verbindungen zwischen den verschiedenen Ortsteilen. Diese Verbindungen waren ein häufig genannter Kritikpunkt in der Beteiligung – ein attraktiver ÖPNV wäre hier noch besser, aber gute Radverbindungen können Abhilfe schaffen. Radverbindungen werden nur angenommen, wenn sie durchgehend einen hohen Standard aufweisen; Flörsheim ist also auf die Kooperation mit den umliegenden Kommunen angewiesen.

Drei dieser Trassen sind dabei aus Sicht der Verfasser von besonderer Bedeutung:

R3 entlang des Main

Die durchgehende Fahrrad-Verbindung entlang des Flusses hat zum einen eine hohe Bedeutung für den Tourismus und die Naherholung, stellt aber gleichzeitig auch eine attraktive Verbindung für Pendler dar, im Extremfall sogar bis nach Frankfurt bzw. Wiesbaden/Mainz. Hier eine attraktive und durchgehende Radinfrastruktur zu schaffen hat also eine hohe Bedeutung, die sich auch im Radverkehrskonzept wiederspiegelt. Auch das Kreisentwicklungskonzept nennt die Mainschiene als wichtigen Handlungsraum.

Verbindung Weilbach – Eddersheim

Für die Bewohnerinnen und Bewohner von Weilbach liegt der nächste S-Bahnhaltepunkt in Eddersheim (Stadtteil von Hattersheim). Daher soll der straßenbegleitende schmale Fußweg entlang der Raunheimer Straße zum Radweg ausgebaut werden.

Verbindung Wicker - Weilbach

Die Radwegverbindung zwischen Wicker und Weilbach wird seit Jahren als mangelhaft wahrgenommen. Die Stadt Flörsheim soll beharrlich an der Schaffung eines Radwegs an der B40 weiterarbeiten.

2.17.2. GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Grundsätzlich besteht bei Gewerbegebieten auch die Möglichkeit, diese interkommunal zu entwickeln, d.h. in Zusammenarbeit mit umliegenden Kommunen. Dabei werden Kosten (Erschließung, Vermarktung, Betrieb) und Gewinne (Gewerbesteuereinnahmen) zwischen den beteiligten Kommunen geteilt; so können insb. Flächen nahe an Gemeindegrenzen gemeinschaftlich entwickelt werden und generell eine regional abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung betrieben werden.

Flörsheim hat einen hohen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen und sollte prüfen, ob und wo interkommunale Gewerbegebiete Abhilfe schaffen können.

2.17.3. NAHVERSORGUNG

Flörsheim ist im Landesentwicklungsplan Hessen als Mittelzentrum ausgewiesen; damit kommt der Stadt eine wichtige Rolle bei der Versorgung umliegender Gemeinden zu. Diese Verflechtungen sind bei der Planung neuer Versorgungsinfrastruktur zu berücksichtigen. Das gilt für Lebensmittelmärkte, aber auch andere Infrastruktur wie Altenwohneinrichtungen usw.

Insbesondere gilt dies auch für Bildungseinrichtungen. Die schulische Versorgung wird über den Kreis koordiniert, also interkommunal, aber auch bei der Errichtung neuer Kinderbetreuungseinrichtungen sollten die umliegenden Gemeinden konsultiert werden.

> Um die nachhaltige und ausgewogene Entwicklung zu sichern, muss Flörsheim weiter mit den umliegenden Kommunen kooperieren, was bereits der Fall ist. Von besonders hoher Bedeutung ist die Schaffung regionaler Radverkehrsachsen, um die Mobilitätswende zu unterstützen. Auch bei der Ausweisung von Gewerbegebieten soll die Stadt die Potenziale für interkommunale Kooperationen prüfen.

3

FAZIT & SWOT-ANALYSE

3.1. SWOT-ANALYSE

Die SWOT-Analyse (SWOT = Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats = Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken) strukturiert die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und fokussiert auf wichtige Erkenntnisse der Analyse. Aus den Ergebnissen dieser Analyse (sowohl aus einzelnen Aspekten der Analyse wie auch aus deren Zusammenspiel) lassen sich Handlungsvorschläge ableiten.

Die Erkenntnisse werden beurteilt nach positiver und negativer Einschätzung sowie danach, ob die jeweiligen Themen intern (d.h. durch die Handelnden beeinflussbar) oder extern (also durch externe Einflüsse, z.B. die natürlichen Gegebenheiten, Nachbargemeinden oder höhrere Regierungsebenen) liegen. Hieraus ergeben sich die vier Analysekategorien:

- **Stärken** (positiv und intern) gilt es zu unterstützen und zu vergrößern.
- **Schwächen** (negativ und intern) gilt es zu verbessern und zu beheben.
- **Chancen** (positiv und extern) gilt es zu ergreifen und auszunutzen.
- **Risiken** (negativ und extern) gilt es zu vermeiden und auszuweichen.

Auf der Grundlage dieser Analyse und der Aufteilung in die vier Kategorien können diese zusätzlich inhaltlich verschnitten werden, um Maßnahmen abzuleiten. Hier bieten sich folgende Analyseschritte an:

- **Stärken/Chancen:**
  Welche Chancen passen gut zu den Stärken und wie können diese ausgenutzt werden?
- **Schwächen/Chancen:**
  Welche Schwächen stehen der Nutzung von Chancen im Weg und wie können diese eliminiert werden?
- **Stärken/Risiken:**
  Welche Stärken können genutzt werden, um Risiken abzuwehren?
- **Schwächen/Risiken:**
  Welchen Schwächen können potenziell durch Risiken verschlimmert werden und wie kann dies vermieden werden?

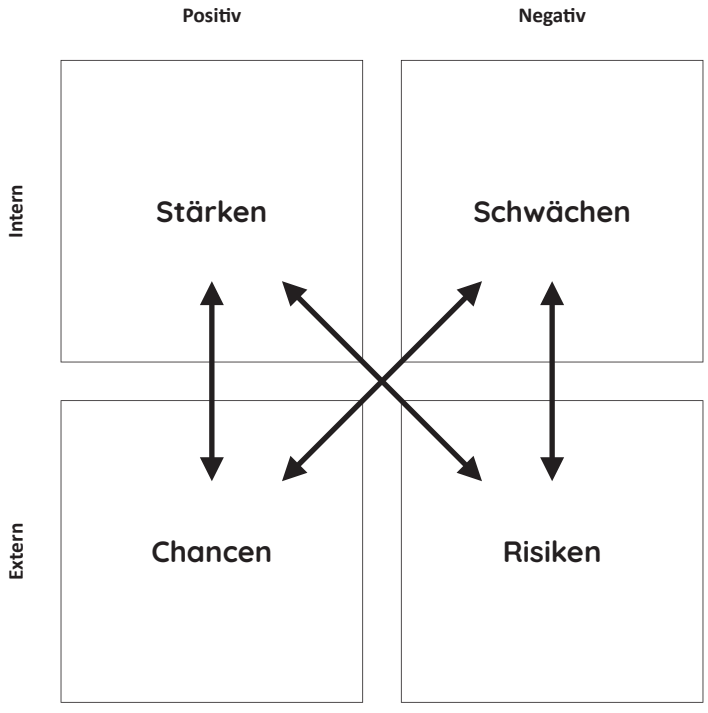


Abb. 3.1. Schema SWOT-Analyse

+ S

STÄRKEN

- S-Bahn-Anschluss, gute Anbindung nach FFM und MZ/WIE
- Tor zum Rheingau, Weinanbau-Standort
- Direkte Lage am Main
- Ortsteile funktionieren eigenständig (teilweise auch mit eigener Infrastruktur)
- Gut sanierte Altstadt in Flörsheim (über Sanierungsgebiet) / gut erhaltene Ortskerne in den großen Ortsteilen
- Attraktive Grün- und Freiflächen im Ortsteil Flörsheim – Potenziale für öffentliches Leben
- Einbindung in Regionalpark
- Mengenmäßig gute Nahversorgung (wenngleich nicht in allen Ortsteilen gleichermaßen)
- Gutes Angebot an Jugendtreffs, in verschiedenen Ortsteilen
- Vorhandene Photovoltaik-Anlagen stellen Pionier-Leistung dar, auf die zukünftig Bezug genommen werden kann
- Förderung der Stadt für Solaranlagen und Zisternen

– W

SCHWÄCHEN

- Das Wachstum ist ungleich verteilt, Flörsheim wächst – andere Ortsteile stagnieren, Tendenz der Überalterung ist ungleich verteilt
- A3-Trasse & ICE-Trasse wirken als räumliche Trennung
- Geringer Anteil an kleinen Wohnungen – Wohnungs-Bestand ist nicht an Nachfrage angepasst
- Hohes Mietniveau und sehr niedriger Bestand an gefördertem Wohnraum
- Ortskerne Flörsheim, Weilbach und Wicker von Durchgangsverkehr stark belastet
- Teilweise fehlende Radverbindungen zwischen und innerhalb der Ortsteile
- Mangelnde Nahversorgung in Wicker
- Kapazitätenengpässe bei KiTas & Schulen

STÄRKEN / CHANCEN

Seit Ende 2020 vergibt die Stadt Flörsheim Fördermittel für den Bau von Solaranlagen, als Anreiz für die Bürger, um den Ausbau des Anteils an erneuerbaren Energien in Flörsheim massiv zu steigern. Außerdem werden gut qualifizierte und starke Partner für die Beratung und Unterstützung gebraucht, um die Akzeptanz für solche Maßnahmen zu steigern und mehr Nutzer zu aktivieren.

Die hohe Aufenthaltsqualität sowohl in der Altstadt von Flörsheim als auch in der umgebenden Landschaft unterstützen die Attraktivität von Flörsheim als Wohnstandort und attraktivieren Flörsheim auch für den Tourismus. Die Stadt kann hieran anknüpfen, um sowohl die eigenen Bürgerinnen und Bürger wie auch Tagesausflügler und Fernreisende (Main-Radweg) anzusprechen.

SCHWÄCHEN / CHANCEN

Die aktuell schlechte Nahversorgung in Wicker kann u.U. verbessert werden, wenn in neue Entwicklungsgebiete oder am Standort Feuerwehr entsprechend großflächiger Einzelhandel integriert wird. Hier ist allerdings der dadurch bedingte Verkehr in den umgebenden Wohngebieten zu berücksichtigen.

Die aktuell unausgewogene Entwicklung zwischen den Ortsteilen kann auch ausgeglichen werden; in allen Ortsteilen gibt es Entwicklungspotenziale. So sollen die Ortsteile gleichmäßig wachsen, die negativen Entwicklungen in den außen liegenden Ortsteilen sollen gebremst werden.

° O

CHANCEN

- Attraktive Lage entlang wichtiger ÖPNV-Verkehrsachse im Rhein-Main-Gebiet
- Gute Bodenqualität, gute Eignung für Landwirtschaft
- Vorhandene Innenentwicklungspotenziale können neue Impulse in der Stadtentwicklung setzen
- Vielfältige Naherholungsangebote in Flörsheim und Umgebung, insbesondere am Mainufer, im Regionalpark, an den Wickerbachauen
- großes Potenzial für erneuerbare Energien: Photovoltaik-Ausbau
- Vorhandene Konzepte auf Kreisebene als Basis für regionale Zusammenarbeit, z.B. Radverkehr

! T

RISIKEN

- Siedlungsdruck, hohe Wohnnachfrage durch Lage im Rhein-Main-Gebiet
- Nähe zum Flughafen Frankfurt – Fluglärm und Einschränkung der Entwicklung durch Siedlungsbeschränkungsgebiet
- Steigender Bedarf an Pflegeangeboten und neue Ansprüche an den öffentlichen Raum infolge des demographischen Wandels
- Sich verändernde Wohnansprüche lassen den Wohnflächenbedarf überproportional steigen
- Verbesserungspotenziale im ÖPNV-Angebot (nur begrenzt unter dem Einfluss der Stadt)
- Konflikt zwischen verschiedenen Landnutzungen: Landwirtschaft, Wohnen, Gewerbe, Naherholung

STÄRKEN / RISIKEN

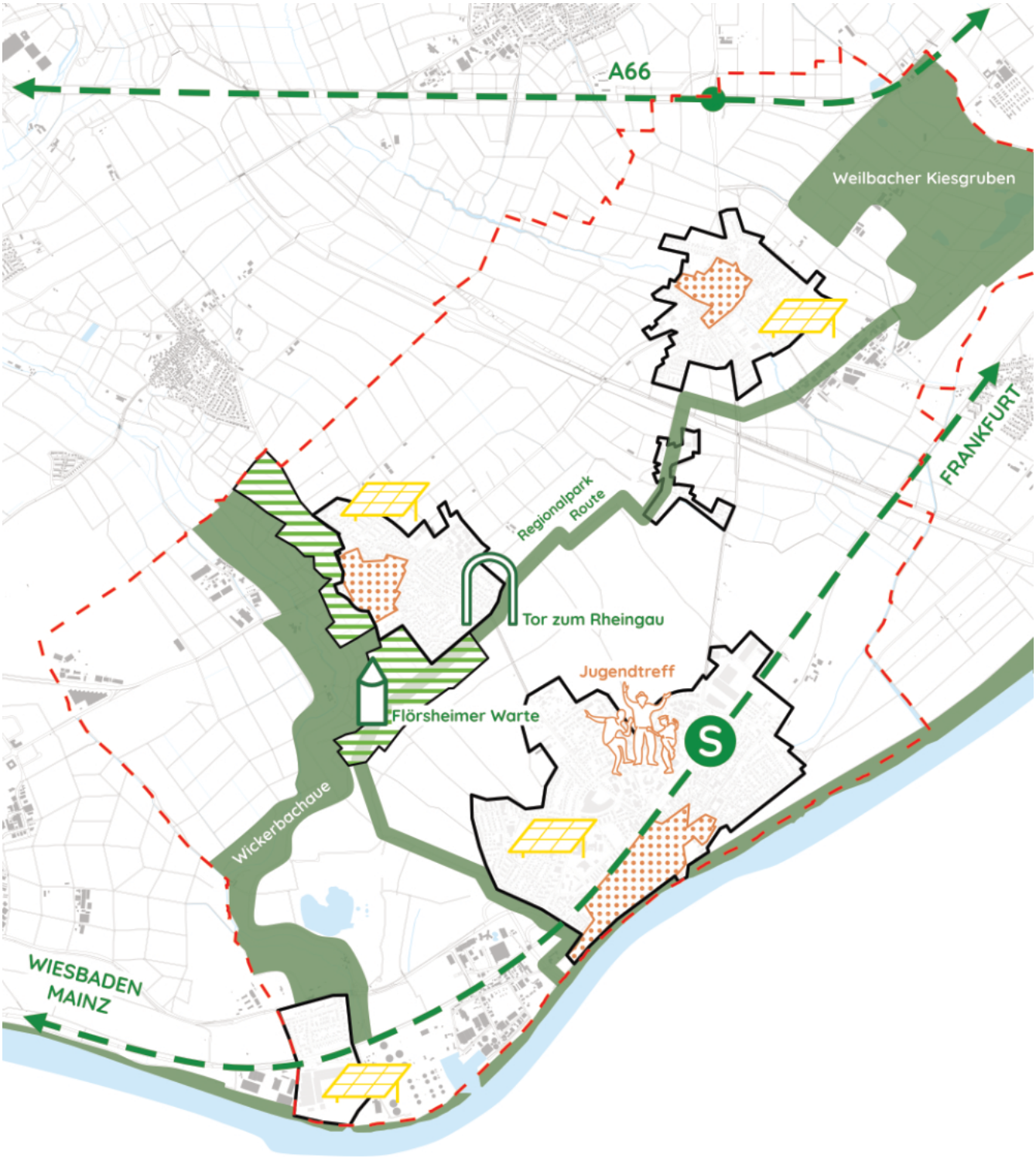
Flörsheim ist grundsätzlich ein attraktiver Wohn-Standort (abgesehen vom Fluglärm), mit großteils guter Nahversorgung und schönen Wohnlagen. Der hohe Siedlungsdruck kann schnell zu unerwünschten Entwicklungen führen (steigende Mietpreise, lieblose Gestaltung) – die Stadt kann ihre Attraktivität nutzen, um souverän in Verhandlungen mit Investoren aufzutreten und so ihre Bedingungen durchzusetzen, z.B. im Bezug auf bezahlbaren Wohnraum.

Eine entsprechende Flächennutzungsplanung kann die Entwicklung auf die Ortsteile konzentrieren, die weniger stark durch Fluglärm betroffen sind. Die vorhandene Struktur mit verschiedenen Ortsteilen eignet sich gut für eine ausgewogene Siedlungsentwicklung, wenn die entsprechende Nahversorgung geschaffen wird.

SCHWÄCHEN / RISIKEN

Bereits jetzt konzentriert sich die Entwicklung auf den Ortsteil Flörsheim; der hohe Siedlungsdruck in der Rhein-Main-Region verkompliziert die Lage. Wenn die Stadt nicht aktiv Flächenplanung betreibt, können unnötig Flächen versiegelt werden und dadurch Landschaft verbraucht werden. Die schlechtere Versorgung in den Ortsteilen verstärkt diesen Trend potenziell noch.

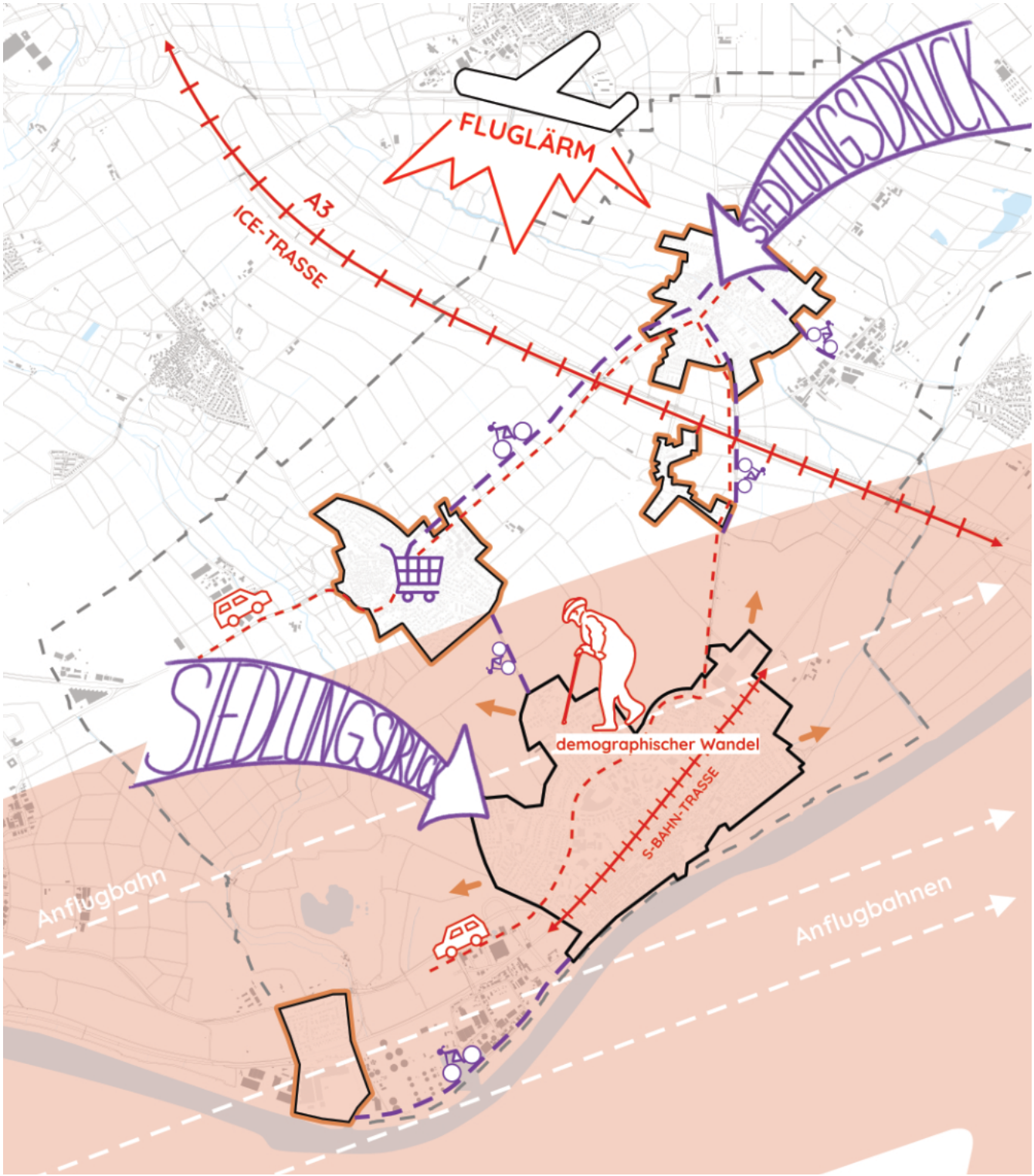
Abb. 3.2. Stärken und Chancen Plan



LEGENDE

- attraktive Grün- und Freiflächen
- gut sanierte Altstadt
- Weinanbau-Standorte
- wichtige Verkehrsachsen
- Photovoltaik-Anlagen

Abb. 3.3. Schwächen und Risiken Plan



LEGENDE

- Flörsheim wächst
- andere Ortsteile stagnieren
- Siedlungsbeschränkungsgebiet
- Straßen und Trassen wirken als räumliche Trennung
- Durchgangsverkehr
- fehlende Nahversorgung
- Fehlstellen im Radwegenetz und das Fehlen von Teilabschnitten

3.2. SZENARIEN-ENTWICKLUNG

Auf der Grundlage der SWOT-Analyse können drei Entwicklungsszenarien entwickelt werden. Es ist zu beachten, dass diese Szenarien nur grob ausgearbeitet sind – sie zeigen mögliche Entwicklungen für Flörsheim auf und illustrieren diese, sie sind aber nicht als verlässliche Vorhersagen zu verstehen.

Die Szenarien bewegen sich im Spannungsfeld zwischen den nicht beeinflußbaren externen Faktoren und den beeinflußbaren internen Faktoren. Die relevanten Faktoren sind nicht ausschließlich externe Faktoren, auf die Flörsheim nur reagieren kann. So ist die Wohnungsnachfrage zum Teil eine externe Größe, die einerseits durch weitere Trends (Urbanisierung, Attraktivität der Rhein-Main-Region, etc.) beeinflusst wird, auf die andererseits aber auch die Flörsheimer Wohnungspolitik (Baulandausweisung, städtische Bautätigkeit, Förderprogramme für Sanierung, usw.) einen Einfluss haben kann. Die Flörsheimer Stadtpolitik und Verwaltung können die Entwicklung aktiv beeinflussen und steuern.

Die drei Szenarien behandeln verschiedene Themen, nämlich: Demographie, Soziales, Wirtschaft. Sie werden, so sie denn zur Anwendung kommen sollten, das Handeln von Politik und Verwaltung in unterschiedlicher Weise bestimmen.

SZENARIO 1: ATTRAKTIVE WOHNSTADT FÜR ALLE

Angesichts der Lage im Rhein-Main-Gebiet, zwischen Frankfurt am Main und Wiesbaden/Mainz und bestens angebunden, kann ein Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung von Flörsheim das Wohnen sein. Dieses Szenario scheint am ehesten dem aktuell ablesbaren Trend einer wachsenden Kommune im Rhein-Main-Gebiet zu entsprechen. Diesem Trend zu entsprechen und mit dieser Entwicklung, aktiv steuernd `mitzuschwimmen´, sich diesem unumkehrbaren Trend nicht erfolglos zu widersetzen, ist der Kern dieses Szenarios, der sowohl den Einheimischen eine Chance geben will wie allen zuziehenden Neubürgern.

Mit dem zu erwartenden steigenden Siedlungsdruck und dem demografischen Wandel werden sich die Voraussetzungen und Bedingungen an Gebäude, Freiräume und Infrastrukturbedarf verändern.

Aufgrund der Nähe zu Frankfurt am Main und Wiesbaden/Mainz ist Flörsheim ein attraktiver Wohnstandort für Studenten, Singles, Berufsanfänger und junge Familien. Dafür muss bezahlbarer Wohnraum mit entsprechenden Wohnungsgrößen geschaffen werden, um den Bedürfnissen dieser Bevölkerungsgruppe gerecht zu werden, die ihrerseits in Teilen auch sehr offen gegenüber neuen experimentellen Wohnformen ist, wie z.B. Tiny Houses oder Co-Living-Spaces.

Neben der jüngeren Generation erlebt Flörsheim einen Zuwachs an älteren Menschen, was dem demografischen Wandel geschuldet ist. Daher müssen Wohnräume und Freiräume den Bedürfnissen der älterern Generation gerecht werden. Bestehende Wohngebäude sollen seniorengerecht renoviert, saniert und/oder modernisiert werden, auch um Barrierefreiheit zu gewährleisten. Orientieren kann man sich hierbei an bereits praktizierten gemeinschaftlichen Wohnformen und Wohnmodellen wie Mehrgenerationenwohnen, Alten- und Pflegewohngemeinschaften oder Demenzwohngruppen.

SZENARIO 2: WERTVOLLES FLÖRSHEIM

Angesichts der Geschichte der Stadt und ihrer Ortsteile, angesichts der Traditionen der Stadt am Fluss, des Tors zum Rheingau und der Kiesgrube in der Mainebene kann ein Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung von Flörsheim die Kultur, die Freizeit und die Identität sein.

Flörsheim, als größter Ortsteil, bildet den Kern der Stadt. Charakteristisch sind das Main-Ufer, die sanierte Altstadt und die vielen unterschiedlichen Kultur- und Freizeitangebote, wie z. B. der Flörsheimer Keller oder das Kunstforum Mainturm.

Keramag/Falkenberg ist durch die Niederlassung eines keramischen Betriebes entstanden. Bis heute ist der Ortsteil durch Gewerbe und Industrie geprägt.

Wicker ist vor allem durch den Wein bekannt. Jedes Jahr am ersten Augustwochenende findet das traditionelle Wickerer Weinfest statt. Zudem ist Wicker der Ausgangspunkt für die Rheingauer-Riesling-Route und den Rheingauer-Riesling-Pfad und gilt damit als das Tor zum Rheingau.

Weilbach ist durch seine Lage sehr gut an die Regionalpark-Route angebunden. Mit dem Regionalpark-Besucherzentrum, dem Regionalparkturm und dem GRKW-Gelände zieht Weilbach viele Besucher aus der Umgebung an.
Mit der Schwefelquelle dem „Faulborn“ und einer Natronquelle war **Bad Weilbach** ein ehemaliger Kurort. Obwohl das Kurbad eingestellt wurde, ist der historische Kurpark mit den Quellen bis heute ein Ort, der zum Verweilen einlädt.

Diese unterschiedlichen Charakter und Identitäten sollen erhalten und gestärkt werden. Dadurch kann sich die Stadt Flörsheim nach außen als vielfältige und erlebnisreiche Kommune präsentieren. Gleichzeitig gilt es, die bestehenden Defizite wie Leerstand, baufällige Gebäude oder Baulücken und Durchgangsverkehr zu reduzieren und zu beheben, um den öffentlichen Raum und das Stadtbild aufzuwerten. Leerstandmanagement, Stadtmarketing und die `Kleine Umgehung´ um den Ortsteil Weilbach können zentrale Bausteine werden, um die Identitäten der Ortsteile zu stärken.

Dieses Szenario fokussiert auf die in Flörsheim und den Ortsteilen vorhandenen lokalen Kräfte, die vorhandenen Identitäten und das spürbare gelebte Selbstbewusstsein der Bürgerinnen und Bürger.

SZENARIO 3 // GEWERBESTANDORT FLÖRSHEIM

Angesichts der Lage im Rhein-Main-Gebiet, zwischen Frankfurt am Main und Wiesbaden/Mainz und bestens angebunden, kann ein Teilschwerpunkt der zukünftigen Entwicklung von Flörsheim die Gewerbeentwicklung sein.

Dieses Szenario basiert auf drei Faktoren: a) der guten Anbindung an die BAB3 (Anschluss Weilbach), b) auf den Flächenpotentialen für gewerbliche Entwicklung in Weilbach und Bad Weilbach und c) auf der Grundannahme, dass die geplante `Kleine Umgehung´ um Weilbach schon existiert und zusätzlich angesiedeltes Gewerbe keinen zusätzlichen Durchgangsverkehr in Weilbach verursacht.

Derzeit sind die drei großen Ortsteile durch den Lärm des Durchgangsverkehrs belastet; ein Ausbau Flörsheims als Gewerbestandort darf nicht mit einer weiteren Steigerung der Verkehrslärmbelastung einhergehen.

Bei der Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen und bei der Grundstücksvergabe soll darauf geachtet werden, a) dass die lokalen Betriebe und Gewerbetreibenden vorrangig bedacht werden, b) dass nur arbeitsplatzintensive Betriebe angesiedelt werden (keine flächenintensiven Logistikzentren mit wenig Arbeitsplätzen) und c) dass die Ausweisung `Urbaner Gebiete´ verstärkt Anwendung findet, also die Baugebietsausweisung nach §6a der Baunutzungsverordnung, in der Wohnen und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen mit nichtstörendem Gewerbe kombinierbar sind.

Ebenso verfügt Flörsheim auch jetzt schon über einige gewerblich nutzbare Flächen, die noch entwickelt, ausgebaut oder nachverdichtet werden können.

Dieses Szenario ist eher ein Begleit-Szenario für die Szenarien 1 und/oder 2 und greift erst nach der Realisierung der `Kleinen Umgehung´ um Weilbach.

4

LEITBILDER, HANDLUNGSFELDER & RAHMENPLAN

Auf Basis der Analyse wurden drei Leitbilder entwickelt, fünf Leitprojekte ausgearbeitet und sechs Handlungsfelder mit weiteren Maßnahmen konzipiert. All das wird in den folgenden Kapiteln 4 und 5 dargestellt.

4.1. LEITBILDER

VORHANDENE QUALITÄTEN STÄRKEN

Die zahlreichen Qualitäten, die Flörsheim und die Ortsteile ausmachen, wurden erkannt und von den Bürgerinnen und Bürgern in der Beteiligung auch betont. Daher bezieht sich das erste Leitbild auf die Basis all dessen, was bereits da ist und was man nutzen, weiterentwickeln und ausbauen kann:

- Freiräume, Naherholungs- und Freizeitangebote erhalten und fördern, Main-Ufer, Wickerbachaue, Regional-Park-Route, Kiesgrube
- Straßenräume als lebendige Stadträume für alle entwickeln, Sitzmöglichkeiten gewährleisten, Fußgänger und Geschäfte erobern den Fußweg zurück, kein ruhender Verkehr auf Bürgersteigen
- Qualitätsvolle Plätze und Treffpunkte, im Maßstab der Nachbarschaft und der Quartiere schaffen und pflegen , z.B. die alte Goldbornschule oder der Gallusplatz

ALTERNATIVEN AUFZEIGEN

Neue Wege zu beschreiten erfordert Mut, Offenheit und Pioniergeist. Es werden Chancen eröffent. Bewährte Muster müssen zeitgemäßen Alternativen weichen. Skepsis zu neuen Ansätzen und zu alternativen Lösungen muss überwunden werden. Daher bezieht sich das zweite Leitbild auf all die Aspekte, die neue Wege und neue Formen suchen:

- Mobilität und Verkehr müssen für alle Verkehrsteilnehmer überall funktionieren, d.h. auch für nicht motorisierte Teilnehmer (Fuß- und Radwege attraktiv gestalten)
- Neue Mobilitätsformen müssen mitgedacht werden (E-Scooter)
- Vom EFH zu kommunikativen Wohnformen, zu Mehrgenerationen-Wohnen und zu seniorengerechten Wohnformen
- Neue Formen des Teilens entwicklen, Car-Sharing, Bike-Sharing, Co-Working, etc.,
- Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung umsetzen und fördern

NACHHALTIG WACHSEN

Die Beachtung der Nachhaltigkeit der Entwicklung ist genauso unausweichlich wie das erwartbare Wachstum von Flörsheim. Der Begriff der Nachhaltigkeit ist nicht gering zu schätzen, das erwartbare Wachstum von Flörsheim ist nicht zu unterschätzen. Daher bezieht sich das dritte Leitbild auf die Abwägung zwischen Nachhaltigkeit und Wachstum; das eine nicht lassen, das andere nicht unterdrücken:

- Bautätigkeit (-en) behutsam integrieren und qualitätvolle Impulse setzen
- Lokale Unternehmen erhalten und stärken
- Soziale Mischung und Vielfalt fördern

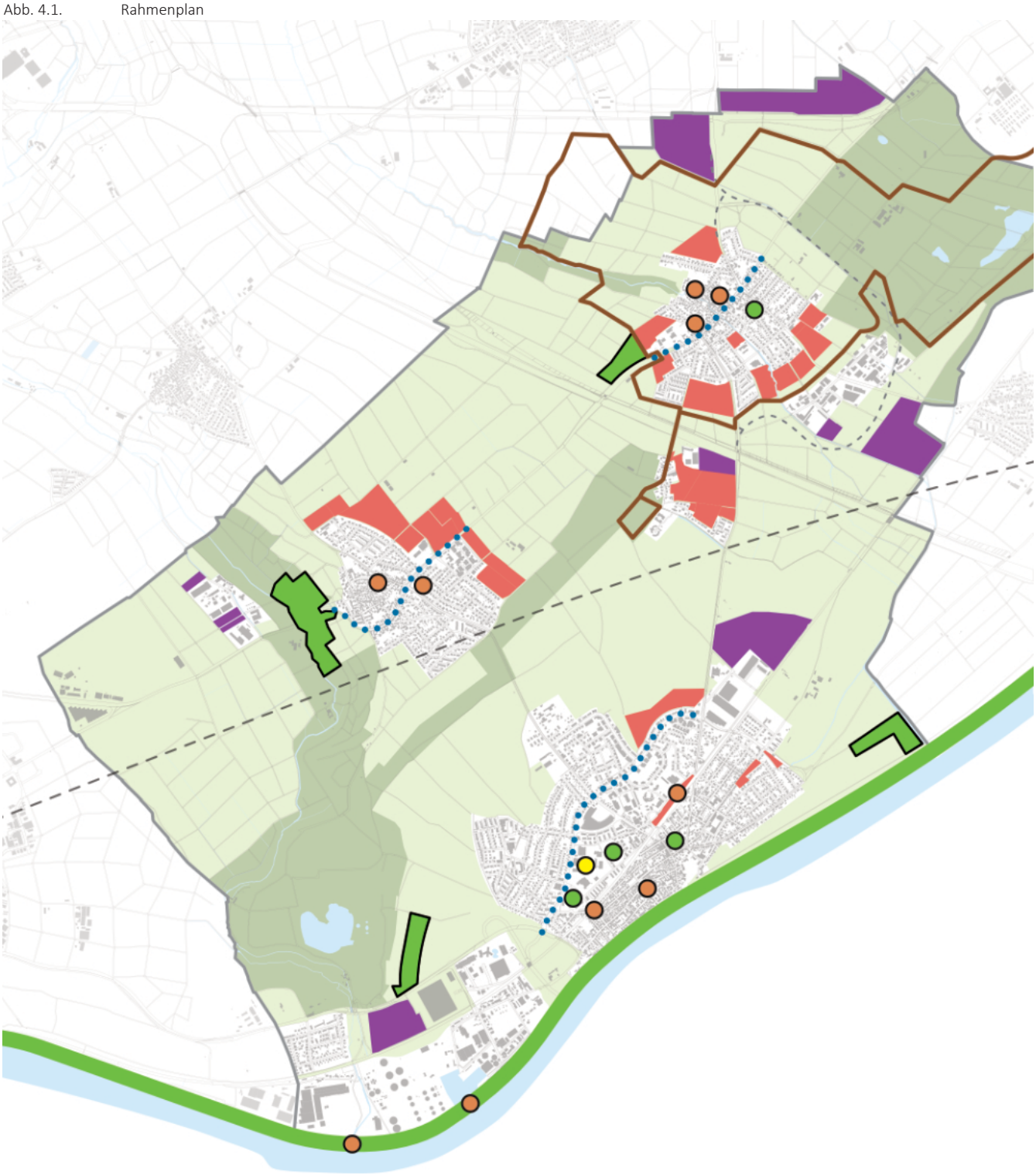
4.2. HANDLUNGSFELDER

Um den Maßnahmenkatalog zu strukturieren, sind die einzelnen Maßnahmen sechs Handlungsfeldern zugeordnet.

Die Handlungsfelder sind nicht streng voneinander abgegrenzt, sondern interagieren miteinander, dienen der Strukturierung und der thematischen und räumlichen Gliederung.

Die sechs Handlungsfelder sind:
I. Wohnen und Infrastruktur
II. Freiraum, Landschaft und Naherholung
III. Gewerbe und Einzelhandel
IV. Soziales und Freizeit
V. Verkehr und Mobiliät
VI. Energie, Ökologie, Klimaschutz und Klimaanpassung

Abb. 4.1. Rahmenplan



LEGENDE

- Bauliche Maßnahmen
- Freiraumgestaltung
- Klimaanpassungsmaßnahmen
- Potezialflächen Wohngebiete
- Potenzialflächen Gewerbegebiete
- Potenzialflächen Kleingartenanlage
- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen
- Rad- und Wanderweg (Lokal-Park-Rundweg, Weilbach)
- Gestaltung Main Ufer
- Kleine Umgehungsstraße
- Siedlungsbeschränkungsgrenze

4.3. RAHMENPLAN

Der nebenstehende Plan stellt zusammenfassend alle Maßnahmen dar, die sich baulich oder räumlich auswirken. Der Plan gibt eine Übersicht über die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Stadt Flörsheim in den nächsten Jahren und Jahrzehnten.

Aus dem Plan wird deutlich, dass sich ein Großteil der Maßnahmen unmittelbar auf den Ortsteil Flörsheim bezieht. Dies hängt damit zusammen, dass Flörsheim als größter Ortsteil und räumliches Zentrum den Kern der Gemeinde bildet: hier befinden sich die wichtigsten kulturellen Institutionen und zahlreiche Geschäfte. Hier ist die Versorgungsinfrastruktur und Anbindung an den ÖPNV am besten vorhanden. Das schließt selbstverständlich einzelne Bauvorhaben in den anderen Ortsteilen nicht aus, insbesondere wenn Gebäude saniert oder Baulücken geschlossen werden.

Grundsätzlich sollten nach Meinung der Verfasser großflächige Entwicklungen (Gewerbe, Wohnen und Kleingartenanlagen) am Rand der Ortsteile stattfinden. Aufgrund des Siedlungsbeschränkungsgebiets können im Ortsteil Flörsheim keine weiteren Neubaugebiete ausgewiesen werden. Demnach konzentrieren sich die Entwicklungsflächen um die Ortsteile Wicker, Weilbach und Bad Weilbach. Gewerbeflächen sollen in den bestehenden Gewerbegebieten nachverdichtet werden oder an verkehrsgünstige Anbindungen wie z.B. die B 519 angebunden werden.

Drei von fünf Ortsteilen leiden unter dem Durchgangsverkehr, weshalb verkehrsberuhigende und verkehrsreduzierende Maßnahmen in Flörsheim, Wicker und Weilbach erfolgen müssen.

Die Maßnahmen werden im folgenden ausführlicher dargestellt; dort werden auch Maßnahmen vorgestellt, die sich nicht räumlich auswirken.

5

MASSNAHMEN

LEITPROJEKTE

DICHT URBAN GRÜN

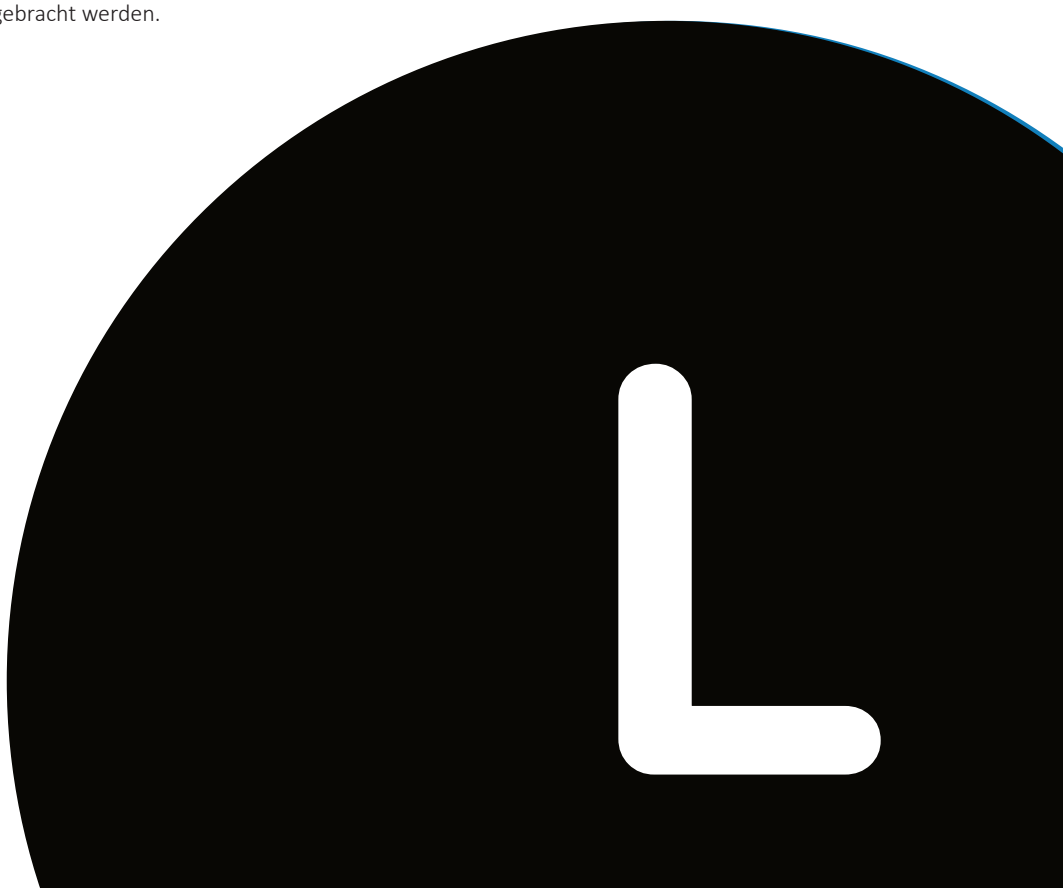
Die Hervorhebung von Leitprojekten soll deren besondere und vordringliche Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Flörsheim unterstreichen. Die Leitprojekte bilden ihrerseits einen Querschnitt durch alle relevanten Handlungsfelder.

Die Aufwertung des Main-Ufers (Leitprojekt L1) und die angestrebte durchgehende Fahrrad- und Fußgängerverbindung wird sich auf den regionalen und gesamtstädtischen Kontext positiv auswirken. Zudem spielt das Main-Ufer eine zentrale Rolle für die Naherholung vieler Flörsheimer und Besucher.

Derzeit leidet Weilbach unter dem Durchgangsverkehr. Dazu werden im ISEK Beispiele und Vorschläge genannt, um eine Idee für die Umgestaltung der Ortsmitte Weilbachs aufzuzeigen. (Leitprojekt L2)

Ein Bahnhof dient nicht nur dem ÖPNV, er ist auch die Visitenkarte einer Gemeinde. Demnach soll die Aufwertung des Bahnhofsumfelds (Leitprojekt L3) dazu führen, dass die gesamte Funktionalität des Stadtraums am Bahnhof Flörsheim gesteigert wird und dass die Menschen einen positiven Eindruck von Flörsheim bekommen.

Die alte Goldbornschule mit ihrem Umfeld ist ein identitätsstiftender Ort für viele Einwohner (Leitprojekt 4). Mit einer Gebäudesanierung und- modernisierung und einer Aufwertung des Freiraums soll der Ort wieder zum Strahlen gebracht werden.



L1

FLÖRSHEIM AM MAIN
REGION - STADT - ORTSMITTE

Flörsheim am Main ist der Name der Stadt. Und mit dem Namen der Stadt ist der Fluss untrennbar verbunden. Der Main ist das verbindende Element in der Region und der Main ist Teil der Stadt Flörsheim. Flörsheim hat nie einen Deich oder einen Hochwasserschutz gegen den Main und dessen Hochwasser errichtet, sondern hat sich immer zum Main hingewandt. Die offene Mainpromenade (Konrad-Adenauer-Ufer) zeugt davon bis heute.

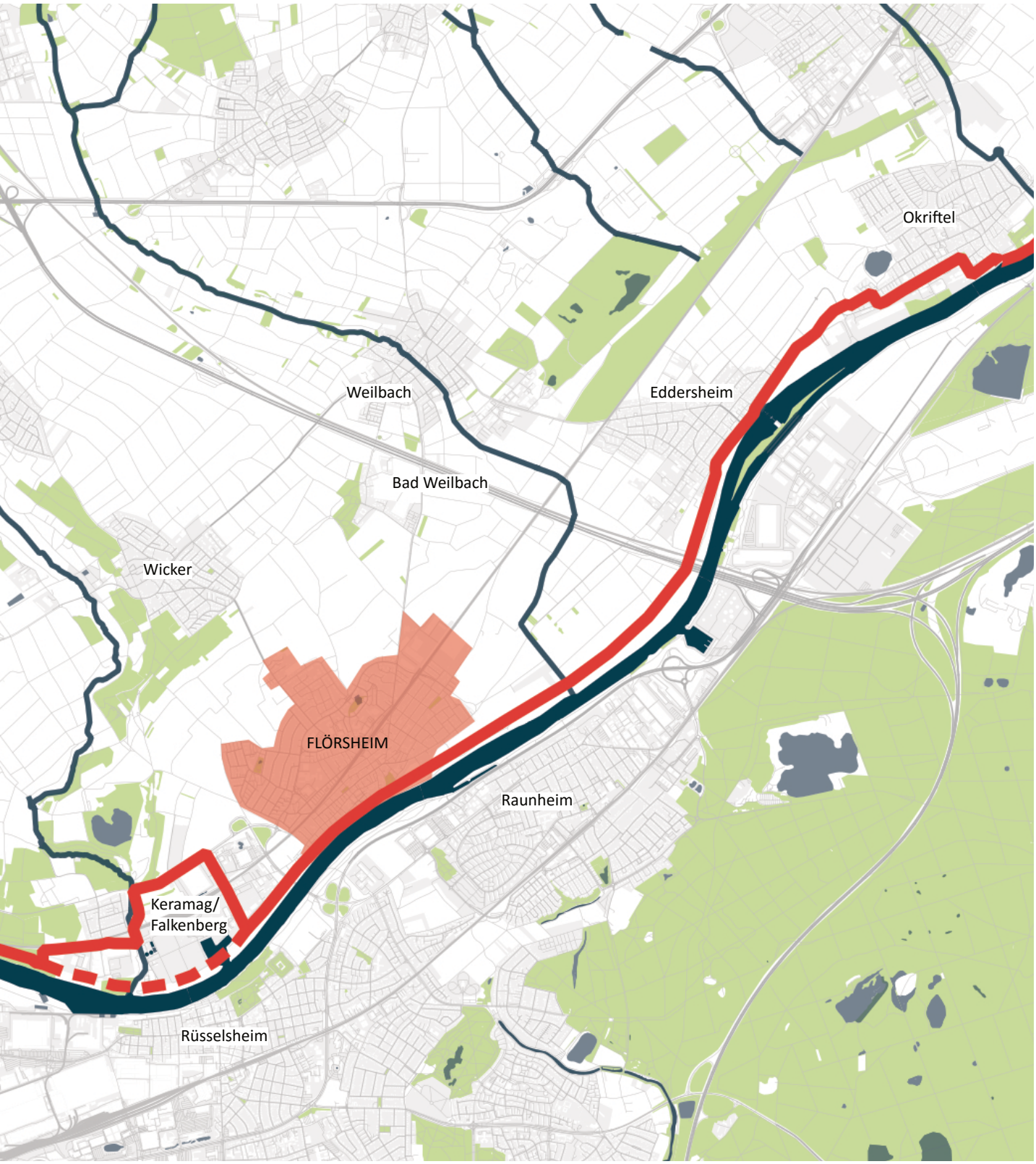
Das Projekt Flörsheim am Main Region-Stadt-Ortsmitte widmet sich dem Fluss und dem Bezug zum Wasser auf dreierlei Ebene:

Im regionalen Kontext sucht das Projekt die weitere Verbesserung der Anbindung Flörsheims an die Region, einerseits parallel zum Fluss im Raumbezug zwischen Wiesbaden und Frankfurt, wie auch andererseits im Bezug zum Grünraum des Regionalparks. Angestrebt wird daher eine durchgehende Fahrrad- und Fußgängerverbindung auf dem nördlichen Mainufer, auch und insbesonders im Bereich des Flörsheimer Hafens und der Wickerbachmündung. Intendiert ist die verbesserte Anbindung an Projekte des Kreises und der Region.

Im gesamtstädtischen Kontext sucht das Projekt die Aufwertung der Flörsheimer Mainuferareale, sowohl am östlichen Ortsrand wie am westlichen Ortsrand. Laut Kreisentwicklungskonzept des Main-Taunus-Kreises soll die Mainschiene gemeinschaftlich entwickelt werden. Die Stadt Flörsheim soll prüfen, inwieweit gemeinsam mit Eddersheim und Hattersheim im Osten und mit Hochheim im Westen zusätzliche Maßnahmen realisiert werden können: Spielplätze, Kunst im öffentlichen Raum, öffentliche Grill- und Lagerfeuerplätze, Wohnmobilstellplätze, etc..

Im kernstädtischen Kontext zielt das Projekt auf die Aufwertung und weitere Attraktivierung der altstadtbezogenen Uferzone als dem identitätsstiftenden Nukleus von Flörsheim; hier stehen insbesondere die Steigerung der Ausgestaltung des öffentlichen Raums und die Steigerung der Angebotsvielfalt und der Aneignungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Zentrum.

Abb. 5.1. Main, Flörsheim, Regionalpark


Okriftel
Weilbach
Eddersheim
Bad Weilbach
Wicker
FLÖRSHEIM
Raunheim
Keramag/
Falkenberg
Rüsselsheim

1. FAHRRAD- & FUSSWEGBRÜCKEN ÜBER DAS HAFENBECKEN UND ÜBER DIE WICKERBACHMÜNDUNG

Der Regionalradweg R3 am Main verläuft durchgängig am Mainufer von der Mainmündung in Mainz-Kastel bis Falkenberg und von der Opelbrücke in Flörsheim weiter nach Osten. Von der Opelbrücke bis zur Wickerbachmündung wird der R3 abseits vom Fluss nördlich vom Flörsheimer Hafen und durch Keramag/ Falkenberg geführt.

Das Projekt zielt darauf ab, den Radweg R3 durchgängig am Mainufer in Wassernähe zu führen und komfortabel auszustatten.

Im Moment müssen die Radfahrer die Lücke im durchgängigen Radweg auf einem wenig intuitiven Umweg durch ein unattraktives Industriegebiet (entlang der Industriegebiete Keramag und West I&II) durchfahren.

Gleichzeitig bietet entlang des nördlichen Mainufers ein breiter grüner Uferstreifen ausreichend Platz, um einen Radweg aufzunehmen.

Die größten Hindernisse sind die Einfahrt zum Hafenbecken der Deutschen Shell und die Wickerbachmündung. Ein durchgängiger Radweg ist hier nur möglich, wenn beide Hindernisse mit Brücken überbaut werden.

Eine Einschränkung der Hafenzufahrt für den Schiffsverkehr muss ausgeschlossen werden.

Ein solches Bauprojekt bietet die Chance, neben der Steigerung der Funktionalität, auch durch hohen gestalterischen Anspruch und als weithin sichtbare Landmarken, ein Leuchtturmprojekt zu generieren und etablieren für die Bedeutung des Radverkehrs in Flörsheim, im Main-Taunus-Kreis und in der gesamten Rhein-Main-Region.

Beispielhaft sei hier auf die sogenannte Ölhafenbrücke in Raunheim verwiesen, wo in gleicher Weise ein Lückenschluss im Radwegenetz auf dem Südufer des Mains gelungen ist.

Neben der reinen Steigerung der Radwegefunktionalität kann und soll mit diesem Projekt auch der bislang nicht zugängliche Uferbereich zwischen Opelbrücke in Flörsheim und Falkenberg für die Bürgerinnen und Bürger zugänglich gemacht werden. Damit würde das Naherholungs- und Freizeitflächenangebot für Flörsheim und Keramag/Falkenberg signifikant erweitert.

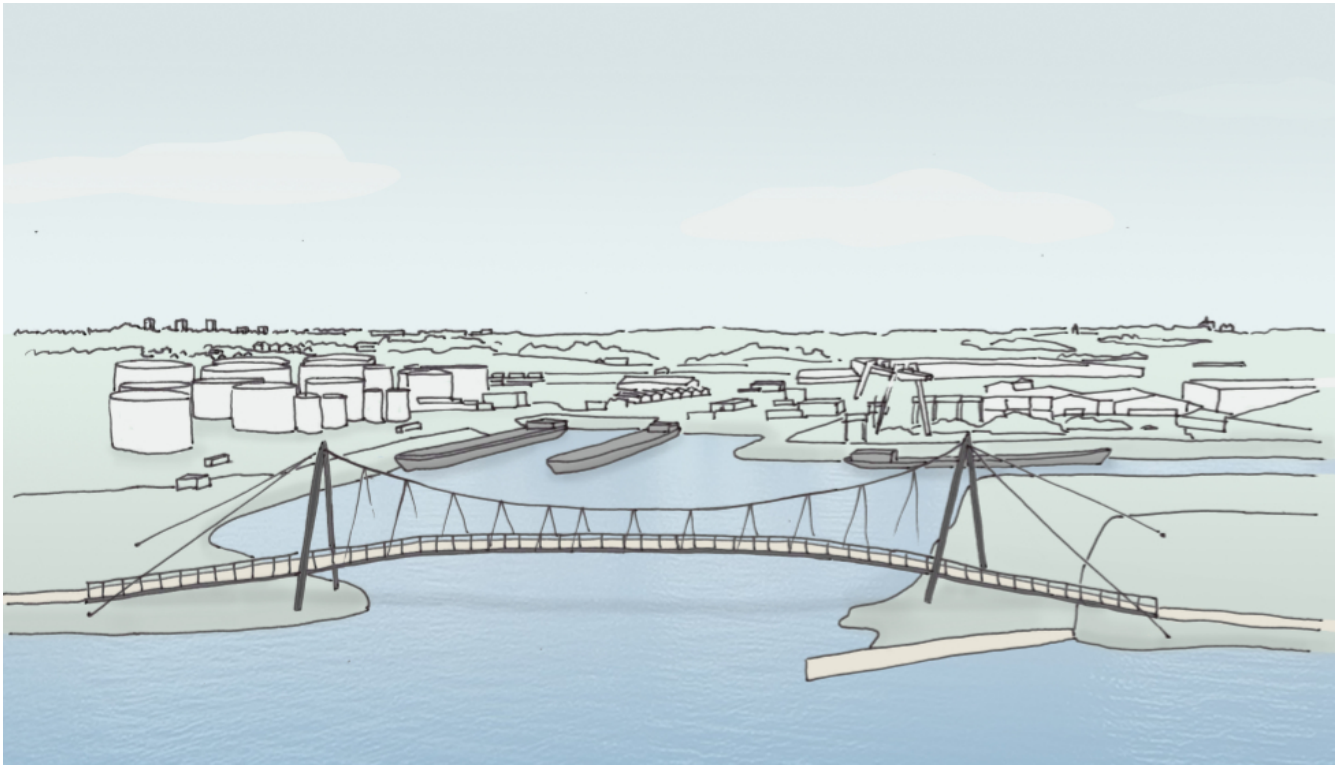


Abb. 5.2. Visualisierung einer Brücke über das Hafenbecken

Ebenso eröffnet die Projektidee die Chance, das ost-west-orientierte regionale Verbindungselement des Flussraums Main zu verknüpfen mit den quer dazu anlaufenden Grünzügen des Regionalparks: da ist der Lauf des Wickerbachs von seiner Mündung bachaufwärts und da ist auf Höhe der Opelbrücke der `Kreuzweg´, der das Mainufer mit der Flörsheimer Warte verbindet. Auch muss die Opelbrücke in Flörsheim als Trittstein auf die Südseite des Main verstanden und in die Gesamtplanung integriert werden. Es muss geprüft werden, wie auf dem nördlichen Mainufer ein direkter vertikaler Zugang vom Niveau des Mainufer zum-Niveau der Brücke hergestellt werden kann.

Angesichts der Fragen der Finanzierung und Realisierung solch aufwändiger Brückenbauwerke ist von vornherein auf den zu erwartenden langen Planungszeitraum hinzuweisen. Erfahrungsgemäß gehen hier schnell 10 Jahre ins Land. Aber es ist ebenso eine Erfahrung, dass solch ambitionierten Projekte durchaus eine Chance auf Realisierung haben.

Mit den hier vorgestellten Skizzen soll die Anregung gegeben werden, dass die grundsätzliche Machbarkeit gegeben ist. Im Zeitraum der kommenden Monate und Jahre sind Finanzierungs- und Planungsmodalitäten abzuprüfen und zu entwickeln, die die Realisierung im Blick haben.

Als Beispiel sei auf ein Projekt in Gießen verwiesen, wo im Jahre 2005 eine Fußweg- und Fahrradbrücke über die Lahn erstmals angedacht und auch dargestellt worden ist und wo man im Jahre 2014 anlässlich der Eröffnung der Landesgartenschau in Gießen die Einweihung und Eröffnung der Brücke tatsächlich erleben konnte.

Die Bürgerbeteiligung hat auch Kritik zu dieser Projektidee hervorgebracht. Die Kritiker argumentieren, dass einerseits der bestehende Verlauf des R3 teilweise abseits vom Ufer durchaus funktioniere und andererseits die Uferbereiche auf der Nordseite des Main im bestehenden Zustand, also ohne zusätzlich eingebauten Fernradweg, einen für Flora, Fauna und Mensch weitgehend ungestörten Natur- und Naherholungsraum darstelle und biete.

Abb. 5.3. Lageplan: Mainuferweg mit Brücken über das Hafenbecken und die Wickerbachmündung

2. MAINUFER IN DER ALTSTADT AUFWERTEN

Das Aushängeschild der Flörsheimer Altstadt – das Mainufer – wird derzeit zu großen Teilen als Parkplatz genutzt. Das Gesicht der Stadt zum Wasser, das sich Flörsheim über die Jahrhunderte nicht durch Hochwasserschutzmassnahmen verbaut sondern immer bewahrt hat, wird heute zum Abstellen der KFZ genutzt. Die Mainuferzone in der Altstadt verspielt damit das Potenzial für eine ansprechende Gestaltung und eine intensive und kommunikative Nutzung als Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger sowie für touristische Angebote.

Das Mainufer wurde in der Befragung und in den Bürgerbeteiligungen häufig als funktional und gestalterisch defizitär, als unattraktiv und auch als gefährlich beschrieben. Beispielsweise werden die freiliegende Wurzeln der Pappeln am Mainufer kritisiert, die das Radfahren und Spazierengehen erschweren und als Stolpergefahren gesehen werden.

Das Mainufer bietet ein großes Potenzial, insbesondere für Freizeitnutzungen. Dazu gehören z.B. die Einrichtung eines Anlegers für Wassersportler und Freizeitkanuten, evtl. die Einrichtung

Abb. 5.4. Luftbild Mainufer in der Ortsmitte

einer Dockmöglichkeit für Flusskreuzfahrtschiffe (mit Landstrom!), evtl. der Ausbau des Landungsstegs für die Primus-Linie, aber auch Grillplätze auf dem Mainufer, westlich und östlich ausserhalb der altstädtischen Kernzone, etc..

Ein durchgängiger Radweg ist auf Höhe der Altstadt bereits vorhanden. Jedoch müssen die Radwege in ihrer Beschaffenheit verbessert werden, um einen besseren Fahrkomfort zu gewährleisten; dazu gehört auch die angemessene Baum- und Baumwurzelpflege.

Das ISEK empfiehlt eine integrierte Freiraumkonzeption und-gestaltung und die Steigerung der Funktionalität und der Angebote; dieser Ansatz der Konzeption und Neugestaltung des Mainufers wird seitens der Stadt Flörsheim bereits aktiv bearbeitet: weniger Parkplätze, mehr Außengastronomie, Freiraummöblierung, Begrünung, partieller Zugang zum Wasser, Flächenentsiegelung, Spielangebote, etc.

L2

AUFWERTUNG ORTSZENTRUM WEILBACH

Abb. 5.5. Ortsmitte Weilbach

Mit der beabsichtigten Planung und Realisierung der Umgehungsstraße um Weilbach verbindet sich sowohl für den Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Umgehungsstraße als auch für die Zeiträume bereits vor der Fertigstellung dieser Umgehungsstraße die große Herausforderung und die Chance, die Ortsmitte von Weilbach nach der Befreiung von der Alltagslast des Durchgangsverkehrs wieder in eine lebenswerte Ortsmitte zurückzuverwandeln. Die Chance dieses innerörtlich gelegenen Teils des Gesamtprojektes Umgehungsstraße liegt darin, die Möglichkeit der Transformation vom anonymen Verkehrsraum zum liebenswerten Aufenthaltsort bereits frühzeitig zu planen und rechtzeitig vorzubereiten.

Der Bau der Umgehungsstraße um Weilbach (siehe Seite 46) wird die Ortsdurchfahrt (Mainzer Straße / Frankfurter Straße) zumindest teilweise vom Durchgangsverkehr entlasten. Diese neu gewonnene Freiheit der Verkehrsmengenreduktion muss mit einer entsprechenden Umgestaltung des Straßenraums genutzt werden! Noch gibt es in Weilbach Einzelhandel, der durch die ansprechende Gestaltung des Straßenraums und des Umfelds unterstützt werden kann. So kann Weilbach ein echtes Ortszentrum mit Verweil- und Aufenthaltsqualität und Nahversorgung erhalten und wieder erlangen.

Das hier angesprochene Gesamtprojekt umfasst den Straßenraum der Frankfurter Straße, von der Einmündung der Rüsselsheimer Straße / Massenheimer Straße im Westen bis zur Kreuzung mit der Hofheimer Straße / Raunheimer Straße und die Einmündungen aller seitlich abgehenden Seitenstraßen und anliegenden Straßenräume.

Das Projekt muss mit dem Straßenverkehrsträger abgestimmt werden, insbesondere weil die Frankfurter Straße in Weilbach nicht nur als Bundesstraße 519 sondern auch als Bundesstraße 40 gewidmet ist:

Das Projekt zielt ab auf :

- die Anpassung des Straßenquerschnitts (Reduzierung der Fahrbahnbreiten zugunsten der Verbreiterung der Seitenstreifen, also der Bürgersteige),
- auf die Organisation des ruhenden Verkehrs (Anordnung von straßenbegleitenden Stellplätzen),
- auf eine Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit (Einrichtung von Fahrbahnverschwenkungen),
- auf die Einrichtung von Querungsmöglichkeiten,
- auf eine Begrünung des Straßenraums (Baumpflanzungen, die den Straßenraum in seiner Linearität gliedern und das Mikroklima verbessern),
- auf Flächenentsiegelung, wo immer diese möglich ist,
- auf eine attraktive Ausgestaltung und Ausstattung des öffentlichen Raums (Beläge, Beleuchtung, Mobiliar, Infrastruktur, durchgängige Barrierefreiheit),
- auf eine Aktivierung der Seitenbereiche vor den Wohnhäusern, den Geschäften und Gaststätten und
- auf eine Verknüpfung des Straßenraums der Frankfurter Straße mit den seitlich anlaufenden und in zweiter Reihe liegenden Straßen- und Platzräumen:
  - Platz am Faulbrunnenweg mit dem Kriegerdenkmal
  - Einmündungen Johanneskirch- / Wiesenstraße
  - Einmündung Bachstraße mit Überquerung des Weilbachs
  - Einmündung Steingasse
  - Einmündung kleine Schloßstraße mit Platzsituation und Einmündung Am Alten Bach mit Verbindung zum Grünraum des Alten Friedhofs in Weilbach
  - Einmündung Schloßstraße
  - Vorbereich vor der Katholischen Kirche Maria Himmelfahrt
  - Platzfläche vor Frankfurter Str. 21 und
  - Kreuzungsbereich Raunheimer Straße

Das Projekt wird auf den Folgeseiten nochmals im Zusammenhang und im Sinne der schrittweisen Realisierung in drei Bauabschnitten/Bauphasen erläutert.

Die Plandarstellung zeigt den Ist-Zustand der Orstdurchfahrt von Weilbach. Sie macht deutlich, dass die Ortsmitte Weilbachs als ein historisch gewachsener Stadtraum (mit dem Standort der Katholischen Kirche, dem Standort des Schlosses, mit den angestammten Händlern und Gastronomieangeboten) zu einem vom Durchgangsverkehr dominierten autogerechten Verkehrsraum entwertet ist. Das wird deutlich

- an den Spurbreiten der Autostraßen,
- an den Flächengrößen der Kreuzungsbereiche (der Kreuzungsbereich von Frankfurter Straße und Raunheimer Straße nimmt nahezu so viel Fläche in Anspruch wie der ganze Alte Friedhof in Weilbach)
- an den Breiten der Bürgersteige, die teilweise so gering ist, dass weder eine Fußgängerbegegnung gut möglich ist, noch die Fläche zu einem Verweilen einlädt
- an der nahezu vollständigen Baumlosigkeit des Straßenraums

In dem Moment der Realisierung der „Kleinen Umgehung“ und der damit verbundenen und beabsichtigten Reduzierung der Verkehrslast können die vorgenannten Defizite angegangen werden. Das ISEK empfiehlt, sofort mit der Konzeption und Planung für die neue Ortsmitte von Weilbach zu beginnen, parallel zu den Planungen für die Umgehungsstraße. Denn die Prozesse laufen parallel. Vieles von dem, was die Wiederaufwertung der Ortsmitte betrifft, muss vorgedacht, konzipiert und geplant werden; die Stadt Flörsheim sollte mit diesen Planungen nicht erst beginnen, wenn die Umgehungsstraße bereits fertig gestellt ist.

Die Realisierung eines solch großen Projektes benötigt viel Ausdauer und Geduld. Immerhin handelt es sich um die Transformation des zentralen Stadtraums von Weilbach.

Es ist daher ratsam und realistisch, das Gesamtprojekt in Bauabschnitten, in Realisierungsphasen, auch in Testphasen zu gliedern.

Abb. 5.6. Ortsmitte Weilbach: IST-Zustand

Die Darstellung einer solchen Gliederung in drei Phasen finden Sie auf der folgenden Doppelseite. Es werden hier drei denkbare Zeithorizonte angenommen: Phase 1 –> 5 Jahre / Phase 2 –> 8 Jahre / Phase 3 –> 11 Jahre

Begleitende Maßnahmen zur erweiterten Aufwertung der Ortsmitte von Weilbach liegen außerhalb des eigentlichen Projektraums der Frankfurter Straße. Hierzu zählen wir die unbebaute Liegenschaft Frankfurter Str. 17, das Umfeld der Katholischen Kirche, die Platzfläche vor der Frankfurter Str. 21 und auch die etwas weiter entfernt liegende Grünfläche des Alten Friedhofs.

Da Weilbach aktuell keine andere nennenswert große innerörtliche öffentliche Grünfläche aufweist, kommt dem Alten Friedhof eine besondere Bedeutung zu, wie auch dem Umfeld an der Katholischen Kirche und der Grünfläche am Kriegerdenkmal.

Die Fläche des Alten Friedhof ist als Friedhofsfläche bereits entwidmet und kann neu gestaltet werden. Es liegt hierzu auch ein StVV-Beschluss vor, gemäß dem der Alte Friedhof zur Grünanlage werden soll. Auch dies ist ein Projekt, das bereits unmittelbar angegangen werden kann und keine Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Realisierung der Ortsumgehungsstraße hat.

Als Beispiel für einen gut gelungenen Transformationsprozess, wie er in diesem Projekt angestoßen wird, sei auf die Gemeinde Rudersberg verwiesen, die sich die eigene Ortsmitte wieder zurück erobert hat.

Abb. 5.7. Vorher: Ortsdurchfahrt Rudersberg

Abb.5.8. Nachher: Ortsdurchfahrt Rudersberg

Die Vorbereitung, Planung und Realisierung eines Projektes wie die Aufwertung des Ortszentrums von Weilbach bedarf einer intensiven, umsichtigen und auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Strategie. Das ISEK empfiehlt die Umsetzung in Phasen; die folgend beschriebenen drei Phasen sind als Vorschlag für eine als sinnfällig erachtete Herangehensweise zu verstehen; sicherlich werden die eines Tages konkret ins Auge gefassten Planungs- und Realisierungsschritte von der folgend gegebenen Phasen-Beschreibung abweichen.

1. KURZFRISTIGE MASSNAHMEN (5 JAHRE)

In der ersten Phase geht es um die Erhebung und Berücksichtigung der Bedarfe der Bewohner und Anlieger an der Frankfurter Straße und der Bevölkerung Weilbachs insgesamt. Wie sind die Erwartungen, was sind die Wünsche, was sind die Notwendigkeiten, die sich aus der angestrebten Aufwertung der Ortsmitte Weilbachs ergeben sollen und müssen? Wo liegt eine Grundstückseinfahrt, wo ist ein Ladengeschäft, wo kann straßenbegleitend ein Pkw-Parkplatz angeordnet werden, wo sind die Standorte der Straßenlampen, welche Bereiche haben unzumutbare schmale Bürgersteige, wo kann eine Baumpflanzung erfolgen, …. ?

In Beteiligungs-Workshops müssen die diesbezüglichen Grundlagen erhoben und mit der Bevölkerung erarbeitet und zusammengefasst werden. Auf der Basis dieser Erhebung und Abstimmung muss und kann dann die folgende erste konkrete Planungsphase aufbauen. In dieser Phase werden sicherlich alternative Szenarien entstehen; diese sollten idealerweise diskursiv gegeneinander abgewogen werden, um sukzessive den größten gemeinsamen Nenner für eine Planung zu generieren, die von möglichst vielen Beteiligten mitgetragen, akzeptiert und unterstützt wird.

2. MITTELFRISTIGE MASSNAHMEN (8 JAHRE)

In der zweiten Phase geht es um die belastbare Konkretisierung der Vorplanungsüberlegungen. Was läßt sich realisieren, was ist finanzierbar, was ist technisch machbar, was ist schlicht notwendig und was ist Kür?

Erfahrungsgemäß bedeuten Veränderungen an Verkehrsbauwerken einen großen Eingriff an der bestehenden Infrastruktur und eine große Umstellung an der erlebten Alltagstauglichkeit und an der gewohnten Alltagsgebräuchlichkeit. Es wird daher empfohlen, vor der konkreten baulichen Realisierung (in Phase 3), die beabsichtigten Interventionen in Testphasen zu erproben, zu überprüfen und für die abschließende Konkretisierungsplanung anzupassen.

Der sogenannte Verkehrsversuch, nach StVO § 45 Abs. 1 Satz 2 Nr. 6, bietet einen hierfür geeigneten straßenverkehrsrechtlichen Hebel, um zunächst mit temporären Maßnahmen Möglichkeiten auszuloten. Die verantwortlichen Planungsstellen beim Main-Taunus-Kreis und bei Hessen-Mobil sind hierbei frühzeitig einzubinden; insbesondere ist die Frage der Abstufung der Frankfurter Straße von derzeit Bundesstraße (B519 und B40) auf zukünftig Kreisstraße oder Kommunalstraße relevant. Diese Abstufung der Frankfurter Straße hängt davon ab, ob der Verlauf der B40 auf die Rüsselsheimer Straße und die zukünftig neu geschaffene `Kleine Umgehung´ verlegt wird. Mit Herabstufung einer innerörtlich geführten Straße von einer Bundesstraße auf eine Kommunalstraße erwirbt die Stadt die volle Gestaltungsfreiheit und muss als Straßenbaulastträger alle Kosten tragen.

3. LANGFRISTIGE MASSNAHMEN (11 JAHRE)

In der dritten Phase steht die konkrete baulich-technische Realisierung im Mittelpunkt. Auf der Basis der Konkretisierungsplanung wurden bis dahin sinnvolle Bauabschnitte gebildet, um die Gesamtmaßnahme in handhabbare Teilabschnitte zu gliedern, die sukzessive und aufeinander folgend das Gesamtergebnis herbeiführen.

Die Planung der Planung spielt dabei eine herausragende Rolle. Schließlich sind beim Bauprozess teils gravierende Einschränkungen zu erwarten; es muss sicher gestellt sein und werden, dass beispielsweise die Erreichbarkeit einer Einzelhandelsfläche oder einer Bäckerei nicht vom einen auf den anderen Tag für einige Monate vom umgebenden städtischen Umfeld komplett abgeschnitten werden und baustellenbedingt keinen Umsatz mehr generieren.

Abb. 5.9. Luftbild: Ortsmitte Weilbach

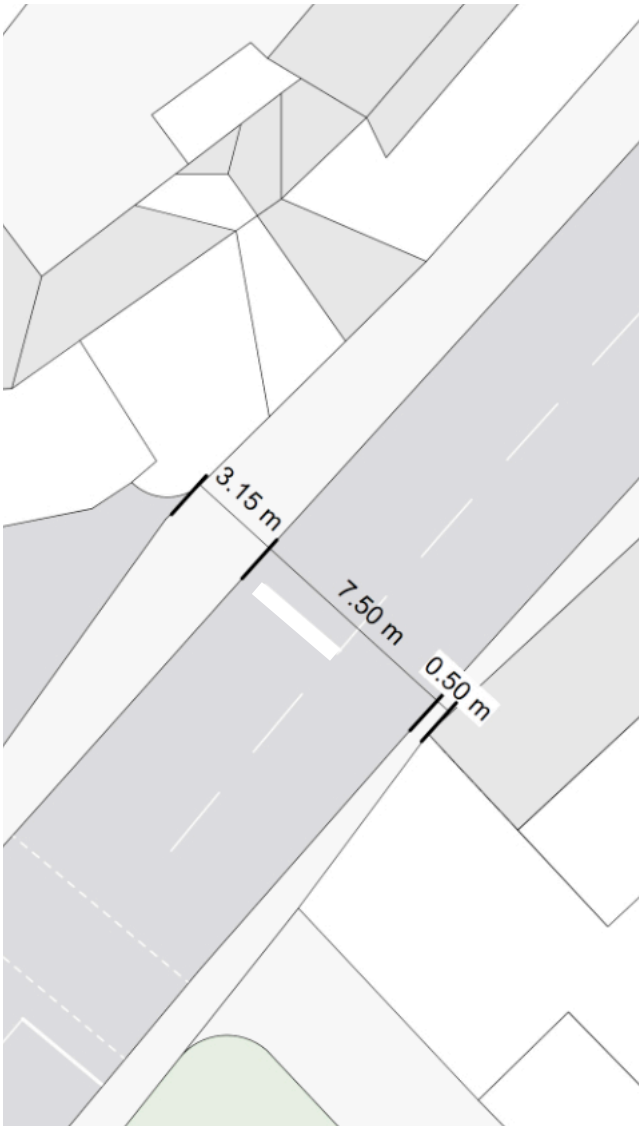


Abb. 5.10. Ortsmitte Weilbach: IST-Zustand ungleichmäßige Verteilung der Seitenbereichbreiten

Abb. 5.11. Bsp. Frankfurt/Main: roter Teppich als temporärer Fahrradstreifen

Abb. 5.12. Bsp. Frankfurt/Main: Fahrradstreifenmarkierung- temporärer Abgrenzung

Abb. 5.13. Bsp. Frankfurt/Main: seitlich markierte Fahrradstreifen

L3

AUFWERTUNG BAHNHOFSUMFELD

1. NACHVERDICHTUNG AM HÖLLWEG

Der Bahnhof in Flörsheim ist für die nachhaltige Mobilitätsstrategie der Stadt Flörsheim der wichtigste Knotenpunkt in der Stadt. Das Bahnhofsumfeld als Stadtraum muss zusammen mit dem funktionalen Aspekt des Bahnhofs als zentraler ÖPNV-Verkehrsknoten gedacht werden. Im weiteren Umfeld um den Bahnhof Flörsheim herum ist auch die Erreichbarkeit des Bahnhofs (mit dem Fahrrad) von herausragender Bedeutung. Ferner stellt das Umfeld des Bahnhofs und der Bahngleise und die dort bislang nicht strukturiert entwickelten Flächen ein höchst bedeutendes Potenzial für die zukünftige Entwicklung des zentralen Stadtraums in Flörsheim dar.

Der Bahnhof Flörsheim ist in vielerlei Hinsicht ein wichtiger Ort: hier findet die Adressbildung statt, hier entsteht der erste Eindruck, den viele Menschen von Flörsheim bekommen, der Bahnhof ist die wichtigste Station für zahlreiche Pendlerstrecken. Der Bahnhof ist aufgrund seiner zentralen Lage Teil der Innenstadt.

Das Bahnhofsgebäude befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn wie auch die Fläche des Bahnhofsvorplatz auf der Südseite. Die unbebauten Brachflächen zwischen den Bahngleisen und dem Höllweg auf der Nordseite befinden sich im Eigentum der Stadt. Für die Frage der Möglichkeiten der Entwicklung der Flächen nördlich der Bahngleise hat die Stadt Flörsheim eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen.

Zwei Aufgaben

Mit der Entwicklung und Bebauung der brach liegenden Flächen zwischen den Bahngleisen und dem Höllweg eröffnet sich einerseits die Chance, einen wertvollen Stadtbaustein für die Innenstadt Flörsheim zu gewinnen, und es verbindet sich damit andererseits die Herausforderung und die Verantwortung für diese wertvolle Fläche eine nachhaltige, langfristig wertige, funktional flexible und ökonomisch tragfähige Konzeption und Planung in die Wege zu leiten. Die Empfehlung des ISEK ist daher, diesen Konzeptions- und Realisierungsprozess als Stadt nicht aus der Hand zu geben, sondern eigenständig und selbstbewußt zu steuern.

Funktional verbindet der Standort des Bahnhofs die Knotenfunktionen eines ÖPNV-Umstiegsortes, mit P+R-Stellplätzen, Fahrrad-Stellplätzen, Bushaltestellen, Bahn-Services und den für einen Bahnhof notwendigen sonstigen Angeboten. Die zur Bebauung anstehende Entwicklungsfläche bietet aufgrund ihrer Lage direkt am S-Bahn-Halt, mit Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Wiesbaden und des Hauptbahnhofs in Frankfurt/Main eine hervorragende Ausgangssituation. Beide Aufgabenstellungen / Herausforderungen, müssen integriert betrachtet und entwickelt werden.

Erschließung Erreichbarkeit

Für die gelingende Entwicklung beider Elemente ist die Erschließung und Erreichbarkeit des Bahnhofs innerhalb Flörsheims von entscheidender Bedeutung. Der an- und abfließende motorisierte Individualverkehr (MIV) zum und vom ÖPNV-Knoten-

Abb. 5.14. Impression: Bahnhofsumfeld

punkt, der über die Wickerer Straße und die Weilbacher Straße zu erwarten ist, muss mit geplant werden. Von gleichrangiger Bedeutung ist die Erreichbarkeit des ÖPNV-Knotenpunkts für Radfahrer und Fußgänger.

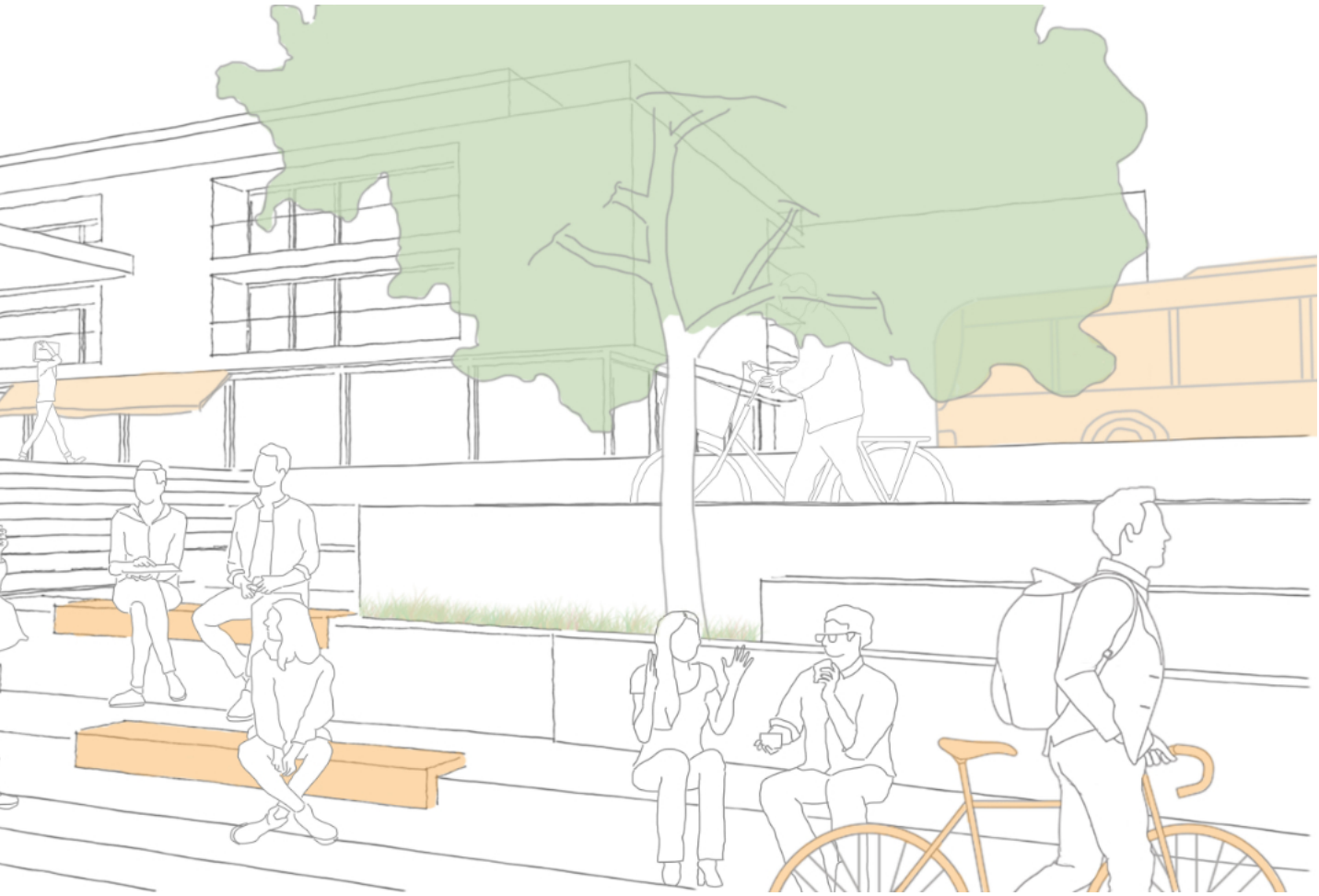
Im Stadtgrundriss ist noch die vormals durchgängige Verbindung (Weilbacher Straße, von Norden auf die Bahnlinie zulaufend, mit Bahnhofstraße, von Süden auf die Bahnlinie zulaufend) ablesbar, die durch die Errichtung der Bahnlinie unterbrochen wurde. Diese Unterbrechung wird durch die innerhalb des Bahnhofs vorhandene Unterquerung der Bahngleise nicht kompensiert; die im Bahnhof vorhandene Unterquerung der Bahngleise ist zwar öffentlich zugänglich, stellt aber keinen praktikablen und potenten öffentlichen Weg (für Radfahrer und Fußgänger) zur Querung der Bahnlinie in der Ortsmitte dar. Sowohl auf der Nordseite (Höllweg) wie auf der Südseite (Bahnhofsvorplatz) liegt das bestehende Höhenniveau rund drei Meter über dem Höhenniveau der Bahnunterführung.

Städtebauliche Einfügung

Für die Bebauung des langen und schmalen Grundstücks der Entwicklungsfläche zwischen den Bahngleisen und dem Höllweg empfiehlt das ISEK die Anordnung einer in Baukörper gegliederten Gesamtkubatur, die Anordnung einer Abfolge von Gebäuden; außerdem ist auf die maximale Flexibilität der zukünftigen gebauten Struktur zu achten. Das verbietet von vornherein die Realisierung einer durchgängigen linearen Großform. Vielmehr muss darauf geachtet werden, dass der Baukörper in flexibel nutzbare Einheiten gegliedert wird, sich auf diese Weise am Ortsbild orientiert und insbesondere bestehende städtebauliche Blickachsen (z.B. vom Höllweg durch die Altkönigstraße zur Evangelischen Kirche) nicht verbaut werden.

Nutzungen

Als Nutzungen für die empfohlene Gebäudeabfolge kommen in Betracht: Hotel und Konferenz, Boarding-Haus, Studentenwohnen, Wohnen, Dienstleistungsflächen für Büros und Praxen, im Erdgeschoss Flächen für kleinteiligen Handel und Gas-



tronomie, evtl. einer der Baukörper als KFZ-Parkgarage und eine ansprechende und gut ausgestattete Fahrrad-Abstellanlage.

Am Übergang der zu entwickelnden Bebauung zur zukünftig neu gestalteten Bahnunterführung ist eine sogenannte Mobilitätsstation (Service für alle Verkehrsarten: Station für Car-Sharing-KFZ, Lade-Stationen für E-Autos und E-Bikes, Luftladestation für Fahrräder, Fahrradwartungs- und Reparaturwerkstatt) einzuplanen und anzuordnen.

Lärm und Lärmschutz

Angesichts der lärmbelasteten Lage (Fluglärm, Bahnlärm) ist für alle Nutzungen die Einhaltung aller relevanten Lärmschutzbestimmungen nutzungsabhängig und gemäß den je bestehenden Regeln und Vorgaben zu berücksichtigen und einzuhalten.

Realisierung in Phasen

Die konzeptionelle, planerisch-genehmigungsrechtliche und baulich-technische Realisierung sollte sinnvollerweise in aufeinander folgenden Phasen erfolgen. Das ISEK empfiehlt die Realisierung in drei Phasen: Phase 1 umfasst die Neuordnung des Areals zwischen Bahngleisen und Höllweg und somit auch die Neugestaltung des nördlichen Vorbereichs und Zugangs zur Bahnunterführung, Phase 2 bezieht sich auf die Ausgestaltung der Bahnunterführung selbst und Phase 3 betrifft die Neugestaltung des südlichen Vorbereichs und Zugangs zur Bahnunterführung.

Architektur

Die Findung der besten Lösung für die hochbauliche Architektur und für die freiräumlich-verkehrliche Planung erfolgt idealerweise mittels der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens, das sich ausschließlich an Planer wenden kann, aber auch an Teams aus Investor und Planer. Auf der Basis der bereits vorliegenden Machbarkeitsstudie kann die weitere Präzisierung der Aufgabenstellung für alle Teilräume und Teilaspekte erfolgen.

Für die Architektur sind Fragen der maximalen baulichen Dichte, der maximalen Kubatur, der maximalen Geschossigkeit, der Materialität, des Nutzungsmixes und vieles mehr zu definieren.

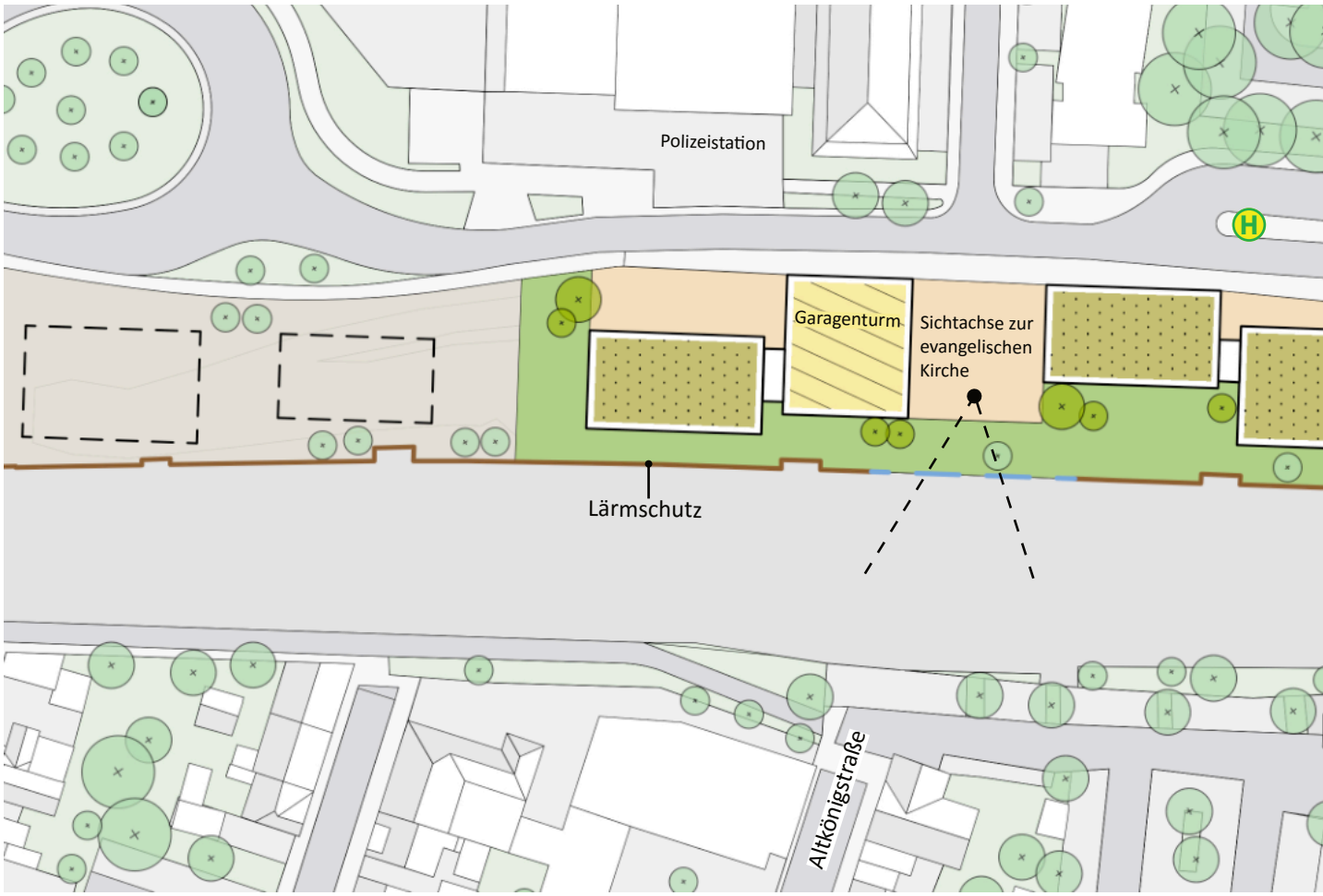


Abb. 5.15. Vorschlag: Aufwertung Bahnhofsumfeld PHASE I

Für den Freiraum sind Fragen der Wegeführung, der Rampenausbildung, der Bepflanzung und Verschattung, der funktionalen Ausstattung und Durchmischung (Café, Fahrradwerkstatt, Kiosk, Blumenladen, Öffentliche Toiletten, etc.) zu definieren, sowie die Aspekte Sauberkeit, Sicherheit, Einsehbarkeit, Beleuchtung, Oberflächen (Materialien) zu beachten.

Beteiligung Deutsch Bahn AG

Da es sich sowohl beim Bahnhofsgebäude, als auch bei den Bahnsteigen und bei der Bahnunterführung um Zuständigkeiten von Tochterunternehmen der Deutschen Bahn AG handelt, muss von Beginn der Konzeptphase an die Beteiligung der Deutschen Bahn AG aktiv betrieben werden.

L4

AUFWERTUNG ALTE GOLDBORNSCHULE UND UMFELD

Abb. 5.16. Vorschlag: Aufwertung Goldbornschule und Umfeld

Mit der Goldbornschule und der baumbestandenen Platzfläche vor dem Gebäude verbindet sich die Gewissheit, dass es sich um einen bedeutenden Ort handelt, sowohl im Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürger von Wicker wie auch im Alltagsgebrauch. Immerhin gibt es eine Reihe von Nutzergruppen in Wicker, an die die Räume der Goldbornschule vermietet und zur Verfügung gestellt werden. Der Freiraum vor dem Gebäude beherbergt die alljährliche Wickerer Kerb. Das Ziel der Maßnahme ist der Erhalt eines in Wicker Identität stiftenden Ortes.

Aufgrund des Gebäudezustands und der nicht befriedigenden Ausgestaltung und Funktionalität des Freiraums empfiehlt das ISEK die Sanierung und Modernisierung des Gebäudes (Barrierefreiheit) und die Aufwertung und Neugestaltung des Freiraums sowie der angrenzenden Gassen- und Platzräume. Die dreieckige Fläche am nördlichen Rand im Übergang zu Friedenstraße/Am Graben wird ausdrücklich mit betrachtet

Mit der Gebäudesanierung und-modernisierung kann die Substanz des Gebäudes stabilisiert und seine Nutzbarkeit sicher gestellt werden; mit der Schaffung von Barrierefreiheit (zumindest für die EG-Etage) kann der Nutzerkreis erweitert werden. Weitere Nutzungsabsichten für das Gebäude, die über die aktuell bestehenden Nutzungen hinausgehen, sollen berücksichtigt werden. Die Integration der historischen Sanitäranlage im eingeschossigen Nebengebäude der Schule in die zukünftige Nutzungskonzeption wird ausdrücklich empfohlen.

Die Aufwertung der Gestaltung und Funktionalität des Freiraums zielt einerseits auf die Nutzbarkeit im Alltagsbetrieb wie andererseits auf die Sondernutzung der Wickerer Kerb. Für den Alltagsbetrieb erscheint die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und der bepflanzten Bereiche sinnvoll, mit dem Ziel, Teilbereiche des Freiraums als zusammenhängende Fläche für freiräumliche Nutzungen zu sichern; es soll eine sinnvolle Bepflanzung (Verschattung) und eine sinnvolle Alltagsausstattung Berücksichtigung finden: Sitzgelegenheiten, Öffentliche Toiletten, Spielgeräte, Zugang zur Bushaltestelle. Für die Wickerer Kerb als Sondernutzung der Platzfläche soll die Platz-Infrastruktur aufgewertet werden, in Form von Anschlüssen für Strom-, Starkstrom und Wasser und mittels Einbau von Wassereinläufen in die Platzoberfläche.

Die Erstellung einer Machbarkeitsstudie und die Durchführung eines Planungswettbewerbs oder auch beides aufeinander folgend werden zur weiteren Konkretisierung der Maßnahme empfohlen.

Abb. 5.17. Goldbornschule und Umfeld

WOHNEN
INFRASTRUKTUR

KOMMUNIKATIV
DURCHMISCHT
VIELFÄLTIG

Durch die attraktive Lage entlang wichtiger Verkehrsachsen im Rhein-Main-Gebiet und die hohe Wohnnachfrage in der Umgebung besitzt die Stadt Flörsheim das Potenzial sich zu einem attraktiven Wohnstandort für alle zu entwickeln.

Um dieses Ziel zu erreichen, muss Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden, sowohl für Jung als auch Alt und sowohl für Singles als auch für kinderreiche Familien. Herausforderung wird sein, dem Anspruch und der Nachfrage nach attraktivem, leistbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum gerecht zu werden. Notwendige Entwicklungen im Bestand (energetische Sanierung und Modernisierung) werden dabei wesentlicher Gegenstand sein. So sollen Wohnraumpotenziale im Bestand wahrgenommen werden, ohne dass die Stadt an den Rändern weiter wachsen muss. Zudem ist Flörsheim dazu angehalten, wie alle Gemeinden, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, was durch kompakte Bauformen unterstützt werden kann. Die Bauweise kompakter Bauformen ermöglicht zusätzlich gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche, in denen sich die Bewohner aufhalten und miteinander in Austausch treten können.

Neben dem Wohnraum spielt die Nahversorgung eine grundlegende Rolle. Produkte des täglichen Bedarfs müssen für alle leicht zugänglich sein. Dabei soll der Weg zum Supermarkt kein Hindernis sein, sowohl mit dem Fahrrad als auch zu Fuß. Das Angebot in den beiden Ortsteilen Flörsheim und Weilbach deckt den Bedarf sehr gut ab. Im Ortsteil Wicker kann die Nahversorgung verbessert werden. Dabei ist von großflächigen Einzelhandelsansiedelungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und einer weiteren Dezentralisierung eher Abstand zu nehmen.

I.1

NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG NACHHALTIGE FLÄCHENENTWICKLUNG

1. ENTWICKLUNGSFLÄCHEN KLÄREN

In der Analyse wurden die Potenzialflächen in allen Ortsteilen identifiziert und nach Kategorien geordnet (siehe Seite 30) – sowohl im Innenbereich als auch an den Siedlungsrändern. Das ISEK empfiehlt nicht, alle diese Flächen zu entwickeln. Das ISEK empfiehlt, gut abgewogen und behutsam jeweils nur so viele Flächen wie unbedingt notwendig zu entwickeln.

Auf der Grundlage des neu überarbeiteten Flächennutzungsplans definiert das ISEK Entwicklungsflächen in folgenden Kategorien, analog zur Analyse:

- **Neubaugebiete, bereits in Planung:** werden nachrichtlich übernommen, keine Empfehlung des ISEK.

- **Potenzialflächen laut FNP:** sind bereits planungsrechtlich abgesichert, können ohne Probleme neu entwickelt werden; liegen aber an den Siedlungsrändern, sind damit nicht prioritär zu entwickeln.

- **Neue Baugebiete angemeldet zur Fortschreibung des RegFNP:** Zusätzliche Flächen, die in Siedlungsflächen für Wohnungsbau und Mischnutzung umgewidmet werden sollen, aber noch in Prüfung sind.

- **Potenzialflächen am Siedlungsrand:** Durch das ISEK zusätzlich identifizierte mögliche Erweiterungsflächen, die städtebaulich sinnvoll sind. Liegen auch an Siedlungsrändern und sind damit nicht prioritär zu entwickeln. Haben auch noch keine planungsrechtliche Grundlage und müssen erst in den FNP aufgenommen werden.

- **Potenzialflächen im Innenbereich:** Durch das ISEK identifizierte Potenziale für Neubebauung im Innenbereich – zusammenhängende Flächen, die sich für eine Entwicklung potenziell eignen. Sollten aufgrund ihrer Lage prioritär behandelt werden, sind aber potenziell problematisch wg. vorhandener Nutzungen, Besitzverhältnisse, usw.

Diese Betrachtung bezieht sich auf großflächige, zusammenhängende Flächen, für eine gemeinsame Entwicklung durch und mit der Stadt Flörsheim. Hier unbetrachtet bleiben einzelne brach liegende Flurstücke oder Leerstände; im Sinne der Innenentwicklung sind diese kleinen Potenziale aber primär zu entwickeln.

Die nebenstehende Karte stellt alle Ortsteile mit ihren potenziellen Entwicklungsflächen neuer Wohngebiete dar. Angesichts des Siedlungsbeschränkungsgebietes wird die Entwicklung vor allem in den Ortsteilen Wicker, Weilbach und Bad Weilbach stattfinden. Dabei sollte die Stadt gut abwägen, welche Flächen tatsächlich entwickelt werden sollten. Zudem sollte die Stadt bei der Entwicklung neuer Baugebiete darauf achten, dass neue Standorte für Kitas geschaffen werden. Denn im gesamten Betreuungsbereich bis sechs Jahre besteht in Flörsheim ein Mangel an Plätzen. Schon jetzt zeichnet sich ein Bedarf für weitere 60 bis 80 Kita-Plätze ab, für die noch keine passende Fläche gefunden wurde. Im Moment hat die Stadt große Schwierigkeiten, die benötigten Flächen für die Kitas bereitzustellen. Mit dem Wachstum der Ortsteile wird sich die Situation in Zukunft verschärfen.

* Die im Abb. 5.18. dargestellte Fläche gibt den Geltungsbereich des B-Plan Nord VI wider, den die ISEK-Autoren an dieser Stelle nachrichtlich benennen und nicht unerwähnt lassen können. Für diesen B-Plan liegt zwar ein rechtswirksamer Satzungsbeschluss vor, es ist aber völlig offen, ob zukünftig eine Umlegung erfolgen wird und der politische Beschluss zur Umsetzung gefasst werden wird. Das Areal liegt unter der Anfluggrundlinie im Siedlungsbeschränkungsgebiet.

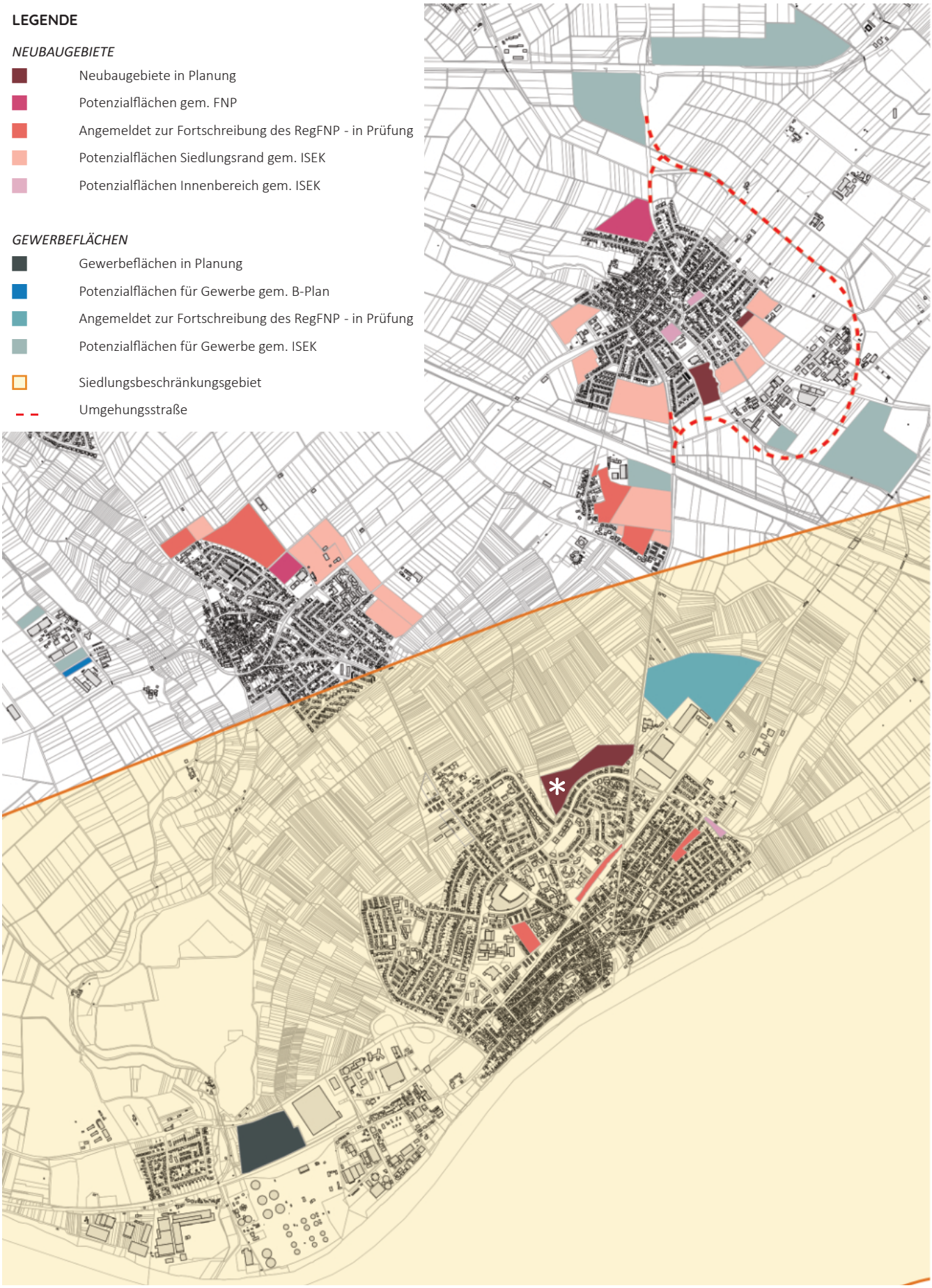


Abb. 5.18. Potenziale der Flächenentwicklung

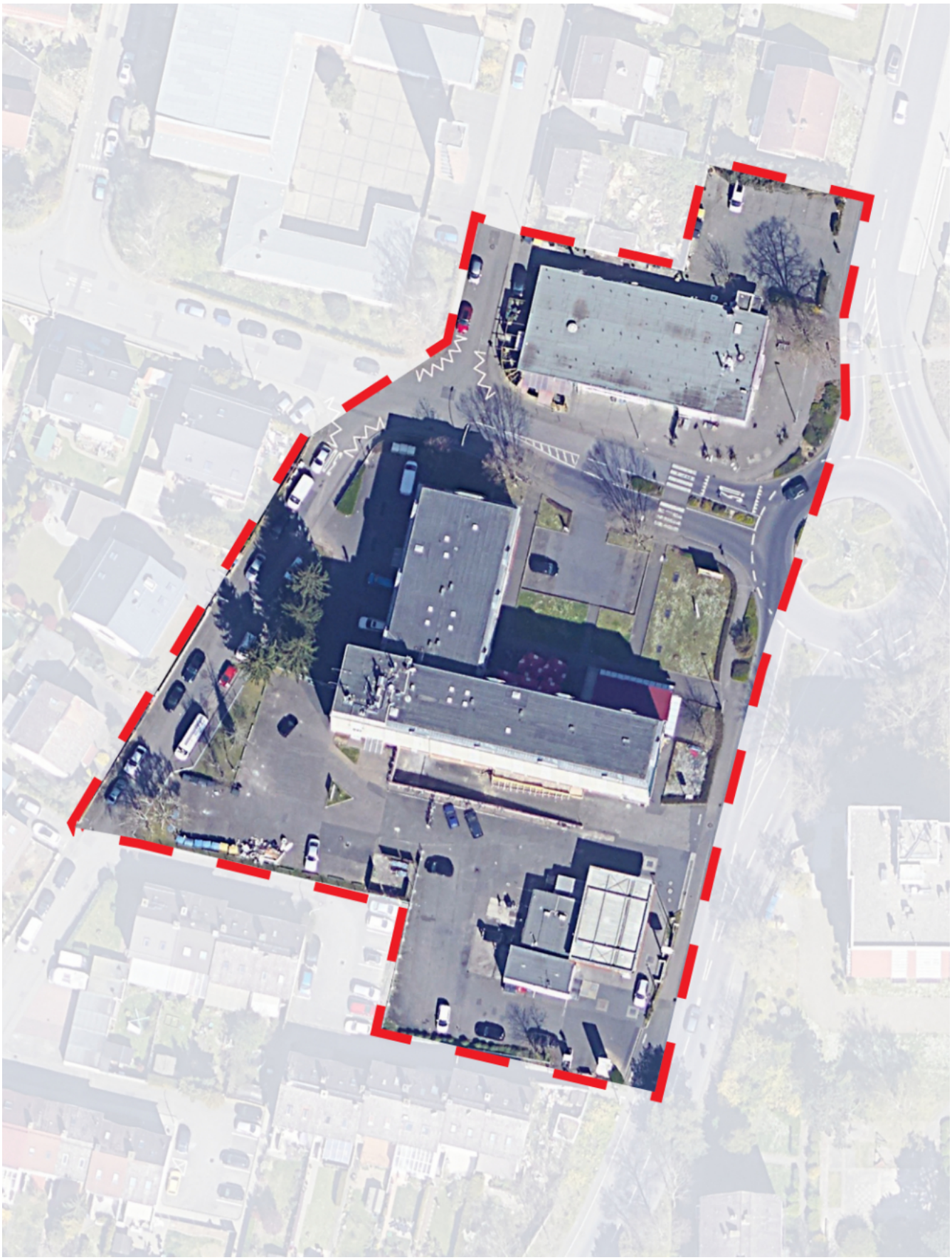


Abb. 5.19. Luftbild vom Areal vormaliges Hotel Herrnberg und Umfeld

2. HERRNBERG UND UMFELD

Das vormalige Hotel Herrnberg und dessen unmittelbares Umfeld wie auch die Fläche auf der gegenüberliegenden nördlichen Straßenseite der Kapellenstraße haben als städtebauliches Gesamt-Areal in den vergangenen Jahren einen grundlegenden Wandel und einen deutlichen Funktionsverlust erfahren. In den Bürgerwerkstätten wurde das Areal oftmals als „unschön" und „gefährlich" beschrieben. Das vormalige Hotel hat seinen Betrieb eingestellt, der vormalige Rewe-Markt ist mit der Errichtung der Flörsheim Kolonnaden an den neuen Standort gewechselt.

Die Lage, die Größe und die Anbindung des Areals muss als sehr günstig bezeichnet werden. Städtebaulich sind die Voraussetzungen für eine gute solide zukünftige Nutzungsstruktur gegeben. Sowohl für die bestehenden Gebäude als auch für die existierenden Freiflächen des Herrnberg-Areals kann man aktuell feststellen, dass eine Sanierung, eine Instandsetzung, eine Modernisierung, eine gestalterische Aufwertung oder eventuell eine Neuordnung (partiell oder in Gänze) sicherlich in eine ökonomisch tragfähige neue Nutzung des Ensembles münden kann.

In welcher Form und auf welche Weise die wünschenswerte Transformation des aktuellen Zustands in eine neue und vitale zukünftige Nutzung überführt werden kann, ist maßgeblich von der Eigentümerseite abhängig. Es ist sicherlich das Interesse des Eigentümers gleichermaßen wie das Interesse der Stadt, aus dem Herrnberg-Areal wieder einen ansehnlichen und voll funktionstüchtigen Stadtbaustein zu entwickeln und entstehen zu lassen. Das ISEK empfiehlt daher, dass die Stadt Flörsheim einerseits und der Eigentümer andererseits in einem gegenseitig abgestimmten Verfahren und Entwicklungsprozess, die weiteren Schritte der Entwicklung besprechen und festlegen.

Im Vorgriff auf eine konkrete Ausgestaltung einzelner Aspekte der anstehenden Projektentwicklung empfiehlt das ISEK im Kern drei Aspekte der Neuorientierung:

a) die Sanierung, Modernisierung, Ertüchtigung des Hotelgebäudes für eine Nutzung als Wohnhaus, als Boarding-Haus, als Hotel, als Studentenwohnheim, als Dienstleistungsgebäude (mit Büro- und Praxisflächen) oder als Nutzungs-Mix aus den vorgenannten Nutzungsarten,

b) die Aufwertung der Freiflächen und des Umfelds als hochwertig gestaltete Frei- und Grünfläche mit optimierter Ausweisung von Fahrrad- und KFZ-Stellplätzen und unter Einbeziehung der vorhandenen Tiefgarage und

c) die Neuordnung der Bebauung auf der gegenüberliegenden Nordseite der Kapellenstraße (Abriss des Bestands und Neubau einer der innerörtlichen Lage angemessenen Mischimmobilie, ggf. Einzelhandel im EG, Dienstleistung im EG und 1. OG und Wohnen in den Obergeschossen).

Diese drei Aspekte sollten im Kern der Gegenstand einer Städtebaulichen Machbarkeitsstudie sein, die die Stadt Flörsheim im Hinblick auf eine städtebauliche Aufwertung und Neuordnung des Areals in Kooperation mit dem Eigentümer in Auftrag geben soll. In wieweit und wann sich aus der Städtebaulichen Machbarkeitsstudie konkrete weitere Schritte für die Neuentwicklug des Areals ableiten lassen, läßt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt zwar noch nicht sagen, diese Machbarkeitsstudie kann aber ein Einstieg in die zukünftige Entwicklung und den Übergang in die neue Projektentwicklung darstellen. Es muss konstatiert werden, dass die Gebäude derzeit nicht leer stehen oder gänzlich ungenutzt sind. Insofern muss jede Projektentwicklung an dieser Stelle immer sowohl den Status Quo als aktuellen Augangszustand in Betracht ziehen, wie auch die Übergangs-Zeiträume bedenken, die notwendig sind, um die aktuellen Nutzungen auslaufen zu lassen und zu beenden bevor der Einstieg in neue Szenarien beginnt. Auch eine Perspektive für eine eventuell längere (mehrjährige) Phase der Zwischennutzung ist dabei durchaus denkbar.

Neben diesen drei Aspekten sollen Maßnahmen der Kriminalprävention das Sicherheitsgefühl für das Gesamt-Areal stärken. Hierfür können folgende Aufgaben für die zuständigen Behörden entstehen:

- Mehr Kontrollen und Präsenz durch die Polizei und Ordnungsbehörden
- Konsequente Durchsetzung der rechtlichen Vorgaben

In jedem Fall bildet der Standort Herrnberg in Flörsheim eine Adresse und stellt einen der prominenten Stadteingänge dar; es muss daher allen Beteiligten daran gelegen sein, das Potenzial des Standorts zu erkennen und adäquat zu nutzen.

I.2

NACHHALTIGES WOHNEN DICHT - URBAN - GRÜN

Abb. 5.20. konventioneller Siedlungsentwurf- Strategie A

Gemäß dem Leitprojekt L1 soll sich die Stadt Flörsheim zu einer nachhaltigen Stadt- und Flächenentwicklung verpflichten. Dabei geht es insbesondere um die Entwicklung des Wohnens: welche Wohnformen, welche Gebäudetypen, welche städtebaulichen Siedlungs-Strukturen, welche Dichtewerte werden zukünftig angewandt?

Angesichts des im statistischen Mittel in Deutschland ungebrochenen Trends der stetig steigenden Pro-Kopf-Flächen-Inanspruchnahme beim Wohnen und angesichts einer extremen Flächenknappheit in Flörsheim, empfiehlt das ISEK eine alternative Entwicklungsstrategie. Diese Strategie soll möglichst bei allen zukünftigen Flächenausweisungen für Wohnnutzungen zur Anwendung kommen. Nicht das Wohnen im frei stehenden Einfamilienhaus auf einem großen Gartengrundstück ist heute zeitgemäß, sondern vielmehr das Wohnen in kompakt strukturierten Wohn-Siedlungen, mit einem Mix verschiedener Wohnungsgrößen, verschiedener Wohnformen, verschiedener Eigentumsformen, mit einem Anteil sozial geförderter Wohnungen, mit einem Anteil von Wohnungen mit Garten und einem Anteil von Wohnungen ohne Garten, mit einem sehr guten ÖPNV-Anschluss, mit einer sehr guten Radwegeinfrastruktur und Radwegeanbindung, mit minimalem Verkehrsaufkommen im Quartier, mit hohem Grünflächenanteil.

Die hier gezeigten Plandarstellungen veranschaulichen zwei Strategien. Auf der linken Seite wird dargestellt, welche Ergebnisse die konventionelle Strategie erreicht, auf der rechten Seite wird dargestellt, welche die empfohlene Strategie erreicht.

Auf der linken Seite ist dargestellt eine autogerechte erschlossene Siedlung, mit 105 KFZ-Stellplätzen (ebenerdig, straßenbegleitend, stellplatzsatzungskonform), mit einer Fläche für die Daseinsvorsorge (z.B. eine KiTa), mit 8 Einfamilienhaus- und 24 Doppelhausparzellen, mit 6 Mehrfamilienhäusern, gesamt 55 WE; insgesamt eine auf individuelles anonymes Wohnen ausgerichtete Siedlung, ohne kommunikative Gemeinschaftsflächen, ohne nennenswert großen zusammenhängenden Grünflächenumgriff bei den Mehrfamilienhäusern, mit einem relativ geringen Grünflächenanteil und einem nicht unerheblichen Verkehrsflächenanteil von ca. 3.000 qm.

Auf der rechten Seite ist dargestellt eine in der Fläche autoarme Siedlung mit geringem Verkehrsflächenanteil (ca. 1.150 qm), mit konzentrierter Anordnung von 61 KFZ-Stellplätzen entlang der Erschließungsstraße (ebenerdig) und 84 KFZ-Stellplätzen (in 3 Quartiersgaragen), mit angeschlossenen Fahrrad-Parkhäusern, mit einer Fläche für die Daseinsvorsorge (z.B. eine KiTa), mit 17 Reihenhäusern, mit 5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 62 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, gesamt 79 WE, angeordnet um kommunikative Höfe, als gemeinschaftlich nutzbare Frei- und Grünflächenareale mit Bezug zum Freiraum.

Neben der Erreichung eines angemessenen Ausnutzungsgrades und der Schaffung qualitätvoller Siedlungen und qualitätvoller Architektur, sind die folgenden Umweltaspekte in die zukünftige Strategie zu integrieren: PV-Dachanlagen (andere Erneuerbare-Energien-Anlagen), Dach- und Fassadenbegrünungen, geringer Versiegelungsgrad, hoher Versickerungsflächenanteil, etc..

Seniorengerechtes und Betreutes Wohnen

Zur nachhaltigen Flächen- und Siedlungsentwicklung gehört auch die Wohnraumversorgung für die zu erwartenden ansteigenden Zahlen der betagten und hochbetagten Bürgerinnen und Bürger. Deren Bedarfe an altersgerechtem Wohnraum sind bei Wohnbauentwicklungen unbedingt mit zu berücksichtigen (barrierefreie Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen). In der hier dargestellten Skizze ist der Mix aus verschiedenen Wohnformen in verschiedenen Gebäudestrukturen eingedacht. Hinweis: auch im Projekt I.4 wird die seniorengerechte Wohnraumversorgung angesprochen.

	Auschließlich EFH	**Wohnungsmix**
Wohneinheiten	55	79
KFZ-Stellplätze	105	146
Verkehrsfläche	2842 qm	1341 qm

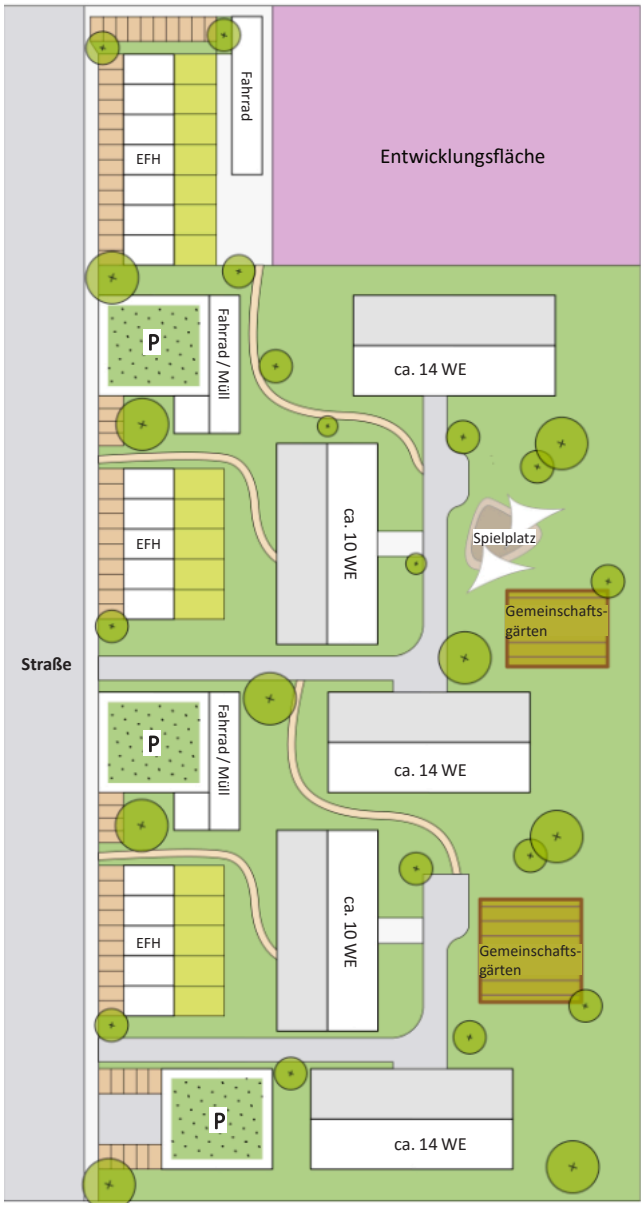


Abb. 5.21. empfohlener Siedlungsentwurf- Strategie B

1.3

WOHNSITUATION IN FLÖRSHEIM

1. SENIORENWOHNEN & MEHRGENERATIONEN-WOHNEN

Angesichts des demografischen Wandels, d. h. einer Verschiebung in der Altersstruktur der Bevölkerung, verdoppelt sich laut der Bertelmann Stiftung die Altersgruppe über 80-jährigen bis 2030. Durch diese Veränderung werden die Bedarfe für altersgerechtes/betreutes Wohnen steigen. Auch die Anforderungen an den öffentlichen Raum werden sich ändern. Dabei ist zu beachten, dass sowohl die Wohnung als auch deren Umfeld barrierefrei gestaltet wird. Außerdem sollen Angebote zur Versorgung und zur sozialen Teilhabe unmittelbar in der Nähe sein, damit ein selbstbestimmtes Leben im hohen Alter gewährleistet werden kann.

Für diese Maßnahme appelliert das ISEK an private Eigentümer, die eine innerörtlichen Baulücke besitzen, diese nachhaltig zu entwickeln (und zu verdichten), um das Ortsbild zu erhalten und neue Wohnformen zu schaffen. In diesem Zusammenhang stellt das unbebaute Grundstück in Weilbach an der Frankfurter Straße mit zentraler Lage eine perfekte Potentialfläche für die Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage dar. Die Fläche liegt nahe zur katholischen Kirche „Maria Himmelfahrt“ und zur Bäckerei „Broterben Stammhaus“, in wenigen Gehminuten ist die Gastronomie „Zum Schwanen“ und die Metzgerei „Press“ erreichbar. Somit könnten zukünftige Bewohner einer seniorengerechten Wohnanlage den alltäglichen Bedarf zu Fuß erledigen, auch die Teilhabe in der Gesellschaft ist aufgrund der innerörtlichen Lage gewährleistet.

Das ISEK entwickelt zwei bauliche Entwurfs-Szenarien, die sowohl für Seniorenwohnen wie auch für Mehrgenerationen-Wohnen geeignet sind und aufzeigen sollen, wie die Fläche zukünfig genutzt und ausgestaltet werden könnte.

Abb. 5.22. Nutzungsszenario 1 für Potentialfläche in der Frankfurt Straße, Weilbach

Im Szenario 1, Abb.5.22., sind drei Gebäude, je mit einem Satteldach, zu sehen, die durch ihre Stellung einen öffentlich zugänglichen Platzraum zur Frankfurter Straße bilden. Die Firstrichtung des nordöstlichen Gebäudes verläuft parallel zur Frankfurter Straße, die Firsten der Gebäude im Südwesten verlaufen senkrecht zur Straße. Durch diese Anordnung wird der Platz gefasst, er bekommt ein Gesicht und die Gebäude sind vom Platz aus zugänglich. Der Platz soll als Treffpunkt dienen und kann durch eine öffentliche Nutzung (z. B. Gastronomie) im Erdgeschoss gestärkt werden. Außerdem sollen im Erdgeschoss Seniorenwohnungen (barrierefrei) untergebracht werden und in den oberen Geschossen können Wohnungen für junge Familien oder andere Nutzergruppen entstehen. Wie bei den Hofreiten, die sonst in Weilbach eine traditionelle Bauform bilden, soll eine Mauer den privaten Innenhof vom öffentlichen Platz trennen. Der Innenhof kann von den Bewohnern genutzt werden und es gibt ausreichend Platz für Gemeinschaftsgärten oder Spiel- und Sitzgelegenheiten.

Die Gebäudestruktur im Szenario 2, Abb.5.23., geht zurück auf die vormals vorhandene Bauernhofstruktur. Mittig liegt ein Hauptgebäude mit Giebelseite zur Straße, beidseits schließen zwei zurückspringende Nebengebäude an. Das nordöstliche Nebengebäude und das Hauptgebäude bilden zusammen mit den angrenzenden Nachbargebäuden und Mauern einen privaten Innenhof, wo verschiedene Aktivitäten stattfinden können. Im Erdgeschoss sind Gemeinschaftsräume (Leseecke, Gruppenräume, …) untergebracht, die barrierefrei in den Hof führen. Das südwestliche Nebengebäude bildet mit dem Hauptgebäude einen kleinen Vorplatz, wo Sitzgelegenheiten im Außenbereich möglich sind und Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze für den Pflegedienst und Besucher zur Verfügung stehen. Im Nebengebäude kann eine Arztpraxis untergebracht werden, um die wohnungsnahe Grundversorgung mit den bestehenden Nutzungen zu komplementieren.

Bei beiden Entwürfen soll ein Zebrastreifen vor dem Platz geplant werden, um eine sichere Überquerung der Frankfurter Straße zu ermöglichen.

Abb. 5.23. Nutzungsszenario 2 für Potentialfläche in der Frankfurt Straße, Weilbach

2. SOZIALER WOHNUNGSBAU

Die Stadt Flörsheim hält aktuell 70 Wohneinheiten mit Sozialpreisbindung, die stadteigene Wohnbaugesellschaft Terra Erschließungsgesellschaft mbH hält 89 Wohneinheiten mit Sozialpreisbindung. In der Bürgerbeteiligung wurde deutlich, dass der Bedarf an günstigem Wohnraum sehr groß ist. Die Anzahl der sozialpreisgebundenen Wohneinheiten wird mit Wegfall der Preisbindung in den kommenden Jahren sinken.

Das ISEK empfiehlt, den kommunalen Bestand an sozialpreisgebundenen Wohneinheiten sukzessive zu steigern. Der Ankauf und Zwischenerwerb von geeigneten Flächen für diesen Zweck ist eine wichtige und auch zum Teil mit Schwierigkeiten verbundene kommunale Aufgabe. Es sollte dabei beachtet werden:

- Steigerung des Anteils an Sozialpreisgebundenen WE
- Sicherung der Durchmischung von neu entwickelten Quartieren
- Vermeidung monofunktionaler Großwohnanlagen
- Entwicklung kleinteiliger gegliederter Siedlungs- und Bebauungsstrukturen

Auch zur Entwicklung günstig vermietbarer Sozialwohnungen empfiehlt das ISEK die Durchführung von Architektur-Wettbewerben. Nicht nur die städtebauliche Einbindung von Einzelgrundstücken in den umgebenden Kontext oder die Findung der besten architektonischen Lösung für eine Bauaufgabe wird mit einem Wettbewerb bestens beantwortet; auch die Findung der kostengünstigsten Bauweise kann selbstverständlich Gegenstand einer Wettbewerbsauslobung zur Ausgestaltung von Sozialem Wohnungsbau sein.

Beispiel , siehe Abb. unten: Projekt `Münchhofstraße´ der GWG, Lindau, gefördert im Bayerischen Programm `effizient bauen, leistbar wohnen´.

Abb. 5.24. Erster Preisträger im Wettbewerb: KohlmayerOberst Architekten, derzeit in Realisierung

3. LEERSTAND

Das Phänomen Leerstand spielt in Flörsheim keine signifikante oder bedrohliche Rolle, gleichwohl ist es existent. Um sich dem Phänomen in angemessener Weise zu stellen, empfiehlt das ISEK, in Entsprechung der diesbezüglichen Ergebnisse der Bürgerbeteiligung:

- die Erstellung eines Leerstandregisters der städtischen Immobilien
- ggf. die Erstellung eines Leerstandsregisters für die Kernbereiche von Flörsheim, Wicker und Weilbach und
- die Einrichtung eines Leerstandsmanagements, bei der Bauverwaltung oder der Wirtschaftsförderung, inklusive der kontinuierlichen Pflege und Aktualisierung des Leerstandsregisters sowie der aktiven und wiederholenden Ansprache der Eigentümer.

Ferner ist zu empfehlen, städtischerseits eine Eigentümerberatung anzubieten, die den Eigentümern von leer stehenden Immobilien Wege und Möglichkeiten zum Umgang mit Leerstand aufzeigt:

- Möglichkeiten der temporären Zwischennutzung
- Möglichkeiten der Umnutzung
- Kosten der Umnutzung
- Zu berücksichtigende Aspekte der städtebaulichen Einbindung
- Auflagen des Brandschutzes bei Nutzungsänderung
- ggf. Auflagen des Denkmalschutzes
- Möglichkeiten der technischen energetischen Ertüchtigung und Modernisierung
- Möglichkeiten der finanziellen Förderung von Ertüchtigung und Modernisierung

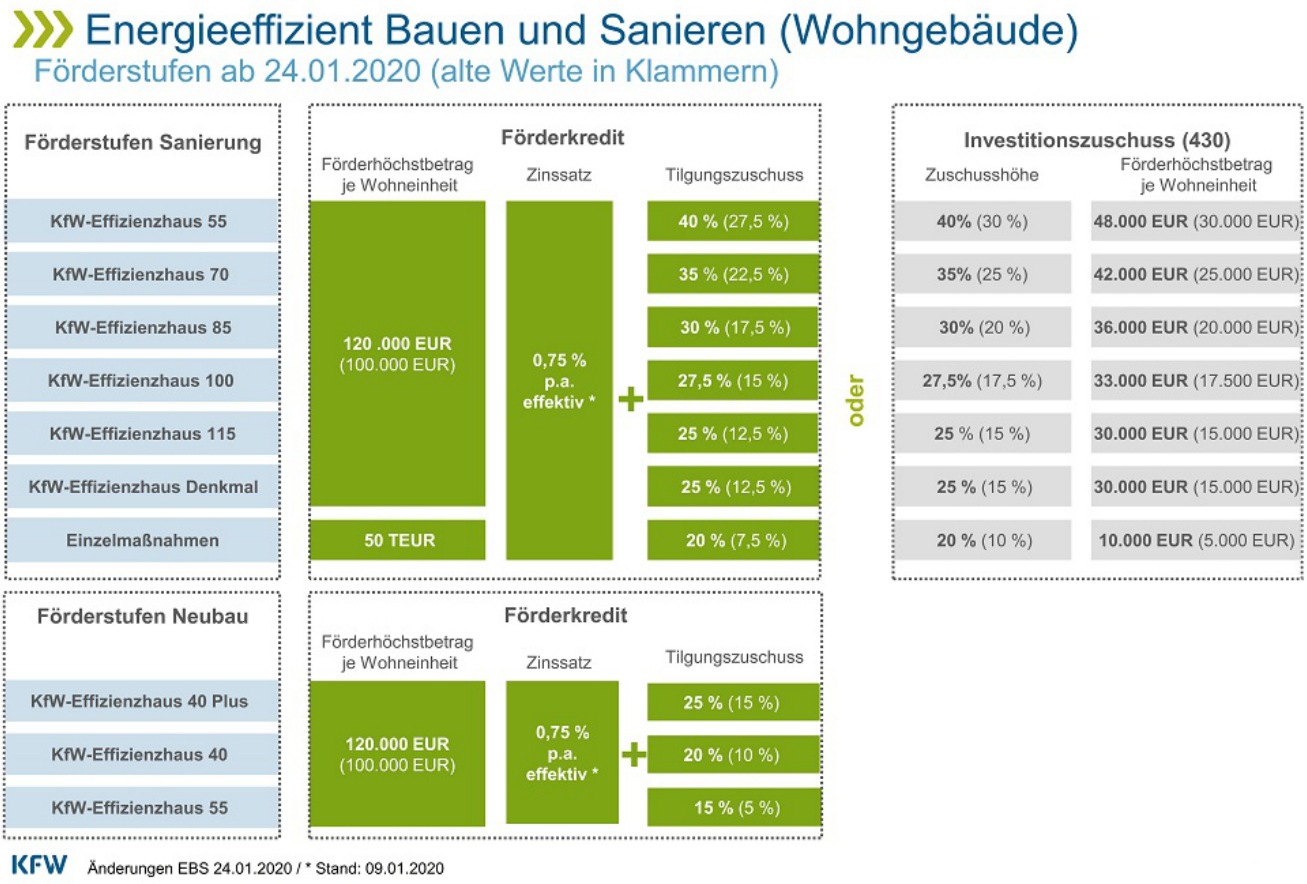


Abb. 5.25. KfW-Förderkulisse

1.4

UMNUTZUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER GEBÄUDE

Um Leerstand entgegenzuwirken, seniorengerechtes Wohnen zu ermöglichen und gleichzeitig das Ortsbild zu erhalten und aufzuwerten, unterstützt das ISEK die Absicht der Stadt Flörsheim ein kommunales Beratungs- und Förderprogramm zu starten. In diesem Rahmen können Eigentümer leerstehender oder teilweise leerstehender Gebäude beraten werden und einen Anreiz bekommen, Sanierungen vorzunehmen und etwaige Umnutzungen zuzulassen. So soll es insbesondere alleinstehenden Senioren ermöglicht werden, altersgerecht und teilbetreut in Gemeinschaft zu leben ohne ihr gewohntes Wohnumfeld zu verlassen.

Zum jetzigen Stand scheint es beispielsweise in Weilbach mehrere Bauernhöfe zu geben, deren volles Potenzial nicht ausgeschöpft wird.

Beispielhaft skizziert das ISEK anhand von zwei landwirtschaftlichen Ensembles in Weilbach, siehe Abbildungen unten, potenzielle zukünftige (Nach-) Nutzungsmodelle.

Abb.5.26. zeigt einen Hof an der Kreuzug Frankfurter Straße / Massenheimer Straße. Durch die zentrale Lage bietet er sich für das Vorhaben gut an, da es von hier möglich ist, Erledigungen des täglichen Bedarfs zu Fuß vorzunehmen. Die vier Bestandsgebäude bilden einen großzügigen Innenhof, der sich für eine ansprechende Außenraumgestaltung anbietet. Das Gebäude parallel zur Frankfurter Straße ist aktuell das Wohngebäude, das in seiner Nutzung beibehalten werden kann. Das nordöstliche Stallgebäude kann nach Sanierung umgenutzt werden und im Erdgeschoss (auf ca. 275 m²) barrierefreies Wohnen ermöglichen. Im darüberliegenden Dachgeschoss können Wohnungen für junge Familien entstehen, so auch im Dachgeschoss des nordwestlich gelegenen Gebäudes. Dessen Erdgeschoss bietet sich an für Gemeinschaftsräume, welche insbesondere die Begegnung zwischen älteren und jünge-

Abb. 5.26. Nutzungsszenario für mindergenutzte Hofreiten in Weilbach

ren Menschen fördern und die Gemeinschaft stärken sollen. Hier wäre aber eventuell auch eine Gastronomie denkbar. Eine Pergola zwischen den beiden Gebäuden soll Schatten spenden und einen gemütlichen Rückzugsort bilden. Für das eingeschossige Scheunengebäude am südwestlichen Rand des Hofs wird ein Teilrückbau empfohlen, um Parkmöglichkeiten für Pflegekräfte und Besucher bereitzustellen.

Abb.5.27. zeigt ein landwirtschaftliches Ensemble im Norden Weilbachs, in unmittelbarer Nähe zum Schloss Weilbach. Besonders durch die naturnahe Lage wäre hier ein generationenübergreifendes Wohnprojekt vorstellbar. Das Wohngebäude im Norden, parallel zur Schlossstraße, soll weiterhin als solches genutzt werden, mit zwei kleinen barrierefreien Wohnungen im Erdgeschoss und Maisonettewohnungen im Ober- und Dachgeschoss. Ebenso können im Erdgeschoss des nordwestlichen Gebäudes nach Sanierung Seniorenwohnungen entstehen, sowie der darüberliegende Dachstuhl zu einer Wohnung ausgebaut werden. Neben weiterem altersgerechten Wohnraum könnte eventuell im Erdgeschoss des südlichen Gebäudes eine Gastronomie entstehen. Diese, sowie alle Wohnungen sollen von der Hoflage profitieren und zu dessen Belebung beitragen. Auch im südlichen Gebäude sind im Ober- und Dachgeschoss Maisonettewohnungen für beispielsweise junge Familien denkbar. Sowohl Senioren, als auch Kinder und Eltern sollen von diesem gemeinschaftlichen Wohnkonzept profitieren, wie auch gegenseitige Unterstützung leisten.

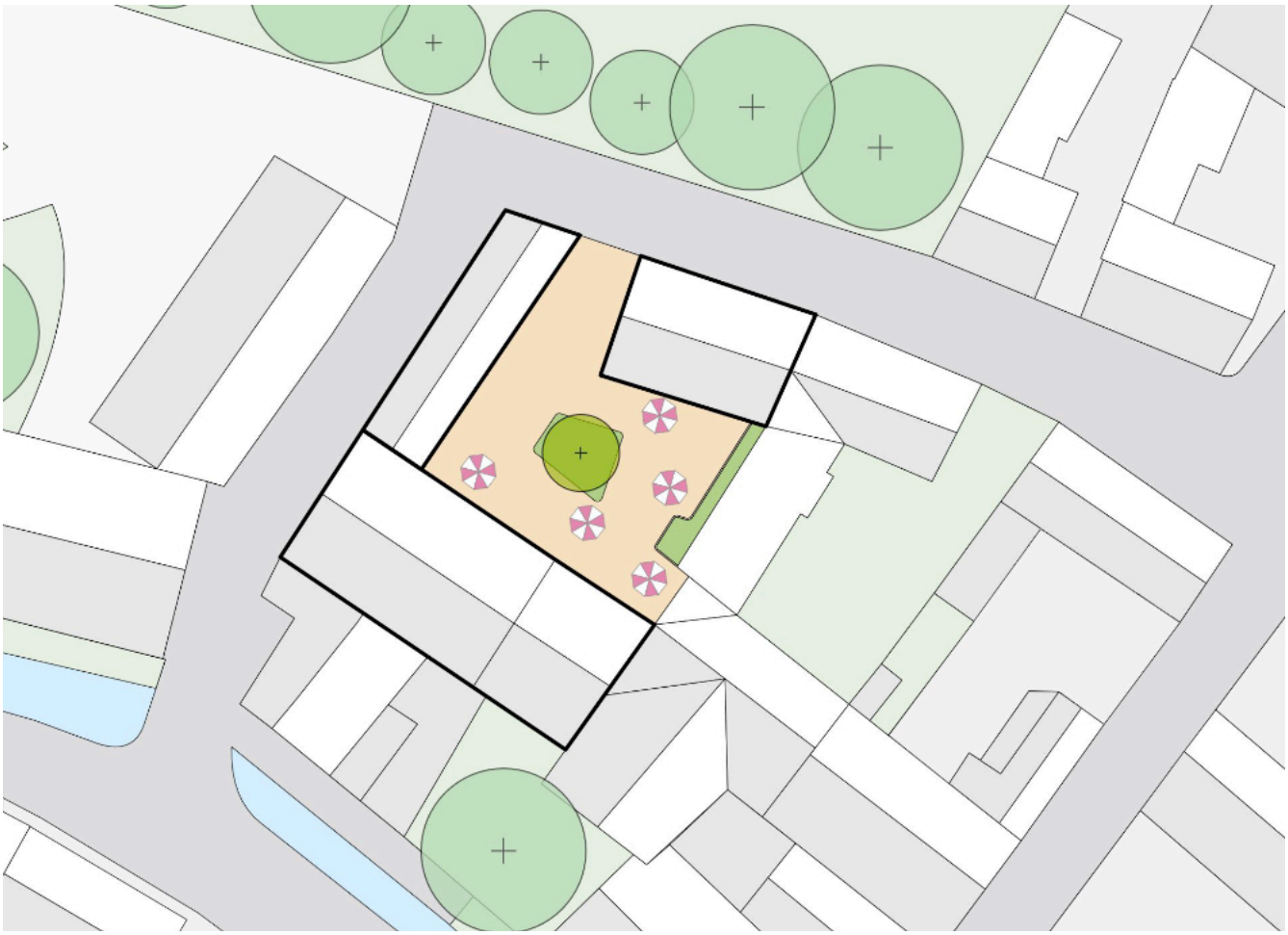
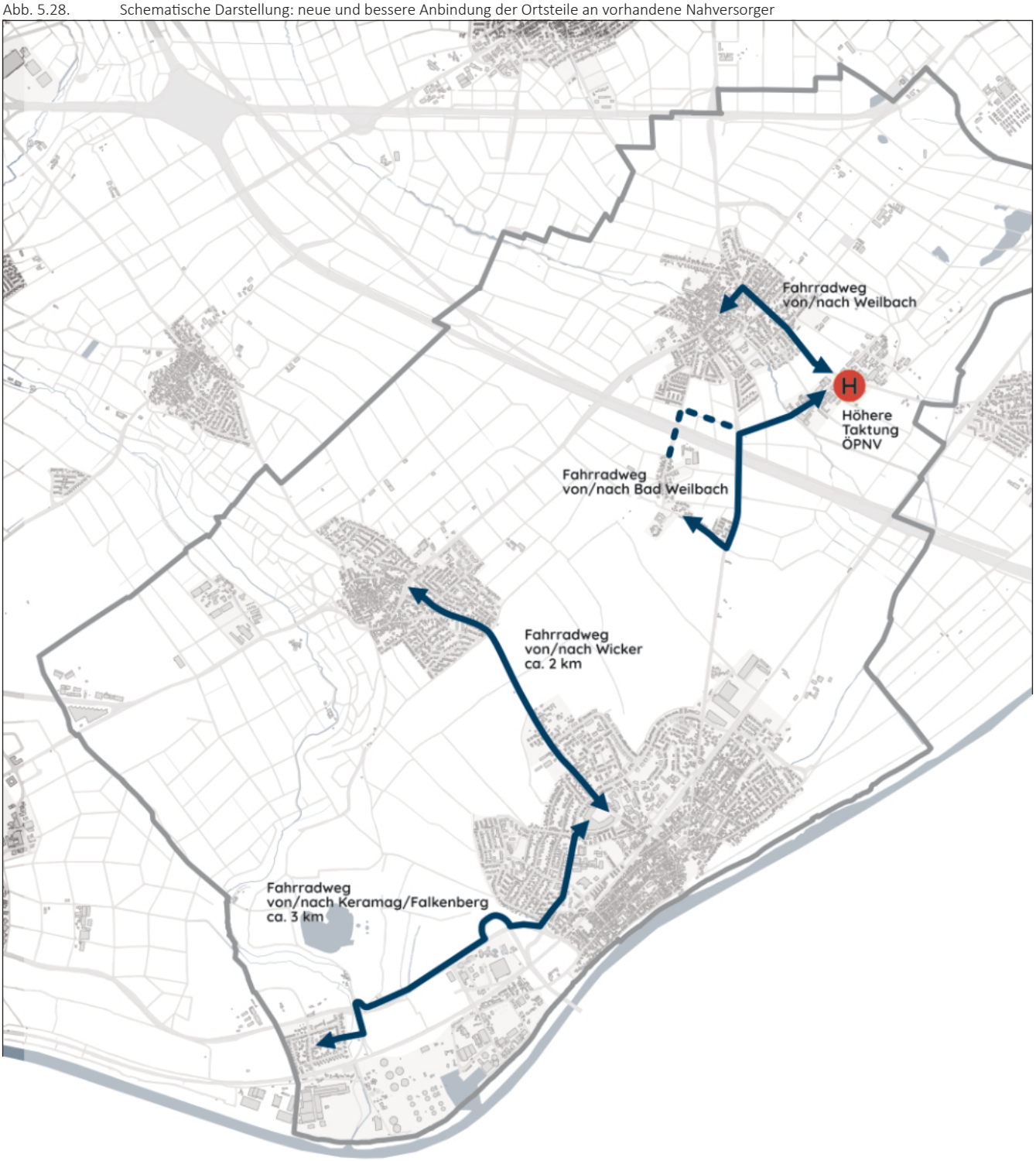


Abb. 5.27. Nutzungsszenario für ungenutzte Hofreiten in Weilbach

1.5

NAHVERSORGUNG IN DEN STADTTEILEN

Abb. 5.28. Schematische Darstellung: neue und bessere Anbindung der Ortsteile an vorhandene Nahversorger



Insbesondere für die beiden größeren Ortsteile Wicker und Weilbach sollte eine Versorgung der kurzen Wege sichergestellt sein, was momentan nur eingeschränkt der Fall ist. In Wicker gibt es keinen Lebensmittelhandel, in Weilbach liegt der Supermarkt außerhalb des Ortskerns im Gewerbegebiet am Stadtrand und ist nicht an den ÖPNV angebunden. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger hat diese Frage deutlich herausgestellt. Die Stadt sollte alle notwendigen Schritte zur Beseitigung dieses Mangels unterstützen. Das ISEK empfiehlt daher die Verfolgung mehrerer Ansätze.

In der Beteiligung wurde die fehlende fußläufige Nahversogung vielfach als Problem genannt.

Mögliche Lösungsansätze sind:

Weilbach: a) Ortsdurchfahrt gestalten, b) Gewerbegebiet besser anbinden über ÖPNV und Fuß-/Radwege

Wicker: a) Markttreff im Ortskern, b) Entwicklung Feuerwehrgelände, c) evtl. Entwicklung Supermarkt am östlichen Ortsrand

1. VERBESSERUNG DER ANBINDUNG AN VORHANDENE STANDORTE

Weilbach & Bad Weilbach

Weilbach verfügt über einen eigenen Supermarkt, der im Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand liegt. Die Erreichbarkeit ist aktuell vorrangig auf den Gebrauch eines KFZ ausgerichtet; es gibt weder aus Bad Weilbach noch aus Weilbach eine attraktive Radroute zum Supermarkt, auch eine Bushaltestelle ist nicht vorhanden. Die nebenstehende Darstellung zeigt, welche Strecken für eine attraktive Rad-Verbindungen ins Auge gefasst werden sollten und dass insbesondere die Unterquerung der B519 unter der BAB3 eine Problemstelle darstellt.

Die ÖPNV-Anbindung ist zwar bereits gegeben, aber nicht attraktiv. Die Linie 820 verkehrt zwischen Eddersheim und Flörsheim und hält an der Industriestraße, ist aber tagsüber nur stündlich getaktet. Eine höhere Taktung ist anzustreben, dies auch im Hinblick auf die Anbindung an den S-Bahn-Halt Eddersheim.

Wicker

Neben der Schaffung eines eigenen Nahversorgers in Wicker, als eine mögliche Antwort auf die Unterversorgung, kann als zweite mögliche Antwort auch die direkte Verbindung zu den Flörsheim-Kolonnaden verbessert werden. Die Distanz beträgt nur zwei Kilometer und ist bequem mit dem Fahrrad zurückzulegen, wenn es eine sichere und attraktive Infrastruktur gibt. Diese muss entlang der Wickerer Straße und der Flörsheimer Straße geschaffen werden. Überland zwischen den Ortsteilen gibt es bereits eine parallel und getrennt zur Straße laufende Führung des Radwegs, innerhalb der Ortsteile müssen eigene Radwege noch geschaffen werden..

Keramag/Falkenberg

Die Verbindung mit dem Fahrrad Keramag-Flörsheim ist über leichte Umwege (siehe Karte) bereits jetzt möglich: ausgehend vom Abenteuerspielplatz am östlichen Ortsrand von Keramag/Falkenberg kann die Hochheimer Straße unterquert werden, sodass der separate Fahrradweg nördlich und entlang der Hochheimer Straße erreicht werden kann. Diese Route kann beschildert werden; der Teil der Route in Flörsheim selbst (Windhorstraße, Bürgermeister-Lauck-Straße) verfügbt aktuell noch nicht über einen Radweg – dieser sollte eingerichtet werden.

Die Busanbindung von Keramag/Falkenberg über drei Linien (807, 809, 818) erscheint weitgehend auskömmlich, auch wenn eine engere Fahrplantaktung natürlich immer die Attraktivität des ÖPNV steigert.

2. MOBILE LIEFERANTEN

Vor allem die in ihrer selbstbestimmten Mobiliät eingeschränkten Bürger und Bürgerinnen sind auf Versorgung und Bring-Services angewiesen. Nicht nur die großen Einzelhandelsketten bieten internetbasierten Bestell-Services und Waren-Lieferung bis vor die Haustür an. Auch ehrenamtsbasierte Bestell-und-Bring-Services machen, vorrangig im ländlichen Raum, derzeit zunehmend Schule. Das ISEK empfiehlt, zur Sicherung der Versorgungssituation:

- die Ermittlung der Bedarfslage (Kundenseite)
- Die Auflistung aller vorhandenen Lieferanten, die ggf. Online zur Verfügung stehen
- die Erfassung der Anbieter-Optionen und
- ggf. die Konzeption, Koordination, Planung und Durchführung eines ehrenamtsbasierten Bestell-und-Bring-Service.

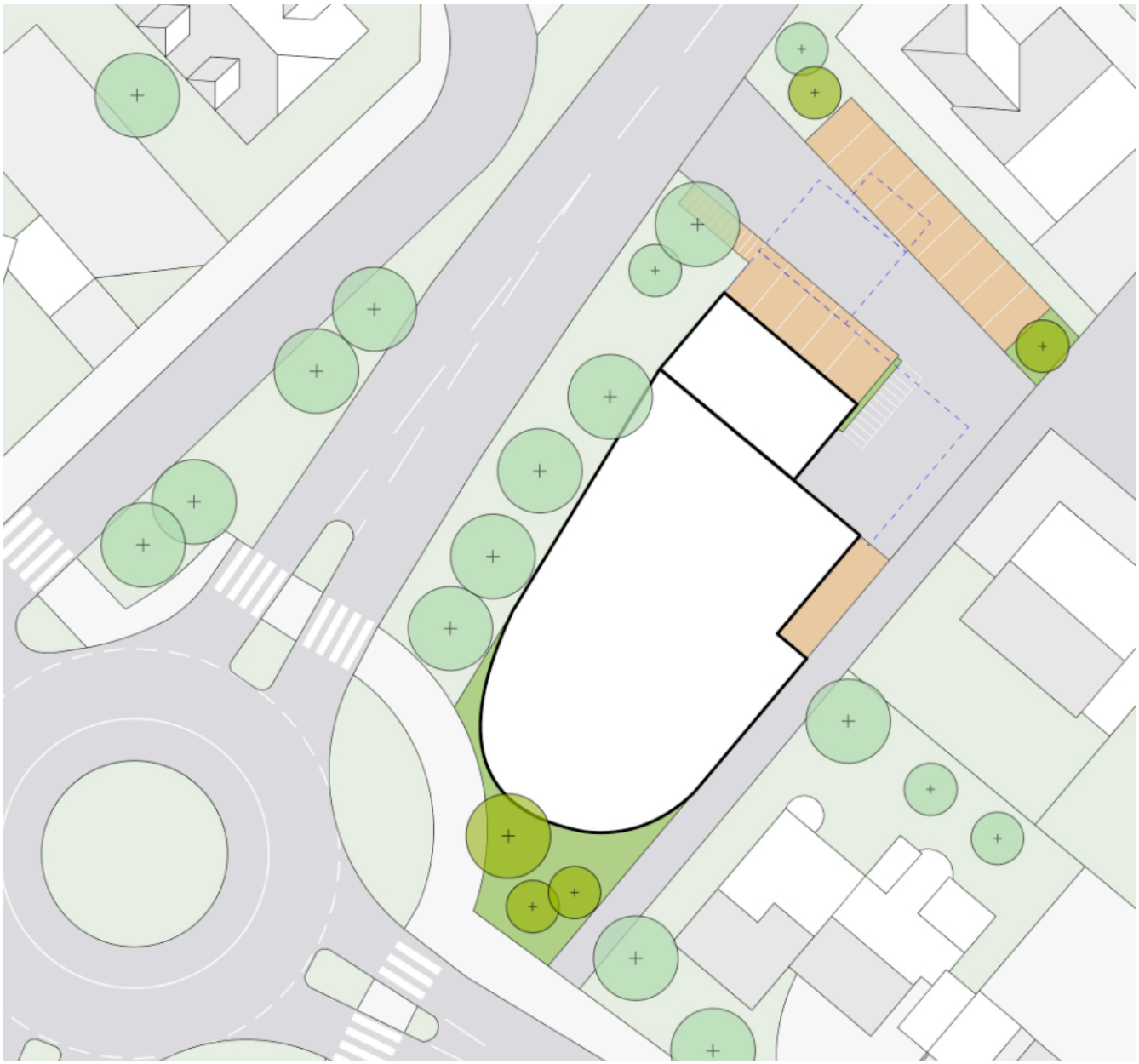


Abb. 5.29. Vorschlag: Verbrauchermarkt auf dem Feuerwehrgelände in Wicker

Abb. 5.30. Alternative Supermarktstandorte: 1) hinter Goldbornhalle, 2) neben DRK-Rettungswache

3. NEUER VERBRAUCHERMARKT IN WICKER

Die Aufwertung der Ortsmitte von Wicker umfasst zahlreiche Aspekte. Das Leitprojekt L5 zur Goldbornschule und deren Umfeld widmet sich der Gebäudesanierung und der Freiraumaufwertung. Die Neu-Etablierung eines Verbrauchermarktes für Wicker bezieht sich auf die funktionale Ausstattung des Ortsteils mit einem eigenen Verbrauchermarkt.

Das ISEK empfiehlt die intensive und ernsthafte Prüfung des aktuellen Feuerwahrstandortes (Flörsheimer Str. 2) als Standort für einen Nahversorgermarkt. Derzeit wird Wicker durch einen Wochenmarkt an jedem Mittwoch an der Alten Goldbornschule versorgt. Die Beteiligung der Bürger hat dennoch den Wunsch nach einem Nahversorgermarkt in Wicker deutlich unterstrichen.

Mit dem zentral gelegenen Standort (aktuell Feuerwehr-Areal) verbindet sich die Chance für die Neuetablierung eines innerörtlich gelegenen Supermarktes. Die Substanz des bestehenden Feuerwehrgebäudes wird als nicht mehr sanierungswürdig bewertet.

In der nebenstehenden Skizze werden 700 Quadratmeter Bruttogeschossfläche, 14 KFZ-Stellplätze, 24 Fahrradstellplätze, ein Vorbereich und eine Ladezone nachgewiesen. Diese Ausgangsdaten entsprechen zwar nicht den gängigen Mindestwerten der Expansionsabteilungen der Handelsketten zur Neuansiedlung eines neuen Supermarktes. Aber die Lage des Grundstücks in Wicker ist zentral und der potenzielle Einzugsbereich des Standortes umfasst nicht nur Wicker, sondern auch den nahe gelegenen Ortsteil Massenheim der Nachbarkommune Hochheim am Main, der ebenfalls nicht über einen eigenen Nahversorgermarkt verfügt. Es ist also eine Abstimmung dieser Maßnahme mit der Stadt Hochheim zu empfehlen. Auch sollte eine Marktanalyse durchgeführt werden; Wicker als kleiner Ortsteil ist für die großen Supermarktketten per se kein attraktiver Standort, daher wird eine Ansiedlung nur mit viel Überzeugungsarbeit gelingen.

Die nebenstehende Ideenskizze illustriert, was auf dem Grundstück grundsätzlich möglich ist: ein Markt-Neubau nach Abriss des Feuerwehrgebäudes. Das ISEK empfiehlt, die Erstellung einer Machbarkeitsstudie (Architekturbüro, im Idealfall mit Erfahrung in der Realisierung von Verbrauchermärkten in schwierigen Lagen) zu beauftragen sowie Sondierungsgespräche mit Marktbetreibern aus der Umgebung zu führen. Möglicherweise findet sich eine Lösung für einen Nahversorger für Wicker an dieser Stelle auch in Form einer Filiale eines bereits bestehenden Marktes in Flörsheim.

Eine weitere Option für den Standort und die Attraktivierung des Standortes für interessierte Bauherren kann auch in der Steigerung der baulichen Dichte und der Erhöhung des Grades der baulichen Ausnutzung liegen. Auf dem Areal ist kein B-Plan rechtskräftig gültig und eine Planung muss sich nach §34 BauGB an das Einfügegebot halten; damit ist klar, dass auch eine mehrgeschossige Bebauung mit maximal 2-3 Geschossen, gemäß den vorhandenen Geschossigkeiten in der Umgebung, möglich wäre. Es könnte also auch eine Bebauung realisiert werden, die im EG einen Laden aufnimmt und in zwei Obergeschossen Wohnen oder Seniorengerechtes Wohnen oder Betreutes Wohnen oder eine Senioren-Tagespflege aufnimmt. In allen Fällen muss die gemäß Stellplatzsatzung notwendige Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden.

Alternative Standorte für einen Vollversorger-Supermarkt könnten sein:

1. Areal nordöstlich der Goldbornhalle
2. Areal neben der DRK-Wache

Bei der zukünftigen Projektentwicklung sollten ergänzende Angebote (z.B. eine Apotheke, u.a.) mit überlegt werden.

1.6

GLASFASERAUSBAU

Die Stadt Flörsheim am Main betreibt den Netzausbau nach Auskunft der Verwaltung kontinuierlich und sukzesive. Dieses zukunfstorientierte Handeln soll mit dieser Maßnahme eine Bestätigung erfahren.

Gerade in den aktuellen Zeiten einer coronabedingten Einschränkung der direkten Kontakte und der unmittelbaren Kommunikationsmöglichkeiten wird uns angesichts der Forderung nach Homeoffice, angesichts der notwendigen Praxis von Homeschooling und angesichts vieler Kommunikations- und sonstiger Datenaustauschnotwendigkeiten immer wieder bewusst, wie schwach und wie löchrig das Datenübertragungsnetz in Deutschland noch ist.

Das ISEK empfiehlt daher, den kontinuierlich und sukzessive beriebenen Ausbau der Datenübertragungsnetze unverändert und verstärkt weiter zu betreiben und voran zu treiben, um den echten Standortvorteil eines durchgängig vorhandenen Datenübertragungsnetzes zur Verfügung zu haben, zu nutzen und anbieten zu können.

Gemeinsam mit den Netzanbietern sollen Nutzer und Eigentümer angesprochen, Informationen verteilt und über Kosten und Nutzen informiert werden.

Nach Möglichkeit ist die sukzessive Ergänzung und Erweiterung des bereits bestehenden Datenübertragungsnetzes mit anstehenden Straßensanierungen und bevorstehenden Straßenbaumaßnahmen zu kombinieren. Aber auch der Einbau in Straßenzügen, deren Straßenbauwerk nicht zur Sanierung anseht, muss über die Möglichkeiten des Einbaus, über die Kosten der Maßnahme und über die Vorteile informiert und aufgeklärt werden.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde der Wunsch geäußert, dass die Stadt Flörsheim mehr Transparenz in den Ausbau-Status bringen solle, um offen zu legen, an welcher Stelle man wie weit mit dem Glasfaserausbau bereits gelangt ist.

I.7

ÖFFENTLICHE TOILETTEN

Öffentliche Toiletten sind wichtiger Bestandteil eines gut ausgestatteten und somit gut nutzbaren öffentlichen Raums. Der Aufenthalt in der Öffentlichkeit sollte problemlos möglich sein, auch für längere Zeit und ohne einen Konsumzwang (Nutzung von Toiletten in der Gastronomie). Aktuell gibt es in Flörsheim eine öffentliche Toilette am Bahnhof, die jedoch außer Betrieb ist. Neben der öffentlichen Toilette stehen Kundentoiletten zu den üblichen Öffnungszeiten zur Verfügung, die auf Anfrage genutzt werden können. Des Weiteren werden zu den Veranstaltungen eine öffentliche Toilette auf der Pfarrer-Münch-Straße 4 durch die Stadt geöffnet.

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum empfiehlt das ISEK die Einrichtung öffentlicher Toiletten an geeigneten hoch frequentierten Orten.

Nutzungszeiten / Betrieb / Pflege

Um Missbrauch von öffentlichen Toiletten und Vandalismus an öffentlichen Toiletten zu vermeiden, sollen die Öffnungszeiten der Anlagen an den jeweiligen örtlichen Kontext angepasst werden; z.B. an Ladenöffnungszeiten oder im Falle von Spielplätzen an die Hauptnutzungszeiten dieser Spielplätze oder im Falle des Bahnhofs vom Eintreffen der ersten bis zur letzten Bahn.

Der Betrieb, der Unterhalt und die Pflege soll von den Flörsheimer Stadtwerken übernommen werden. Es müssen im städtischen Haushalt ausreichend Mittel bereit gestellt werden. Um dem Vandalismus, dem öffentliche Toiletten-Anlagen häufig ausgesetzt sind, erfolgreich zu begegnen, ist eine intensive regelmäßige und in kurzen Intervallen stattfindende Kontrolle und gründliche Reinigung sowie Wartung und Instandhaltung unerlässlich. Die auf Autobahnraststätten und in Bahnhöfen mittlerweile gängige Praxis der Vermarktung des Toilettengangs zeigt den Zusammenhang zwischen einerseits engmaschiger Kontrolle und ständiger Reinhaltung und andererseits Wahrung von Hygiene und Nichtzerstörung der Anlagen.

Mögliche Standorte

Als mögliche Standorte für öffentliche Toiletten kommen in Flörsheim und in den Ortsteilen in Frage:

- **Kolonnaden /** der Wunsch nach öffentlichen Toiletten in den Kolonnaden war ein häufig geäußerter Wunsch in der Beteiligung; es ist tatsächlich ungewöhnlich, dass ein Einkaufszentrum kein gesonderter Bereich für öffentliche Toiletten bietet. Dies nachträglich im Gebäude unterzubringen sollte möglich sein; sollte eine Realisierung im Gebäude tatsächlich nicht möglich sein, schlägt das ISEK eine Einrichtung auf dem Parkplatz vor oder eine bessere Ausschilderung der Toiletten in den Geschäften und im Lageplan der Kolonnade ergänzen.
- **Bahnhof Flörsheim /** als zentraler Pendler-Umstieg benötigt der Bahnhof Flörsheim eine öffentliche Toilette.
- **Stadtgarten /** als zentraler Park im Ortsteil Flörsheim und in großer Nähe zur Innenstadt und zum Mainufer.
- **Mainufer /** angesichts der intendierten Nutzungssteigerung des Mainufers, wie es im Leitprojekt L2 beschrieben ist, wird hier der Bedarf nach öffentlichen Toiletten steigen.

„Nette Toilette“

Als zusätzliche dezentrale und begleitende Maßnahme können sämtliche Gastronomen, Einzelhändler, Bankfilialen, Apotheken, etc. angesprochen werden, bei der Initiative „Nette Toilette“ teilzunehmen, und ihre vorhandenen Toiletten auch für Nicht-Kunden, eventuell sogar kostenfrei, zugänglich zu machen. So kann das Angebot an öffentlichen Toiletten günstig und einfach erweitert werden.

Die Bürgerbeteiligung hat als Ergebnis erbracht, dass als erster Schritt zur gesamtstädtischen Versorgung mit öffentlichen Toiletten eine Bestandsaufnahme erstellt werden solle:

- Standort
- Zustand
- Öffnungszeiten

Auf dieser Bestandsaufnahme aufbauend kann und soll dann die notwendige Wiederherstellungsstrategie basieren.

FREIRAUM LANDSCHAFT NAHERHOLUNG

NATURNAH ÖKOLOGISCH VERNETZT

Flörsheim ist von bemerkenswerten Landschaftsformen umgeben, die von den Einwohnern sehr geschätzt werden. Zumal sind die landschaftlichen Werte des Weinbaus und die Wickerbachaue und Weilbachaue eine Besonderheit in Flörsheim; demnach müssen diese Landschaften erhalten werden. Sie sind nicht nur wichtige Natur- und Kulturlandschaftsräume für Flora und Fauna, sie sind ebenso wichtige Naherholungsgebiete der Flörsheimer. Weitere geschätzte Ausflugsziele in Flörsheim sind zum einen die Regionalpark-Route mit dem Besucherzentrum und der Aussichtsplattform und zum anderen das GRKW-Gelände oder die Flörsheimer Warte. Im Süden bildet das Main-Ufer einen weiteren Naherholungsraum, der viele Potenziale in sich birgt und aufgewertet werden soll.

Neben den umgebenden Landschaften sind innerörtliche Grünräume ein wichtiger Bestandteil der Naherholung. Die Gestaltung von Grünräumen soll durch eine hohe Nutzerfreundlichkeit, Aufenthaltsqualität sowie Flexibilität überzeugen. Der Aspekt der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist im Sinn einer besseren Nutzbarkeit für Alle umzusetzen.

Ein weiterer Rückzugsort im Grünen sind Kleingartenanlagen. Vor allem in Zeiten von Corona sind diese ein wichtiger Erholungsort vieler Bewohner. Hier können sie sich von ihrem Alltagsstress erholen und wieder zu Kräften kommen. Bedauerlicherweise gibt es keinen formal institutionalisierten Kleingartenverein in Flörsheim. Das sollte geändert werden, um das Handeln der Kleingärtner mit den Interessen der Stadt Flörsheim abstimmen und steuern zu können und um konkrete Ansprechpartner für die zukünftige Entwicklung zu haben.

5

II.1

GRÜNES FLÖRSHEIM

Das Projekt zielt auf die Aufwertung vorhandener Grünflächen. Gemeint sind zwei Aspekte: zum einen die Steigerung der Grünqualität, also die Pflege und Aufwertung der bestehenden Flora, und zum andern die Steigerung der Funktionalität der Grünflächen als Flächen der Naherholung, der Aneignung, der Begegnung und der sozialen Interaktion.

Der Aspekt der Grünqualität umfasst das Thema des Mikroklimas des jeweiligen Stadtraums, die Frage von Besonnung und Verschattung, die Intensität der Bepflanzung und des Pflanzenwachstums sowie die Pflege der Flora.

Der zweite Aspekt der Funktionalität betrifft die Ausstattung der Grünflächen, die Reparatur, die Instandhaltung und Pflege vorhandener Spielgeräte, die Anschaffung hochwertiger und zeitgemäßer Spielgeräte, das Mobiliar (Abfallkörbe, Sitzbänke, etc.), die bestehenden Wege und die notwendigen Beleuchtungen.

1. FREI- UND GRÜNFLÄCHEN

Neben dem Mainufer sind der Stadtgarten, der Christian-Georg-Schütz-Park, der Rathenauplatz, verschiedene Spielplätze in Flörsheim und in den Ortsteilen und auch die Grünflächen des Alten Friedhofs in Flörsheim und des Alten Friedhofs in Weilbach betroffen. Es sind aber auch weitere Flächen gemeint, deren Grün-Qualität gesteigert werden kann: Wohnumfeldareale bei Geschosswohnungsbauten, Gärten und Vorgärten und deren Versiegelung, etc.. Alle Grünanlagen sollen in einem zeitgemäßen Zustand sein, damit sie ihre ökologische und ihre sozialkommunikative Funktion erfüllen können. Das ISEK benennt beispielhaft vier Themen und Areale; siehe folgende Seiten und folgende Abbildungen.

Selbstverständlich können und sollen, wo immer möglich, auch zusätzliche und neue Grünflächen geschaffen werden; im Sinne des Klimaschutz und der Klimaanpassung stellen die Grünflächen eine zentrale Säule der Gesamtstadtbilanz dar.

Die Stadt kann für die kommunal verwalteten Flächen verantwortungsvoll die Pflege und die Neukonzeption wahrnehmen. Für die Ausgestaltung von privaten Frei- und Grünflächen, im Sinne von zeitgemäßem Klimaschutz und zeitgemäßer Klimaanpassung, kann die Stadt z.B. mittels einer Vorgartensatzung Einfluss nehmen, um steinerne Vorgärten zu vermeiden und auf privatem Grund den Grünanteil zu sichern und wieder zu erhöhen.

Bei der Pflege öffentlicher Frei- und Grünflächen kann die Stadt darauf achten, dass Wiesenflächen in der Blütezeit nicht gemäht werden.

In der Bürgerbeteiligung wurde angeregt, vorhandene Freiflächen für Klein- und Großveranstaltungen zur Verfügung zu stellen und in einer der Grünflächen eine Freizeitanlage mit Wasseranschluss zu erreichten (evtl. Bademöglichkeit).

2. SITZBÄNKE

Die Bürgerbeteiligung hat ergeben, dass Sitzbänke im öffentlichen Raum sowohl innerorts wie auch an Feldwegen und Wanderwegen nachgefragt werden. Die folgenden zwei Beispiele zeigen Spielarten zum Umgang mit dem Thema auf:

- draußen-sitzen, Gießen-Nordstadt, “draußen sitzen hat als stadtteilbezogenes künstlerisches Projekt im Laufe von zwei Jahren an mehreren Orten in der Gießener Nordstadt Plätze zur Rast entstehen lassen, die den öffentlichen Raum als Aufenthalts-, Begegnungs- und Kommunikationsraum markieren. …..“ (http://www.kunstpraxis.net/contao/draussen-sitzen.html)

Abb. 5.31. Beispiel: draußen-sitzen, Gießen

- Sitzbänke als „Rettungspunkte“, Stadt Espelkamp, „Jede Bank ist mit einer Nummer gekennzeichnet. Banknummer und Koordinaten des Standorts sind in einem Bankkataster erfasst, das auch der Rettungsleitstelle vorliegt. Im Notfall kann über die Telefonnummer „112“ und unter Angabe der Banknummer der Rettungsdienst zu exakt diesem Rettungspunkt gerufen werden.“ (https://www.espelkamp.de/Soziales/Seniorenbeirat/Stadtbänke

3. AUFWERTUNG UMFELD AM UNTERTOR / STADTHALLE

Am Beispiel eines aktuell vorrangig steinernen Stadtraums in Flörsheim, der einen hohen Anteil an öffentlichen und halböffentlichen Freiflächen beinhaltet, siehe Plandarstellung, zielt diese Maßnahme darauf ab, die Grün- und Freiflächen in diesem Stadtraum qualitativ zu steigern; siehe auch Maßnahme VI.2.

Die Wohnumfeld-Areale und die öffentlichen Freiflächen sollen in ihrer Grün-Intensität qualitativ gesteigert werden; in der Maßnahme VI.2 zeigen wir das quantitative Steigerungspotential des gleichen Stadtraums.

Insbesondere Wohnumfeldareale und die Flächen an/vor/bei öffentlichen Gebäuden eignen sich für eine qualitative Steigerung der Grün-Qualitäten:

- Die vorhandenen Flächen für KFZ-Parken werden optimiert, gleiche Stellplatzanzahl bei geringerer Fläche
- Eine gemeinsam nutzbare Hoffläche wird zentral angeordnet mit Pavillon für Gerätschaften, Spiele, etc.
- Teilflächen der Grünflächen werden als Gemeinschaftsgärten angeboten
- Für Fahrräder und Müllbehälter werden Abstell- und Unterstellanlagen angeboten

Abb. 5.32. Vorschlag: Aufwertung Umfeld am Untertor Stadthalle

4. ALTE FRIEDHÖFE / FLÖRSHEIM WEILBACH

Die Plandarstellung unten links zeigt exemplarisch, wie die Freifläche des Alten Friedhof in Flörsheim durch wenige, gar nicht sehr intensive und auch nicht teure Interventionen eine wesentliche Aufwertung erfahren könnte und eines Tages einmal aussehen könnte. Die Größe der Fläche bietet eine Menge Chancen.

Das Wegenetz ist im wesentlichen beibehalten worden, die allseits bekannte zentrale Baumallee in der Mitte wurde belassen. Der Baumbestand wurde ein wenig ausgelichtet, um sicherzustellen, dass der Boden eine ausreichende Besonnung und das Pflanzenwachstum eine Chance hat.

Das Konzept sieht vor, dass die Gesamtfläche gegliedert wird in Teilbereiche unterschiedlicher Nutzungsart und Nutzungsintensität. Bewegung und Lärm wird sicherlich auf der Spielfläche vorherrschen. Im Grünen Klassenzimmer, einem von einer Hecke umwachsenen Schulgarten, kann sowohl gegärtnert als auch unter freiem Himmel unterrichtet werden, in Kooperation, Trägerschaft

Abb. 5.33. Vorschlag für eine Ausgestaltung des Alten Friedhofs in Flörsheim nach Entwidmung

und Patenschaft mit den beiden Schulen nebenan. Die Spielwiese und die Liegewiesen offerieren Nutzungsbereiche, ohne eine Nutzungsart konkret vorzugeben. Auf der Westseite der Friedhofsmauer sitzt man nachmittags mit der Lieblingslektüre in der Hand vor der von der Westsonne aufgewärmten Friedhofsmauer auf einer frei gestalteten Sitzbank.

Der Alte Friedhof in Flörsheim soll ab 2029 entwidmet sein. Einige Elemente des Friedhofs werden erhalten und werden auch nach der Entwidmung in Zukunft Zeugnis von der Nutzung der Fläche als Friedhof geben; die Freiflächengestaltung muss darauf Bezug nehmen. Für diese zentrale Grün- und Freifläche soll die Stadt auf der Grundlage des bestehenden Beschlusses definieren, wie die Fläche genutzt und gestaltet werden soll.

Ebenso soll der Alte Friedhof in Weilbach als Frei- und Grünfläche gestaltet werden.

Abb. 5.34. Vorschlag für eine Ausgestaltung des Alten Friedhofs in Weilbach

II.2

KLEINGARTENANLAGEN IM GRÜNGÜRTEL AUSBAUEN

Abb. 5.35. Kleingartenanlagen in Flörsheim: Bestand und Potenzial

Kleingartenanlagen schaffen Grünraumqualitäten und bieten Bürgerinnen und Bürgern ohne eigenen Balkon oder Garten direkt an ihrer Wohnung einen Erholungs- und Rückzugsort im Grünen. Auch für das soziale Miteinander der Bürgerinnen und Bürger stellen Kleingartenanlagen einen wertvollen Beitrag dar.

Auch vor dem Hintergrund des Grundsatzes -Innenentwicklung vor Außenentwicklung- werden zwangsläufig die innerörtlichen Frei- und Grünräume immer weniger werden. Der Nutzungsdruck auf Park- und Freianlagen wird zunehmend steigen. Kleingartenanlagen können auf diese Nachfrage eine sehr stimmige Antwort sein. Dabei muss die Organisationsform nicht zwingend diejenige sein, die allerorten bekannt ist: Verein, Vorstand, Parzellen, Zäune. Gleichwohl ist genau dies in Flörsheim ein Mangel, denn es gibt keinen formal institutionalisierten Kleingartenverein. Das ISEK empfiehlt daher die Etablierung einer institutionellen Organisationsstruktur, um das Handeln der Hobbygärtner steuern zu können und um konkrete Ansprechpartner für die zukünftige Entwicklung zu haben.

Die Stadt Flörsheim soll daher, in Abstimmung mit anfragenden Bürgerinnen und Bürgern und mit den Landwirten prüfen a) welcher Bedarf nach weiteren Flächen besteht, b) wo diese Flächen ggf. ausgewiesen werden können und c) wie die Vergabe von statten gehen kann.

Angesichts der generell großen Knappheit von zur Verfügung stehenden Flächen, stellt sich die Frage, wo überhaupt neue Kleingartenanlagen entstehen könnten. Zu prüfen ist in erster Linie die Arrondierung bestehender Kleingartenanlagen; können an bestehende KGA angrenzende Flächen hinzugewonnen werden? Darüber hinaus ist es auch denkbar, dass Landwirte evtl. Flächen zur Verfügung stellen. Die Stadt Flörsheim hält kein Eigentum an einer der nebenstehend markierten Flächen. Neuausweisungen von Flächen zur Kleingartennutzung bedürfen der Bereitstellung für solcher Zwecke durch die privaten Eigentümer geeigneter Flächen.

Ein weiterer Ansatz in diesem Themenfeld, nämlich die Steigerung der Anzahl der zur Verfügung stehenden Kleingartenparzellen, bezieht sich auf die bestehenden Kleingartenareale und muss mit den Eigentümern/Nutzern ausverhandelt werden: besteht nicht grundsätzlich auch die Möglichkeit einer Neuordnung / eines Neuzuschnitts von Gartenparzellen. Können nicht die bestehenden Gartenparzellen in ihrer Größe zugunsten einer größeren Anzahl von Gartenparzellen umgelegt werden? Zahlreiche Gartenparzellen weisen eine Fläche aus, die eine Reduzierung der Parzellengröße zugunsten der Schaffung weiterer Parzellen als möglich erscheinen lassen.

GEWERBE EINZELHANDEL

MODERN EFFIZIENT LOKAL

Floriert die Wirtschaft, floriert auch die Stadt – Gewerbe und Einzelhandel sind ein wichtiger Bestandteil der Stadt. Sie sind sowohl Arbeitgeber als auch Anziehungspunkte für Besucher aus der Umgebung. Daher ist es wichtig, dass attraktive Standorte erhalten bleiben und optimale Rahmenbedingungen für den Einzelhandel und das Gewerbe geschaffen werden. Angesichts des demografischen Wandels und des Strukturwandels müssen alle Beteiligte zusammenarbeiten, um die Attraktivität Flörsheims zu erhalten.

Durch die günstige Lage von Flörsheim, ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen sehr groß. Dabei soll die Kommune gut abwägen, welche Flächen entwickelt werden sollen und welche Unternehmen diese Flächen erhalten. Dabei kann die Kommune aktiv mitbestimmen und junge ortsansässige Unternehmen unterstützen und fördern. Besonders die Unterstützung von Zukunftsbranchen und der Forschung kann langfristig das Spektrum lokalen Gewerbes stärken und Flörsheim als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort festigen.

Neben der Flächenentwicklung spielt der Erhalt des Bestandes eine wichtige Rolle. Bestehende Strukturen dürfen im Zuge dieser Entwicklung nicht nachlässig behandelt werden. Die Kolonnaden haben einerseits eine Magnetwirkung bis nach Rüsselsheim und nach Hochheim entfaltet, nach der Eröffnung der Kolonnaden haben aber auch zahlreiche kleine Betriebe in Flörsheim geschlossen. Die Flörsheimer Altstadt wurde im Laufe der vergangen Jahre saniert. Das attraktive Umfeld lädt zum Verweilen ein. Nichtsdestotrotz wird dieses Bild durch partiellen Leerstand gestört. Hierfür müssen Maßnahmen ergriffen und gute Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit kleinteiliger Einzelhandel in den Altstädten erhalten bleiben kann und bestehende Leerstände weiterentwickelt werden können. Mit der Weiterentwicklung der Innenstadt setzt man auf eine Stabilisierung der Innenstadt und einen Aufschwung im Einzelhandel, bei Dienstleistungen und in der Gastronomie.

III.1

SCHAFFUNG WEITERER GEWERBEFLÄCHEN

LEGENDE

NEUBAUGEBIETE

- Neubaugebiete in Planung
- Potenzialflächen gem. FNP
- Angemeldet zur Fortschreibung des RegFNP - in Prüfung
- Potenzialflächen Siedlungsrand gem. ISEK
- Potenzialflächen Innenbereich gem. ISEK

GEWERBEFLÄCHEN

- Gewerbeflächen in Planung
- Potenzialflächen für Gewerbe gem. B-Plan
- Angemeldet zur Fortschreibung des RegFNP - in Prüfung
- Potenzialflächen für Gewerbe gem. ISEK
- Siedlungsbeschränkungsgebiet
- Umgehungsstraße

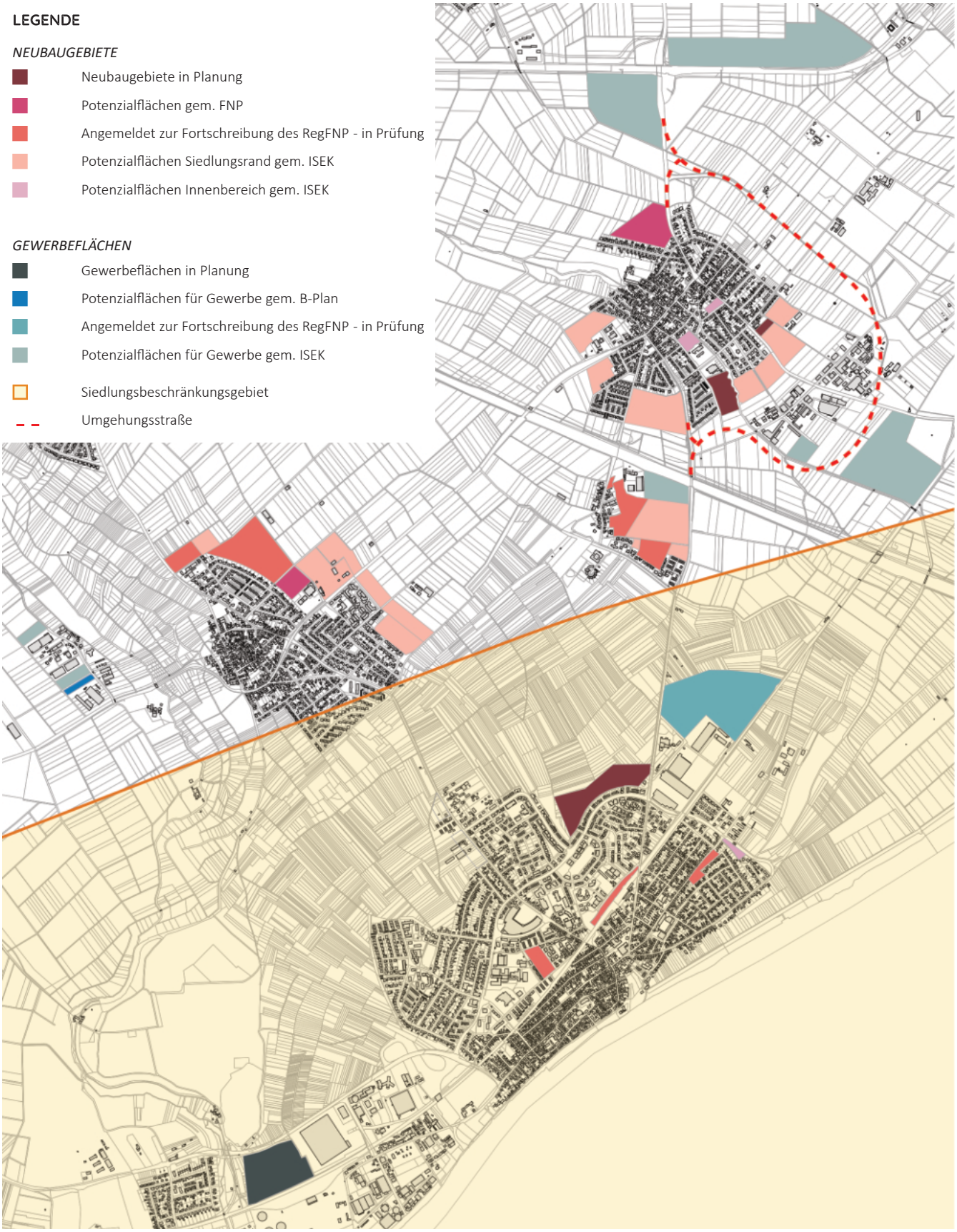


Abb. 5.36. Potenziale der Flächenentwicklung

Die Lagegunst von Flörsheim begründet die große Nachfrage nach Gewerbeflächen; neue Flächen können nur nach sorgfältiger Abwägung aller Interessen für den knappen (Bau-) Grund zur Verfügung gestellt werden. Die Flächenpotenziale für neue gewerblich nutzbare Flächen sind jedoch stark eingeschränkt; nur auf diesen Potenzialflächen können gewerbliche Nutzungen entwickelt werden.

1. WELCHE FLÄCHEN SIND VORHANDEN?

Wie in der nebenstehenden Karte zu sehen, ist in dem bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet „West V.2“ noch ein Flächenpotenziel von 6 ha ungenutzt.

In Arrondierung der bestehenden Gewerbegebiete „Steinmühlenweg“ und „Weilbach“ besteht nach Überzeugung der ISEK-Verfasser noch ein geringfügiges Ausbaupotenzial im Erweiterungskontext von bereits erschlossenen Flächen.

1.1 GEPLANTE ÄNDERUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im bereits laufenden Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Weilbacher Straße“ geplant. Sollte es zu dieser Flächenwidmung kommen, könnten weitere knapp 13 Hektar gewerblich nutzbarer Fläche entwickelt werden.

1.2 ZUR WEITEREN PRÜFUNG EMPFOHLENE FLÄCHEN

Das ISEK empfiehlt zwei weitere Bereiche zu untersuchen und auf Eignung für gewerbliche Nutzung zu prüfen:

- Flächen südöstlich von Weilbach, zwischen Gewerbegebiet Weilbach und Trasse der BAB3/ICE: diese Flächen sind für andere Nutzungen, z.B. Wohnen, ohnehin stark von Einschänkungensvorgaben belegt, sind aber im Moment der Realiserung der „Kleinen Umgehung“ sehr gut ans übergeordnete Straßennetz angebunden, ohne in Weilbach zusätzlichen Durchgangsverkehr zu erzeugen.
- Flächen südlich der BAB66, südlich der Anschlussstelle Weilbach, diese Flächen liegen unmittelbar an die BAB66 angebunden.
- Flächen zwischen Bad Weilbach und BAB3/ICE-Strecke: diese Flächen sind bereits jetzt teilweise gewerblich genutzt, sie sind im Moment der Realisierung der „Kleinen Umgehung“ sehr gut ans übergeordnete Straßennetz angebunden, ohne in Weilbach zusätzlichen Durchgangsverkehr zu erzeugen und eine gewerblich genutzte Bebauung kann als lärmschützende Bebauung gegen Lärm der BAB3 für südlich davon angrenzende Wohnerweiterungsflächen in Bad Weilbach ausgeführt werden.

2. WELCHE UNTERNEHMEN SOLLEN FLÄCHEN ERHALTEN?

Die Stadt Flörsheim soll aktiv darauf Einfluss nehmen, welche Unternehmen sich in Flörsheim ansiedeln. Zu vermeiden sind Unternehmen, die flächenintensiv sind, viel Verkehr verursachen und nur wenige Arbeitsplätze schaffen, z.B. große Logistikzentren.

Die Kontrolle über die Auswahl der Unternehmen ist dann möglich, wenn die Stadt Flörsheim die Flächenvermarktung selbst steuert und zuvor bei der Entwicklung von neuen gewerblich nutzbaren Flächen als Kommune in den Zwischenerwerb eintritt, um im folgenden den Verkauf an die zukünftigen Gewerbetreibenden selbst aktiv zu steuern.

Bei dieser Steuerung kann die Kommune darauf achten, dass eine angemessene Parzellierung der neu ausgewiesenen Fläche beachtet und realisiert wird, dass also nicht ein einziges oder nur ganz wenige Unternehmen die gesamte Fläche in Anspruch nehmen. Weiter kann die Kommune die Vergabe der Flächen an ortsansässige Unternehmen präferieren, um den Bedarf der ortsansässigen Firmen zuallererst zu bedienen. In der Beteiligung wurde deutlich, dass man sich hier kleinteilige Betriebe vostellt, eine gemischte Struktur aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe, Platz für Gründer, Start-Ups, Künstler, Fotografen, IT-ler, etc., Mit gemeinsam nutzbarer Infrastruktur (Quartiers-KiTa, Quartiers-Kantine, etc.).

III.2

MÄRKTE IN FLÖRSHEIM

Aktuell wird der Wochenmarkt auf dem Gallusplatz abgehalten, freitags, zentral in der Altstadt. Da die Sanierung des Katholischen Gemeindezentrums und der Freianlagen diskutiert wird und infolge dieser baulichen Maßnahme mit Einschränkungen für den Wochenmarkt zu rechnen ist und da aus der Beteiligung der Wunsch nach einer Belebung des Rathausplatzes deutlich wurde, empfiehlt das ISEK zu prüfen, ob eine Verlegung des Marktes vom Gallusplatz auf den Rathausplatz den gewünschten Belebungseffekte erzielt. Gerade in der Phase der Bautätigkeit am Gallusplatz, wenn ohnehin ein Ausweichquartier für den Markt sinnvoll erscheint, könnte der alternative Standort getestet werden, zumal mehrere Marktbeschicker bereits für ein Angebot am Dienstag gewonnen werden konnten.

Es soll mit den Beschickern geklärt werden, wie viel Platz benötigt und welche Anschlüsse wo gebraucht werden (Wasser, Strom), um einen Aufstellplan für den Markt auf dem Rathausplatz erstellen zu können. Insbesondere erscheint die Frage relevant, ob die Platzfläche zwischen Neuem Rathaus und der gegenüberliegenden Bebauung ausreichend Platz für den Markt bietet. Generell erscheint das Szenario einer Abfolge von Marktständen zwischen den beiden Gebäuden als äußerst reizvoll.

Aktuell findet der Markt am Freitag auf dem Gallusplatz statt, was für Berufstätige relativ unattraktiv ist; auch die Frage des Markttages könnte im Zuge der Neuausrichtung des Marktes angesprochen und getestet werden. Eine Verlegung auf Samstag muss freilich auch seitens der Markt-Beschicker möglich sein und von diesen mitgetragen werden. Eventuell lassen sich mit einem neuen Markttag auch zusätzliche Beschicker gewinnen.

Da der Rathausplatz erst vor kurzem gestaltet wurde, ist die Frage zu berücksichtigen, ob bei der Gestaltung Fördermittel zum Einsatz kamen, aus denen eine Zweckbinung herrührt.

Abb. 5.37. Möblierungsmöglichkeiten für die Nutzung des Rathausplatzes

III.3

EINZELHANDEL IM ORTSKERN FLÖRSHEIM

Auch im Ortskern von Flörsheim sieht sich der kleinteilige eigentümergeführte Einzelhandel in der gleichen Weise in der Konkurrenz mit den Discountern, mit den Handelsketten, mit den Standorten am Stadtrand und mit dem Online-Handel wie in jeder anderen Stadt auch.

Einerseits erfüllen die Flörsheim Kolonnaden eine zentral gelegene Versorgungsfunktion (immerhin sind die Flörsheim Kolonnaden kein Shopping-Center am Stadtrand auf der Grünen Wiese), andererseits stellen sie für die alteingesessenen kleinen Ladenlokale und Handelsangebote eine starke Konkurrenz dar.

Das Fortführen von kleinteilig eigentümergeführten Familienbetrieben des Einzehandels, des Handwerks, der Gastronomie und Hotellerie, etc. wird zunehmend weniger stattfinden, weil immer weniger Junge heute die Traditionen der Alten fortschreiben.

Wer die gewachsene europäische Stadt als eine Struktur begreift, in deren Mitte der Handel, das Handwerk, die Gastwirtschaft und andere Angebote die wesentlichen Funktionen der Stadt darstellten, muss sich um diesen seit Jahrhunderten gelebten Nutzungs-Mix aus Wohnen, Handel, Handwerk und Produktion Sorgen machen. Bestimmte Angebote brechen weg und hinterlassen Leerstände. Dem gegenüber steht die Altstadt, die die gebaute historisch gewachsene Struktur noch zeigt und aufwändig saniert wurde und wird.

Die Sanierung der Altstadt war und ist sinnvoll, auch wenn ihr zahlreiche Angebote unwiderbringlich verloren gehen werden. Nicht sinnvoll dagegen ist es, gegen den Strukturwandel vergeblich anzurennen. Das ISEK empfiehlt daher, die Gestaltung der Altstadt und den Erhalt der Altstadt weiter im Blick zu haben und alles dafür zu tun, dass weiterhin die Kulisse stimmt (eine Altstadt vermittelt immer mehr Athmosphäre als eine Shopping-Mall) und dass kleinteilige Strukturen gute Rahmenbedingungen vorfinden: z.B., dass vor der Bäckerei ein Kurzzeitparkplatz eingerichtet ist, dass das Straßenbild eine gute Aufenthaltsqualität ermöglicht, dass es genügend Schatten und genügend Sitzgelegenheiten gibt und dass eine gute Beschilderung der verbliebenen Angebote gewährleistet wird. Wenn diese weichen Standortfaktoren sicher gestellt sind, ist die Voraussetzung für neue Angebote gegeben.

Die Ladenlokale, die nach Geschäftsaufgabe leer stehen, sind als gebaute Struktur unverändert vorhanden. Das ISEK empfiehlt, alles zu versuchen, Leerstände schnell zu beseitigen. Daher wird die Einrichtung eines Leerstandsmanagement empfohlen, bei dem die leer stehenden Flächen zentral erfasst und neuen Nutzern vermittelt werden können. Im Idealfall findet sich für eine Handelsfläche ein neuer Händler. Ferner kann das Leerstandsmanagement Beratung anbieten: welche andere Nutzung könnte in der leer stehenden Fläche unterkommen. Und zu allerletzt kann die Beratung auch beinhalten, dass die leer stehende Immobilie für eine geeignete Nachnutzung umgebaut werden muss: aus einer Gastwirtschaft wird eine Wohnung.

Erfahrungsgemäß braucht es viel Überzeugungsarbeit bei Eigentümern den Vorteil von neuen Nutzungsarten ins Bewußtsein zu bringen und den Umbau der eigenen Immobilie in Angriff zu nehmen. Oftmals werden völlig illusorische Mieterträge aufgerufen und Jahre später merken die Eigentümer, dass sie jahrelang nicht einen Euro Miete verdient haben. Während solcher Zeiträume vermitteln die zugeklebten Leerstandsfenster in der Straße eine unheimliche Stimmung.

Als dritte Empfehlung des ISEK sei auf Fördermöglichkeiten verwiesen; die Stadt Flörsheim muss hierzu Voraussetzungen schaffen und ein ISEK erstellen. Auf der Basis der ISEK-Empfehlungen kann z.B. im Förderprogramm `Lebendige Zentren´ der Hess. Städtebauförderung eine Förderung (der Lokalen Ökonomie) erfolgen. In den Regularien heißt es: „Der gesellschaftliche und wirtschaftliche Wandel stellt Städte und Gemeinden vor große Herausforderungen. Die Innenstädte und Ortskerne leiden an Funktionsverlusten und Gebäudeleerständen – sie bieten damit jedoch auch neue Raum- und Flächenpotenziale. Damit die Innenstädte auch künftig Orte der Begegnung, des Austauschs und der Identifikation für alle Menschen bleiben können, stehen der Erhalt und die Entwicklung lebendiger und identitätsstiftender Innenstädte und Ortskerne im Mittelpunkt des Städtebauförderprogramms Lebendige Zentren.“

SOZIALES FREIZEIT

INTEGRATIV EHRENAMTLICH FÜR ALLE

Die Stadt ist dafür verantwortlich, allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen eine hohe Lebensqualität anzubieten. Um dies zu erreichen, müssen die Grundbedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger erfüllt sein. Neben dem Wohnen und der Arbeit ist das Soziale und die Freizeit ein entscheidender Punkt für das Wohlbefinden und die Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger. Dafür muss ein entsprechendes Angebot an Kultur, Sport, Vereinsleben, Religion vorhanden sein, denn diese Angebote bringen die Menschen aus verschiedensten Lebenssituationen zusammen. Hinzu kommt, dass durch ehrenamtliche Tätigkeiten die Einbindung bedürftiger Menschen verstärkt wird.

Flörsheim befindet sich hier auf einem sehr guten Weg. Das Vereinsleben in Flörsheim ist mit seinen 100 Vereinen in verschiedenen Bereichen sehr aktiv. Das Angebot für Senioren ist sehr umfangreich, vor allem die Unterstützung der Kirche ist sehr groß. Beispielsweise werden in verschiedenen Kirchengemeinden Seniorentreffs angeboten.

Bereits jetzt ist der Gallusplatz mit seiner Funktion ein Ort der Begegnung und Interaktion. Das kann durch eine Sanierung und Wiederbelebung der umliegenden Gebäude deutlich gestärkt werden. Vor allem sollen zukünftige Nutzungen das Sozialleben verstärken.

Auch mit seinen Sport- und Freizeitangeboten ist Flörsheim sehr gut aufgestellt. Anknüpfend an die Regionalpark-Route können weitere lokale Routen entwickelt werden. Außerdem besitzt Flörsheim das Potenzial, an den verschiedenen Orten einen Platz für Wohnmobilstellplätze auszuweisen, die nah zum Wasser liegen oder einen Blick in die offene Landschaft bieten.

IV

IV.1

UMFELD KATHOLISCHE KIRCHE GALLUSPLATZ

Abb. 5.38. Das Gebäude-Ensemble am Gallusplatz

Im Herzen der Altstadt von Flörsheim bildet der Gallusplatz zwischen Katholischer Kirche (1), Katholischem Gemeindezentrum (2), dem Restaurant Zum Scharfen Eck (3) und der Alten Kirchschule (5) einen zentralen öffentlichen Raum (Die Ordnungszahlen beziehen sich auf das nebenstehende Luftbild). Hier findet der Wochenmarkt statt (freitags), hier liegt der Übergangsbereich von der dicht bebauten historisch gewachsenen Stadt mit der Hauptstraße (heute B519) zum offenen Mainufer. Die Gebäude um diesen öffentlichen Raum stehen für übergeordnete Funktionen im städtischen Alltag: die Katholische Kirche als Ort der Religionsausübung, das Katholische Gemeindezentrum als Ort der Begegnung und des Austauschs, das Gasthaus Zum Scharfen Eck als Treffpunkt der Bürgerinnen und Bürger der Altstadt und die Alte Kirchschule mit der Funktion des Trauzimmers. Die Freifläche zwischen diesen Gebäuden bildet, im Kern der Altstadt gelegen, einen vielgestaltigen und abwechslungsreichen besonderen Ort, den Ort des Marktes und des öffentlichen Lebens.

Gleichzeitig sind sowohl einige der Gebäude wie auch die Freiräume in ihrer Beschaffenheit und baulichen Ausstattung in einem teils stark sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Erste Gespräche zwischen der katholischen und der politischen Gemeinde zur Zukunft des Gebäudes des Gemeindezentrums haben bereits stattgefunden; es wird abgewogen und erörtert, welche Wege des Umgangs mit dem Gebäude zielführend sind. Dabei werden Sanierung und Modernisierung ebenso abgewogen wie der wesentlich weitreichendere Ansatz des Abbruchs und Neubaus. Noch ist nichts entschieden. Das ISEK empfiehlt: Die Komplexität einer solchen stadtfunktionalen Fragestellung und Entwicklungsstrategie soll in einem ersten Schritt mittels einer in Auftrag zu gebenden Machbarkeitsstudie untersucht und in eine zukunftsgerichtete Perspektive geführt werden.

Die katholische und die politische Gemeinde sollten die Herausforderung und das Potenzial zur Aufwertung dieses zentral gelegenen Stadtbausteins gemeinsam angehen und entwickeln. Das ISEK empfiehlt, ein integriertes Vorgehen auf jeden Fall ernsthaft und engagiert zu verfolgen und die relevanten Faktoren gesamtheitlich zu betrachten, also sowohl die baulich-technischen Aspekte an Gebäuden und Freiräumen wie auch die funktionalen Aspekte der zukünftigen Nutzungen, Nutzungsanordnung und Nutzungsverteilung.

Ob es im Zuge dieser Entwicklung mittel- bis langfristig beispielsweise zur Errichtung einer kleinen Versammlungsstätte (Größenordnung 300 Personen oder Äquivalent einer Kleinfeldhalle) für die Bürgerinnen der Altstadt kommen kann, wird die weitere Erörterung und die Entwicklung von denkbaren Nutzungsszenarien ergeben. Immerhin beinhaltet die Gebäudestruktur des bestehenden Gemeindezentrums an seiner Südseite schon jetzt eine in zwei Geschossen angeordnete Aufteilung, die auch in einem zukünftigen Szenario Bestand haben könnte (Untergeschoss Gymnastikraum oder Kleinfeldhalle der politischen Gemeinde, Obergeschoss Gemeindesaal der christlichen Gemeinde). Auf jeden Fall müssen die altstadtrelevanten Denkmalschutzbelange (Einhaltung der Sanierungsziele der Aktstadtsanierung) und die Schaffung von Barrierefreiheit in den Gebäuden und im Freiraum gewürdigt werden; dies gilt insbesondere für das ensemble-geschützte Gebäude Pfarrer-Münch-Straße 4 (4).

IV.2

AUSWEISUNG VON WOHNMOBILSTELLPLÄTZEN

Abb. 5.39. Potenzialstandorte für Wohnmobilstellplätze

Diese Maßnahme geht aus der Beteiligungsumfrage unter den Bürgerinnen und Bürger von Flörsheim hervor und findet auch im Leitprojekt L2 Flörsheim am Main Region-Stadt-Ortsmitte sowie im Projekt II.1 Grünes Flörsheim Erwähnung.

Der Trend, in der Freizeit mit einem Mobile Home unterwegs zu sein und von Ort zu Ort zu reisen, macht attraktive Anlaufpunkte notwendig, die die Wohnmobilisten ansteuern können und wo sie die für ihre Bedürfnisse zugeschnittene Infrastruktur vorfinden.

Als Standortvorschläge sollen das Mainufer, der Ortsrand von Wicker und die Weilbacher Kiesgruben geprüft werden.

In der Nähe des Mains könnte am westlichen Ortseingang von Flörsheim der Parkplatz auf dem Urbanusplatz aufgewertet und gestaltet und mit der notwendigen Infrastruktur ausgestattet werden. Von diesem Standort aus ist ein direkter Bezug zum Main gegeben. Der Gast kann am Ufer des Main zur Altstadt spazieren und kann die gewachsene Symbiose von Fluss und Altstadt der Flörsheimer Entstehungsgeschichte erleben und die Angebote der Innenstadt von Flörsheim fußläufig erreichen.

In Wicker könnte der vorhandene Parkplatz an der Warte aufgewertet und gestaltet, eventuell etwas vergrößert und mit der notwendigen Infrastruktur ausgestattet werden. Von diesem Standort aus und von der nahegelegenen Flörsheimer Warte hat der Gast den fantastischen Blick auf den Main, auf Flörsheim, auf das Rhein-Main-Gebiet und nach Westen auf den beginnenden Rheingau.

In Weilbach könnten die vorhandenen Parkplätze des Regionalpark-Besucherzentrums genutzt und mit der notwendigen Infrastruktur ausgestattet werden. Dieser Standort ist von der BAB 66 für Gäste sehr gut erreichbar. Dieser Standort ist ohnehin bereits als touristisches Ziel ausgebaut und bietet mit dem Regionalpark-Besucherzentrum und den nahgelegenen Kiesgruben ein reiches Angebot an Flora, Fauna und eben auch an Gastronomie und Infrastruktur.

IV.3

WEILBACH
LOKAL-PARK-RUNDWEG

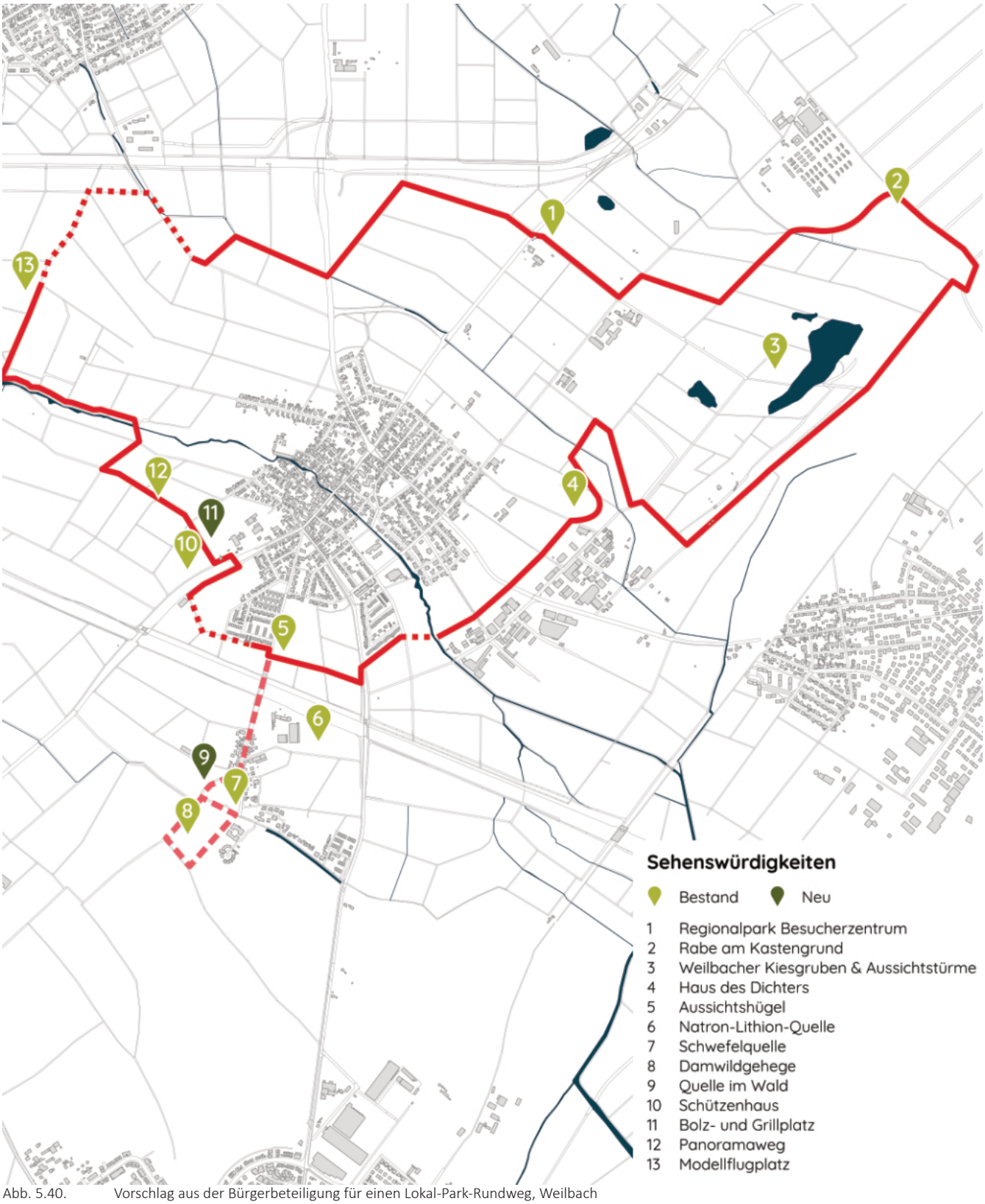


Abb. 5.40. Vorschlag aus der Bürgerbeteiligung für einen Lokal-Park-Rundweg, Weilbach

Die Gesamtgemeinde Flörsheim verfügt über eine Reihe attraktiver Grün- und Freiräume. Einer davon ist die Regionalparkroute: Sie ist ein Wegenetz im Rhein-Main Gebiet, die die Landschaften der Region verknüpft und erlebbar macht. Von Hochheim kommend verläuft sie von Westen nach Osten. Dabei grenzt die Route südlich an Wicker an und setzt sich über Feldwege bis nach Bad Weilbach fort. Die Route wird über eine Brücke über die Bundesautobahn A3 und die ICE-Trasse geführt und verläuft weiter in Richtung Weilbacher Kiesgrube.

Anknüpfend an der Regionalparkroute wurde im Online-Workshop ein Rundweg in und um Weilbach vorgeschlagen. Der nebenstehende Plan zeigt die vorgeschlagene Wegeführung, die ca. 14 km lang ist.

Der vorgeschlagene Lokal-Park-Rundweg verbindet verschiedene Erlebnispunkte in und um Weilbach und Bad Weilbach. Mit dem vorgeschlagenen Rundweg sollen diese Standorte besser verknüpft und generell gut erreichbar werden. Dabei sollen die einzelnen Standorte ausgeschildert werden und für einen lückenlosen Rundweg müssen Wege ausgebaut und neu gebaut werden.

Neben den vorhandenen Erlebnispunkten sollen zwei weitere hinzukommen:

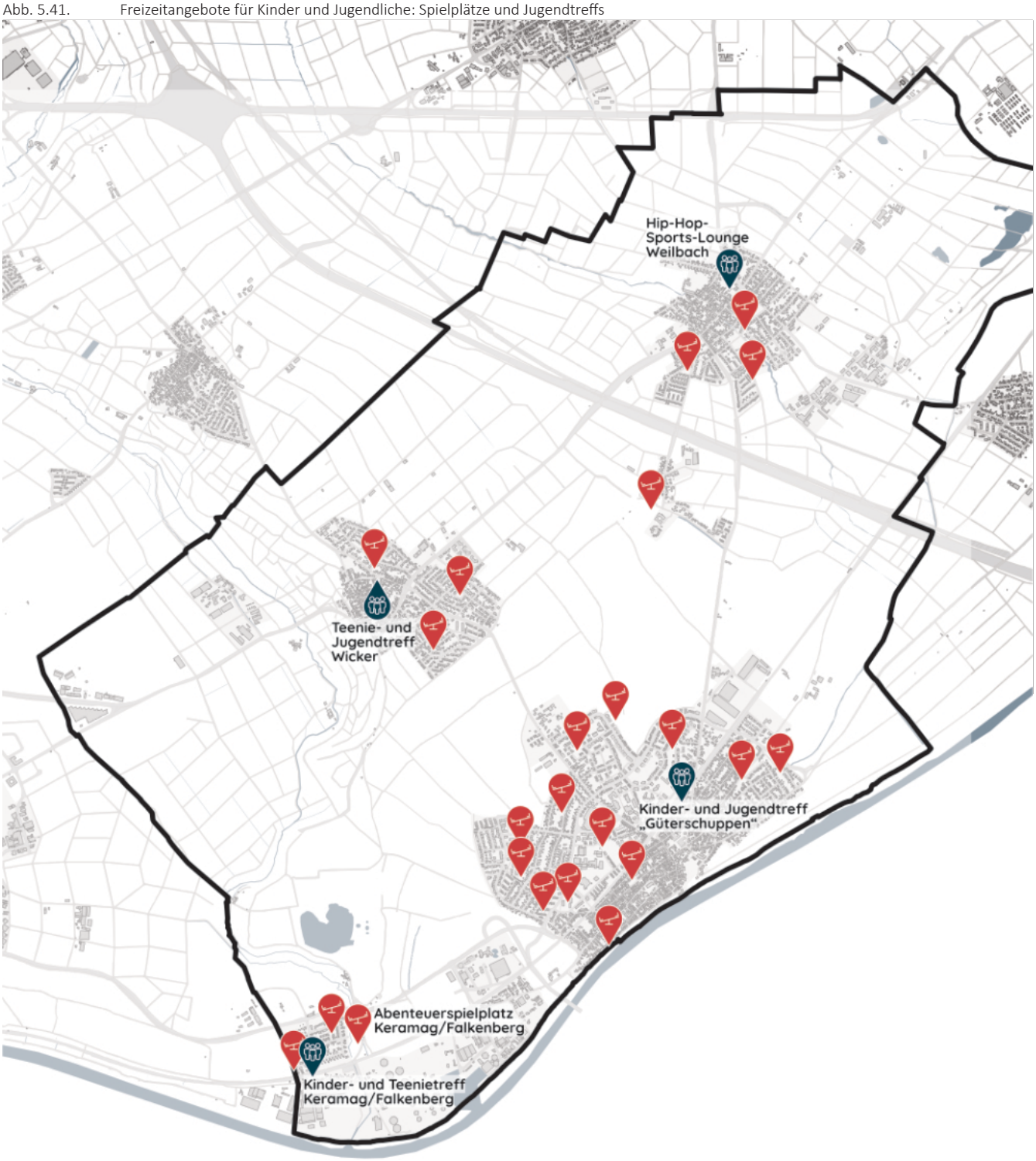
Der erste Punkt (9) ist die Quelle im Wald in Bad Weilbach; sie soll ausgeschildert werden. Der Quellort ist ein idealer Rast-Platz während einer Wanderung oder einer Rad-Tour.

Der zweite Punkt (11) ist ein Bolz- und Grillplatz: Hier können Wanderer und Fahrradfahrer Rast machen und die Bewohner können den Platz in der Freizeit nutzen. Das setzt voraus, dass der Ort gut gestaltet ist und mit der entsprechenden Infrastruktur ausgestattet sein wird.

IV.4

SPIELPLÄTZE

Abb. 5.41. Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche: Spielplätze und Jugendtreffs



Wie in jeder Kommune gibt es auch in Flörsheim Spielplätze und Freiflächen in aufwertungswürdigem Zustand; sie sollen kontinuierlich gepflegt und gereinigt, sukzessive instandgesetzt, modernisiert und neu konzipiert werden. Die Grün-Qualität soll gesteigert werden: Besonnung, Verschattung, Bepflanzung, Durchwegung, Austattung sowie Gesamtgestaltung und Gestaltung aller Elemente sollen integriert konzipiert und umgesetzt werden.

In der Bürgerbeteiligung wurde deutlich, dass die schattenspendende Wirkung von Bäumen in den Parks gewünscht wird, was immer in Abwägung mit dem Bepflanzungskonzept in der Fläche einhergehen muss. Ferner sollen Veranstaltungen auf vorhandenen Spielplätzen ermöglicht werden. Und insbesondere sollen die Spielplatzkonzeptionen auch zeitgemäße inklusive Angebote und Angebote für verschiedene Altersgruppen (Senioren, Familien, Jugendliche) berücksichtigen. Auch gab es den Hinweis auf die verbesserte Ausweisung der Spielplätze (Beschilderung).

Abb. 5.42. Grünflächen an der Grabenstraße; Flörsheim Rathenauplatz

VERKEHR MOBILITÄT

INNOVATIV FLÄCHENGERECHT UMWELTBEWUSST

Die Straßen- und Platzräume sind gemäß einer vorrangig autogerechten Nutzung ausgestaltet; sie haben vielerorts ihre Funktion als sozialer Raum verloren, sie sind laut und häufig zugeparkt. Dadurch wird der Raum für Interaktionen zwischen den Bürgerinnen und Bürgern zunehmend eingeschränkt. Um die Stadtqualität zu verbessern, muss der Modal-Split verändert werden: der hohe Anteil des KFZ-Verkehr am Gesamtverkehrsaufkommnen soll zugunsten des Umweltverbundes (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV) stark reduziert werden. Die Straßenräume müssen den Menschen zurückgegeben werden und eine gerechte Aufteilung der zur Verfügung stehenden Straßen- und Platzräume muss für alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV und KFZ) ermöglicht werden.

Um eine Reduktion des KFZ-Verkehr zu erreichen, muss der ÖPNV effizienter und bedarfsorientierter gestaltet und betrieben werden, damit der Umstieg zu anderen Verkehrsmitteln einfacher wird. Außerdem soll das Fuß- und Radwegenetz ausgebaut werden und Lücken sollen geschlossen werden. So soll eine Veränderung im Mobilitätsverhalten der Bevölkerung und die Entlastung der Straßen vom KFZ-Verkehr erreicht werden.

Auch der ruhende Verkehr (das KFZ-Parken) dominiert derzeit die Straßenräume in Flörsheim. Um Straßen und Freiräume lebenswerter zu gestalten, können über die Neuordnung und Verbesserung des ruhenden Verkehrs die Straßen- und Platzräume flächengerechter aufgeteilt und wieder grüner werden und von den Bürgerinnen und Bürgern besser angeeignet werden.

Wicker
Flörsheim
Hochheim
Mainz
Wiesbaden
Weilbach
Eddersheim
Frankfurt
Bitte einordnen!
Polizei
WI A 926
WI OA 4562

V.1

PARKRAUM-MANAGEMENT FLÖRSHEIM

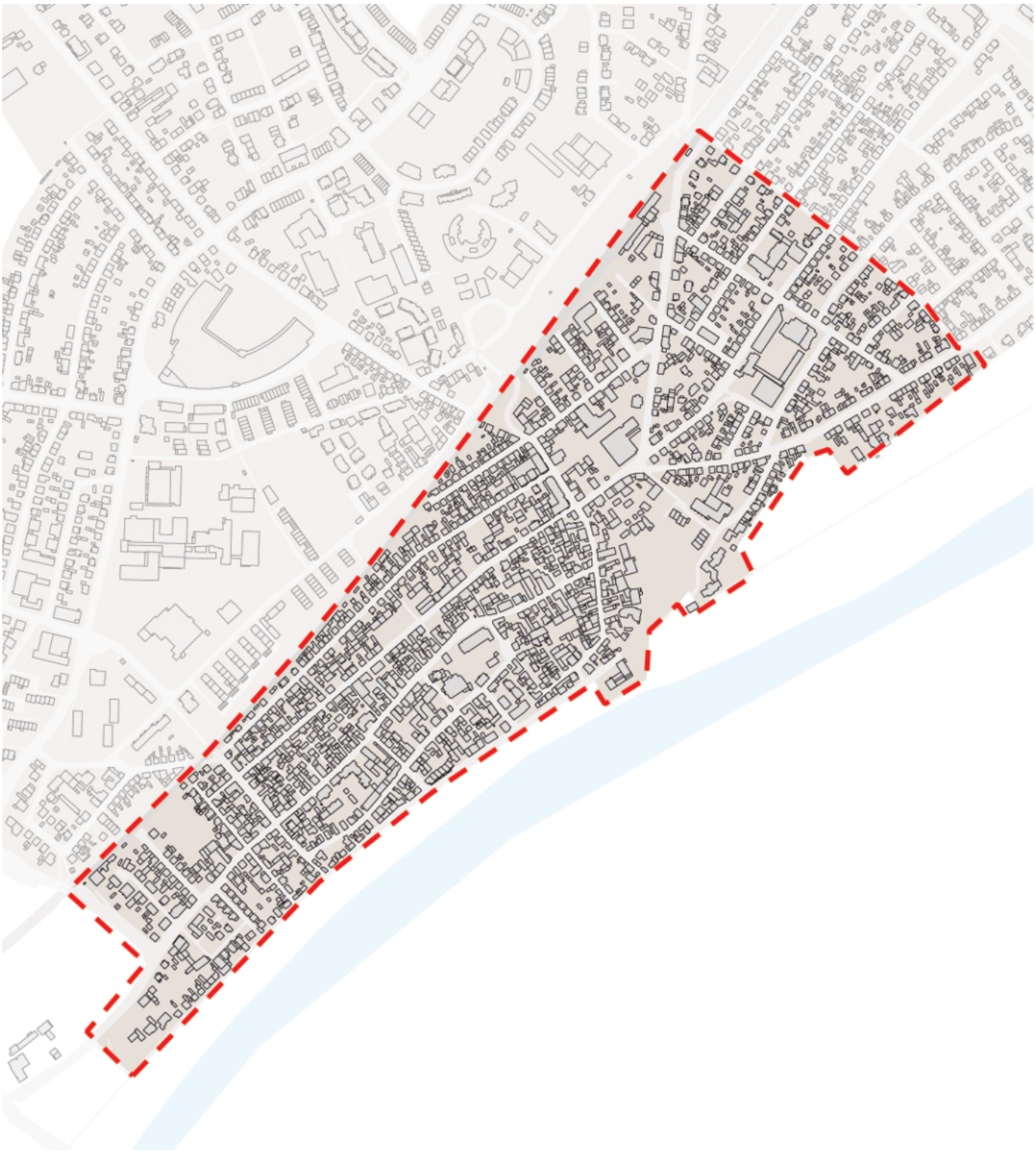


Abb. 5.43. Betrachtungsraum: Parkraum-Management

1. PARKEN IM WOHNGEBIET

Der hohe Mobilisierungsgrad unserer Zeit und die große Anzahl an privat gehaltenen KFZ bringt es mit sich, dass das Parkplatzangebot (in Wohngebieten) zunehmend und derzeit noch mit steigender Tendenz immer knapper wird. Es gibt in Deutschland kein verbrieftes Recht für das Abstellen eines KFZ im öffentlichen Straßenraum. Dennoch ist es üblich und wird das KFZ-Parken im öffentlichen Straßenraum geduldet. Je knapper das Parkplatzangebot wird, umso größer werden die daraus resultierenden Konfliktpotenziale.

In der Bürgerbeteiligung wurde deutlich,

- dass Parkplatzangebote in bestimmten Wohngebieten bereits überlastet sind, z.B. Kapellenstraße,
- dass Falschparker kontrolliert und bestraft werden sollen,
- dass insbesondere Rettungswege freigehalten werden sollen.

Auch aus der Bürgerbeteiligung resultiert die Anregung, eine Datenerhebung zur Parkierungssituation vorzunehmen, um auf der Basis einer solchen objektiven Analyse eine zielgerichtete Konzeption zur Parkraumversorgung erstellen zu können.

2. PARKEN IN DER ALTSTADT

Die Altstadt von Flörsheim ist mit sehr viel Mühe und sehr viel Kapital sehr attraktiv gestaltet und saniert worden.

Die Innenstadt soll weiterhin stark belebt sein, mit attraktiven Geschäften, mit Veranstaltungen, mit Gastronomie. Gleichzeitig soll die Altstadt die Bedürfnisse der Altstadtbewohner erfüllen. Häufig haben Altstadt-Bewohner das Problem, einen Parkplatz zu finden, da sie mit Gästen der Stadt und mit Kunden der Geschäfte um die wenigen vorhandenen Parkplätze konkurrieren.

Das ISEK schlägt die Einführung einer umfassenden Parkraumbewirtschaftung im Gebiet der Altstadt vor. Die Anzahl an Parkplätzen in der Altstadt wird sich aufgrund der engen Bebauung und anderer konkurrierender Nutzungen nicht vergrößern lassen und sollte aus Sicht der Verfasser sogar eher verknappt werden.

Daher muss bezogen auf die gesamte Altstadt durchgängig eine verbindliche Ausweisung von Stepllplätzen erfolgen (das schließt auch die Neuordnung der Parkierungsflächen des Mainufers mit ein) und es müssen die so definierten Parkplätze bewirtschaftet werden, um sie zuzuordnen und um Anreize zu schaffen, entweder außerhalb der Altstadt zu parken oder auf andere Verkehrsmittel umzusteigen.

Anwohnerparken

Die Bereitstellung von Parkplätzen im öffentlichen Raum ist für Stadt nicht kostenfrei – der Unterhalt eines straßenbegleitenden Parkplatzes kostet beispielsweise das Land Berlin ca. 60 € im Jahr*. Daher scheint es gerechtfertigt, dass die Stadt diese Kosten für ein eingeräumtes Privileg an die Anwohner weiterreicht, da diese schließlich öffentlichen Raum mit ihrem privaten Eigentum belegen. Zur Organisation des Vorhabens sollte die Stadt Flörsheim nach Festlegung und Einrichtung der Stellplätze gebührenpflichtige Anwohnerparkausweise ausgeben, deren Gebühr sich nach einer diesbezüglichen Gebührensatzung richtet.

Parkgebühren für Gäste

Die Altstadt von Flörsheim ist mit vielen dort gelegenen Nutzungen auch ein beliebtes Ziel von außerhalb. Um Anreize zu schaffen, außerhalb zu parken oder die Altstadt mit anderen Verkehrsmitteln zu besuchen, sollte die Stadt für das Gästeparken entsprechende Parkierungsflächen am Rande der Altstadt ausweisen und beschildern und Parkgebühren erheben. Hier sollte die Stadt zunächst mit niedrigen Gebühren einsteigen. Falls der gewünschte Effekt sich nicht einstellt, können die Gebühren erhöht werden.

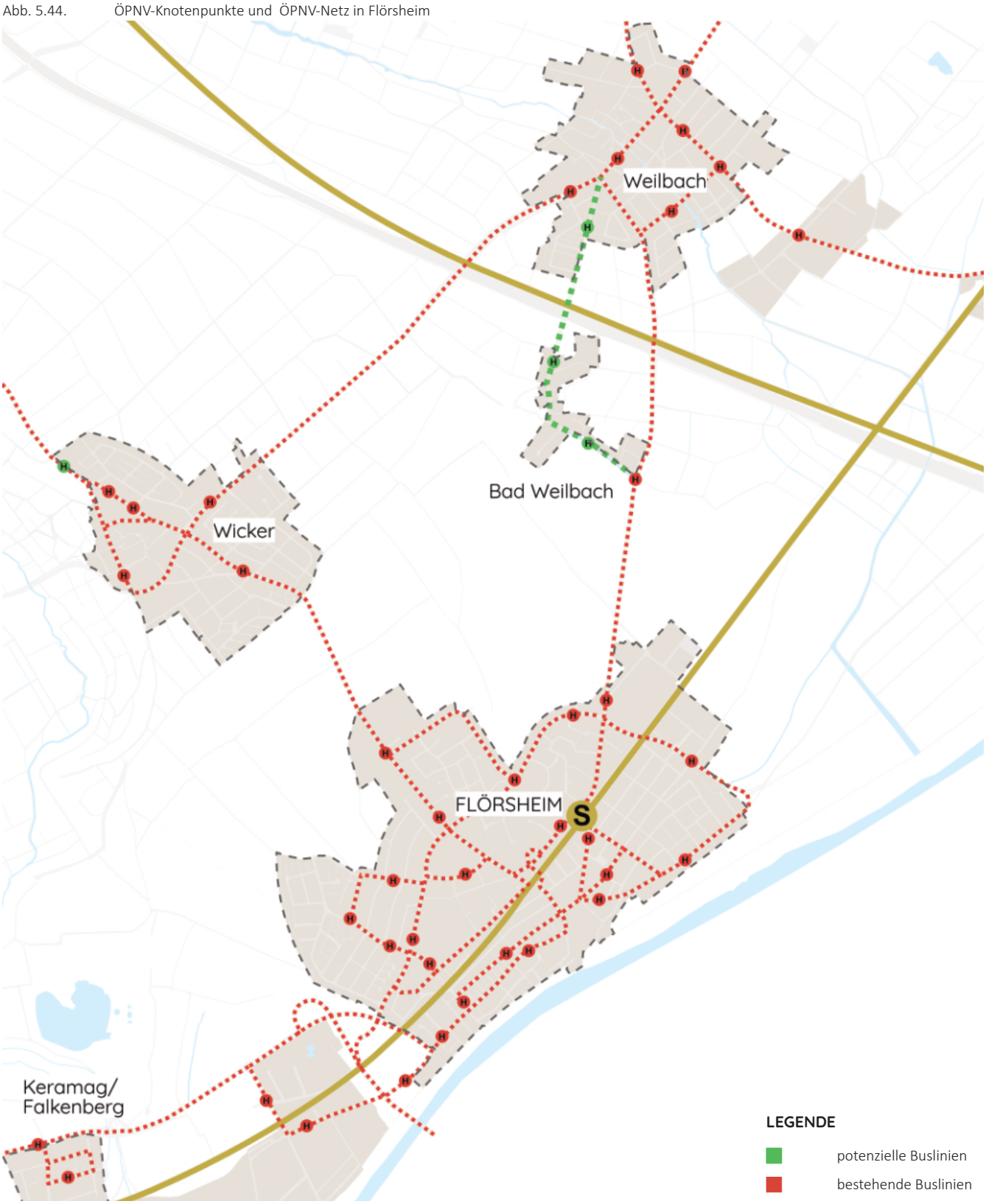
Der nebenstehend gezeigte Umgriff ist als Vorschlag zu verstehen. Die Gesamtkonzeption der Maßnahme bedarf einer feinfühligen Fachplanung seitens eines Verkehrsplanungsbüros, innerhalb derer selbstverständlich auch der sinnvolle Umgriff untersucht und definiert werden wird.

*Die Zahlen stammen von AGORA VERKEHRSWENDE: https://www.agora-verkehrswende.de/veroeffentlichungen/parkraummanagement-lohnt-sich/

V.2

INTEGRIERTES MOBILITÄTSMANAGEMENT VERBESSERUNG ÖPNV

Abb. 5.44. ÖPNV-Knotenpunkte und ÖPNV-Netz in Flörsheim



Im Sinne der Zielstellung der Verkehrswende als wesentlicher Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele soll die Stadt Flörsheim ein Intergriertes Mobilitätskonzept erstellen und ein Mobilitätsmanagement einsetzen; zugunsten des Umweltverbundes (ÖPNV, Fahrrad, Fußgänger) zielt diese Maßnahme mittel- und langfristrig auf die Reduktion des Verkehrsanteils des Motorisierten Individualverkehrs (MIV). Es soll der Modal-Split (Anteile der einzelnen Verkehrsarten am Gesamtverkehrsaufkommen) im Sinne der Erreichung der Klimaschutzziele angepasst werden: der MIV bildet derzeit den Hauptanteil am Modal-Split und soll reduziert werden zugunsten eines zukünftig deutlich gesteigerten Anteil des Umweltverbundes. Zur Erreichung dieses Ziels sind eine Reihe von Maßnahmen notwendig und sinnvoll.

Die meisten Verkehrsbewegungen finden in der Kurzdistanz statt, die anstatt mit dem KFZ auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewältigt werden können. Daher ist die Steigerung der Attraktivität der Fahrradnutzung eine wichtige Voraussetzung für den Umstieg vom KFZ aufs Fahrrad. Länder wie Holland oder Städte wie Kopenhagen, Konstanz oder Münster zeigen beispielhaft und seit vielen Jahren mit steigendem Erfolg die erfolgreiche Umsetzung solcher Strategien; hierfür sind besonders wichtig:

- Die Schaffung zusammenhängender und lückenloser Fahrradwege-Netze.
- Die Umsetzung der sogenannten Flächen-Gerechtigkeit, d.h. die gerechte und angemessene Aufteilung des Straßenraums für die verschiedenen Verkehrsarten, ergo die Überwindung der Bevorteilung des MIV.
- Die Schaffung von komfortablen Verkehrswegen für Radfahrer; das bedeutet insbesondere eine ausreichende Fahrbahnbreite und eine durchgehend gute Fahrbahnoberfläche.

Weiter muss das ÖPNV-Angebot innerhalb der Ortsteile, innerhalb der Gesamtkommune und in Koordination mit den Nachbarkommunen sowie mit Bezug auf die regionalen S-Bahn- und Regionalbahn-Haltepunkte in Flörsheim, Eddersheim und Hochheim kontinuierlich ausgebaut und attraktiviert werden; dazu gehört:

- Die möglichst enge Fahrplantaktung der ÖPNV-Angebote (Bus, S-Bahn, Regionalbahn)
- Die Abstimmung der Fahrplantaktung der verschiedenen ÖPNV-Angebote und Reduzierung der Verspätungen, um Wartezeiten zu vermeiden.

  Langfristig muss ein abgestimmter Taktfahrplan angestrebt werden für die fünf Buslinien und die Schulbuslinie 817
- Auch in den sogenannten Randzeiten (am frühen Morgen, am späten Abend, an Wochenenden, an Feiertagen) dürfen die ÖPNV-Angebote nicht deutlich ausgedünnt sein, sonst wird der angestrebte Umstieg auf den Umweltverbund nicht gelingen.
- Die Linienführung der bestehenden Buslinien muss geprüft und neue Routen müssen ggf. ergänzt, weitere Haltestellen ggf. eingerichtet werden.
- Es müssen neben der Betrachtung der Hauptachse (Frankfurt-Flörsheim-Wiesbaden/Mainz) auch die Querverbindungen bedient werden, also die Anschlüsse nach Massenheim, Wallau, Delkenheim, etc..

In der Bürgerbeteiligung wurden die Anregungen gegeben für ein attraktives 1€/Tag-ÖPNV-Ticket und für ausgewiesene Sprintbus-Linien, von ausgesuchten Startorten in Flörsheim zu ausgesuchten Zielorten im Rhein-Main-Gebiet.

Auch im MIV-Segment lassen sich Einsparungen erzielen. Jedes private KFZ steht die meiste Zeit auf einem Parkplatz und wird nicht gefahren. Daher wird die Einführung und Etablierung eines möglichst engmaschigen Carsharing-Angebots empfohlen; es wird Parkierungs-Fläche gespart, da sich mehere Nutzer ein KFZ teilen. Weiter kann der Anteil der E-Mobilität gesteigert werden, da das Carsharing-Auto in seinen Ruhezeiten am Standort immer nachgeladen werden kann.

Weitere Ansätze für eine zukunftsweisende urbane Mobilität können sein:

- Mitfahrerbänke, sie können den Ausnutzungsgrad einzelner KFZ etwas steigern.
- Ein Schulwegekonzept und eine `Lauf-Bus-Strategie´, sie können dazu beitragen, dass Eltern die Kinder nicht mehr mit dem KFZ zur Schule bringen.
- Kurzstrecken-Ticket (günstiger Tarif für kleine Distanz)

V.3

AUSBAU DER RADWEGE

Die vorgeschlagene Maßnahme knüpft an das Nahmobilitätskonzept und Radwegekonzept der Stadt Flörsheim an. Als Teil der übergeordneten integrierten Mobilitätsstrategie spielt das Fahrrad als Verkehrsmittel und die für das Radfahren notwendige Infrastruktur eine herausragende Rolle.

Sowohl innerhalb der Ortsteile, als auch zwischen den Stadt- und Ortsteilen sowie zwischen Flörsheim und den Nachbarkommunen gibt es eine Menge Ausbaupotenzial. Investitionen in die Radinfrastruktur zahlen sich dreifach aus:

- sie verlagern Verkehr auf eine klimaneutrale und emmissionslose Verkehrsart (keine Abgase, kein Lärm),
- sie entlasten das Netz von MIV und ÖPNV und senken damit deren Verschleiß,
- eine zunehmende Zahl von Einwohnerinnen und Einwohnern, die sich aus eigener Kraft bewegen und körperlich betätigen, entlastet das Gesundheitssystem.

Die Stadt Flörsheim besitzt viele Radwege; dennoch existieren Lücken im Radwegenetz, die geschlossen werden müssen. Die Herausforderung besteht darin, dem Radfahrer eine Infrastruktur anzubieten, die drei wesentliche Kriterien beachtet, siehe auch Maßnahme V.2:

- zusammenhängendes und lückenloses Fahrradwege-Netz, ohne Unterbrechungen,
- Flächen-Gerechtigkeit: unterschiedslose und angemessene Aufteilung des zur Verfügung stehenden Straßenraums für die verschiedenen Verkehrsarten, ohne Bevorteilung des MIV,
- Komfort der Radwege: ausreichende Fahrbahnbreite, durchgehend guter Fahrbahnbelag.

1. RADWEGENETZ

Die Qualität des erzielten Ergebnis steckt in dem Wort Netz. Ein Netz mit Schwachstellen oder gar Löchern ist kein Netz. Der Radfahrer braucht eine durchgehende Infrastruktur und eine qualitätsvolle Infrastruktur. Wenn der Radweg unvermittelt aufhört, entscheiden die Eltern, das Kind doch mit dem Auto zur Schule zu bringen. Wenn der Radweg plötzlich kein Radweg mehr ist, sondern nur eine unbefestigter Trampelpfad, schwindet die Attraktivität und somit die Akzeptanz der Möglichkeit des Radfahrens.

In diesem Sinne empfiehlt das ISEK zur Steigerung der Qualität des Radwegenetzes, die unten genannten Strecken im oben genannten Sinn

- zu prüfen
- baulich zu ertüchtigen,
- baulich zu ergänzen und,
- ggf. baulich überhaupt erst zu errichten.

Konkrete Nennungen für Strecken-Verbesserungen, wie sie aus der Beteiligung hervorgegangen sind:

- die Verbindung zwischen Weilbach und Eddersheim, Bahnhof,
- in Flörsheim die Eddersheimer Straße und ein Anschluss an den am Mainufer geführten R3 (siehe hierzu auch Leitprojekt L2) sowie eventuell zusätzlich die Verbindung nach Eddersheim, entlang der L3006,
- in Flörsheim die Wickerer Straße und die Verbindung nach Wicker,
- die Verbindung zwischen Flörsheim und Weilbach unter besonderer Beachtung der Engstelle des Brückenbauwerks unter der BAB3,
- die Verbindung zwischen Flörsheim und Keramag/ Falkenberg sowie nach Hochheim, siehe hierzu auch Leitprojekt L2,
- die Verbindung zwischen Wicker und Massenheim,
- die Verbindung von Weilbach nach Marxheim, entlang der B519,
- die Verbindung von Wicker nach Bad Weilbach und Weilbach

Außerdem sollen bei der zukünftigen Realisierung der Umgehungstraße die Rad- und Fußwege von Beginn an mitgeplant werden. Die Stadt Flörsheim hat bereits Untersuchungen bzgl. der Radverbindung zwischen Wicker und Weilbach durchgeführt. Die Schaffung eines separaten Radweges an der B40 erscheint zeitnah nicht möglich, da der notwendige Grunderwerb nicht möglich ist. Das ISEK empfiehlt dennoch, das Vorhaben der Schaffung eines se-

parat geführten Radweges an der B40 weiter zu verfolgen und hierbei die in Aussicht stehenden Fördermöglichkeiten von Bund und Land zu nutzen.

2. AUSGESTALTUNG DER RADWEGE

Neben der Zielformulierung, ein lückenloses Radwegenetz aufzubauen, sind zur Frage der Ausgestaltung der Radwege in der Bürgerbeteiligung wertvolle Anregungen formuliert worden:

- kein Parken auf Rad- und Fußwegen; das Radwegenetz muss nicht nur lückenlos zum Netz ausgebaut werden, es muss auch sichergetellt werden, dass das Radwegenetz nicht durch parkende KFZ unterbrochen wird. Auch für Fußgänger ist es ärgerlich, wenn Bürgersteige von Kfz zugeparkt werden. Die Bürger wünschen sich eine ordnungspolizeiliche Kontrolle des Falschparkens.
- Überall dort, wo die vorhandene Bürgersteigbreite ausreicht, sollen die Bürgersteige für Fußgänger und Radfahrer geteilt werden. Auf den Straßen, wo die Bürgersteigbreite nicht ausreicht, sollen die Radwege auf den Fahrbahnen farbig markiert werden.
- Häufig beginnen und enden Radwege derzeit noch unvermittelt. Die Bürgerinnen und Bürger wünschen, dass der Zugang zu den gut ausgebauten Radwegen verbessert wird.
- Auch in Tempo-30-Zonen sollen die Radwege ausgebaut und verbessert werden. Es ist ein Irrglaube, dass Radfahren in Tempo-30-Zonen aufgrund der Geschwindigkeitsreduzierung auf das Tempo 30 per se sicher sei.
- Es werden wesentlich mehr Fahrradstellplätze und Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Raum gebraucht. Sowohl die Zahl der Fahrradstellplätze soll erhöht werden, wie auch deren Ausstattung. Insbesondere werden als Diebstahlschutz stabile Stahl-Bügel und Fahrradboxen zum sicheren Anschließen der Fahrräder gebraucht wie auch zunehmend mehr Lade-Stationen für Elektro-Räder.

E-Scooter

Neben dem Fahrrad werden vermehrt Elektro-Kleinstfahrzeuge („E-Scooter“) genutzt. Sie dürfen auf Radwegen fahren, sind aber auf Fußwegen, die für Radfahrer freigegeben sind, verboten. In Flörsheim sind solche Wege vorhanden; beispielsweise die Raunheimer Straße. Da keine Beschilderung vorhanden ist, müssen E-Scooter-Fahrer auf die Straße ausweichen und begeben sich dadurch in Gefahr. Es bietet sich an, Fußwege die für Fahrradfahrer freigegeben sind, durch Beschilderungen, wie es auf dem untenstehenden Bild zu sehen ist, auch für E-Scooter freizugeben.

Abb. 5.45. Ist-Zustand: Wickerer Straße, Foto aus der Beteiligung

Abb. 5.46. Anpassung der Beschilderung : Beispiel in Halle

V.4

BARRIEREFREIE ATTRAKTIVE FUSSWEGEVERBINDUNGEN

Mit dem Anschluss von Flörsheim ans Schienennetz entstand die Bahnlinie als gebaute Infrastruktur. Die Lage und der Verlauf der Bahnlinie am nördlichen Rand der Altstadt hatte zunächst keine trennende Wirkung im Stadtkörper zur Folge. Erst mit der Bebauung der Areale nördlich der Bahnlinie entstand das Problem der Trennwirkung des Gleiskörpers.

Ebenerdige Bahnübergänge wie sie vormals gängig waren, sind heutzutage aufgrund von Sicherheitsbedenken zuallermeist abgeschafft und durch Brücken oder Unterführungen ersetzt. Solche Querungsmöglichkeiten haben eine enorme Bedeutung für die beiden Teile der Stadt: südlich der Bahn (mit Main, Altstadt, Rathaus und Bahnhof, etc.) und nördlich der Bahn (mit Stadthalle, Graf-Stauffenberg-Gymnasium, Kolonnaden, Rotes Kreuz, Feuerwehr, Polizei, etc.). Die Bahnunterführungen verbinden die beiden Hemisphären der Stadt.

Im Stadtgebiet von Flörsheim gibt es insgesamt sieben Unterführungen (siehe nebenstehende Bilder):

1 parallel zur B519, Rheinallee/Eddersheimer Straße, am östlichen Stadtrand, als rampengeführte Rad- und Fußgängerunterführung,
2 die Unterführung östlich vom Bahnhof, auf Höhe der Beethovenstraße, mit Auf- und Abgängen als Treppen und Rampen, auf der Süd- und der Nordseite der Bahngleise,
3 die Unterführung im Bahnhof, mit Treppenauf- und-abgängen auf der Süd- und Nordseite und Aufzügen auf der Südseite und zum Bahnsteig,
4 parallel zur Wickerer Straße, als rampengeführte Rad- und Fußgängerunterführung,
5 auf Höhe der Eisenbahnstraße 37, als Fußgängerunterführung mit Rampentreppe,
6 am westlichen Ende der Eisenbahnstraße, als Fußgängerunterführung mit Rampentreppe,
7 Parallel zur B519, Hochheimer Straße, am westlichen Stadtrand, als rampengeführte Rad- und Fußgängerunterführung.

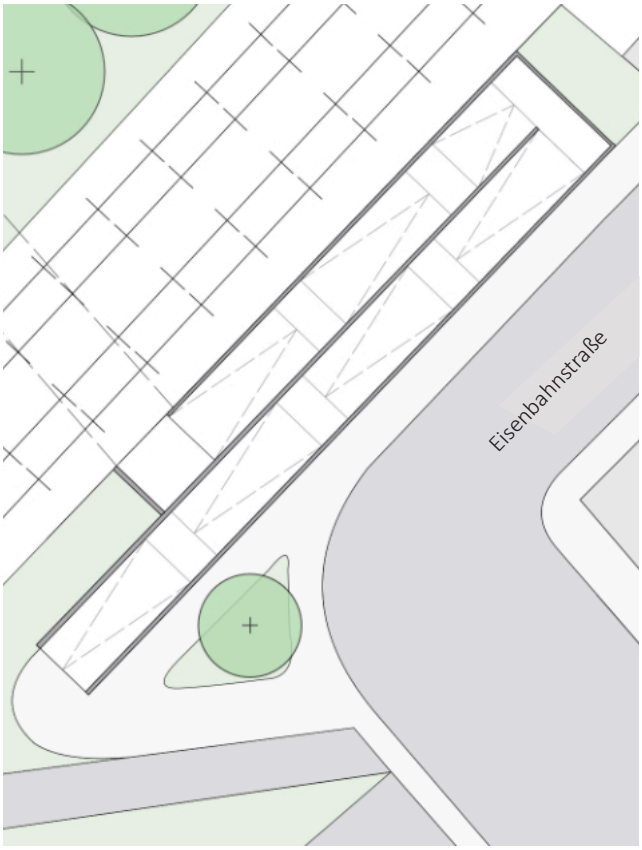


Abb. 5.47. Vorschlag für einen barrierefreien Zugang zur Unterführung mittels einer Rampe

Abb. 5.48. Ist-Zustand: Unterführung am westlichen Ende der Eisenbahnstraße

Insbesondere die unter 2), 4) und 5) genannten Unterführungen stellen mehr oder minder unzumutbare Angsträume dar, die in ihrem Zustand, ihrer Gestalt und ihrer Ausstattung alles andere als einladend wirken. Zudem sind sie nicht wirklich barrierefrei ausgebaut und auch für Fahrradfahrer nur eingeschränkt nutzbar. Die Aspekte Sicherheit, Sauberkeit und Funktionalität sind nicht annähernd als befriedigend zu bezeichnen. Insofern kommt der Reparatur, Instandsetzung, Instandhaltung, Reinigung, Reinhaltung, Oberflächengestaltung und Ausstattung dieser Stadträume höchste Bedeutung zu, wenn sie einen Beitrag für die Verbindung von Flörsheim-Süd mit Flörsheim-Nord leisten sollen.

Und nicht nur die Unterführungen selbst (Boden, Wände, Decke, Handläufe, Beleuchtungen, Farbigkeit, Materialität, Belichtung und Beleuchtung), sondern auch die Vorbereiche der Unterführungen und die darin eingebauten Treppen, Rampen, Handläufe, Lichtmasten, Abfallkörbe, Sitzgelegenheiten, Bepflanzung, etc. bedürfen einer Überarbeitung und grundlegenden Neugestaltung und verbesserten Ausstattung.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass die eigentlichen Tunnels von Bahnunterführungen als Bauwerke der Bauverwaltung der Deutschen Bahn AG unterliegen; Veränderungen an diesen Bauwerken (also z.B. die wünschenswerte Verbreiterung einer Unterführung um einige Meter) sind nur unter Aufbringung größter Anstrengungen möglich. Man sollte also tunlichst die eigene Kraft auf das Mögliche und Machbare verwenden; das ISEK empfiehlt daher

- die Neu- und Umgestaltung insbesondere der Vorbereiche. Insbesondere soll Barrierefreiheit durch Rampen oder Aufzüge gewährleistet werden. Aufgrund des Platzmangels empfiehlt es sich, einen Aufzug anzuordnen.
- die Aufwertung der eigentlichen Tunnels (unter Beibehaltung der gegebenen baulichen Abmessungen). Dabei können kleinere Maßnahmen eine große Wirkung erzielen wie z. B. durch Beleuchtungen (Beispiel: „Pleuer-Passage“ Schwäbisch Gmünd) oder das Anbringen von Spiegeln um die Ecke.

Grundsätzlich gilt für das gesamte Stadtgebiet, z. B. auch auf Friedhöfen, als Ziel die Herstellung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (Bordsteinabsenkungen, Fußgängerüberwege, Querungsinseln, etc., etc.).

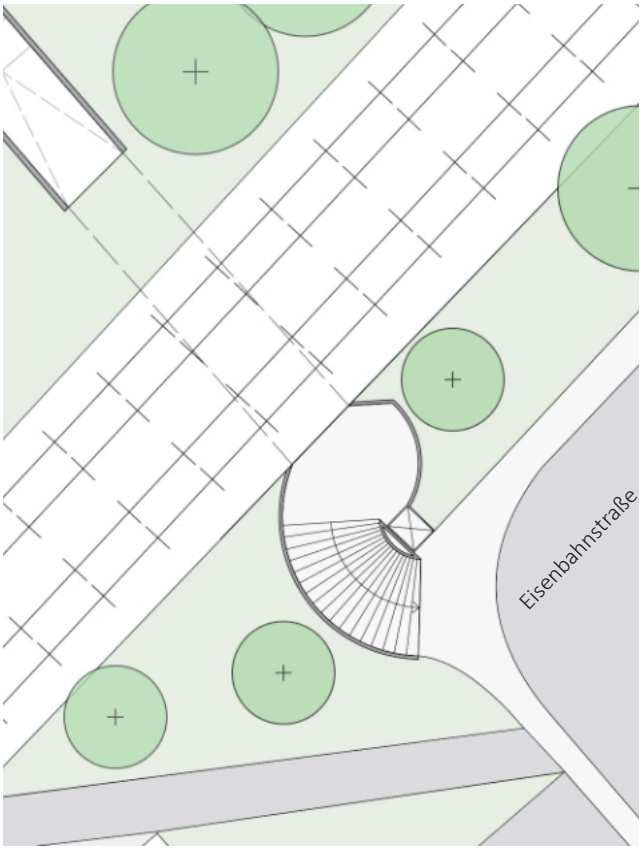


Abb. 5.49. Vorschlag für einen barrierefreien Zugang zur Unterführung mittels Treppenanlage und Aufzug

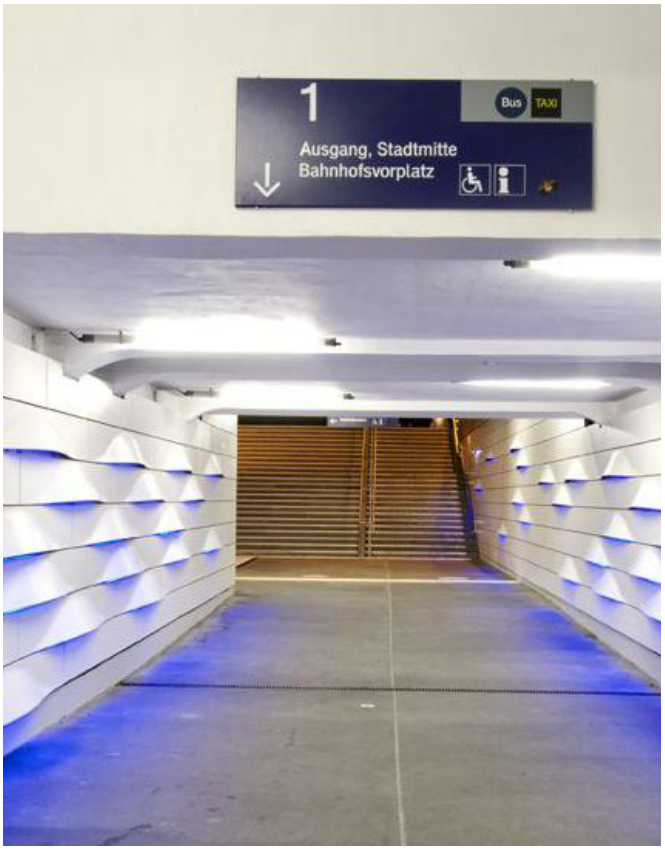


Abb. 5.50. Beispiel: Pleuer-Passage, Schwäbisch Gmünd

V.5

VERKEHRSBERUHIGUNG / LÄRMSCHUTZ

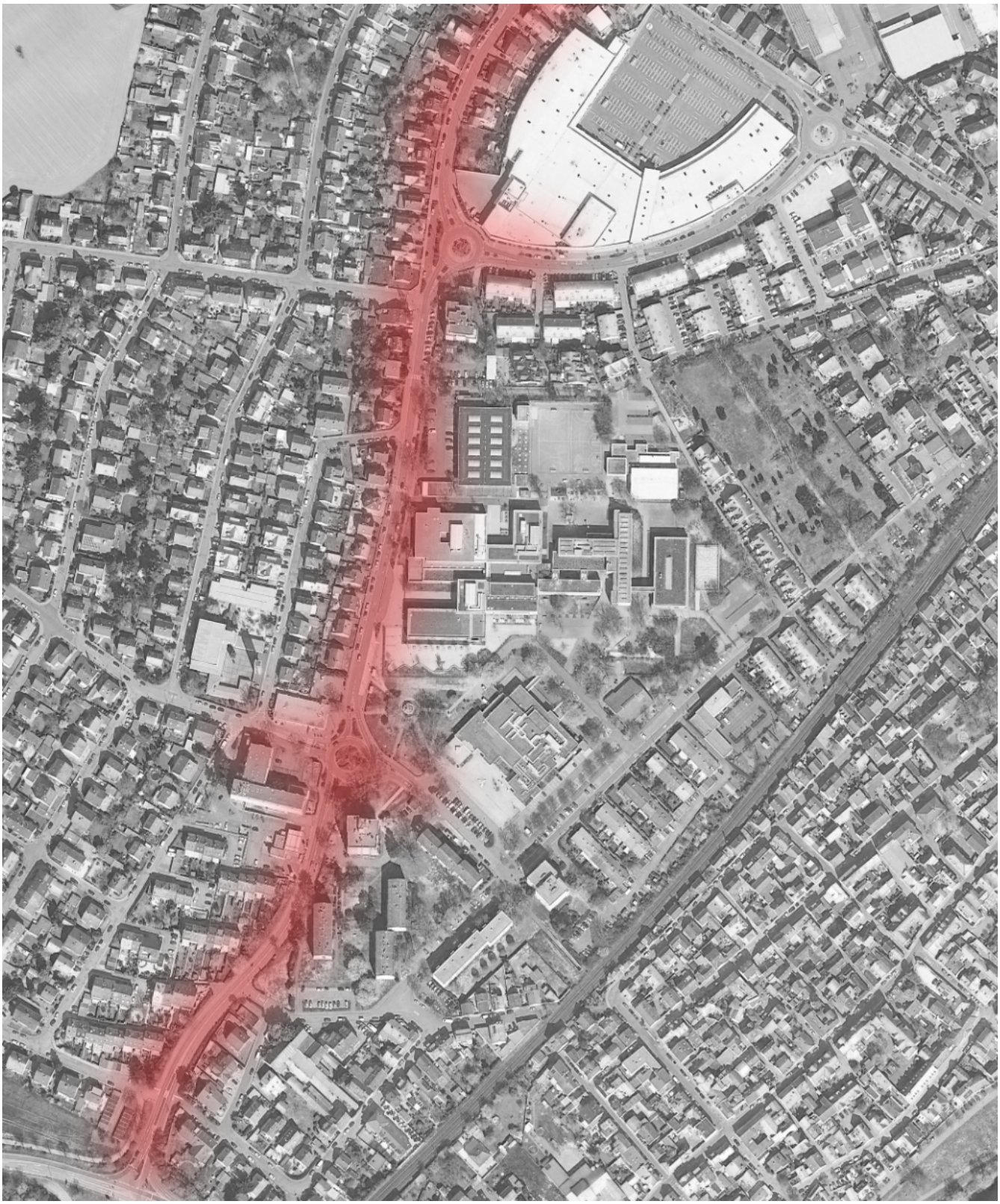


Abb. 5.51. Luftbild: Bürgermeister-Lauck-Straße

Ob Bürgermeister-Lauck-Straße, Rheinallee oder Frankfurter Straße (in Flörsheim) oder Kirschgartenstraße (in Wicker) oder Frankfurter Straße oder Schulstraße (in Weilbach), die großen Erschließungsstraßen sind den Anwohnerinnen und Anwohnern in allen Ortsteilen zu laut, so hat es die Beteiligung klar ergeben. In Analogie zum Leitprojekt L3 Aufwertung Ortszentrum Weilbach zielt die Maßnahme darauf ab, die Durchfahrtsgeschwindigkeit zu reduzieren und verkehrsberuhigende Maßnahmen zu realisieren.

Anders als im Falle der Ortsumgehungsstraße für Weilbach, wird es für Flörsheim und für Wicker keine Umgehungsstraße und somit auch keine Entlastung der Bürgermeister-Lauck-Straße / Rheinallee und der Kirschgartenstraße von Durchgangsverkehr geben. Gleichwohl muss im Sinne der Verkehrsberuhigung und zum Wohle der Anwohner alles dafür getan werden, dass diese innerörtlichen Verkehrsräume in einer innenortadäquaten Ausformung gestaltet sind.

Vergleichbar zum Leitprojekt L3 für die Ortsmitte von Weilbach zielt diese Maßnahme darauf ab, in vielen verschiedenen Details, das übergeordnete Ziel einer Verkehrsverlangsamung zu erreichen:

- die Anpassung des Straßenquerschnitts (Reduzierung der Fahrbahnbreiten zugunsten der Verbreiterung der Seitenstreifen, also der Bürgersteige),
- auf die Organisation des ruhenden Verkehrs (Anordnung von straßenbegleitenden Stellplätzen),
- Einrichtung von Fahrbahnverschwenkungen,
- auf die Einrichtung von Querungsmöglichkeiten,,
- auf eine Begrünung des Straßenraums (Baumpflanzungen, die den Straßenraum in seiner Linearität gliedern und das Mikroklima verbessern),
- auf Flächenentsiegelung, wo immer diese möglich ist,
- auf eine attraktive Ausgestaltung und Ausstattung des öffentlichen Raums (Beläge, Beleuchtung, Mobiliar, Infrastruktur, durchgängige Barrierefreiheit),
- auf eine Aktivierung der Seitenbereiche vor den Wohnhäusern, den Geschäften und Gaststätten und
- auf eine Verknüpfung des Straßenraums mit den seitlich anlaufenden und in zweiter Reihe liegenden Straßen- und Platzräumen.

Ein besonderes Augenmerk beim Erreichen des Ziels der Geschwindigkeits- und Lärmreduktion ist die notwendige Sicherung und Überprüfung von bereits erfolgten Teil-Maßnahmen; die bloße Ausweisung von geschwindigkeitsreduzierten Zonen, wie dies im Falle der Bürgermeister-Lauck-Straße mit Tempo 30 bereits der Fall ist, genügt erfahrungsgemäß nicht. Eine ständige Kontrolle und Sanktionierung ist notwendig, um ein ausgewiesenes Geschwindigkeitsziel tatsächlich zu erreichen. Ausschließlich auf die Freiwilligkeit der Verkehrsteilnehmer zu setzen, führt nicht zur Erreichung des angestrebten Ziels. In der Bürgerbeteiligung wurde diesbezüglich auch angeführt, geschwindigkeitsreduzierende Bodenschwellen einzubauen und Blitzeranlagen aufzustellen.

Zur Verkehrsberuhigung von belasteten innerörtlichen Straßenräumen empfiehlt das ISEK, in Analogie zur Verkehrsführung, die in der Altstadt von Flörsheim bereits eingeführt ist (Einbahn-System der B519 in Ringform auf Hauptstraße und Grabenstraße) die Prüfung weiterer Einbahn-Ring-Systeme für geeignete Bereiche; die damit einhergehend mögliche Verbreiterung von Bürgersteig-Seitenstreifen und der Einbau von Radwegen stellt einen Mehrwert für die Kernzonen der Ortsteile dar.

B40-Umgehungsstraße Weilbach

In der Bürgerbeteiligung wurde die Errichtung einer B40-Südwestumgehung um Weilbach genannt. Das ISEK empfiehlt die Weiterentwicklung dieses Vorschlags nicht, da sich der beabsichtigte Effekt der Reduzierung des Durchgangsverkehrs aufgrund der alternativen Streckenlänge der Umfahrung Weilbachs aller Voraussicht nach nicht einstellen wird.

Lärmschutz entlang der BAB 3 und 66

In der Bürgerbeteiligung wurde auf den Lärm der Bundesautobahnen hingewiesen. Demnach soll der Verkehrslärm nicht nur innerorts reduziert werden, auch der Lärmeintrag durch die BAB 3 und die BAB 66 kann durch ausreichende Lärmschutzwände effektiv eingedämmt werden.

ENERGIE
ÖKOLOGIE
KLIMASCHUTZ
KLIMAANPASSUNG

EFFEKTIV
VERNÜNFTIG
ANGEMESSEN

Angesichts des Klimawandels sind die Themen Energie, Ökologie, Klimaschutz und Klimaanpassung heute zum wichtigsten Querschnitts-Handlungsfeld der integrierten Stadtentwicklung geworden. Phänomene wie Hitze, Trockenheit oder Starkregen, werden zunehmend häufig auftreten, weil die globale Erderwärmung weiter und schneller ansteigt. Es ist wissenschaftlich belegt, dass die globale Erderwärmung stattfindet. Die entscheidende Frage ist nicht, welches Delta die Erwärmung haben wird, sondern wie schnell die Erwärmung stattfindet. Wenn die Zunahme nicht abgebremst wird, wird laut dem Weltklimarat IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) die Erderwärmung von 1,5 °C bis 2 °C im Laufe des 21. Jahrhunderts überschreiten. Das hat zur Folge, dass Naturkatastrophen sich häufen werden.

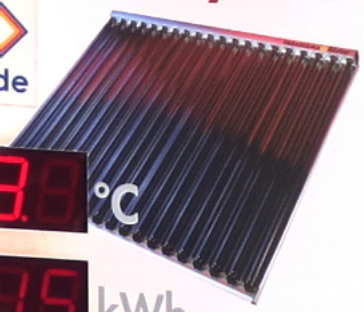
Daher ist es unerlässlich, dass alle Beteiligten ihren Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten und gegenüber der nachfolgenden Generation verantwortungsvoll handeln und entscheiden.

Die Stadt Flörsheim ist auf dem richtigen Weg und hat bereits Maßnahmen ergriffen. Das Errichten von erneuerbaren Energien, wie Solar-Kollektor-Anlagen oder Photovoltaik-Anlagen, wird von der Stadt finanziell unterstützt. Nichtsdestotrotz gibt es noch viel Spielraum, um das Thema der Klimaanpassung zu verstärken. Neben den erneuerbaren Energien sollten unnötig versiegelte Flächen wieder entsiegelt werden, um das Durchsickern des Regenwassers in den Boden und somit eine Entlastung der Abwasserkanalsysteme im Falle von Starkregenereignissen zu gewährleisten. Außerdem können Fassaden- und Flachdachflächen mittels intensiver und extensiver Begrünung positiv auf das Stadtklima einwirken.

VI

Paradigma Solarwärme-System

ENGELTER
Qualität mit Tradition seit 1933
BAD HEIZUNG SOLAR
www.engelter.de



Kollektortemperatur 13.8 °C

Solargewinn 42519 kWh

CO_2-Einsparung 13199 kg

Natürlich Wärme PARADIGMA

VI.1

ENERGIEGEWINNUNG AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN

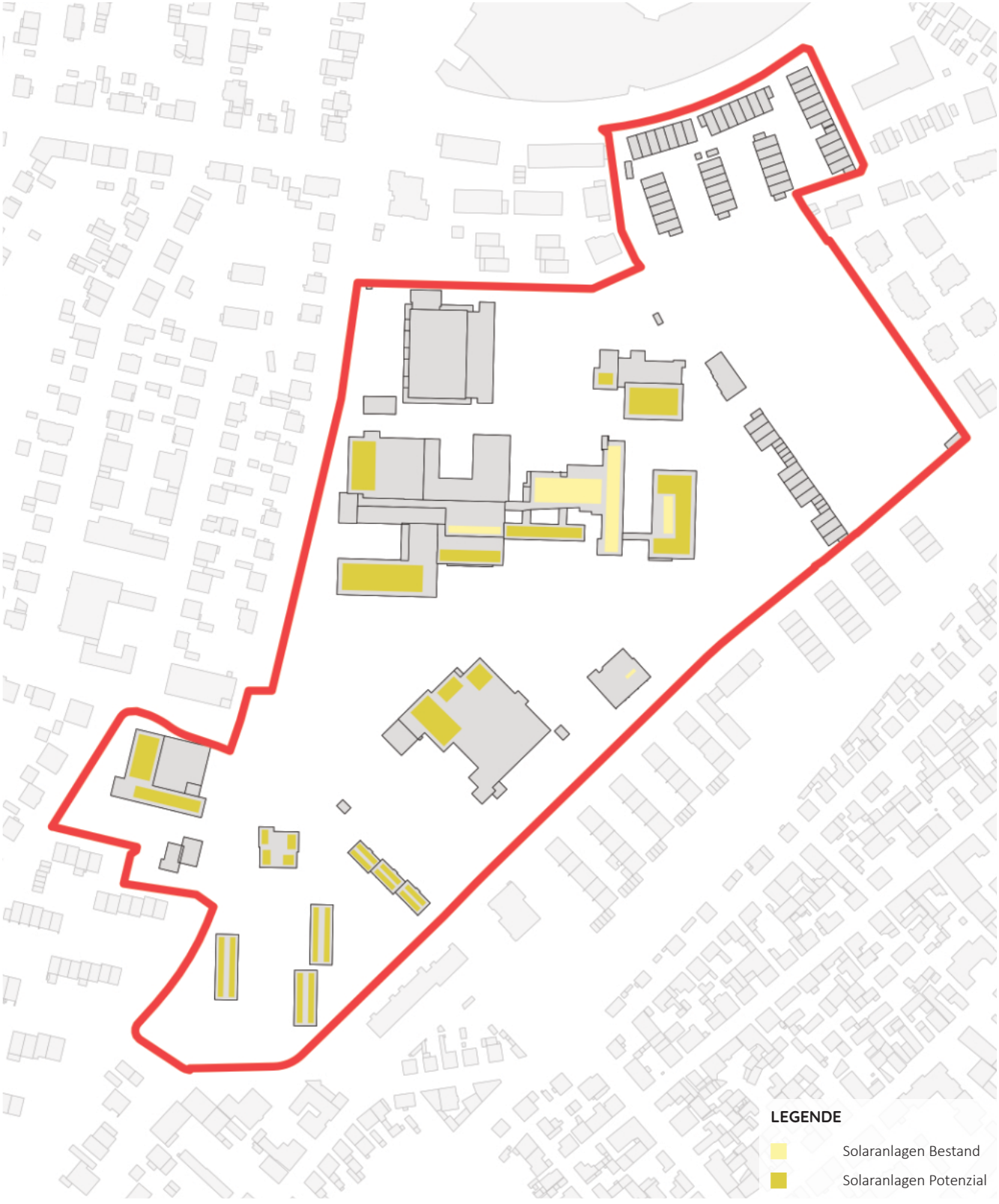


Abb. 5.52. Potenzialflächen für großflächige PV-Anlagen

Photovoltaik- und Solar-Kollektor-Anlagen können prinzipiell an vielen Orten errichtet werden: an Gebäudefassaden, auf Dachflächen (auch von Gewerbebetrieben), auf den Geländestreifen entlang der Bundesautobahn und neben den Bahn-Strecken. Für die Errichtung von Solarparks in der Fläche erscheint die Flächenknappheit auf Flörsheimer Grund zu groß.

Anhand des nebenstehend dargestellten und beispielhaft betrachteten Stadtraums in Flörsheim, der sich durch eine große Anzahl von öffentlich gehaltenen Gebäuden und auch eine Anzahl von großformatigen Wohngebäuden auszeichnet, soll auf das ungenutzte Potenzial von Dachflächen (Flachdächer und Steildächer) hingewiesen werden, die sich prinzipiell für eine Aufstellung eignen. Es wird deutlich, dass bereits eine Menge Anlagen dieser Art errichtet worden sind, es wird aber auch deutlich, dass noch etliche Flächen ungenutzt sind, nicht nur auf öffentlich gehaltenen Gebäuden, sondern insbesondere auch auf den Dachflächen der privat gehaltenen Gebäude.

Das ISEK empfiehlt, den Anteil der auf Dachflächen und auch an Fassaden zu errichtenden Anlagen weiter und deutlich zu steigern. Aus der Erfahrung von Betreibergesellschaften und -genossenschaften andernorts in Südhessen ist bekannt, dass für die Errichtung von Photovoltaik- und Solarkollektoranlagen auf der privaten Seite ein großes Potenzial an Investitionskapital vorhanden ist und gleichzeitig die `Grundstücke´ für die Errichtung der Anlagen knapp sind. Da in Flörsheim die gute Voraussetzung einer/eines Klimaschutzbeauftragten bereits gegeben ist, kann an dieser Stelle die koordinierende Tätigkeit zwischen Flächenanbietern und Anlagenerrichtern angesiedelt werden.

Die Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung auf Flachdächern ist auch in Verbindung mit extensiver Dachflächenbegrünung möglich und stellt keinen Widerspruch dar.

In der Bürgerbeteiligung wurde deutlich, dass es ein Interesse an Beratungsangeboten gibt, bezüglich technischer Fragen und Fördermöglichkeiten zum energiebewußten und ökologischen Nachrüsten privater Liegenschaften.

Ebenso wurde in der Bürgerbeteiligung der Hinweis, gegeben, dass die Kommune sich in mittels `eigener´ Photovoltaik- und Sonnenkollektor-Anlagen Schritt für Schritt unabhängiger machen kann von den eingeführten Strom-Anbietern.

Als Pilotprojekt kann in Flörsheim auf die geplante Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf der Dachfläche der Feuerwehr verwiesen werden.

VI.2

KLIMAANPASSUNGS-MASSNAHMEN

Im Transformationsprozess der Städte hin zu einer zukunftsfähigen und somit nachhaltigen Struktur sind die Ergreifung und die Umsetzung von Maßnahmen zur sogenannten Kimaanpassung von größter Bedeutung. Klimaanpassung meint, die bestehenden Strukturen an Gebäuden und in Freiräumen so zu ändern und anzupassen, dass damit eine Antwort gegeben wird auf den Klimawandel, wie er sich bereits vollzogen hat. Im Ergebnis soll eine gesteigerte Resilienz (Widerstandsfähigkeit) der Stadt erreicht werden. Beispiel: Starkregenereignisse sind das Ergebnis des Klimawandel, sie finden zunehmend häufig statt. Die bestehenden Strukturen an Gebäuden und in Freiräumen können im Sinne der Klimanapassung so umgestaltet werden, dass die genannten und unvermeidlich widerkehrenden Starkregenereignisse besser als bisher verkraftet werden können, z.B. durch die konsequent betriebene Entsiegelung versiegelter Flächen oder durch die konsequente Vermeidung von Versiegelung überall dort, wo befestigte Oberflächen nicht zwingend erforderlich sind.

Abb. 5.53. Bestehende Grünflächen und extensive Dachbegrünungen

Die hier gezeigten Plandarstellungen zeigen beipielhaft, welch großes Delta an Fläche man entsiegeln könnte (dunkelgrüner Farbton). Auch auf Dachflächen (Brauntöne), bei denen keine Versickerung ins Grundwasser möglich ist, kann mittels extensiver Dachbegrünung erreicht werden, dass solche Flächen das überschüssige Starkregenwasser zunächst einmal aufnehmen und halten und erst zeitversetzt an die Abflusskanalsysteme ableiten.

Weitere geeignete Flächen zur Entsiegelung sind insbesondere Parkplatzflächen, u.a. in der Eisenbahnstraße, in der Bahnhofstraße, in der Grabenstraße, etc. etc. .

Fläche	in qm	in %
Grundstück	107.265	100
Grünflächen Bestand	42.333	39
Grünflächen Neu	11.730	11
SUMME GRÜNFLÄCHEN	**54.063**	**50**

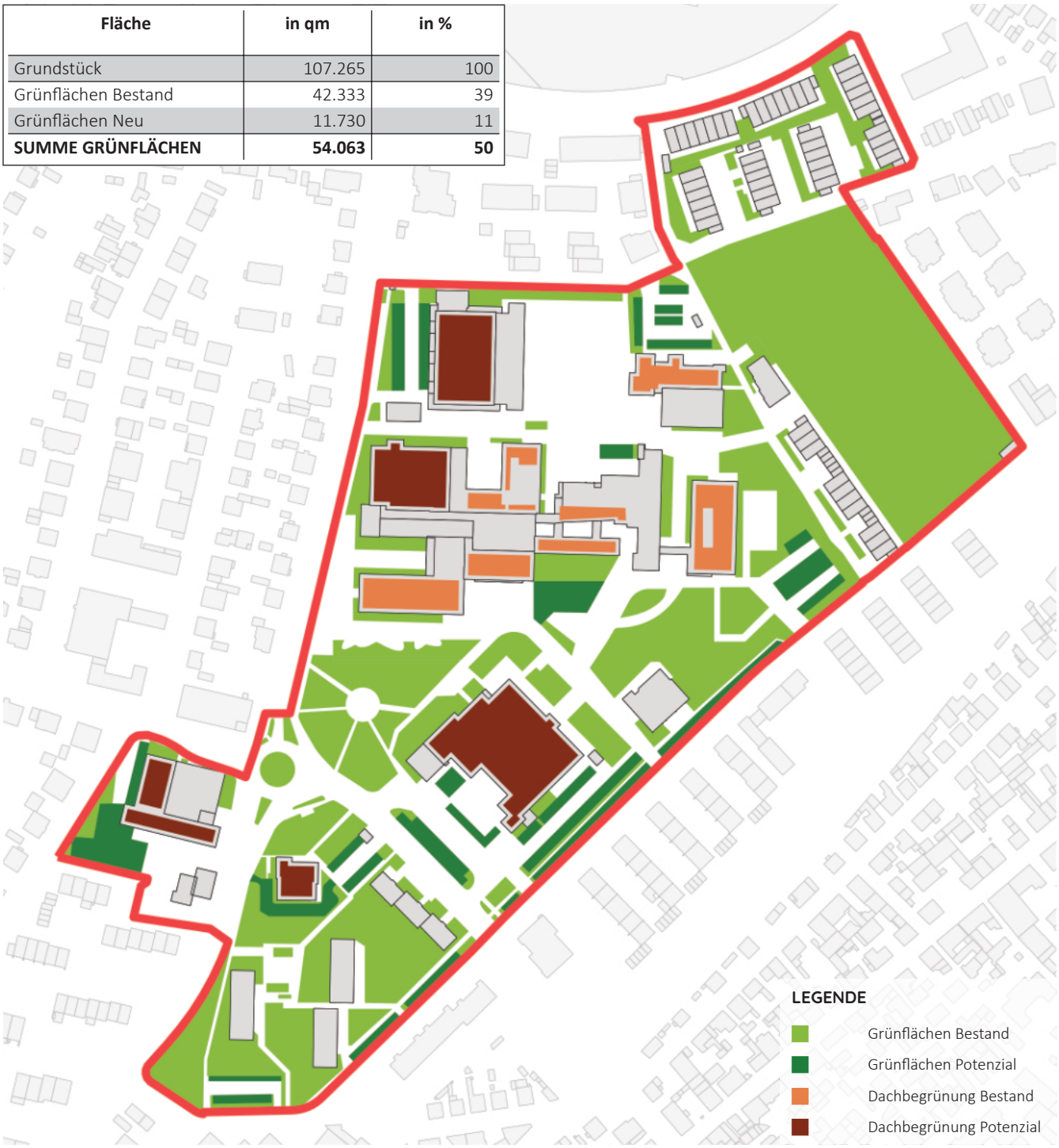


Abb. 5.54. Flächenpotenziela für Entsiegelung und extensive Dachbegrünung

VI.3

FÖRDERUNG NACHHALTIGES BAUEN

Die Folgen der globalen Erwärmung wie Hitze, Trockenheit oder Starkregen sind zurzeit besonders spürbar und diese Phänomene werden sich häufen, wenn keine Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung vorgenommen werden.

Laut dem Bericht des Weltklimarats IPCC (Intergobernmental Panel on Climate Change) wird die „... globale Erderwärmung von 1,5 °C und 2 °C im Laufe des 21. Jahrhunderts überschritten werden…“ , wenn die Zunahme nicht gebremst wird. Mit diesem fortschreitenden Klimawandel sind die damit einhergehenden Anforderungen an Klimaschutz und -anpassung wichtiger denn je. Unter anderem müssen die CO2- und andere Treibhausgasemissionen verstärkt gesenkt werden. (Schster IPCC-Sachstandsbericht (AR6), 2021, S.1)

Dabei spielt die Senkung in allen Sektoren eine wichtige Rolle, auch im Gebäudesektor. Laut der Bundesregierung stammen „etwa 14 Prozent der gesamten CO2-Emissionen in Deutschland aus dem Gebäudesektor (Stand 2018)“.

Im Jahr 1990 betrug der CO2-Ausstoß im gesamten Gebäudesektor noch 210 Mio. Tonnen. Aufgrund des nachhaltigen Bauens sank der CO2-Ausstoß auf 120 Millionen Tonnen pro Jahr (Stand 2018). Es ist also erkennbar, dass nachhaltiges Bauen zu einer Reduktion der CO2-Emission führt. Demnach hat die Bundesregierung sich das Ziel für 2030 gesetzt, die CO2-Emission im Gebäudesektor auf 72 Millionen Tonnen pro Jahr zu reduzieren. (https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimafreundlich-wohnen-1672900)

Um dieses Ziel zu erreichen, empfiehlt das ISEK nachhaltige Baumaßnahmen weiter voranzutreiben und zu fördern. Sowohl die Stadt Flörsheim als auch alle ansässige Unternehmer und private Eigentümer müssen gezielt Änderungen vornehmen. Beispielsweise können 50 % aller Grundstücke in Neubaugebieten im KfW 40 Plus Standard gebaut werden, Neubauten sollen aus umweltschonendem Baumaterial (z.B. Holz) bestehen, alte Gebäude sollen energetisch saniert und/oder modernisiert werden, mehr erneuerbare Energien für Strom- und Wärmeerzeugung sollen angewendet werden und Beratungen zum Thema „Nachhaltiges Bauen“ sollen verstärkt angeboten werden.

FÖRDERPROGRAMME

Für all diese Maßnahmen stehen der Kommune, Unternehmen und Privatpersonen folgende Förderprogramme zur Verfügung, um die Finanzierung eines Vorhabens zu erleichtern.

Bei der Bewerbung auf mehrere Förderprogramme ist die Kumulierbarkeit zu prüfen. Die Förderlandschaft ändert sich fortwährend, weswegen die Informationen in diesem Abschnitt schnell veralten können (Stand: 12.10.2021). Die folgende Aufstellung erhebt auch einen Anspruch auf Vollständigkeit:

Kommune & Unternehmen

Fördergeber: BMU

- Förderung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel
- Klimaanpassung in sozialen Einrichtungen (AnpaSO)

Fördergeber: BMWI

- Innovationen für die Energiewende
- Bundesförderung für Energieeffizienz in der Wirtschaft- Förderwettbewerb

Fördergeber: BAFA

- Anreizprogramm Energieeffizeinz (APEE)
- Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (Wärmenetze 4.0)
- Bundesförderung für Energieberatung im Mittelstand
- Energieberatung für Nichtwohngebäude von Kommunen
- Heizungsoptimierung
- Marktanreizprogramm (Heizen mit Erneuerbaren Energien)
- Stromvergütung für KWK-Anlagen
- Zuschuss für Mini-KWK-Anlagen

Fördergeber: KfW

- Energetische Stadtsanierung- Zuschuss (432)
- Energieeffizient Bauen- Kredit (153)
- Erneuerbare Energien- Premium (271, 272, 281, 282)
- Erneuerbare Energien- Standard (270)

- IKK- Energetische Stadtsanierung - Quartiersversorgung (201)
- IKK- Energieeffizient Bauen und Sanieren- Kredit (217, 218)
- IKU- Energetische Stadtsanierung- Quartiersversorgung (202)
- IKU- Energieeffizient Bauen und Sanieren (220, 219)
- KfW-Energieeffizienzprogramm- Energieeffizient Bauen und Sanieren- Kredit (276, 277, 278)
- Klimaschutzoffensive für den Mittelstand
- Modellvorhaben Wärmenetzsysteme 4.0

Fördergeber: Landwirtschaftliche Rentenbank

- Energie vom Land
- Nachhaltigkeit

Fördergeber: Wirtschaft- und Infrastrukturbank Hessen

- Förderung Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien- Förderung der Energieeffizient und Nutzung erneuerbarer Energien in den Kommnen
- Mietwohnungen: Hessisches Programm Energieeffizienz

Fördergeber: DBU

- Umweltschutzförderung der Deutschen Bundesstiftung Umwelt- Förderthema 4: Klima- und ressourcenschonendes Bauen

Privatpersonen

Fördergeber: BAFA

- Anreizprogramm Energieeffizeinz (APEE)
- Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude
- Heizungsoptimierung
- Marktanreizprogramm (Heizen mit erneuerbaren Energien)
- Stromvergütung für KWK-Anlagen
- Zuschuss für Mini-KWK-Anlagen

Fördergeber: KfW

- Energieeffizient Bauen- Kredit (153)
- Energieeffizient Bauen und Sanieren- Zuschuss Brennstoffzelle (433)
- Energieeffizient Bauen und Sanieren- Zuschuss Baubegleitung (431)
- Energieeffizient Sanieren- Ergänzungskredit (167)
- Energieeffizient Sanieren- Investitionszuschuss (430)
- Energieeffizient Sanieren- Kredit (151, 152)
- Erneuerbare Energien- Premium (271, 272, 281, 282)
- Erneuerbare Energien- Standard (270)

Fördergeber: Wirtschaft- und Infrastrukturbank Hessen

- Mietwohnungen: Hessisches Programm Energieeffizienz

Fördergeber: DBU

- Umweltschutzförderung der Deutschen Bundesstiftung Umwelt- Förderthema 4: Klima- und ressourcenschonendes Bauen

Fördergeber: Stadt Flörsheim

- Förderung von Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung, Wasserrückhaltung (Zisternen) und dem Schutz und Schonung von Grundwasservorkommen
- Zuschüsse für Photovoltaikanlagen
- Zuschüsse für Solaranlagen

6

UMSETZUNGSSTRATEGIE

6.1. LISTE DER FÖRDERPROGRAMME

Um die Finanzierung der Maßnahmen für die Stadt Flörsheim zu erleichtern, gilt es möglichst viele Fördermittel zu akquirieren und so den Eigenanteil der Stadt Flörsheim zu reduzieren. Dafür kommen verschiedene Förderprogramme in Frage, die unterschiedliche Maßnahmen fördern.

Bei der Bewerbung auf mehrere Förderprogramme ist die Kumulierbarkeit zu prüfen. Die Förderlandschaft ändert sich fortwährend, weswegen die Informationen in diesem Abschnitt schnell veraltet sein können (Stand: 08. November 2021). Die folgende Aufstellung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Landesinitiativen

- Ab in die Mitte!
- Baukultur in Hessen
- Allianz für Wohnen in Hessen

Fördergeber: Bund

- Klimaschutzprogramm 2030

Fördergeber: Land Hessen

- Zukunft Innenstadt
- Lebendige Zentren
- Wachstum und Nachhaltige Erneuerung
- Sozialer Zusammenhalt
- Investitionspakt Soziale Integration im Quartiert
- Investitionspakt Sportstättenförderung
- Nachhaltiges Wohnumfeld

Fördergeber: KfW

- Altersgerecht Umbauen- Investitionszuschuss (455)
- Altersgerecht Umbauen- Kredit (159)

Fördergeber: Wirtschaft- und Infrastrukturbank Hessen

- Behindertengerechter Umbau von Wohneigentum
- Maßnahmen zur Barrierereduzierung bei WEG
- Mietwohnungen: KfW-Altersgerecht Umbauen

Fördergeber: WIBank - Privatpersonen

- Hessen-Darlehen Neubau (Neubau einer selbstgenutzten Immobilie)
- Hessen-Darlehen Bestandserwerb (Erwerb einer selbst genutzten Immobilie)
- Behindertengerechter Umbau von Wohneigentum

Fördergeber: WIBank - Gründer & Unternehmen

Auf der Internetseite sind insgesamt 56 Förderprogramme zu den folgenden Themen aufgelistet :

- bauen & wohnen
- gründen & investieren
- Landwirtschaft
- Infrastruktur finanzieren
- bilden & beschäftigen
- Innovation
- Regionen entwickeln

Fördergeber: WIBank - Kommunen & Institutionen

Auf der Internetseite sind insgesamt 98 Förderprogramme zu den folgenden Themen aufgelistet :

- bilden & beschäftigen
- bauen & wohnen
- Infrastruktur finanzieren
- gründen & investieren
- Regionen entwickeln
- Innovation

6.2. MASSAHMENTABELLE

In der nachfolgenden Tabelle sind alle Handlungsfelder und die zugehörigen Maßnahmen und Projekte mit Nummern und Titeln und einer kurzen Wiedergabe der Inhalte gelistet. Daneben werden auf der Maßnahmenebene die Priorisierung und der Durchführungszeitraum aufgeführt.

Hinweise zur Darstellung:

- Die Priorisierung der Maßnahmen wird mittels Plus-Zeichen vorgenommen
  „+“ steht für „wichtig“, „++“ für „sehr wichtig“, „+++“ für „außerordentlich wichtig“.
- Der empfohlene Durchführungszeitraum ist mit
  „kurz-“ (ein bis zwei Jahre),
  „mittel-“ (zwei bis fünf Jahre) bis
  „langfristig“ (fünf bis zehn Jahre) oder auch „kontinuierlich“ dargestellt

Nr.	Handlungsfeld / Maßnahme	Nr.	Projekt	Priorität	Dauer: kurzfristig	mittelfristig	langfristig / kontinuierlich
L. Leitprojekte							
L1	Flörsheim am Main Region- Stadt- Ortsmitte	L2.1.	Fahrrad- & Fußwegbrücken über das Hafenbecken und über die Wickerbachmündung	++		■	
		L2.2.	Mainufer in der Altstadt aufwerten			■	
L2	Aufwertung Ortszentrum Weilbach	L3.1.	Kurzfristige Maßnahmen	+++	■		
		L3.2.	Mittelfristige Maßnahmen			■	
		L3.3.	Langfristige Maßnahmen				■
L3	Aufwertung Bahnhofsumfeld	L4.1.	Nachverdichtung am Höllweg	+++		■	
L4	Aufwertung Alte Goldbornschule und Umfeld	L5.1.	Sanierung und Modernisierung des Gebäudes / Aufwertung und Neugestaltung des Freiraums	+++	■		
I. Wohnen und Infrastruktur							
I.1	Nachhaltige Stadtentwicklung Nachhaltige Flächenentwicklung	I.1.1.	Entwicklungsflächen klären	+++			■
		I.1.2.	Herrnberg und Umfeld			■	
I.2	Nachhaltiges Wohnen Dicht- Urban- Grün	I.2.1.	Alternative Entwicklungsstrategie	+++	■		
I.3	Wohnsituation in Flörsheim	I.3.1.	Seniorenwohnen & Mehrgenerationen-Wohnen	+++	■		
		I.3.2.	Sozialer Wohnungsbau		■		
		I.3.3.	Leerstand		■		
I.4	Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude	I.4.1.	Umnutzung leerstehende Bauernhöfe	++		■	
I.5	Nahversorgung in den Stadtteilen	I.5.1.	Verbesserung der Anbindung an vorhandene Standorte	+++		■	
		I.5.2.	Mobile Lieferanten			■	
		I.5.3.	Neuer Verbrauchermarkt in Wicker			■	
I.6	Glasfaserausbau	I.6.1.	Ergänzung und Erweiterung des Netzes	++	■		
I.7	Öffentliche Toiletten	I.7.1.	Nutzungszeiten / Betrieb / Pflege	+			■
		I.7.2.	Mögliche Standorte				■
		I.7.3.	„Nette Toilette“				■

Nr.	Handlungsfeld / Maßnahme	Nr.	Projekt	Priorität	Dauer: kurzfristig	mittelfristig	langfristig / kontinuierlich
II . Freiraum, Landschaft und Naherholung							
II.1	Grünes Flörsheim	II.1.1.	Frei- und Grünflächen	++		■	
		II.1.2.	Sitzbänke		■		
		II.1.3.	Aufwertung Umfeld am Untertor / Stadthalle			■	
		II.1.4.	Alte Friedhöfe in Flörsheim und Weilbach			■	
II.2	Kleingartenanlagen in Grüngürtel ausbauen	II.2.1.	Etablierung eines Kleingartenvereins	+			■
		II.2.2.	Flächenausweisung				■
III. Gewerbe und Einzelhandel							
III.1	Schaffung weiterer Gewerbeflächen	III.1.1.	Welche Flächen sind vorhanden?	++		■	
		III.1.2.	Welche Unternehmen sollen Flächen erhalten?			■	
III.2	Märkte in Flörsheim	III.2.1.	Verlegung des Wochenmarktes	++	■		
III.3	Einzelhandel im Ortskern Flörsheim	III.3.1.	Erhalt der Altstadtatmosphäre	+++			■
		III.3.2.	Errichtung eines Leerstandsmanagement				■
		III.3.3.	Förderprogramme				■
IV. Soziales und Freizeit							
IV.1	Umfeld katholische Kirche Gallusplatz	IV.1.1.	Machbarkeitsstudie	++	■		
		IV.1.2.	Aufwertung der Gebäude und Freiräume			■	
IV.2	Ausweisung von Wohnmobilstellplätzen	IV.2.1.	Vorhandene Parkplätze für Wohnmobile nutzen	+		■	
IV.3	Weilbach Lokal-Park-Rundweg	IV.3.1.	Anknüpfen an die Regionalpark-Route	+		■	
IV.4	Spielplätze	IV.4.1.	Spielplätze aufwerten und modernisieren	+			■
V. Verkehr und Mobilität							
V.1	Parkraum-Management Flörsheim	V.1.1.	Parken im Wohngebiet	++			■
		V.1.2.	Parken in der Altstadt				■
V.2	Integriertes Mobilitätsmanagement – Verbesserung ÖPNV	V.2.1.	Fahrradwege	+++	■		
		V.2.2.	ÖPNV- Öffentlicher Personennahverkehr		■		
		V.2.3.	MIV- Motorisierter Individualverkehr				■
V.3	Ausbau der Radwege	V.3.1.	Radwegenetz	+++	■		
		V.3.2.	Ausgestaltung der Radwege		■		
V.4	Barrierefreie, attraktive Fußwegeverbindugen	V.4.1.	Bahnunterführungen aufwerten, neu- und umgestalten	++		■	
V.5	Verkehrsberuhigung und Lärmschutz	V.5.1.	Verkehrsberuhigung	+++		■	
VI. Energie, Ökologie, Klimaschutz und Klimaanpassung							
VI.1	Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien	VI.1.1.	Errichtung von Photovoltaik- und Solar-Kollektor-Analgen auf Dachflächen	++	■		
		VI.1.2.	Beratungsangebote anbieten		■		
VI.2	Klimaanpassungsmaßnahmen	VI.2.1.	Entsiegelung versiegelter Flächen	+++	■		
VI.3	Förderungen für nachhaltiges Bauen	VI.3.1.	Förderprogrammen*	++	■		

* Beratung zu existierenden Förderprogrammen

6.3. KOSTENÜBERSICHT

Hinweise zur Tabelle auf der Seite 173:
Die geschätzten Kosten werden nach Kostenarten, gemäß RiLiSE (2017), angegeben:

Kostenart 1: Vorbereitung von Maßnahmen
Kostenart 2: Steuerung
Kostenart 3: Öffentlichkeitsarbeit
Kostenart 4: Grunderwerb
Kostenart 5: Ordnungsmaßnahmen
Kostenart 6: Verbesserung der verkehrlichen Erschließung
Kostenart 7: Herstellung und Gestaltung von Freiflächen
Kostenart 8: Neubau von Gebäuden
Kostenart 9: Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
Kostenart 10: Zwischennutzung
Kostenart 11: Biodiversität an Bauwerken
Kostenart 12: Verlagerung von Betrieben oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen von Betrieben
Kostenart 13: Vergütungen für Beauftragte
Kostenart 14: Ausgaben für Rechtsstreitigkeiten
Kostenart 15: Ausgaben für die Rechnungsprüfung
Kostenart 16: Photovoltaikanlagen als Teil eines gemeindlichen Bauvorhabens im Programm Soziale Stadt
Kostenart 17: Sicherung denkmalgeschützter Gebäude
Kostenart 18: Verfügungsfonds*

€: unter 10.000 €
€€: 10.000 €- 100.000 €
€€€: über 100.000 €

* falls Flörsheim in der Städtebauförderung gefördert werden sollte

		Kostenart													
Nr.	Handlungsfeld / Maßnahme	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12	13	17	18*
L. Leitprojekte															
L1	Flörsheim am Main Region- Stadt- Ortsmitte	€€											€€€		
L2	Aufwertung Ortszentrum Weilbach	€€					€€€						€€€		
L3	Aufwertung Bahnhofsumfeld	€€			€€€	€€€			€€€				€€€		
L4	Aufwertung Alte Goldbornschule und Umfeld	€€						€€		€€€			€€€	€€€	
I. Wohnen und Infrastruktur															
I.1	Nachhaltige Stadtentwicklung / Nachhaltige Flächenentwicklung	€€	€€	€€									€€€		
I.2	Nachhaltiges Wohnen Dicht- Urban- Grün		€	€	€€	€€			€€€	€€€			€€€		
I.3	Wohnsituation in Flörsheim	€	€		€€€	€€€			€€€	€€€			€€€		
I.4	Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude	€	€		€€€	€€			€€€	€€€			€€€		
I.5	Nahversorgung in den Stadtteilen	€€	€		€€€										
I.6	Glasfaserausbau	€													
I.7	Öffentliche Toiletten	€													
II . Freiraum, Landschaft und Naherholung															
II.1	Grünes Flörsheim	€€						€€€							
II.2	Kleingartenanlagen in Grüngürtel ausbauen	€			€€			€€							
III. Gewerbe und Einzelhandel															
III.1	Schaffung weiterer Gewerbeflächen	€€										€€€	€€€		
III.2	Märkte in Flörsheim	€€		€€											€€
III.3	Einzelhandel im Ortskern Flörsheim	€€		€€											€€
IV. Soziales und Freizeit															
IV.1	Umfeld katholische Kirche Gallusplatz	€€		€€				€€€	€€€	€€€			€€€	€€€	
IV.2	Ausweisung von Wohnmobilstellplätzen	€						€€					€€		
IV.3	Weilbach Lokal-Park-Rundweg	€		€			€€€						€€		
IV.4	Spielplätze	€						€€					€€		
V. Verkehr und Mobilität															
V.1	Parkraum-Management Flörsheim	€					€€						€€		
V.2	Integriertes Mobilitätsmanagement – Verbesserung ÖPNV	€	€	€											
V.3	Ausbau der Radwege	€€	€€	€€	€€€		€€€						€€		
V.4	Barrierefreie, attraktive Fußwegeverbindugen	€	€	€			€€€						€€		
V.5	Verkehrsberuhigung und Lärmschutz	€	€	€									€€		
VI. Energie, Ökologie, Klimaschutz und Klimaanpassung															
VI.1	Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien	€€	€	€€						€€€			€€		
VI.2	Klimaanpassungsmaßnahmen	€€	€	€€						€€€	€€		€€		
VI.3	Förderungen für nachhaltiges Bauen	€	€€												

* falls Flörsheim in der Städtebauförderung gefördert werden sollte

ANHANG

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb.1.1. Die Gemarkung der Stadt Flörsheim am Main 11

Abb.2.1. Luftbild..... 15

Abb.2.2. Schematische Darstellung der Gemeindestruktur, mit Siedlungsgebieten und weiteren signifikanten Merkmalen ... 17

Abb.2.3. Ausschnitt aus der Karte des Siedlungsbeschränkungsgebiets um den Flughafen Frankfurt, aus dem LEP Hessen (*) 18

Abb.2.4. Umgriff ehemaliges Sanierungsgebiet „Altstadt“..... 19

Abb.2.5. Luftbild der sanierten Altstadt 20

Abb.2.6. Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan, Gemarkung Flörsheim; mit markierten Siedlungserweiterungsflächen 23

Abb.2.7. Mit Bebauungsplänen überplante Flächen in Flörsheim 24

Abb.2.8. Historische Entwicklung und Bauabsichten in Flörsheim, Stand 1953..... 25

Abb.2.9. Bevölkerungspyramide Flörsheim 2030 27

Abb.2.10. Änderung der Altersstruktur in Flörsheim, 2012-2030..... 27

Abb.2.11. Potenzialflächen in Flörsheim: geplante Bauprojekte, Flächen zur Fortschreibung des RegFNP angemeldet, aber noch in Prüfung und innerstädtische Entwicklungsflächen 31

Abb.2.12. Potenzialflächen in Wicker: Potenzialflächen laut FNP, Flächen zur Fortschreibung des RegFNP angemeldet, aber noch in Prüfung und generell am Siedlungsrand 32

Abb.2.13. Potenzialflächen in Weilbach & Bad Weilbach: geplante Bauprojekte, Potenzialflächen laut FNP, Flächen zur Fortschreibung des RegFNP angemeldet, aber noch in Prüfung und generell am Siedlungsrand, innerstädtische Entwicklungsflächen 33

Abb.2.14. Verschiedene Siedlungstypologien in den Ortsteilen in Flörsheim 35

Abb.2.15. Denkmalschutz in Flörsheim, Ensemble & Einzelobjekte 36

Abb.2.16. Denkmalschutz in Wicker, Ensemble & Einzelobjekte..... 37

Abb.2.17. Denkmalschutz in Weilbach & Bad Weilbach, Ensemble & Einzelobjekte 38

Abb.2.18. Baudenkmäler und ortsbildprägende historische Gebäude, Flörsheim 39

Abb.2.19. Baudenkmäler und ortsbildprägende historische Gebäude, Wicker..... 39

Abb.2.20. Baudenkmäler und ortsbildprägende historische Gebäude, Weilbach 39

Abb.2.21. Luftbilder der Ortsteile, 1:10.000 40

Abb.2.22. Möblierung an den Flörsheim Kolonnaden 41

Abb.2.23. Fassaden- und Straßengestaltung, Flörsheim Kolonnaden und Elisabeth-Jakobi-Straße 41

Abb.2.24. Gustav-Stresemann-Anlage in Flörsheim..... 42

Abb.2.25. Kleingärten in Weilbach (Erlenstraße) 42

Abb.2.26. Stadtgarten in Flörsheim..... 42

Abb.2.27. Grün- und Freiräume im Ortsteil Flörsheim 43

Abb.2.28. Hauptstraße in Flörsheim – schmale Bürgersteige, keine Radinfrastruktur 44

Abb.2.29. Unterführung unter der Bahnlinie für Fußverkehr – eng und schlecht beleuchtet 44

Abb.2.30. Geplante Umgehungsstraße Weilbach (*)..... 46

Abb.2.31. Parkplatz am Mainufer, Flörsheim 48

Abb.2.32. Private Stellplätze – Garagenhof in Flörsheim..... 48

Abb.2.33. Parkplätze, öffentlich und an großflächigem Einzelhandel, in Flörsheim 49

Abb.2.34. Parkplätze, öffentlich und an großflächigem Einzelhandel, in Wicker 50

Abb.2.35. Parkplätze, öffentlich und an großflächigem Einzelhandel, in Weilbach und Bad Weilbach..... 51

Abb.2.36. Wickerer Straße in Flörsheim – Einzelhandel in Flörsheim 52

Abb.2.37. Einzelhandel & Gastronomie im Flörsheimer Westen, Kapellenstraße..... 53

Abb.2.38. Gewerbegebiete auf Flörsheimer Gemarkung 55

Abb.2.39. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister in Flörsheim 56

Abb.2.40. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister in Weilbach 57

Abb.2.41. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister in Wicker 58

Abb.2.42. Sportstätten und-angebote auf Flörsheimer Gemarkung 60

Abb.2.43. Grünraum mit Bouleplatz in der Grabenstraße – Rathenauplatz, Flörsheim 61

Abb.2.44. Graf-Stauffenberg-Gymnasium, Flörsheim 62

Abb.2.45. Schulen und Kindergärten/Kindertagesstätten in Flörsheim 63

Abb.2.46. Spielplatz in Weilbach 64

Abb.2.47. Spielplatz in Weilbach 64

Abb.2.48. Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche: Spielplätze und Jugendtreffs 65

Abb.2.49. Potenzialanalyse Erneuerbare Energie: „Erneuerbar KOMM!“, FH Frankfurt am Main, 2009 66

Abb.2.50. CO2-Emissionen in Flörsheim 2012, nach Sektoren 67

Abb.2.51. Endenergieverbrauch in Flörsheim 2012, nach Sektoren 67

Abb.2.52. Ausblick von den Wickerer Weinbergen über die Wickerbachauen..... 68

Abb.2.53. Schutzgebiete auf Flörsheimer Gemarkung 69

Abb.2.54. Lärmkarte: Fluglärm 2017, HLNUG..... 70

Abb.2.55. Lärmkarte: Hauptverkehrsstraßen 2017, HLNUG... 70

Abb.3.1. Schema SWOT-Analyse ... 73
Abb.3.2. Stärken und Chancen Plan ... 76
Abb.3.3. Schwächen und Risiken Plan ... 77
Abb.4.1. Rahmenplan ... 82
Abb.5.1. Main, Flörsheim, Regionalpark ... 86
Abb.5.2. Visualisierung einer Brücke über das Hafenbecken . 88
Abb.5.3. Lageplan: Mainuferweg mit Brücken über das Hafenbecken und die Wickerbachmündung ... 89
Abb.5.4. Luftbild Mainufer in der Ortsmitte ... 90
Abb.5.5. Ortsmitte Weilbach ... 92
Abb.5.6. Ortsmitte Weilbach: IST-Zustand ... 94
Abb.5.7. Vorher: Ortsdurchfahrt Rudersberg ... 95
Abb.5.8. Nachher: Ortsdurchfahrt Rudersberg ... 95
Abb.5.9. Luftbild: Ortsmitte Weilbach ... 97
Abb.5.10. Ortsmitte Weilbach: IST-Zustand ungleichmäßige Verteilung der Seitenbereichbreiten ... 97
Abb.5.13. Bsp. Frankfurt/Main: seitlich markierte Fahrradstreifen ... 97
Abb.5.12 Bsp. Frankfurt/Main: Fahrradstreifenmarkierung-temporärer Abgrenzung ... 97
Abb.5.11. Bsp. Frankfurt/Main: roter Teppich als temporärer Fahrradstreifen ... 97
Abb.5.14. Impression: Bahnhofsumfeld ... 98
Abb.5.15. Vorschlag: Aufwertung Bahnhofsumfeld PHASE I 100
Abb.5.16. Vorschlag: Aufwertung Goldbornschule und Umfeld ... 102
Abb.5.17. Goldbornschule und Umfeld ... 103
Abb.5.18. Potenziale der Flächenentwicklung ... 107
Abb.5.19. Luftbild vom Areal vormaliges Hotel Herrnberg und Umfeld ... 108
Abb.5.20. konventioneller Siedlungsentwurf- Strategie A ... 110
Abb.5.21. empfohlener Siedlungsentwurf- Strategie B ... 111
Abb.5.22. Nutzungsszenario 1 für Potentialfläche in der Frankfurt Straße, Weilbach ... 112
Abb.5.23. Nutzungsszenario 2 für Potentialfläche in der Frankfurt Straße, Weilbach ... 113
Abb.5.24. Erster Preisträger im Wettbewerb: KohlmayerOberst Architekten, derzeit in Realisierung ... 114
Abb.5.25. KfW-Förderkulisse ... 115
Abb.5.26. Nutzungsszenario für mindergenutzte Hofreiten in Weilbach ... 116
Abb.5.27. Nutzungsszenario für ungenutzte Hofreiten in Weilbach ... 117
Abb.5.28. Schematische Darstellung: neue und bessere Anbindung der Ortsteile an vorhandene Nahversorger ... 118
Abb.5.29. Vorschlag: Verbrauchermarkt auf dem Feuerwehrgelände in Wicker ... 120
Abb.5.30. Alternative Supermarktstandorte: 1) hinter Goldbornhalle, 2) neben DRK-Rettungswache ... 120
Abb.5.31. Beispiel: draußen-sitzen, Gießen ... 126
Abb.5.32. Vorschlag: Aufwertung Umfeld am Untertor Stadthalle ... 127
Abb.5.33. Vorschlag für eine Ausgestaltung des Alten Friedhofs in Flörsheim nach Entwidmung ... 128
Abb.5.34. Vorschlag für eine Ausgestaltung des Alten Friedhofs in Weilbach ... 129
Abb.5.35. Kleingartenanlagen in Flörsheim: Bestand und Potenzial ... 130
Abb.5.36. Potenziale der Flächenentwicklung ... 134
Abb.5.37. Möblierungsmöglichkeiten für die Nutzung des Rathausplatzes ... 136
Abb.5.38. Das Gebäude-Ensemble am Gallusplatz ... 140
Abb.5.39. Potenzialstandorte für Wohnmobilstellplätze ... 142
Abb.5.40. Vorschlag aus der Bürgerbeteiligung für einen Lokal-Park-Rundweg, Weilbach ... 144
Abb.5.41. Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche: Spielplätze und Jugendtreffs ... 146
Abb.5.42. Grünflächen an der Grabenstraße; Flörsheim Rathenauplatz ... 147
Abb.5.43. Betrachtungsraum: Parkraum-Management ... 150
Abb.5.44. ÖPNV-Knotenpunkte und ÖPNV-Netz in Flörsheim ... 152
Abb.5.45. Ist-Zustand: Wickerer Straße, Foto aus der Beteiligung 155
Abb.5.46. Anpassung der Beschilderung : Beispiel in Halle .. 155
Abb.5.47. Vorschlag für einen barrierefreien Zugang zur Unterführung mittels einer Rampe ... 156
Abb.5.48. Ist-Zustand: Unterführung am westlichen Ende der Eisenbahnstraße ... 156
Abb.5.49. Vorschlag für einen barrierefreien Zugang zur Unterführung mittels Treppenanlage und Aufzug ... 157
Abb.5.50. Beispiel: Pleuer-Passage, Schwäbisch Gmünd ... 157
Abb.5.51. Luftbild: Bürgermeister-Lauck-Straße ... 158
Abb.5.52. Potenzialflächen für großflächige PV-Anlagen ... 162
Abb.5.53. Bestehende Grünflächen und extensive Dachbegrünungen ... 164
Abb.5.54. Flächenpotenziela für Entsiegelung und extensive Dachbegrünung ... 165

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Flörsheim

Stand: 08.11.2021

UmbauStadt

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

Auftraggeber

Magistrat der Stadt Flörsheim
Stadtbauamt
Erzbergerstraße 14
65439 Flörsheim am Main

Bearbeitung

UmbauStadt PartGmbB
Flinschstraße 8
60388 Frankfurt am Main