



# **Ökologisch nachhaltige Umnutzung des Flächenpotenzials in Niedernhausen**

Tim Seibold  
Master-Thesis  
Hochschule Rhein-Main

# Ökologisch nachhaltige Umnutzung des Flächenpotenzials in Niedernhausen

Tim Seibold - 115 09 44

Master Thesis zur Erlangung des Grades  
Master of Engineering  
im Studiengang  
Umweltmanagement und Stadtplanung in Ballungsräumen  
(UMSB)

Frankfurt University of Applied Sciences  
Hochschule Rhein Main  
Hochschule Geisenheim University

Erstprüferin: Prof. Janna Hohn  
Zweitprüferin: Prof. Dr. Constanze A. Petrow



## EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich versichere hiermit, diese Master-Thesis nur unter Verwendung der in der Arbeit angegebenen Quellen und Hilfsmittel selbstständig angefertigt zu haben.

Frankfurt, 13.03.2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Seibold', is placed on a light grey rectangular background.

Tim Seibold

## KURZFASSUNG

Der Entwurf soll einen Beitrag zum sozialen Leben beisteuern und auf aktuelle Fragen und Probleme der Klimaveränderung mögliche Ansätze finden. Hierfür sind unterschiedliche Konzeptideen vorgesehen. Einerseits solche, welche die Vielfalt von Niederrhein und der gesamten Rhein-Main Region widerspiegeln und soziale Aspekte und ein gemeinsames miteinander fördern. Andererseits Konzepte, welche den öffentlichen Raum ordnen und eine sinnvolle Nutzung ermöglichen. Die Covid19-Pandemie hat vielerorts eine veränderte Wahrnehmung öffentlicher Räume mit Grün- und Erholungsflächen ausgelöst, sodass ebendiesen eine deutlich größere Beliebtheit in der Bevölkerung zuzuschreiben ist. Auch diese gilt es daher konzeptionell zu denken und sinngemäß auszugestalten. Im Vordergrund der konzeptionellen Arbeit und der Planung steht der Begriff der nachhaltigen und ökologischen Stadtgestaltung. Der Entwurf soll Ansätze zur Anpassung an die sich verändernden Klimaverhältnisse aufzeigen, aber auch einen kleinen Beitrag dazu leisten diesem Prozess entgegenzuwirken.

Der Entwurf, samt konzeptionellen Ansätzen, soll einen Beitrag zur ökologischen Stadtgestaltung bieten. Perspektivisch sollte der Entwurf in kurz- mittel- und langfristigen Dimensionen gedacht werden. So wird ein stufenweiser Ausbau ermöglicht und erleichtert die Umsetzung.

### ANMERKUNG

Soweit möglich, werden im Text geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Ansonsten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit die männliche Form benutzt. Falls nicht ausdrücklich angegeben, beziehen sich alle Aussagen sowohl auf weibliche als auch auf männliche Personen.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>01</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>8</b>
<b>02</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>14</b>
<b>03</b>	<b>BEURTEILUNG</b>	<b>40</b>
<b>04</b>	<b>VISION, LEITBILD UND ZIELDEFINITION</b>	<b>54</b>
<b>05</b>	<b>MAßNAHMENKATALOG</b>	<b>66</b>
<b>06</b>	<b>VERTIEFUNG</b>	<b>92</b>
<b>07</b>	<b>FAZIT &amp; AUSBLICK</b>	<b>98</b>
	<b>ANHANG</b>	<b>102</b>

# EINLEITUNG

---

# 01

Das nachfolgende Kapitel verschafft einen Überblick über die aktuelle Situation in Niedernhausen. Dabei wird der Ort aus mehreren Blickwinkeln der Stadtplanung betrachtet und analysiert.

## HINTERGRUND UND PROBLEMSTELLUNG

Die Gemeinde Niedernhausen wurde 1977 aus Niedernhausen, Königshofen, Oberseelbach, Niederseelbach, Engenhahn und Oberjosbach zusammengeschlossen und liegt im östlichen Teil des Rheingau-Taunus-Kreis. Durch die Lage im Taunus erstreckt sich Niedernhausen über eine Höhenlage von 254-592 Metern. Die Einwohnerzahl lag 2021 bei 15.509 Einwohnern (Niedernhausen, 2022). Südlich angrenzend befindet sich die Landeshauptstadt Wiesbaden, im Norden grenzt die Gemeinde Idstein an, im Osten die Gemeinde Taunusstein und östlich angrenzend beginnt der Main-Taunus-Kreis.

Im gleichnamigen Stadtteil Niedernhausen sind mehrere Hochspannungstransit-Leitungen charaktergebend, welche das Stadtgebiet durchqueren und die Nutzung der darunterliegenden Flächen stark einschränken. Mithilfe des geplanten Netzausbaus soll eine zusätzliche Ultranet HGÜ-Leitung installiert werden. Das Ziel der Gemeinde ist eine Verschwenkung der geplanten HGÜ-Leitung Ultranet und eine Bündelung der restlichen vorhandenen Leitungen weiterer Betreiber auf die neue Route. Außerdem ist das aktuelle Umspannwerk in der Ortsmitte in unmittelbarer Nähe zum Rathaus von Niedernhausen gelegen. Im Zuge des Netzausbaus und der Verschwenkung der HGÜ-Leitungen bietet es sich an, das Umspannwerk an die Gemeindegrenzen aufzuteilen und zu verlegen.

Als Resultat der Verschwenkung und der Verlegung des Umspannwerks wird eine Fläche von ca. 8 ha im Siedlungsgebiet verfügbar. Auf dieser sollen sowohl Wohnbebauung inkl. sozialem Wohnungsbau vorgesehen werden, aber auch Gewerbeeinheiten innerhalb der bereits existierenden Bebauung. Außerdem sollen Flächen zur Freizeitgestaltung, Erholung und die notwendigen Erschließungswege eingerichtet

werden. Die Gemeinde Niedernhausen und die Bürgerinitiative Umweltschutz Niedernhausen Eppstein e.V. sind daran interessiert, dass für die verfügbar werdenden Flächen der Leitungskorridore Nutzungskonzepte, Vorstudien und Überplanungen entwickelt werden, welche für die Weiterentwicklung der Gemeinde und Siedlungsfläche verwendet werden können.

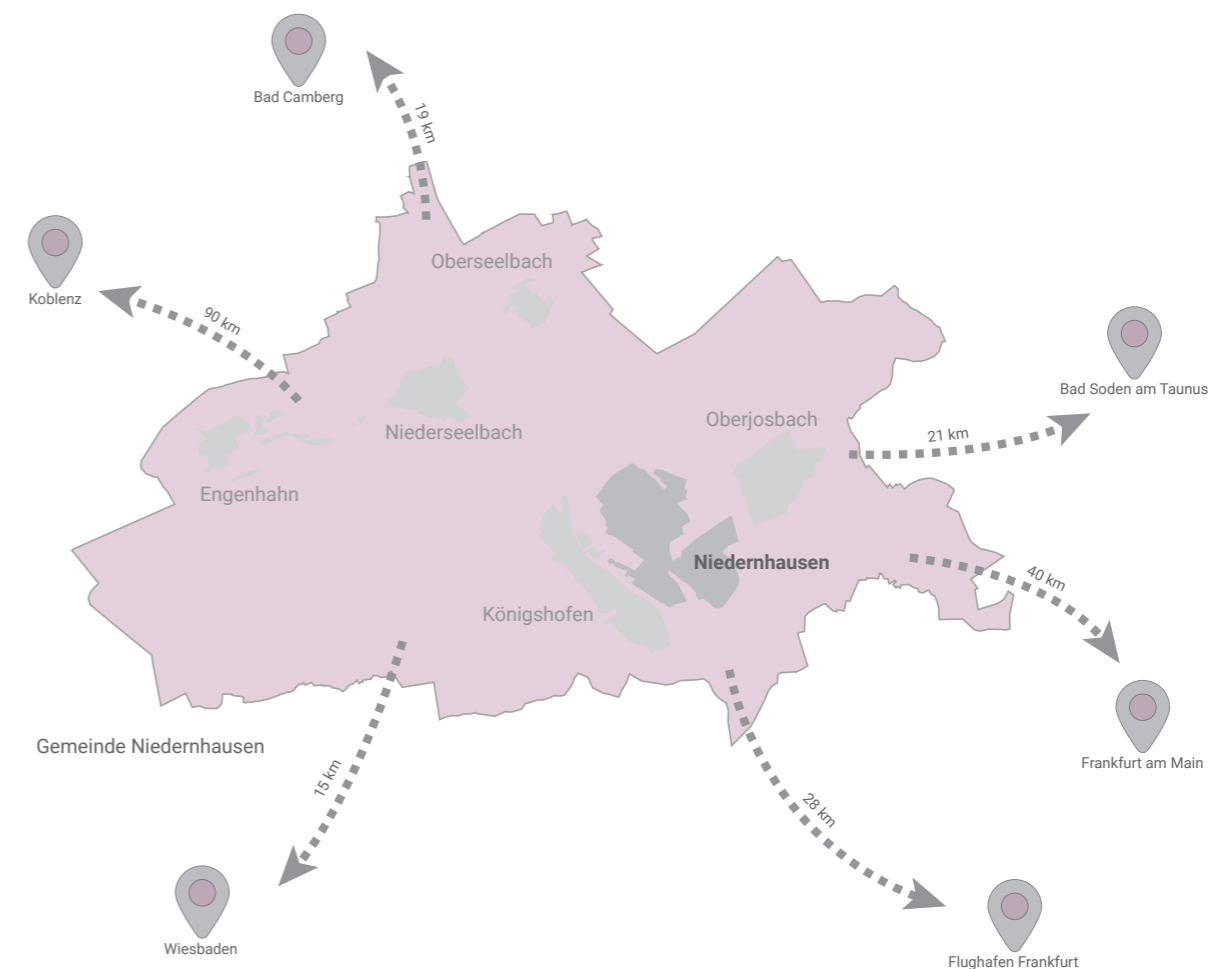
Ein wesentlicher Aspekt ist vor allem der stets vorhandene Druck auf dem Wohnungsmarkt. Niedernhausen ist als Teil des großen Frankfurter Bogens ein attraktiver Wohnort für Berufstätige. 2021 wurden 5093 Auspendler und 1053 Einpendler gemessen (Pendleratlas, 2022). Dies lässt darauf schließen, dass Niedernhausen einen gefragten Wohnort in attraktiver Lage darstellt. Aber auch bezahlbarer Wohnraum ist von großer Wichtigkeit und sowohl für Singlehaushalte, Familien oder Senioren von hoher Bedeutung. Dies gilt es in der Planung stets mit einzubeziehen und einen gesunden Mix zu schaffen, um kein gesellschaftliches oder soziales Gefälle zu erzeugen.

Aufgrund der bebauten Situation bedarf es einer besonderen Sorgfalt. Nicht nur müssen vorhandene Strukturen und städtebauliche Formen eingehalten bzw. ergänzt werden, sondern auch eine nachträgliche Anpassung der Infrastruktur. Eine sinnvolle Ergänzung öffentlicher Räume und Nutzungen gilt es einzuhalten. Gerade vor dem Hintergrund der Klimaveränderungen in den letzten Jahren und der daraus resultierenden stark ansteigenden Temperaturverhältnisse in bebauten Gebieten müssen Lösungen gefunden werden. Auch die vermehrten Starkregenereignisse können eine Herausforderung darstellen, da Böden und Oberflächen häufig nicht in der Lage sind den starken Niederschlag zu handhaben oder zu sammeln.

Am konkreten Beispiel von Niedernhausen lassen sich diese Merkmale zum Großteil auch wiederfinden. Als Teil des Rhein-Main-Gebiets ist auch Niedernhausen von stetig steigenden Temperaturen betroffen. Zwar ist die Lage am Taunus mit viel Wald und Grünflächen begleitet, aber dennoch sind auch hier Maßnahmen zum Schutz der Grün- und Freiflächen von Vorteil.



Abb. 1: Luftbild Niedernhausen © Google Earth



D. 1: Verortung, Maßstabslos © OpenStreetMap-Mitwirkende

## AUFBAU UND METHODIK

Die nachfolgende Arbeit ist in sieben Teile gegliedert. Um einen logisch nachvollziehbaren Aufbau zu gewährleisten, wird nach der Einleitung mit der Bestandsaufnahme zunächst auf die Ist-Situation eingegangen (Teil Zwei). Hier wird der Ort Niedernhausen aus verschiedenen Themengebieten der Stadt- und Freiraumplanung differenziert betrachtet.

Teil Drei befasst sich mit der Bewertung der vorherig erarbeiteten Inhalte. Diese werden auf ihre Stärken und Herausforderungen hin beurteilt. Zusätzlich werden Potenziale herausgearbeitet, welche den Grundsatz für weitere Handlungsfelder bilden.

Der vierte Teil macht es sich zur Aufgabe ein Leitbild für die weitere Arbeit herauszuarbeiten. Zusätzlich werden Best-Practice-Beispiele vorgestellt, welche Ansätze zur Lösung für die zuvor aufgezeigten Herausforderungen und Potenziale bieten können.

In Teil Fünf werden die aus den vorherigen Kapiteln gewonnen Erkenntnisse in ein Konzept umgewandelt. Dieses wird mithilfe eines Maßnahmenkatalogs auf alle Impuls-Orte eingehen. In diesem Katalog werden Maßnahmen beispielhaft aufgelistet, die für das Erreichen des übergeordneten Ziels notwendig sind.

In Teil Sechs werden zwei beispielhafte Maßnahmen aus dem vorherigen Maßnahmenkatalog aufgegriffen und vertieft.

Das letzte Kapitel resümiert die gewonnenen Erkenntnisse und gibt ein Fazit mit Ausblick der vorherigen Kapitel.



# BESTANDSAUFNAHME

---

# 02

Das nachfolgende Kapitel verschafft einen Überblick über die aktuelle Situation in Niedernhausen. Dabei wird der Ort aus mehreren Blickwinkeln betrachtet und analysiert. Die Ergebnisse der Analyse werden in Plandarstellungen exemplarisch abgebildet und auf der nächsten Seite mithilfe von Text und Fotos erklärt.







## GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Im großräumlichen Vergleich verfügt Niedernhausen in seiner unmittelbaren Umgebung über eine Vielzahl an Grün- und Freiflächen. So sind übergeordnete Grünverbindungen wie große Wald- und Wiesenflächen des Taunus im Norden zu finden sowie das Naturschutzgebiet Theistal im Westen von Niedernhausen. Neben den genannten Grünflächen verfügt Niedernhausen über Acker- und Weideflächen in unmittelbarer Umgebung. In diesem Zug ist ebenso die Streuobstroute Nassauer Land zu erwähnen, welche mit Streuobstwiesen und Infotafeln Natur erlebbar macht (siehe Abb. 2). Auch sind touristische Wanderziele mit dem Buchwaldskopf / dem großen Lindenkopf im Norden oder der hohen Kanzel im Westen als Naherholungsräume zu nennen.

Wirft man einen Blick auf das Ortsbild, so fällt die hohe Dichte an Baumbepflanzungen auf, welche sowohl auf privaten Grundstücken, als auch im öffentlichen Raum positiv zur Erscheinung beitragen (siehe Abb. 3,4). Zwei Kleingartensiedlungen, *Am Dachsbau* und zwischen dem *Lenzhahner Weg* und der *Feldbergstraße* gelegen, bieten Anwohnern ohne private Grün-

flächen die Möglichkeit zum Gärtnern. Entlang der Hauptverkehrsstraße *Frankfurt Straße / Idsteiner Straße* verläuft der Daisbach (siehe Abb. 5), welcher zwischen der *Idsteiner Straße* und dem Bahndamm um ein Feuchtgebiet im Aulal ergänzt wird.

Neben den genannten Grün- und Freiflächen verfügt der Ort Niedernhausen über eine hohe Dichte an Sport- und Freizeitangeboten. Im Nord-Osten ist das Waldschwimmbad gelegen. Im Westen findet man das Top Sport Center mit Tennisanlagen und Fitnessangeboten. Im Aulal ist mit dem SV 1913 Niedernhausen e.V. der örtliche Fußballverein ansässig. Im Inneren des Ortes befindet sich die Turngemeinde Niedernhausen 1896 e.V., welche zusammen mit dem Schulgelände der Theistalschule über weitere Sportfelder und eine Halle verfügen. Zusätzlich zu Vereinsgeländen ist *Am Dachsbau* ein öffentlicher Bolzplatz in Kombination mit einem angrenzenden Spielplatz vorzufinden, welche aber aufgrund ihrer Lage unter den Hochspannungsleitungen keine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen (siehe Abb. 6). Ein Stück weiter im Osten, nahe dem Waldschwimmbad, ist einer

von zwei Skateparks auszumachen. Ein weiterer Skatepark befindet sich am östlichen Ortsrand an der *Oberjosbacher Straße*.

Öffentliche Räume oder Plätze sind in Niedernhausen wenige zu finden. Als einziger öffentlicher Platz ist der *Wilrkplatz* am Rathaus zu identifizieren, welcher auch regelmäßig als Marktplatz genutzt wird. Zusätzlich sind im Ort mehrere Spielplätze vorzufinden, welche sich in ihrer Qualität aber stark unterscheiden. Der Spielplatz am *Herrnackerweg* ist hierbei aufgrund seiner Gestaltung und der damit einhergehenden Aufenthaltsqualität positiv hervorzuheben (siehe Abb. 7).



Abb. 5: Daisbach an der Idsteiner Straße



Abb. 6: Bolzplatz am Dachsbau



Abb. 2: Infotafel Streuobstroute Nassauer Land



Abb. 3: Blick vom Schäfersberg Richtung Westen



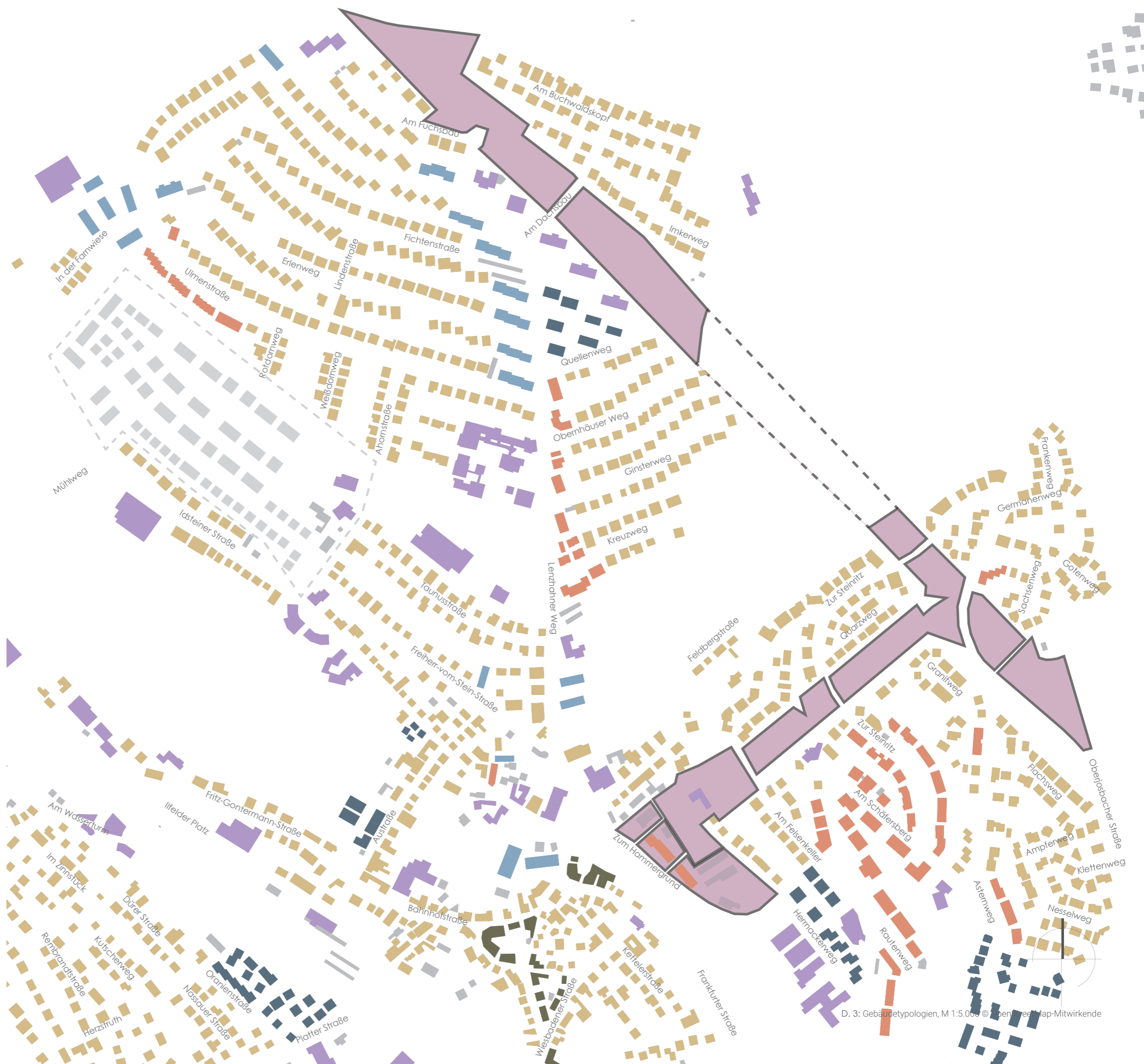
Abb. 4: Baumreihe Fritz-Gontermann-Straße



Abb. 7: Spielplatz Herrnackerweg



# GEBÄUDETYPOLOGIEN



- Typologien
- Aufgelockerte Bebauung
  - Reihe
  - Gruppe / Cluster
  - Zeile
  - Solitär
  - Aufgelockerter Blockrand
  - Neubaugebiet Farnwiese
  - Flächenpotenzial unter bestehenden Hochspannungsleitungen / Umspannwerk / ASB / Feuerwehr / Wertstoffhof



## BEBAUUNGSSTRUKTUR UND GESCHOSSIGKEITEN

Das Ortsbild Niedernhausens wird größtenteils durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt. Diese bilden überwiegend freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser im nördlichen und östlichen Teil. Durch ihre Höhe von ein bis zwei Geschossen entsteht ein homogenes Bild (siehe Abb. 8).

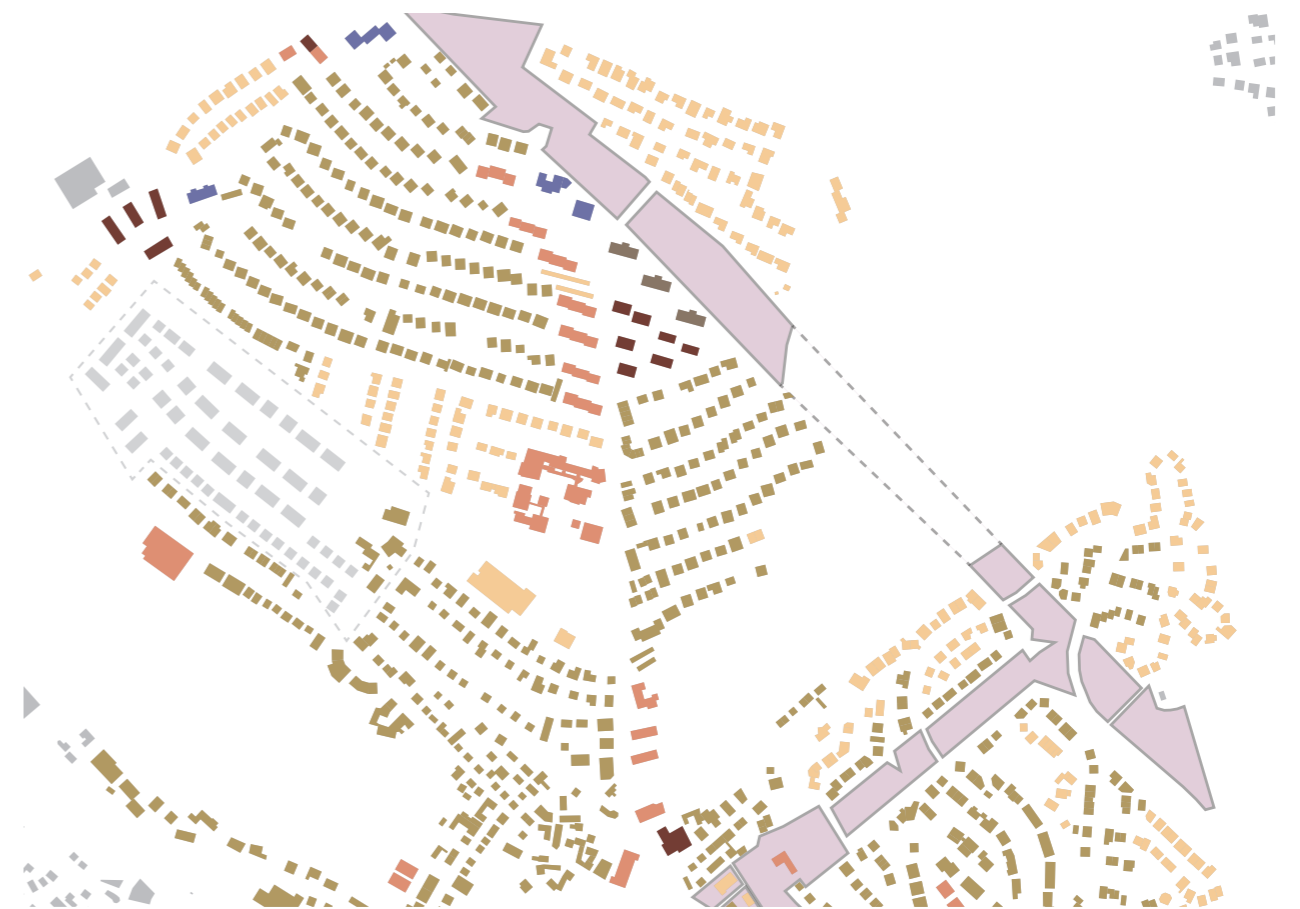
Mehrere Solitäre im gesamten Ort ergänzen die bestehende meist homogene Bebauung. Überwiegend sind diese der Wohnnutzung zuzuweisen und bieten auf engem Raum Platz für viele Menschen (siehe Abb. 9). Vereinzelt Solitäre sind zudem aufgrund ihrer teilweise gesonderten Nutzungen strukturell von anderen Gebäuden zu unterscheiden. Dies betrifft in Niedernhausen bspw. die Theiðstalschule, das Rathaus oder Supermärkte. Durch diese entstehen in Niedernhausen markante Gebäude, welche als Orientierungspunkte wahrgenommen werden. Dieses Ortsbild wird vor allem am nördlichen *Lenzhahner Weg* um zeilen- und reihenartige Bebauungen ergänzt (siehe Abb. 10).

Auffällig ist, dass im gesamten Ort mehrere Gruppierungen bzw. Cluster an Gebäuden zu

finden sind. Diese sind im Zuge von Ortserweiterungen entstanden und verfügen über einen eigenen Charakter. Sie unterscheiden sich bewusst von der umliegenden Bebauung und sind sowohl strukturell, als auch optisch eindeutig einander zuzuordnen. Im Ortskern um die *Bahnhofstraße* können Teile einer aufgelockerten Blockrandbebauung gefunden werden. Diese weisen allerdings vereinzelt Brüche auf.

Die Geschossigkeiten im gesamten Ort belaufen sich überwiegend auf 1-2 Geschosse. Punktuell wird diese entlang des *Lenzhahner Wegs* auf 3-4 Geschosse ergänzt. Die bereits erwähnten Solitäre *Am Dachsbau* sowie vereinzelt weitere Gebäude im Ort erreichen eine Höhe von 6-8 Geschossen (siehe D. 4).

Entlang der *Idsteiner Straße* entsteht das Neubaugebiet Farnwiese. Auf dem 9 Hektar großen Areal soll in 230 Wohneinheiten Platz für bis zu 800 Menschen geschaffen werden. Dieses fügt sich sowohl strukturell in die bestehende Bebauung ein, aber auch die Geschossigkeiten von 2-3 Geschossen der umliegenden Bebauungen werden eingehalten (siehe Abb. 11).



D. 4: Geschossigkeiten, Maßstabslos © OpenStreetMap-Mitwirkend



Abb. 8: Aufgelockerte Bebauung



Abb. 9: Solitär Am Dachsbau



Abb. 10: Reihen- und Gruppenbebauung am Lenzhahner Weg



Abb. 11: Neubaugebiet Farnwiese







## NUTZUNGEN

Niedernhausen zeichnet aufgrund seiner Definition als Unter- / Mittelzentrum eine typische Nutzungsverteilung aus. Zudem ist Niedernhausen primär als Wohnort wahrzunehmen. Diese werden durch wenige zentral gelegene Geschäfte des täglichen Bedarfs versorgt, welche häufig nur schwer fußläufig aus den Wohngebieten erreichbar sind. So lässt sich der Ort strukturell primär in zwei Zonen einteilen.

Die erste und größte Zone kann als überwiegend reines Wohngebiet gesehen werden, welche bspw. das Wohngebiet am *Schäfersberg* (siehe Abb. 12), der Bereich um den *Lenzhahner Weg* oder die *Niederseelbacher Straße* umfasst. Diese Gebiete werden häufig durch Einrichtungen aus dem Sozialwesen ergänzt. Als diese gelten vor allem Kinderbetreuungen in Form von Kindertagesstätten und Kindergärten. Vereinzelt werden die Wohngebiete durch Nutzungen des Gesundheitswesens und Körperpflege ergänzt (siehe Abb. 13).

Die zweite Zone lässt sich im Ortskern identifizieren. Dieser konzentriert sich auf den Bereich um die *Bahnstraße* zwischen dem Bahndamm

und der Hauptverkehrsachse (siehe Abb. 14). Er fungiert als Bindeglied zwischen den drei genannten Wohngebieten. In diesem Bereich sind neben dem Einzelhandel auch Standorte für Dienstleistungen und Gastronomie verortet, aber auch eine hohe Konzentration an Einrichtungen des Gesundheitswesens, wie Ärzte, Therapieeinrichtungen oder Apotheken. Außerdem finden sich hier öffentliche Gebäude, wie das Rathaus, die Feuerwehr oder der lokale Wertstoffhof (siehe Abb. 15). Ebenfalls befindet sich hier das lokale Umspannwerk, welches durch seine zentrale Lage dem Ort einen starken Einfluss auf das Ortsbild aufzwingt.

An der Grenze zwischen den beiden genannten Zonen ist die Theißtalschule gelegen. Diese nimmt als Grundschule und kooperative Gesamtschule für ungefähr 1000 Schüler eine übergeordnete Rolle ein und versorgt neben Niedernhausen auch weitere Nachbarorte (siehe Abb. 16).

Auffällig ist zudem, dass an den Rändern der Wohngebiete häufig Freizeitangebote angesiedelt sind. Neben dem klassischen Vereinssport

bieten diese ebenso Orte zum Treffen und gemeinsamen Aktivitäten, wie beispielsweise das Waldschwimmbad.

An der *Wiesbadener Straße* ist zudem mit dem Zentrum Alte Kirche ein Ort für Kunst und Kulturinteressierte zu finden (siehe Abb. 17). Die alte Kirche wurde über viele Jahre durch Renovierungs- und Umbaumaßnahmen zu einem Ort entwickelt, in dem eine Vielzahl an Veranstaltungen von Konzerten und Theatervorstellungen bis zu Ausstellungen und Veranstaltungen für Kinder ausgetragen werden.



Abb. 12: Wohngebiet am Schäfersberg



Abb. 13: Dienstleistungen am Lenzhahner Weg



Abb. 14: Nutzungskonzentration auf der Bahnstraße



Abb. 15: Rathaus



Abb. 16: Theißtalschule



Abb. 17: Zentrum Alte Kirche







## KFZ-VERKEHR - MIV

Niedernhausen ist für den Motorisierten Individualverkehr weitestgehend gut erschlossen. Der zentrale Knotenpunkt in Niedernhausen ist mit der Kreuzung am Rathaus sehr zentral gelegen. An dieser kreuzen sich die regionalen Landesstraßen L3026 (*Frankfurter Straße / Idsteiner Straße*) und L3027 (*Feldbergstraße*) (siehe Abb. 18), welche in Richtung Nord-West / Süd-Ost und Nord-Ost / Süd-West den Verkehr im Umkreis leiten. Über die Hauptverkehrs-Achsen besteht eine schnelle Anbindung in die Nachbarrorte Idstein im Norden, Oberjosbach im Osten und Wiesbaden im Süden und die westlich an Niedernhausen vorbeilaufende Autobahn A3. Über diese sind beispielsweise Ziele wie Frankfurt oder Köln problemlos erreichbar.

Der größtenteils autogerechte Ort führt zu einem hohen Verkehrsaufkommen, welches sich zu Stoßzeiten über den Knotenpunkt der Hauptachsen konzentriert. Diese sind im Ortsinneren auf Tempo 50 beschränkt und regulieren somit den Durchfahrtsverkehr. Somit wirkt sich die Verkehrsinfrastruktur nicht nur auf den MIV aus, sondern bildet auch deutlich wahrnehmbare Barrieren aus.

Durch die gut erschlossenen Hauptachsen wird der Durchgangsverkehr gänzlich aus dem Nebennetz herausgehalten. Dieses zeichnet sich durch eine Tempo 30 Zone aus und erstreckt sich größtenteils auf die Wohngebiete im Norden, Osten und Süden.

In Teilen der *Bahnhofstraße*, in welcher die Nutzungskonzentration am höchsten ist, gilt eine Tempo-20 Zone. Ein verkehrsberuhigter Bereich ist in Teilen der Straße *Am Hammergrund* vorgeschrieben. Hier ist der örtliche Wertstoffhof und der Spielplatz am *Herrnackerweg* gelegen (siehe Abb. 19).

Im Nebennetz werden Verkehrsflächen größtenteils vom ruhenden Verkehr dominiert (siehe Abb. 20). Es gibt einige Stellplätze im Straßenraum. Dieses Angebot an Stellplätzen ist in autogerechten Orten nicht unüblich und häufig in ländlicheren Gebieten vorzufinden.

Auf privaten Grundstücken ist das Angebot an Stellplätzen ähnlich groß. Viele private Gebäude verfügen über Stellplätze auf dem Grundstück. Außerdem sind vor allem im nördlichen Teil des

Ortes einige private Garagenhöfe angeordnet, welche den privaten Freiraum dominieren (siehe Abb. 21).

Neben den zahlreichen privaten und öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum, verfügt Niedernhausen über eine hohe Dichte an großflächigen Parkplätzen. Kostenpflichtige Stellplätze sind in Form von Park&Ride am Bahnhof gelegen (siehe Abb. 22). Supermärkte wie beispielsweise Rewe verfügen über eigene Parkplätze, welche für Kunden vorbehalten sind. Neben kostenpflichtigen Parkplätzen finden sich in Niedernhausen punktuell zu Nutzungskonzentrationen weitere Parkplätze. So verfügen Sport- und Freizeitanlagen, aber auch das Seniorenheim oder die Schule über ein eigenes kostenloses Angebot. Diese dienen alle primär dem Zielverkehr und werden von Anwohnern kaum bis nicht genutzt.

Für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind in Niedernhausen zwei Stromtankstellen, in Rathausnähe auf dem Parkplatz *Am Hammergrund* und am Lidl in der *Platter Straße* (siehe Abb. 23).



Abb. 18: Kreuzung Feldbergstraße und Idsteiner- / Frankfurter Straße



Abb. 19: Verkehrsberuhigter Bereich Zum Hammergrund



Abb. 20: Ruhender Verkehr im Lenzhahner Weg



Abb. 21: Private Garagenhöfe

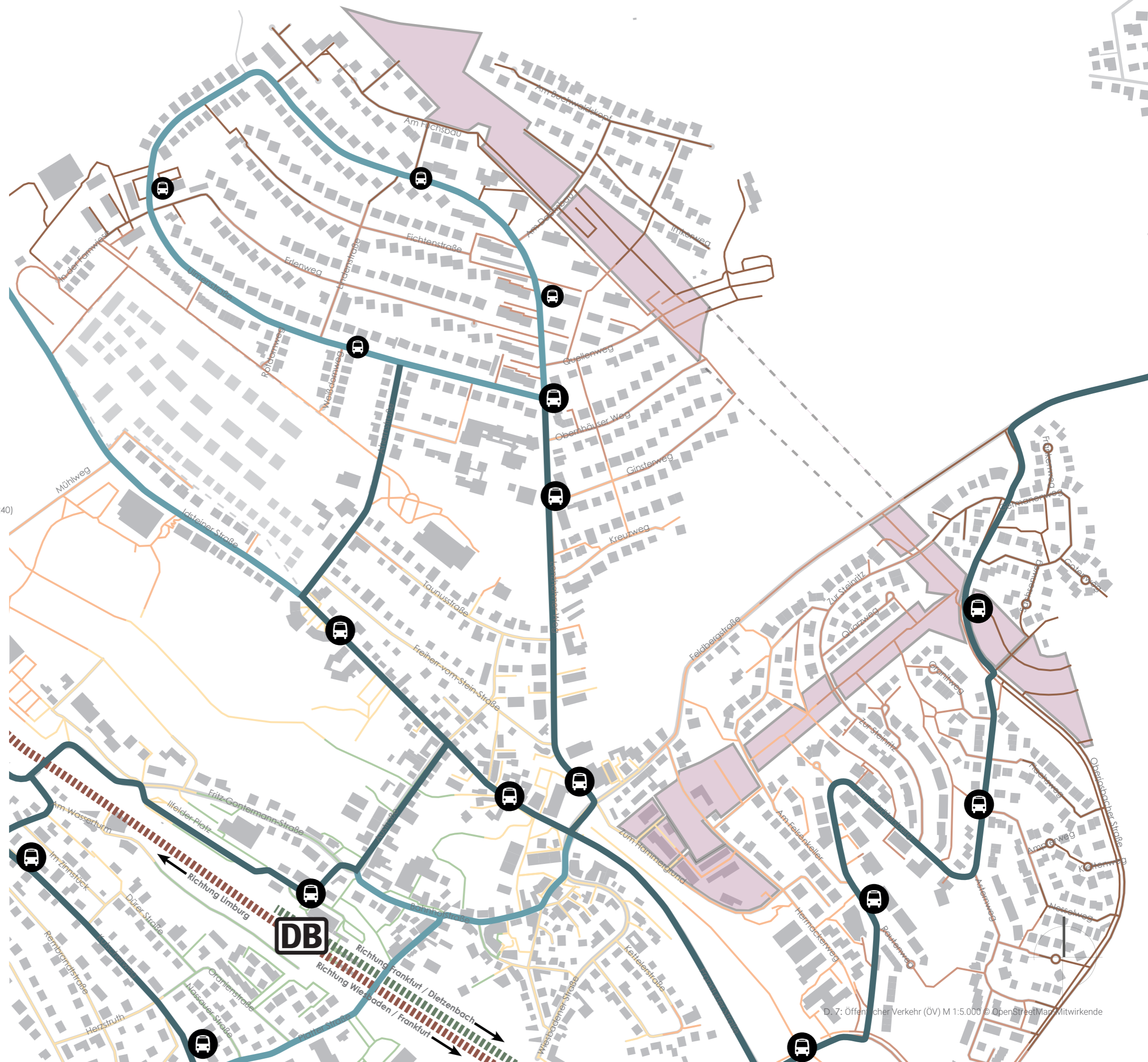
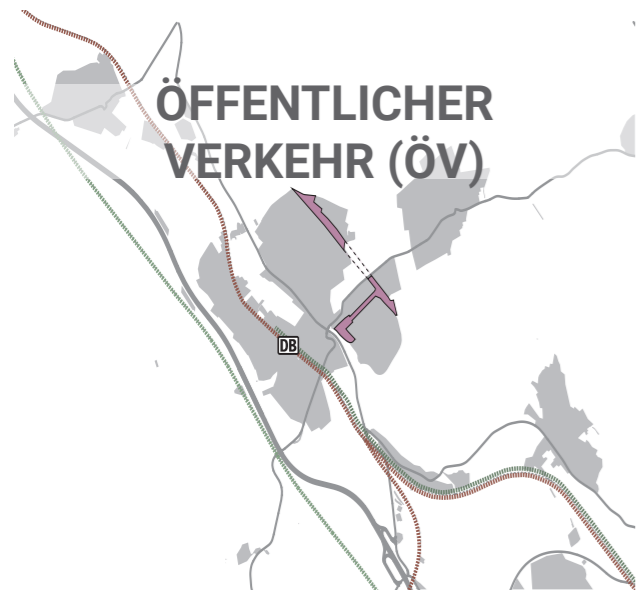


Abb. 22: Park&Ride am Bahnhof



Abb. 23: Stromtankstelle Zum Hammergrund





- Verkehrsnetz**
- S-Bahn (S2)
  - Regionalbahn (RE20, RB21, RB22)
  - Schnellstrecke Köln / Rhein-Main
  - Buslinie eine / mehrere (22, 218, 220, 228, 230, 240)
- Mobilitätspunkte**
- DB** Niederhausen Bahnhof
  - Bushaltestelle (mehrere Linien)
  - Bushaltestelle (eine Linie)
- Fußläufige Erreichbarkeit**
- > 5 min zum Bahnhof
  - > 10 min zum Bahnhof
  - > 15 min zum Bahnhof
  - > 20 min zum Bahnhof
  - > 25 min zum Bahnhof
  - 500m Radius BHF Niederhausen
  - Flächenpotenzial unter bestehenden Hochspannungsleitungen / Umspannwerk / ASB / Feuerwehr / Wertstoffhof



## ÖFFENTLICHER VERKEHR (ÖV)

Der Ort Niedernhausen verfügt im Allgemeinen über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Von dieser ist vor allem der zentrale und südliche Ortsteil betroffen. Der Bahnhof ist von den genannten Stadtvierteln größtenteils innerhalb von 10 Gehminuten erreichbar. Vom nördlichen und östlichen Teil des Ortes ist der Bahnhof teilweise fußläufig in 15-25 Minuten erreichbar.

Der Bahnhof Niedernhausen (siehe Abb. 24) bietet Anschluss an den S-Bahn und Regionalbahnverkehr. Dieser bietet als Endstation für die S2 über Frankfurt Hauptbahnhof (ca. 30 Minuten) und Offenbach Marktplatz (ca. 50 Minuten) nach Dietzenbach Bahnhof (ca. 70 Minuten) und der RB21 zum Wiesbadener Hauptbahnhof (ca. 25 Minuten) eine gute Anbindung in große Teile des Rhein-Main-Gebiets. Neben den beiden endenden Linien verfügt Niedernhausen über Anschluss an die RB22 und RE20 zwischen Frankfurt und Limburg (jeweils ca. 30 Minuten).

An den Bahnhof angrenzend bietet der Busbahnhof für die restlichen Teile des Ortes eine gute Anbindung an das Busliniennetz (siehe

Abb. 25). Die Haupttrouten durch Niedernhausen verlaufen dabei durch jedes Wohngebiet. So ist der nördliche Teil entlang des *Lenzhahner Wegs* und der *Ulmenstraße* erschlossen (siehe Abb. 26,27). Auf dieser schleifenförmigen Route ist die Abdeckung der einzelnen Haltestellen mit fünf Standorten gut aufgeteilt, lediglich der nördlichste und östlichste Teil dieses Wohngebiets verfügt über keine Haltestellen in unmittelbarer Umgebung.

Der Schäfersberg im Osten Niedernhausens wird über die gleichnamige Straße *Am Schäfersberg* an das Busliniennetz angeschlossen. Dieses verläuft in Schlangenlinien durch das Wohngebiet und bietet mit vier verteilten Haltestellen Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Die Abdeckung in diesem Gebiet ist als gut einzustufen, jedoch sind auch hier Teile des östlichen und westlichen Wohngebiets über keine Haltestelle in der unmittelbaren Nähe ausgestattet.

Der südliche Teil Niedernhausens wird über die *Niederseelbacher Straße*, den *Kutscherweg* und die *Schöne Aussicht* an das Busliniennetz ange-

schlossen. Mit vier Haltestellen verfügt dieses Wohngebiet über die geringste Abdeckungsqualität.

Über die genannten Routen und die Ortsmitte um das Rathaus werden mit mehreren Buslinien (22, 218, 220, 228, 230, 240) die Nachbarorte und Gemeinden um Wiesbaden, Taunusstein und Idstein werktags in einer regelmäßigen Taktung gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen (siehe Abb. 28). Nachts und an Wochenenden verkehrt der Busverkehr eingeschränkter in einer niedrigeren Taktung.

Neben dem regulären Buslinienbetrieb verkehren zu den Stoßzeiten morgens und mittags für die Theißtalschule zusätzlich Schulbusse (siehe Abb. 29).



Abb. 24: Bahnhof Niedernhausen



Abb. 25: Busbahnhof Niedernhausen



Abb. 26: Haltestelle Ulmenstraße



Abb. 29: Haltestelle Theißtalschule



Abb. 27: Haltestelle Lenzahner Weg



Abb. 28: Buslinie 22 Lenzahner Weg







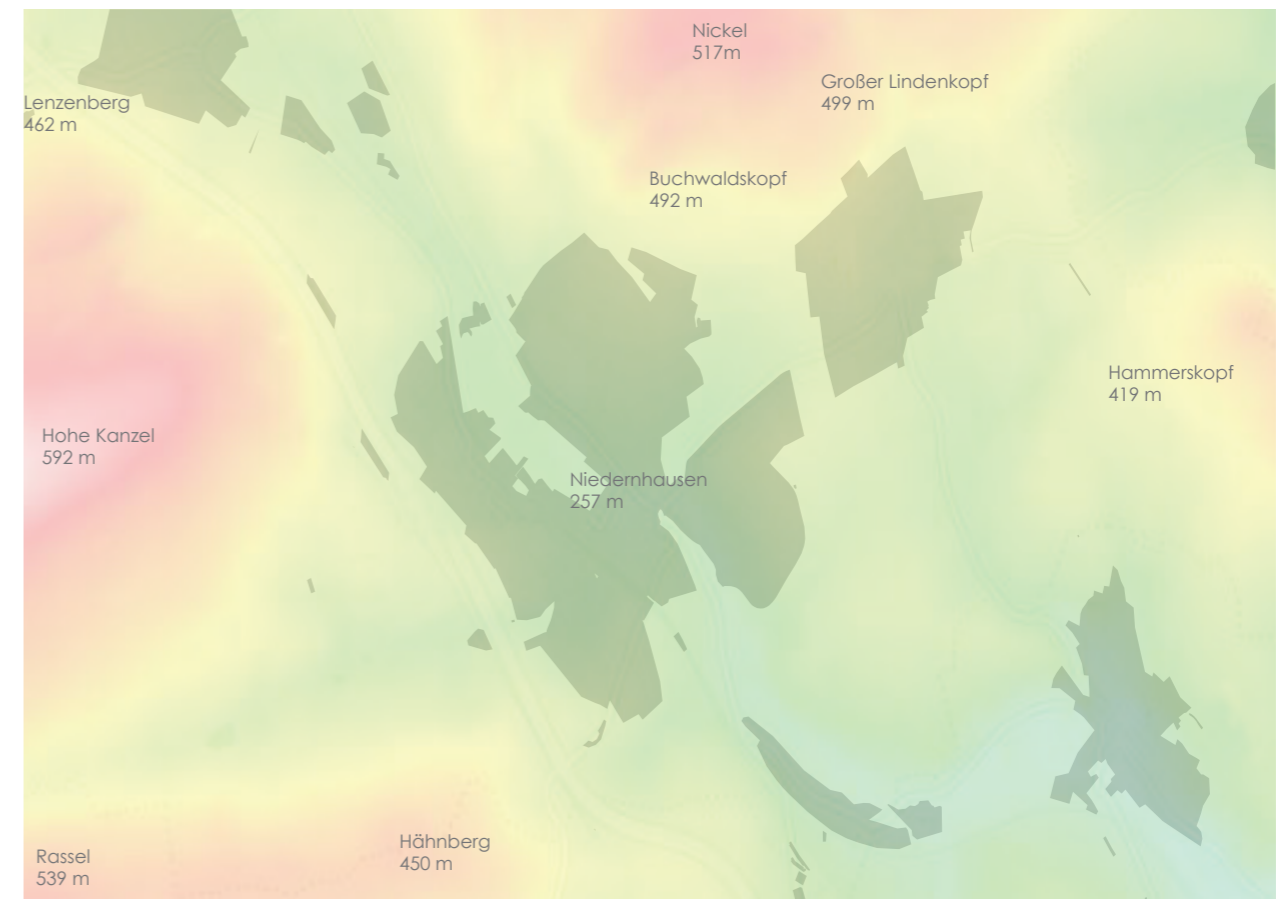
## RADVERKEHR

Niedernhausen weist aufgrund seines zentralen Verkehrsknotenpunkts und der durch den Taunus beeinflussten Topografie Herausforderungen für Radfahrer auf. Höhenunterschiede von 257m im Ortskern bis zu 360m am *Lenzhahner Weg* in Richtung Buchwaldskopf und 330m am Schäfersberg wirken sich auf Fahrradrouten aus (siehe D. 9). Außerhalb des Orts bestehen teilweise attraktive Radwegeverbindungen durch den Taunus, wie der Hessische Radfernweg / *Idsteiner Acht Ost* über den Buchwaldskopf, der Niedernhausen im Norden streift.

Ausgebaute und sichere Radwege im Ortsinneren sind kaum vorzufinden und weisen Lücken auf. Die einzige für Radfahrer ausgebaute Route erstreckt sich aktuell von Nord-West nach Süd-Ost entlang der *Idsteiner Straße / Frankfurter Straße* ortsaußwärts. Um den Hauptverkehr entlang der Hauptverkehrsachsen so gut wie möglich zu umgehen, verläuft über den *Mühlweg* eine Alternativroute zur *Idsteiner Straße*. Diese verläuft als befestigter Radweg durch das Aulental entlang des Daisbachs parallel zur *Idsteiner Straße* (siehe Abb. 30). Ortsaußwärts in süd-östlicher Richtung folgt ein weiterer Radweg.

Neben den bestehenden Routen soll Niedernhausen bis 2035 um eine Großzahl an fahrradgerechten Strecken ergänzt werden. Das Radwegekonzept sieht vor, dass unter anderem der *Lenzhahner Weg* und die *Feldbergstraße* als Hauptachsen für den Radverkehr ausgebaut werden sollen. Auch soll nördlich der *Idsteiner Straße* eine weitere Nord-West Süd-Ost Achse für Radfahrer entstehen. Das Radwegenetz innerorts soll um überregionale Strecken zu Nachbarorten und Gemeinden ergänzt werden.

Im gesamten Ortsgebiet sind vereinzelt Fahrradabstellmöglichkeiten geboten. Diese sind meist an übergeordneten Nutzungen, wie dem Bahnhof (siehe Abb. 31), dem Rathaus oder dem Schwimmbad (siehe Abb. 32) gelegen. Vereinzelt sind auch frei angekettete Fahrräder im Ortsbild zu erkennen, was auf einen höheren Bedarf an qualitativ hochwertigen und sicheren Abstellmöglichkeiten hinweist (siehe Abb. 33).



D. 9: Topografie, Maßstabslos © OpenStreetMap-Mitwirkend



Abb. 30: Radweg im Aulental



Abb. 31: Radabstellanlagen am Bahnhof



Abb. 32: Radabstellanlagen am Schwimmbad



Abb. 33: Frei angekettete Fahrräder

# BEURTEILUNG

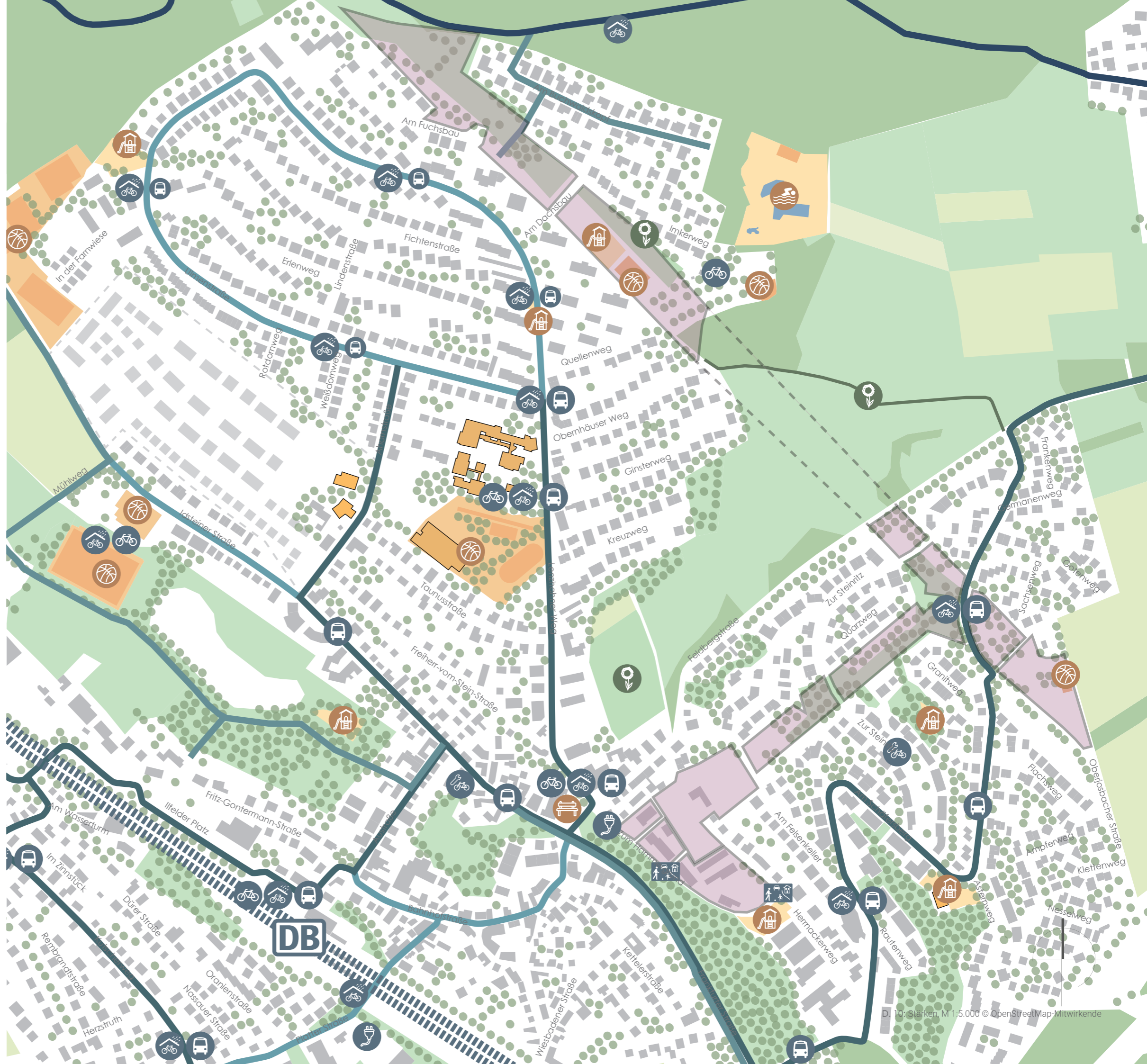
---

# 03

Die in der Analyse herausgearbeitete Bestandsaufnahme wird im nachfolgenden Kapitel auf Stärken, Herausforderungen und Potenziale geprüft und beurteilt. Diese werden mithilfe von Text und Bildern beschrieben und bewertet.



# STÄRKEN



- Nutzungen**
  - KiTa / KiGa
  - Schule
- Freiraum / Aktivitäten**
  - Sportanlage / Sportplatz
  - Spielplatz
  - Schwimmbad
  - Hohe Aufenthaltsqualität
- Grünraum**
  - Grünflächen
  - Kleingartengebiet
  - Streuobst-Route
  - Baumbestand
- Mobilität**
  - Busanbindung
  - Nähe zur S-Bahn und Regionalverkehr
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Vorhandene Fahrradinfrastruktur



# STÄRKEN

Niedernhausen profitiert von seiner Lage am Rand des Taunus. Somit verfügt die unmittelbare Umgebung über große Wälder samt Grün- und Freiflächen, welche sich bis in den Ort ziehen. Positiv zu erwähnen ist auch der Baumbestand, welcher das Ortsbild maßgeblich prägt. Auch die Flächen für private Grünflächen und Kleingartenanlagen zeigen das Bewusstsein der Bewohner sich gerne im Grünen aufzuhalten. Ergänzend gibt es am *Lenzhahner Weg* eine Sammelstelle für Gartenabfälle (siehe Abb. 34). Neben privaten Grünflächen finden sich im Ort öffentliche Grünbereiche, welche von den Bürgern Niedernhausens als Blühfläche für Insekten angelegt wurde (siehe Abb. 35). Der *Wilrijkplatz* am Rathaus verfügt als einziger Platz im Ort über eine hohe Aufenthaltsqualität. Außerdem trägt er mit seinen regelmäßigen Märkten zum sozialen Miteinander der Bürger bei (siehe Abb. 36).

Die an den Ortsrändern gelegenen Flächen für unterschiedlichste sportliche Aktivitäten fördern das soziale Miteinander aller Gesellschaftsschichten. So bietet bspw. das Waldschwimmbad im Sommer einen Treffpunkt für Schwimm-

badgänger sowie Sonnenbader (siehe Abb. 37). Angrenzend an das Schwimmbad finden sich zudem Flächen für Skater im Skatepark Niedernhausen (siehe Abb. 38).

Aspekte des öffentlichen Lebens in Form von Gemeinbedarfseinrichtungen stärken das soziale Gefüge im Ort zusätzlich. In Niedernhausen sind Angebote für diverse Altersklassen geboten. Ebendiese unterschiedlichen Altersklassen werden durch KiTas / KiGas, die Theißtalschule am *Lenzhahner Weg* und dem Seniorenheim im *Herrnackerweg* versorgt. Der generationenübergreifende Spielplatz am *Herrnackerweg* ist dabei als positives Beispiel hervorzuheben (siehe Abb. 39).

Angebote für Mobilität variieren im gesamten Ort je nach Standort. Für den MIV besteht das beste Verkehrsnetz. Dieses ist flächendeckend gut ausgebaut. Die bestehenden Ladestationen für E-Mobilität tragen in dem durch den MIV dominierten Ort dazu bei, dass alternative Antriebe versorgt werden.

Anwohner im südlichen und zentralen Teil Niedernhausens werden durch den dortigen Bahnhof sehr gut an das öffentliche Schienennetz angeschlossen. Somit wird eine zügige Anbindung an die Region und das Rhein-Main Gebiet gewährleistet. Das gut ausgebaute lokale Busnetz bindet die restlichen Teile an den Bahnhof an, sodass die Vorzüge des Regionalbahnhofs in Niedernhausen für alle Anwohner nutzbar ist.

Durch die umliegenden Radwege und den ausgebauten Radweg durch den Ort wird Niedernhausen gut an das regionale Radwegenetz angeschlossen. Die örtlichen Fahrradläden und Werkstätten zeigen den großen Bedarf der Bewohner Strecken per Fahrrad zurücklegen zu wollen.



Abb. 37: Waldschwimmbad



Abb. 38: Skatepark



Abb. 34: Sammelstelle für Grünabfälle



Abb. 35: Blühfläche für Insekten



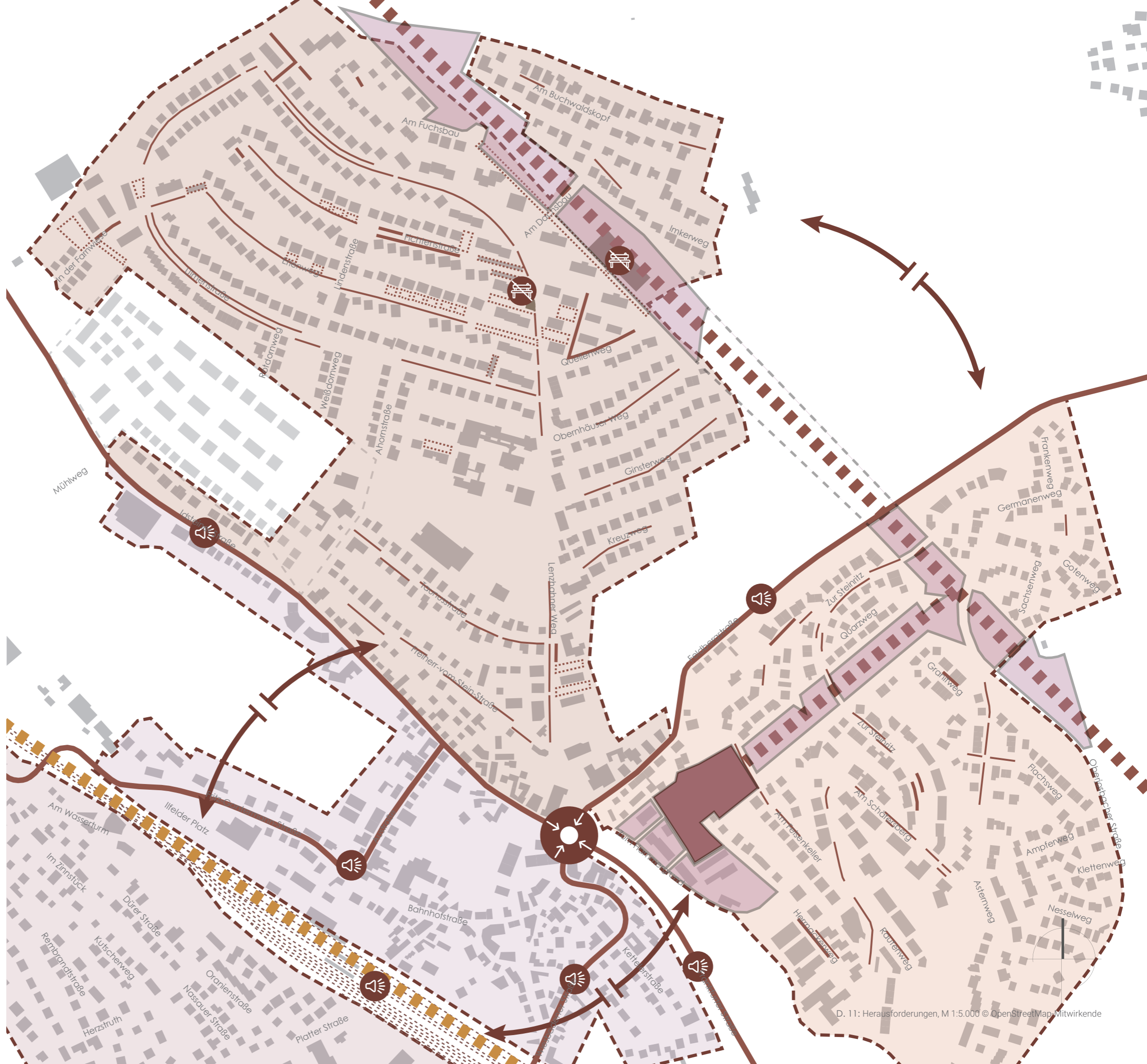
Abb. 36: Markt am Wilrijkplatz











Abb. 39: Generationsübergreifender Spielplatz



# HERAUSFORDERUNGEN



-  Fehlende Vernetzung zwischen Ortsteilen
-  Isolierte Ortsteile
-  Bahndamm als Barriere
-  Mangelnde Aufenthaltsqualität
-  Lärmbelastung
-  Zentraler Knotenpunkt des Straßenverkehrs
-  Große Garagenhöfe
-  Ruhender Verkehr
-  Ortsbildprägende Hochspannungsleitung
-  Umspannwerk im Zentrum des Orts



## HERAUSFORDERUNGEN

Wie bereits in der Einleitung beschrieben, dominieren die Hochspannungsleitungen das Ortsbild in Niedernhausen. Diese prägen den öffentlichen Raum vor allem *Am Dachsbau* erheblich und schränken die Aufenthaltsqualität der darunter liegenden Flächen ein (siehe Abb. 40). Neben mangelnder Aufenthaltsqualitäten gehen wertvolle Flächen durch die Hochspannungsleitungen verloren, da durch sie die Entwicklung von dringend benötigtem Wohn- und attraktiv genutztem Freiraum eingeschränkt wird. Aktuell werden diese Bereiche durch den ruhenden Verkehr genutzt. Bereits seit mehreren Jahren setzen sich die Bürger für eine Verlegung der Hochspannungsleitungen ein, da durch ebendiese das Leben in Niedernhausen beeinflusst wird (siehe Abb. 41).

In Zusammenhang mit den Hochspannungsleitungen spielt das Umspannwerk im Ortskern eine wesentliche Rolle. Dieses raubt dem Ort nicht nur kostbare Fläche, sondern schränkt die Weiterentwicklung und Ausbildung einer Ortsmitte ein (siehe Abb. 42). Des Weiteren verursacht das Umspannwerk Lärmemissionen in der Umgebung.

Neben den genannten Herausforderungen verfügt Niedernhausen zudem über wenig qualitativ hochwertige Plätze als gemeinschaftliche Treffpunkte. Neben dem *Wilrijkplatz* am Rathaus finden sich kaum Orte an denen sozialer Austausch für alle Alters- und Gesellschaftsschichten stattfindet. Das Thema der mangelnden Aufenthaltsqualität findet sich nicht nur im Gebiet um die Hochspannungsleitungen wieder. Hiervon sind bspw. auch Spielplätze im Ort betroffen. Sie verfügen teilweise nicht nur über eine mangelhafte Ausgestaltung und wenig attraktive Aufenthaltsbereiche, sondern verfügen zudem kaum über Angebote für Menschen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zur gemeinsamen Nutzung (siehe Abb. 43).

Die autogerechte Ausgestaltung der Straßenräume führt zu wenig attraktiven Wegen für den Fuß- und Radverkehr. Aber nicht nur der öffentliche Raum wird durch den ruhenden Verkehr dominiert, sondern auch viele wohnungsnahen Räume werden durch Garagenhöfe oder Anwohnerparken genutzt (siehe Abb. 44). Es entsteht ein größtenteils versiegelter Bereich, welcher wenig von den Anwohnern genutzt wird.

Darüber hinaus mangelt es Niedernhausen an einer großräumlichen Vernetzung für den Fuß- und Fahrradverkehr der einzelnen Ortsteile. Barrieren durch Hauptverkehrsstraßen für den motorisierten Verkehr und den Bahndamm schränken die Vernetzung ein. Verstärkt wird dieser Effekt zusätzlich durch den zentralen Knotenpunkt an der Kreuzung am Rathaus (siehe Abb. 45).

Neben der bereits erwähnten Lärmbelastung durch das Umspannwerk verursachen die Hauptverkehrsstraßen durch Niedernhausen eine nicht unerhebliche zusätzliche Lärmbelastung. Erhebungen aus dem Jahr 2017 und 2022 zeigen zudem eine Lärmbelastung durch die angrenzende Autobahn für den westlichen Teil Niedernhausens (siehe Lärmkarten im Anhang).



Abb. 43: Spielplatz am Lenzhahner Weg



Abb. 44: Ruhender Verkehr auf privaten Flächen



Abb. 40: Spielplatz Am Dachsbau



Abb. 41: Banner der Bürger gegen die Hochspannungsleitungen



Abb. 42: Umspannwerk



Abb. 45: Zentraler Knotenpunkt



# POTENZIALE



3 - Bewertung

- Raumbezüge
- Freiraum**
- Sportplatz Am Dachsbau
- Spielplatz am Dachsbau
- Grünraum**
- Grünflächen
- Streuobst-Route
- Grünraum erlebbar machen
- Mobilität**
- Radweg Planung
- Radweg Potenzial
- Nutzungen**
- Flächenpotenzial unter bestehenden Hochspannungsleitungen
- Aktuelles Gelände des ASB / Feuerwehr / Wertstoffhof





## POTENZIALE

Obwohl die Hochspannungsleitungen und das aktuelle Umspannwerk den Ort Niedernhausen vor große Herausforderungen stellen, so bieten diese Areale doch eine Menge Potenziale. Das Verlegen der Trasse außerhalb des Ortes aktiviert die Möglichkeit, Flächen für vielfältige Nutzungen zu erschließen.

Der Spiel- und Sportplatz *Am Dachsbau* birgt das Potenzial durch Aufwerten und Attraktivierung der Flächen einen Naherholungsraum für alle Altersklassen zu bilden. In zentraler Lage im Wohngebiet bietet diese Fläche Möglichkeiten zum sozialen Miteinander. In Verbindung mit den Akteuren der Kleingartenanlagen können Flächen zur gemeinsamen Nutzung entstehen. Sei es durch gemeinsames Gärtnern oder dem Erschaffen und Schützen von frei wachsenden Grünflächen (siehe Abb. 46).

Durch den vorhandenen Korridor der Hochspannungsleitungen können Freiflächen weiterentwickelt und ausgestaltet werden. Vernetzungen innerhalb der einzelnen Ortsteile, aber auch in die umliegenden Naherholungsräume können geschaffen werden. Außerdem sind naturnahe

Anschlüsse an umliegende Freiflächen möglich (siehe Abb. 47).

Durch das Umlegen der Hochspannungsleitungen kann das Areal des Umspannwerks zugänglich gemacht werden. Hier entsteht das Potenzial in zentraler Lage Nutzungen für das alltägliche Leben und den öffentlichen Raum zu etablieren. Mit aktiven EG-Zonen, gewerblich nutzbaren Einheiten und Wohnraum bietet dieser Ort große Potenziale (siehe Abb. 48). Zudem bietet es sich an, die Grünfläche am Daisbach zu aktivieren und naturnahe Wege zu schaffen (siehe Abb. 49).

Neben öffentlichen Nutzungen können Teile der Gebäude des Umspannwerks in Wohnformen umgenutzt werden. Teile des Ensembles der Gebäude mit Backsteinfassade sind bereits im *Herrnacherweg* zu Wohneinheiten umfunktioniert. Hierdurch können charakterbildende Orte geschaffen werden, die das Ortsbild prägen (siehe Abb. 50).

Neben der geplanten Erweiterung des Radwegenetzes in Niedernhausen bietet es sich an,

weitere Routen zu erschließen. Diese könnten entlang des ehemaligen Korridors eine Verbindung zwischen den Wohngebieten Schäfersberg und dem Dachsbau ermöglichen. Ein weiterer sinnvoller Ausbau scheint eine Verlängerung der Planungsrouten am nördlichen *Lenzhahner Weg* zu sein (siehe Abb. 51).

Durch Synergien zwischen neuen Wohnformen durch Nachverdichtung, Gestaltung im öffentlichen Raum, Freiflächen und Mobilitätsformen kann das soziale Miteinander unterschiedlicher Gesellschaftsschichten im Ort gefördert und der Zusammenhalt und Austausch untereinander gestärkt werden. Außerdem kann das Bewusstsein für die eigene Gesundheit und der Schutz der Natur gestärkt werden.

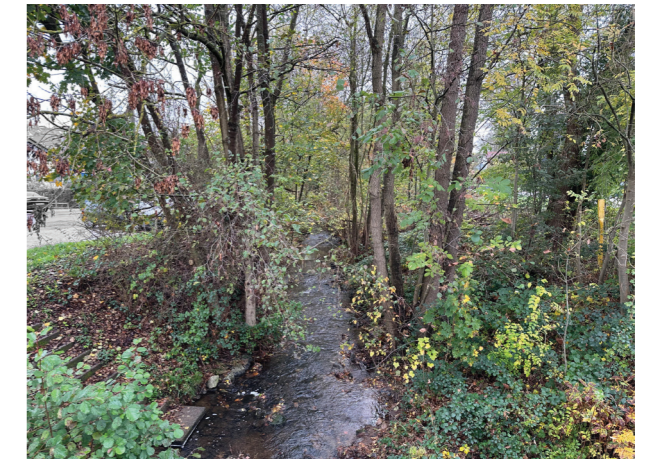


Abb. 49: Daisbach



Abb. 50: Zum Wohnhaus umgenutztes Gebäude



Abb. 46: Fläche unter der Hochspannungsleitung



Abb. 47: Fläche unter der Hochspannungsleitung



Abb. 48: Umspannwerk



Abb. 51: Nördlicher Lenzahner Weg

# VISION, LEITBILD UND ZIELDEFINITION

---

Im folgenden Kapitel werden zunächst Referenzprojekte als Best-Practice Beispiele vorgestellt und diese hinsichtlich ihrer Vorteile und Übertragbarkeit bewertet. Anschließend wird ein Leitbild mit Zieldefinition für die weiteren Maßnahmen im Ort Niedernhausen erarbeitet.



## STUTTGART - BAD CANNSTATT, QUARTIER DÜSSELDORFER / BOTTROPER STRAÙE

Das in Stuttgart - Bad Cannstatt entwickelte Quartier soll sich an den vorhandenen Strukturen des Stadtteils orientieren und darauf aufbauend Zeilenbau in Wohnhöfe umsetzen. Hierbei wird das Ziel einer Hierarchisierung zwischen öffentlichen und privaten Räumen verfolgt, indem es durch zwei unterschiedliche Bautypen strukturiert wird. Zum einen über offene Wohnhöfe, welche jeweils auf einem kleinen Sockel liegen und durch Freitreppen mit dem öffentlichen Raum verbunden sind. Zum anderen über Gebäudewinkel, welche innenliegende, halböffentliche grüne Hofsituationen schaffen. Neben dem gewonnenen Wohnraum wird ebenfalls Wert auf integrierte Grünanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität gelegt. Die Planung einer barrierefreien Wegeachse durch das Quartier hindurch sorgt für einen für alle Akteure sicheren, verkehrsfreien Raum, gepaart mit kurzen Verbindungen. Um das soziale Miteinander zu fördern, wird ein zentraler, innenliegender Nachbarschaftsplatz geschaffen, bei welchem durch Begrünung und Erhalt der Bestandsbäume eine grüne Mitte ausgebildet werden soll. Ergänzt wird die Begrünung durch Wasserelemente und Sitzmöglichkeiten.

### **Besonderheit:**

Schaffen eines neuen Wohnquartiers mit Fokus auf sozialem Miteinander und klarer Hierarchisierung privater und öffentlicher Räume durch strukturelle Maßnahmen, mit zusätzlichem Fokus auf gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen.

### **Vorteile / Übertragbarkeiten:**

- Definition von Orten durch Bautypen und unterschiedlicher Geschossigkeiten für ein ansprechendes Ortsbild
- Klare Aufteilung von privaten und öffentlichen Flächen
- Hohe Aufenthaltsqualitäten



Abb. 52: Lageplan, Düsseldorf / Bottroper Straße Stuttgart



Abb. 53: Visualisierung, Düsseldorf / Bottroper Straße Stuttgart

## LEBEN IN GRÜNEN NACHBARSCHAFTEN

Der Entwurf der Büros UTA Architekten und Stadtplaner und Bäuere Landschaftsarchitektur sieht als Hauptidee vor, ein barrierefreies Quartier für gemeinschaftliches Leben zu erschaffen. Hierfür sollen unterschiedliche Anordnungen von Baukörpern und damit einhergehender Wohnformen für eine soziale Durchmischung im Quartier sorgen und das Miteinander stärken.

Charaktergebend sehen die Verfasser eine öffentliche Grünfläche im Zentrum des Entwurfs vor, welche durch den bereits bestehenden Entwässerungsgraben und eine Baumreihe durch Pappeln den Ort definieren. Auf dieser sollen Spielmöglichkeiten und Räume zum Zusammenkommen entstehen. Erlebnisangebote entlang des Grabens bieten Möglichkeiten den Raum zu entdecken, die schattenspendenden Pappeln laden zum Verweilen ein.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Sicherheit, werden Stellplätze für die Bewohner in Tiefgaragen angeboten. Besucherplätze sowie Car-Sharing-Angebote sind oberirdisch in den Entwurf integriert.

### **Besonderheit:**

Nachverdichtung eines grünen Wohnquartiers mit gemeinschaftlichem Wohnen und Nutzungen des Freiraums.

### **Vorteile / Übertragbarkeit:**

- Durchmischen von sozialen Schichten
- Schaffen von Wohnformen für unterschiedliche Gesellschaftsschichten
- Keine „Überplanung“ von guten Grünflächen nötig
- Umgang mit Regenwassermanagement



Abb. 54: Lageplan, Leben in grünen Nachbarschaften Offenburg



Abb. 55: Visualisierung, Leben in grünen Nachbarschaften Offenburg



## GÜTERBAHNHOF ÖTLINGEN

Der Entwurf zum Güterbahnhof Ötlingen dreht sich um den Ansatz der Schaffung eines gemeinschaftlichen Frei- und Aktionsraums, welcher die räumliche Mitte in der Nachbarschaft einnehmen soll. Dieser ist zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen, welche die Interaktion und das Zusammenleben unter den Nutzern fördert sowie zum Spielen und Verweilen einlädt.

Die langgestreckte Retentionsfläche mit Entwässerungsgraben und Baumbestand werden als Potential genutzt, was neben dem Schaffen eines unverwechselbaren Charakters, Überflutungsraum bei Starkregenereignissen bietet.

Die heterogene Struktur des Bestands bildet die Basis für das neue Wohnquartier. Es wird untergliedert in öffentliche, gemeinschaftliche und private Flächen, sodass unterschiedlichste Freiräume entstehen, welche den Bestand integrieren und Angebote für alle Nutzer schaffen.

### Besonderheit:

Anordnung einer neuen Nachbarschaft um den zentralen Aspekt einer gemeinsamen Frei- und Aktionsfläche als Grüne Mitte.

### Vorteile / Übertragbarkeiten:

- Treffpunkt als zentrales Element der Planung
- Retentionsflächen zur Entwässerung bei Starkregenereignissen und Schutz vor Überflutungen
- Die Definition der unterschiedlichen Freiräume orientiert sich an deren Nutzungen

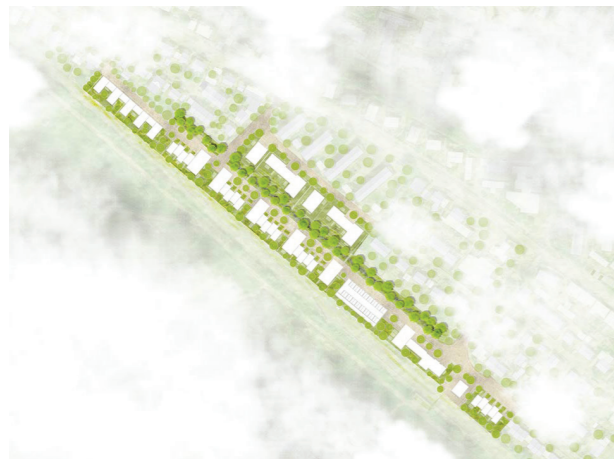


Abb. 56: Lageplan, Güterbahnhof Ötlingen



Abb. 57: Visualisierung, Güterbahnhof Ötlingen

## ARKADIEN-WINNENDEN

Auf dem 3,4ha-großen Gelände, welches ehemals für die Industriebranche genutzt wurde, ist in Winnenden ein neues Quartier entstanden. Mit 129 Wohneinheiten wurde zum einen viel neuer Wohnraum geschaffen, welcher sich aus MFH, Kettenhäusern, Reihenhäusern und EFH zusammensetzt. Es wurde ein ökologisch-nachhaltiges Konzept verfolgt, indem eine sparsame Erschließung sowie ein detailliertes Oberflächen- und Grünkonzept eingehalten wurden. Zudem dient ein zentraler See zur Regenwasserretention.

Das Regenwasser spielt in den Arkadien in Winnenden eine präzente Rolle, indem dieses oberflächlich geführt, in Biotopen gesammelt sowie gereinigt wird und dem Baumbestand als Wasserquelle dient.

### Besonderheit:

Wohneinheiten verfügen über ein ökologisches Freiraumkonzept, welches Regenwasser in Biotopen sammelt und der umliegenden Natur dient.

### Vorteile / Übertragbarkeit:

- Kombination von ökologischen Freiraumkonzepten in Zusammenspiel mit privaten Freiräumen und Gärten



Abb. 58: Arkadien Winnenden



Abb. 59: Arkadien Winnenden



## UMNUTZUNG EINES DENKMALGESCHÜTZTEN UMSPANNWERKS

In Berlin wurde von den Architekten der LKA Architekten PartGmbH im Jahr 2020 ein Projekt zur Umnutzung und Revitalisierung eines denkmalgeschützten Umspannwerks erfolgreich realisiert.

Ziel des Projekts war der Umbau des Gebäudes für gewerbliche Zwecke. Für ein Reiseportal-Startup sind Arbeitsplätze für um die 700 Mitarbeiter entstanden, welche das Umspannwerk mit ihrer täglichen Arbeit erfolgreich wiederbeleben.

Hervorzuheben ist das Innenraumkonzept, welches passend zum Gewerbe des Startups die Besprechungsräume nach diversen Urlaubszielen gestaltet.

### **Besonderheit:**

Schaffen von Büroeinheiten und Co-Working Spaces in einem ehemaligen Umspannwerk

### **Vorteile / Übertragbarkeiten:**

- Flächen für unterschiedlichste Nutzergruppen zur gemeinsamen Nutzung von Bürobereichen
- Große Raumhöhen aus dem Bestand bieten sich für Büroeinheiten an
- Durch flexible Struktur der tragenden Stützen entsteht ein offener und flexibler Raum, welcher in unterschiedlichste Bereiche eingeteilt werden kann

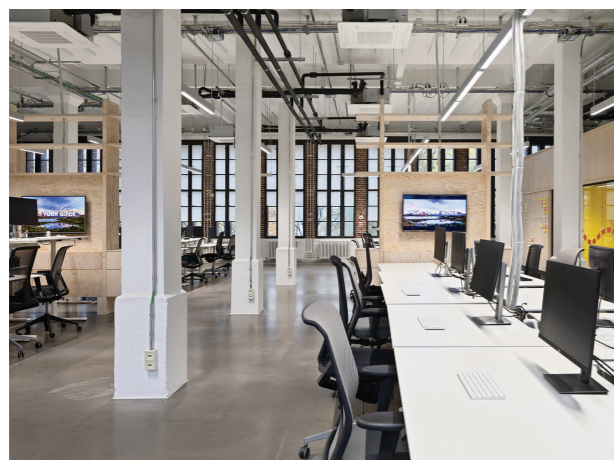


Abb. 60: Co-Working im Umspannwerk, Berlin



Abb. 61: Co-Working im Umspannwerk, Berlin

## HUGO-JACOBI-STRASSE IN ZELLA-MEHLIS

Für den Ferienort Zella-Mehlis im Thüringer Wald wurde ein Freiraumkonzept zur Begrünung und Nutzungsintensivierung des Umfeldes um die historisch bedeutungsvolle Magdalenenkirche entwickelt. Geplant ist die harmonische Einbindung der Freifläche in den Altstadtkontext, welche sich als grüner Rahmen um die Altstadt herum gestaltet. Ebenso wird eine Verknüpfung der Altstadt mit dem neugestalteten Zentrum des Orts angestrebt, welche durch ansprechende Fußwegeverbindungen umgesetzt werden soll. Mit dem Übergang des Freiraums zum Bürgerplatz, welcher regelmäßig für Feiern und Feste genutzt wird, aber auch im Alltag zum Verweilen einlädt, wird ebenso die Nutzungsintensivierung begünstigt. Gleiches gilt für die Verbindung zum nahegelegenen Jugendzentrum.

### **Besonderheit:**

Verbindende Freiraumachse durch den Ort, welche als Fläche für ein neues Zentrum und attraktive Fuß- und Radwege gestaltet wird.

### **Vorteile / Übertragbarkeit:**

- Bezug von Freiräumen und vorhandenen Strukturen gestalten das Stadtbild
- Sichere und ansprechende Verkehrswege für den Fuß- und Radverkehr
- Nutzbarkeit des Bürgerplatzes für Feste und durch das Jugendzentrum



Abb. 62: Lageplan, Hugo-Jacobi-Strasse Zella-Mehlis



Abb. 63: Visualisierung, Hugo-Jacobi-Strasse Zella-Mehlis



## FITNESSMEILE GOSHEIM-WEHINGEN

Im Jahr 2021 wurde als Gemeinschaftsprojekt der Gemeinden Gosheim und Wehingen das Konzept einer Fitnessmeile erfolgreich realisiert. Die insgesamt drei Kilometer lange Strecke stellt eine Verbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer zwischen den beiden Gemeinden dar. Entlang der Strecke wurden insgesamt vier Stationen mit Sportgeräten installiert, welche unterschiedliche Schwerpunkte wie Koordination, Kraft, Ausdauer, Beweglichkeit und Mobilität verfolgen. Mit Hilfe von Infotafeln an allen Stationen werden mögliche Übungen in unterschiedlichen Schwierigkeitsstufen beschrieben, sodass das Angebot unabhängig von Alter und Fitnesslevel von Jedermann genutzt werden kann. Um ein harmonisches Bild in der ländlichen Umgebung zu erhalten, wurden alle Geräte in einem einheitlichen Grün gehalten.

Die Umsetzung des Projekts wurde von der TU München, dem Gerätehersteller Playparc, dem Naturpark Obere Donau, dem Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg und der GlücksSpirale gefördert und unterstützt.

### Besonderheit:

Verbindende Freiraumachse zwischen zwei Gemeinden, auf welcher mit verschiedensten Fitnessgeräten Sport- und Bewegungsangebote geschaffen werden.

### Vorteile / Übertragbarkeiten:

- Spielerisches Ausüben und Lernen von sportlichen Aktivitäten
- Fördern der Gesundheit und körperlicher Fitness von Nutzern der Fitnessmeile
- Ansprechen verschiedenster Nutzer in allen Altersgruppen durch unterschiedliche Schwierigkeitsgrade



Abb. 64: Outdoor Sportgeräte Fitnessmeile Gosheim-Wehingen



Abb. 65: Outdoor Sportgeräte Fitnessmeile Gosheim-Wehingen

## STRAßENQUERUNGEN

In der Stadt Offenburg wurde die Fußgängerachse zwischen Bahnhof und Innenstadt dadurch betont, dass ein verbreiteter Fußgängerübergang geschaffen wurde. Durch sein überdurchschnittliches Maß übersteigt er die gewöhnliche Breite von 4 Metern deutlich und zieht damit die Aufmerksamkeit auf sich.

Die Umnutzung einer zuvor vorwiegend als Parkplatz genutzten Fläche wurde in der Stadt Frankfurt am Main zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet. Dadurch wurden ebenfalls Fußgängerüberwege entfernt. Durch das Auftragen einer Art Schachbrettmuster, wurde die Querungsstelle dennoch weiter betont.

### Besonderheit:

Sichere, kostengünstige und kreative Straßenüberquerungen für Fußgänger und Fahrradfahrer.

### Vorteile / Übertragbarkeit:

- Optische Hervorhebung von Straßenübergängen durch kreativ gestaltete Querungen
- Kostengünstig und schnell umsetzbar
- Ermöglicht die Kombination verschiedener / mehrerer Maßnahmen für eine individuelle Überquerung



Abb. 66: Straßenquerung, Offenburg



Abb. 67: Straßenquerung, Frankfurt am Main

## ZIELDEFINITION



Niedernhausen hat den Anspruch auch in Zukunft ein attraktiver Ort zum Arbeiten und Leben zu sein. Zudem spielen Themen wie der öffentliche Raum und ein gemeinsames Miteinander in der Gestaltung neuer Orte in Niedernhausen eine große Rolle. Durch die Potenzialflächen der entfallenden Hochspannungsleitungen und dem Umspannwerk konzentriert sich der Handlungsspielraum auf ebendiese Flächen. So sollen mögliche Maßnahmen nicht nur bauliche Eingriffe sein, sondern auch weitere Bausteine für das öffentliche und gemeinschaftliche Leben bilden.

Die in diesem Kapitel aufgezeigten Referenzprojekte sollen als Best-Practice Beispiele eine Vision zu möglichen Entwicklungspotenzialen im Ort geben. Zudem werden die Erkenntnisse der Bestandsaufnahme aus Kapitel 2 und der Beurteilung in Kapitel 3 berücksichtigt. Die herausgearbeiteten Probleme und Potenziale werden als Grundstein weiterer Maßnahmen beachtet, um eine positive Weiterentwicklung des Orts Niedernhausen zu ermöglichen.

Somit sind die folgenden vier übergeordneten Kategorien entstanden, welche als Leitbilder für zukünftige Maßnahmen in Niedernhausen dienen und im Folgenden genauer definiert werden.



### Lebenswertes Niedernhausen Wohnen, Leben und Arbeiten

Die Nachfrage nach bezahlbarem und attraktivem Wohnraum ist aktuell sehr hoch. Ziel der zukünftigen Maßnahmen im Ort soll es sein, dass Niedernhausen als hochwertiger Standort für Wohnraum weiterentwickelt wird. Generationsübergreifende Wohneinheiten und das Angebot für lokale Gewerbe oder Co-Working Einheiten soll dazu beitragen, dass Niedernhausen als lebenswerter Ort für alle Aspekte des Lebens Raum schafft. Durch die stadtbildgerechte Umnutzung von Baulandpotenzialen und der punktuellen Nachverdichtung vorhandener Baulücken, soll der Wohnungsmarkt entspannt werden.

### Sichere Verkehrswege Mobilität und Sicherheit

Mobilität und Verkehrswege stehen in der Zukunft vor großen Veränderungen. Sie sollen sowohl nachhaltig gestaltet sein sowie den Verkehr beruhigen. Entgegen der Tendenz, dass Straßen- und Verkehrswege primär für den motorisierten Verkehr ausgelegt sind, sollen sie in Zukunft einen stärkeren Fokus auf eine sichere Gestaltung von Fortbewegungsflächen für Fußgänger und Fahrradfahrer bilden und eine Verschiebung der Mobilität bezwecken. Das Erschaffen von schnellen und attraktiven Wegen für den Fuß- und Radverkehr soll auch in Niedernhausen dazu beitragen, dass alle Verkehrsteilnehmer ein Sicherheitsgefühl empfinden und sich auf Strecken ohne motorisierten Verkehr gefahrenlos fortbewegen können.

### Grüne Lebensqualitäten Freiraum, Gesundheit & Umwelt

Das Angebot von qualitativ hochwertigen Freiräumen und Grünflächen ist sowohl im städtischen Raum als auch in ländlichen Regionen in Bezug auf soziale und ökologische Funktionen von hoher Bedeutung. Diese sollen nicht nur Orte zum Treffen und Verweilen sein, sondern auch als Naherholungsräume einen hohen Stellenwert im Ort einnehmen. In den aktuellen Zeiten der Klimaveränderungen sind sie aber auch von hohem ökologischen Wert. Grünräume nehmen in hitzereichen Sommern die Funktion der Kühlung des Stadtraums ein und tragen zur Verbesserung der Luftqualität bei. Außerdem sind sie ein wesentlicher Faktor beim Umgang und Sammeln von Niederschlagswasser.

### Attraktiver öffentlicher Raum Aufenthalt und Gemeinschaft

Die Gemeinschaft von sozialen Schichten stellt oft das Grundgerüst einer funktionierenden Nachbarschaft und Bewohnerstruktur in Orten dar. Ein attraktiv gestalteter öffentlicher Raum bietet Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten oder die persönliche Entfaltung. Es gilt Bedürfnisse aller Altersklassen und sozialer Schichten zu berücksichtigen und öffentliche Räume für alle gleichermaßen attraktiv nutzbar zu machen. Fest installierte Orte zum Treffen stärken die Nachbarschaft. Zudem gilt es den Bedarf an Betreuungsangeboten im Ort in angemessenem Umfang zu decken, um ebenso dem neu entstehenden Wohnraum gerecht zu werden.



# MAßNAHMENKATALOG

---

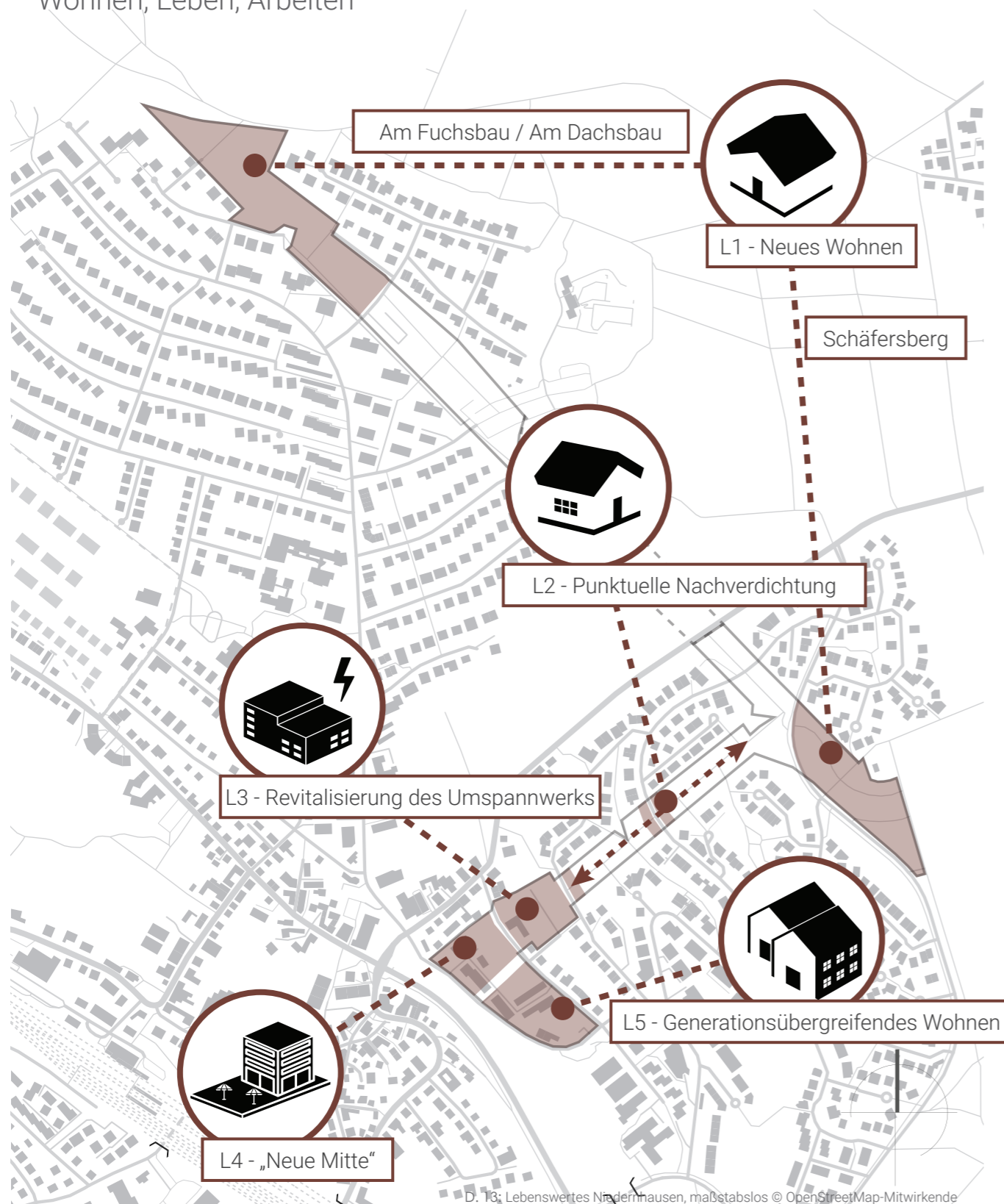
# 05

Auf Grundlage der vier erarbeiteten Ziele im vorherigen Kapitel werden in diesem Kapitel Maßnahmen zur Weiterentwicklung Niederrhausens vorgeschlagen. Diese werden mit ihren potenziellen Auswirkungen, Abhängigkeiten zu anderen Maßnahmen und beteiligten Akteuren aufgelistet. Zudem werden sie auf ihre Kosten, Umsetzung und Priorität bewertet.



# LEBENSWERTES NIEDERNHAUSEN

Wohnen, Leben, Arbeiten



D. 13; Lebenswertes Niedernhausen, maßstabslos © OpenStreetMap-Mitwirkende

## L1 NEUES WOHNEN

Um den zukünftigen Wohnflächenbedarf in Niedernhausen zu decken, bedarf es mögliche Wohnbaupotenziale zu identifizieren. Hierzu zählt nicht nur die quantitative Erhöhung der Verfügbarkeit von Wohnraum, sondern ebenso geht es darum, ein möglichst diversifiziertes, auf die Zielgruppen in Niedernhausen ausgelegtes, Angebot zu schaffen. Dieses Angebot orientiert sich am Gesamtgefüge Niedernhausens, was sowohl sozialen Wohnungsbau, generationsübergreifenden Wohnungsbau sowie individuelle Wohneinheiten umfasst. Mögliche Standorte zur Etablierung von neuem und konzentriertem Wohnraum bietet das Areal *Am Dachsbau / Am Fuchsbau* und an der *Oberjosbacher Straße* am Schäfersberg.

Die Nachverdichtung *Am Fuchsbau / Am Dachsbau* in nordwestlicher Lage des Ortes soll eine Ergänzung zur bestehenden Bebauung sein und das Ortsbild abrunden. An der Ortsrandlage zum Wald bietet sich eine konzentriertere Bebauung an, wohingegen der Bereich *Am Dachsbau* um eine aufgelockerte reihenartige Bebauung ergänzt werden soll.

Das Areal am Schäfersberg nördlich der *Oberjosbacher Straße* bietet in Feldrandlage Potenziale für eine weitere Ergänzung an Wohnungsbau. Der Unterschied zum Areal *Am Fuchsbau* ist jener, dass sich am Schäfersberg weniger Abhängigkeiten in Bezug zur bestehenden Bebauung ergeben. Dadurch, dass die bestehende Bebauung am Schäfersberg größtenteils in sich abgeschlossen ist, kann hier eine bauliche Ergänzung freier agieren. Somit bietet es sich an, dass eine gruppenartige Nachverdichtung für Wohnraum geschaffen wird.

### Auswirkungen:

- Erschaffen von neuem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen
- Bereitstellen von bezahlbarem Wohnraum
- Angebot eines attraktiven Wohnstandorts
- Ergänzung und Vervollständigung des Ortsbilds

### Abhängigkeiten:

- Grüne Lebensqualitäten G1, G2

### Akteure:

- Gemeinde Niedernhausen
- Privater Investor

Niedrig
 Mittel
 Hoch

### KOSTEN

Kurzfristig
 Mittelfristig
 Langfristig

### UMSETZUNG

Niedrig
 Mittel
 Hoch

### PRIORITÄT



## L2 PUNKTUELLE NACHVERDICHTUNG



Entlang des Korridors durch den Schäfersberg findet eine Nachverdichtung einzelner Gebäude statt. Diese dienen vor allem der Vervollständigung des Straßenbildes und verringern Baulücken entlang der Straßen *Am Felsenkeller* und *Zur Steinritz*.

Weitere Gebäude werden punktuell im Innenbereich des Korridors platziert. Diese sollen sich an der Art der umliegenden Bebauung orientieren. Angedacht ist hierbei primär die Errichtung von Wohntypen in Form von Doppel- oder Reihenhäusern.

### Auswirkungen:

- Erschaffen von neuem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen
- Bereitstellen von bezahlbarem Wohnraum
- Angebot eines attraktiven Wohnstandorts
- Schließen von Baulücken entlang bestehender Straßenzüge

### Abhängigkeiten:

- Grüne Lebensqualitäten  
G2

### Akteure:

- Gemeinde Niedernhausen
- Privater Investor



**KOSTEN**

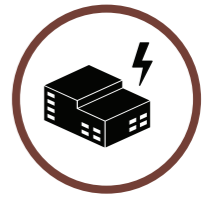


**UMSETZUNG**



**PRIORITÄT**

## L3 REVITALISIERUNG DES UMSPANNWERKS



Das Areal des Umspannwerks am *Herrnackerweg* verfügt aktuell über ein Backsteingebäude sowie Bereiche in denen zur derzeitigen Stromversorgung Niedernhausens Trafos platziert sind.

Das Gebäude mit industriellem Touch soll revitalisiert werden und mithilfe von Umbaumaßnahmen weitere Flächen bereitstellen. Die größere Geschosshöhe im Erdgeschoss bietet an, dass dort gesonderte Nutzungen wie beispielsweise Büroflächen geschaffen werden. Diese sollten in Form von Co-Working Bereichen angeboten werden, um eine flexible Nutzung unterschiedlicher Akteure zu gewährleisten. Die Obergeschosse sollten zu Wohneinheiten weiterentwickelt werden. Die Möglichkeit dieser Umnutzung ist bereits, wie in Kapitel 2 erwähnt, im Nachbargebäude erfolgreich umgesetzt.

Der Rest des Areals bietet Potenziale zur Nachverdichtung. Bei dieser Maßnahme bietet es sich an, mögliche neue Gebäude an den baulichen Stil der Backsteinfassaden zu orientieren. Es entsteht ein Ort mit hohem Wiedererkennungswert und attraktivem Wohn- und Arbeitsraum in industrieller Anlehnung an das alte Umspannwerk.

### Auswirkungen:

- Aufwertung des Ortsbilds
- Erschaffen eines Orts mit Wiedererkennungswert
- Erschaffen von neuen Wohn- und Gewerbeflächen für unterschiedliche Zielgruppen
- Nachhaltige Umnutzung im Bestand

### Abhängigkeiten:

- Keine

### Akteure:

- Gemeinde Niedernhausen
- Privater Investor
- Gewerbetreibende
- Co-Working-Interessierte



**KOSTEN**



**UMSETZUNG**



**PRIORITÄT**

## L4 - PERSPEKTIVISCH „NEUE MITTE“



Das aktuelle Grundstück des ASB (Arbeiter-Samariter-Bund) und der Feuerwehr sollen als Verlängerung der Nord-Süd Achse der Hochspannungsleitungen den Anschluss an die Ortsmitte bieten. Es entsteht in Zusammenspiel mit dem *Wilrijkplatz* am Rathaus eine neu ausgeprägte Ortsmitte. Durch aktive EG-Zonen für Einzelhandel, Gastronomie oder gewerbliche Nutzungen soll ein Ort der Gemeinschaft und der Begegnung geschaffen werden.

Ein Hauptaugenmerk der baulichen Struktur in den Erdgeschossen sollte darauf liegen, dass diese flexibel nutzbar sind, um eine möglichst große Zielgruppe anzusprechen. Somit sollen insbesondere lokale Gewerbetreibende und Kreativschaffende von dem neuen Standort profitieren können.

Über den aktiven EG-Zonen sollen die Obergeschosse weiteren neuen Wohnraum und Flächen für Büroeinheiten oder gewerbliche Nutzung bieten.

### Auswirkungen:

- Erschaffen von neuem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen
- Bereitstellen von bezahlbarem Wohnraum
- Angebot eines attraktiven Wohnstandorts
- Schließen von Baulücken entlang bestehender Straßenzüge
- Begünstigung von gesellschaftlichem und sozialem Miteinander

### Abhängigkeiten:

- Grüne Lebensqualitäten  
G5
- Sichere Verkehrswege  
V5
- Attraktiver Öffentlicher Raum  
Ö5

### Akteure:

- Gemeinde Niedernhausen
- Privater Investor



**KOSTEN**



**UMSETZUNG**



**PRIORITÄT**

## L5 - PERSPEKTIVISCH GENERATIONSÜBERGREIFENDES WOHNEN



Das Areal des Wertstoffhofs soll die Bebauung des *Herrnackerweg* um das Seniorenheim fortführen. Es entstehen Räume für gemeinschaftlichen, sozialen und generationsübergreifenden Wohnraum.

Das Areal bietet die Möglichkeit, über eine barrierefreie Bebauung Wohn- und Lebensraum zu erschaffen, welcher ein generationsübergreifendes Zusammenleben ermöglicht.

Die Etablierung von Kinderbetreuungsangeboten oder einem Quartierscafé können das soziale Miteinander im neuen Quartier fördern.

### Auswirkungen:

- Aufwertung des Ortsbilds
- Erschaffen eines Orts mit Wiedererkennungswert
- Erschaffen von neuen Wohnflächen für unterschiedliche Zielgruppen
- Nachhaltige Umnutzung im Bestand
- Begünstigung von gesellschaftlichem und sozialem Miteinander

### Abhängigkeiten:

- keine

### Akteure:

- Gemeinde Niedernhausen
- Privater Investor
- Gewerbetreibende
- Co-Working Interessierte



**KOSTEN**



**UMSETZUNG**



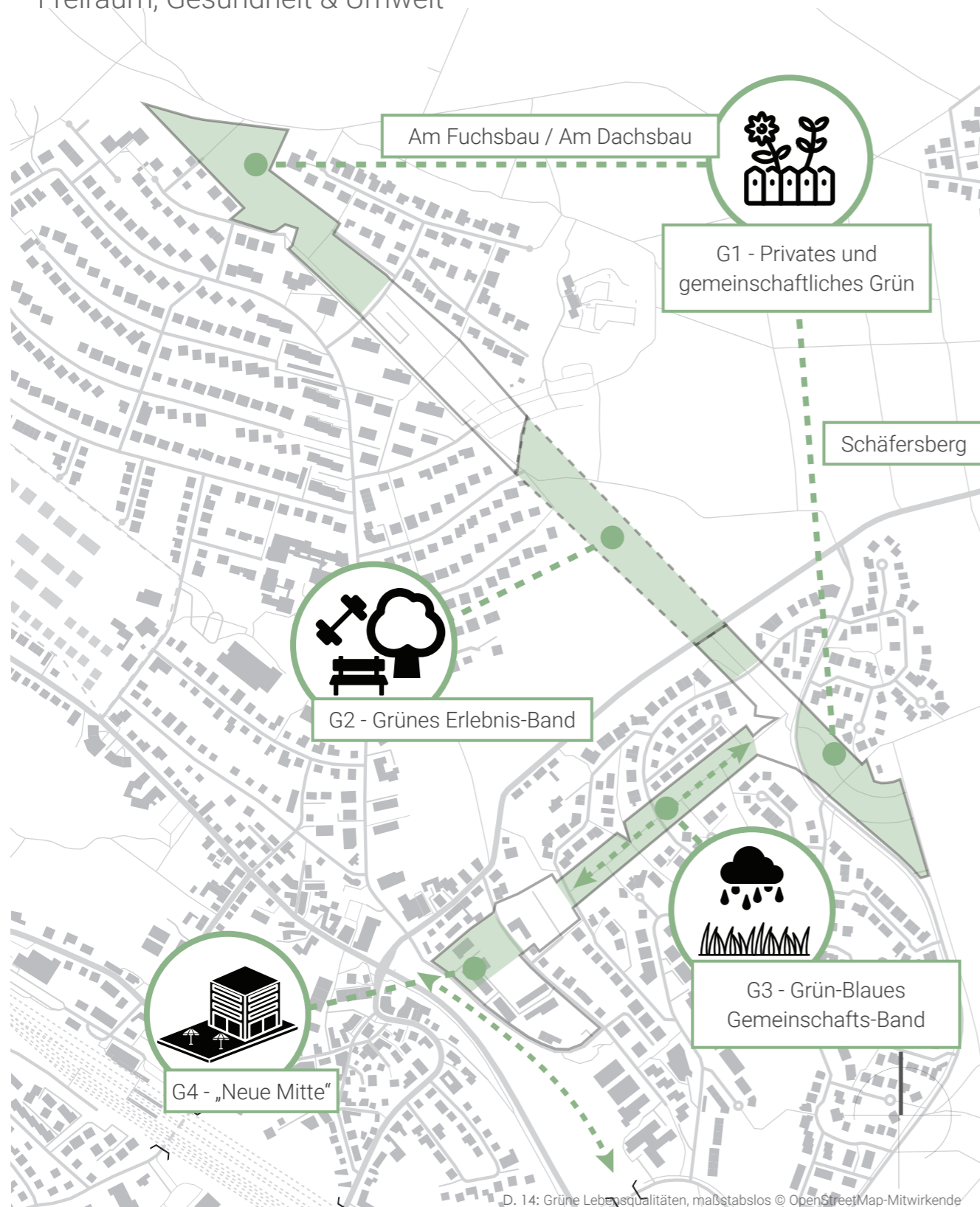
**PRIORITÄT**





## GRÜNE LEBENSQUALITÄTEN

Freiraum, Gesundheit & Umwelt



## G1 PRIVATES UND GEMEINSCHAFTLICHES GRÜN

Zugang zu naheliegenden, attraktiv gestalteten Grün- und Freiflächen fördern nicht nur das Verständnis für Klima & Umwelt, sondern tragen zudem positiv zur eigenen Gesundheit bei. Vor allem zu Zeiten von Covid-19 sind grüne Freiräume stärker ins Bewusstsein der Menschen gerückt.

Ziel dieser Maßnahme ist das Erschaffen und Erhalten von Grünräumen, welche von den Anwohnern genutzt werden können. Diese können sowohl als private Gärten an Doppel- und Reihenhäusern gelegen sein, aber auch als gemeinschaftlich nutzbare Flächen angeboten werden, welche Mietwohnungen ohne Zugang zu eigenem Grün vorbehalten sind. Auf diesen Flächen sollen Anwohner ihren Freiraum selbst gestalten können, sei es durch den Aufenthalt oder das gemeinsame Bewirtschaften von Nutzpflanzen oder blühenden Wiesen.

Neben den gestalterischen Aspekten der eigenen Grünräume bieten diese zudem einen Beitrag als Schattenspende und können als Lieferant von Frischluft und Wasserspeicher das Ortsklima aufwerten.

### Auswirkungen:

- Erschaffen einer attraktiven Wohngegend mit Grünflächen
- Begünstigung von gesellschaftlichem und sozialem Miteinander
- Regulierung des Ortsklimas bei Hitze und Starkregenereignissen
- Förderung der Gesundheit durch Aufenthalt an der frischen Luft
- Positiver Beitrag zum Klimaschutz

### Abhängigkeiten:

- Lebenswertes Niederrhein L1, L2

### Akteure:

- Anwohner

Niedrig Mittel Hoch

**KOSTEN**

Kurzfristig Mittelfristig Langfristig

**UMSETZUNG**

Niedrig Mittel Hoch

**PRIORITÄT**

## G2 GRÜNES ERLEBNIS-BAND



Das Grüne Band zwischen dem *Quellenweg* über die *Feldbergstraße* bis *Zur Steinritz / Oberjosbacher Straße* soll zukünftig neben der Vernetzung der beiden bisher voneinander getrennten Ortsteile ein Ort zum Erleben und Aufenthalt im Grünen sein. In diesem Korridor finden sich über die gesamte Wegstrecke vereinzelte Orte mit Aktivitäten, Plätzen zum Verweilen oder begrünte Flächen für Pflanzen und Tiere.

An Orten mit Aktivitätsangeboten stehen Sportgeräte für Fitness und Gesundheit zur Verfügung. Diese tragen mit unterschiedlichen Schwerpunkten zur Koordination, Kraft, Ausdauer und Beweglichkeit der Nutzer bei. Durch spielerisches Ausprobieren können Kinder und Schüler an diesen Stationen ihre Gesundheit fördern, aber auch mithilfe von unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden stellen diese Geräte für Sportler oder Senioren Möglichkeiten zur Bewegung dar.

An ansprechenden naturnahen Bereichen werden Sitzmöglichkeiten vorgesehen, welche durch schattenspendende Bäume auch im Sommer vor Hitze schützen und so ein Angebot zum Verweilen bieten. Diese können mit Boulebahnen, Tischtennisplatten oder Ähnlichem ergänzt werden, um jedem dieser Orte eine eigene individuelle Aufenthaltsqualität zu geben.

### Auswirkungen:

- Stärkung der grünen Vielfalt
- Förderung der Gesundheit durch Aufenthalt an der frischen Luft
- Begünstigung von gesellschaftlichem und sozialem Miteinander
- Attraktive Aufenthaltsbereiche
- Sportliche Aktivitäten im Freien

### Abhängigkeiten:

- Sichere Verkehrswege  
V1

### Akteure:

- Gemeinde Niedernhausen
- Privater Investor
- Menschen aller Altersgruppen
- Sportenthusiasten
- Wandertouristen



Niedrig Mittel Hoch

**KOSTEN**



Kurzfristig Mittelfristig Langfristig

**UMSETZUNG**



Niedrig Mittel Hoch

**PRIORITÄT**

## G3 GRÜN-BLAUES GEMEINSCHAFTS-BAND



Unter dem Begriff der Grün-Blauen Infrastruktur versteht man das Zusammenspiel von Grün- und Freiflächen sowie den Umgang mit der Speicherung von Wasser in Stadträumen. Diese Art der Infrastruktur löst sich vom Gedanken der grauen Infrastruktur, welche primär auf der Versiegelung von Flächen beruht, um beispielsweise Verkehrswege zu schaffen.

Ziel dieser Maßnahme soll es sein, ein Band zu schaffen, welches sich durch den Korridor des Schäfersberg bis zur Ortsmitte zieht. Ein zentrales Element dieses Bandes stellt eine Retentionsfläche dar, welche sich über die gesamte Länge entlang der Wege hinabschlängelt. Im Falle von Starkregenereignissen wird verhindert, dass große Regenmassen sich hangabwärts über versiegelte Flächen drücken. Die Retentionsfläche nimmt das Wasser auf und trägt zur kontrollierten Versickerung bei. Liegt diese Fläche brach und wird nicht zur Versickerung gebraucht, so bietet die Freifläche Raum für individuelle Bewegungsangebote. Zudem sollen durch schattenspendende Bäume und Pflanzen, welche von dem Wasserspeicher profitieren, die Aufenthaltsqualität und das Klima regulieren und zur gemeinschaftlichen Nutzung der Flächen beitragen.

### Auswirkungen:

- Aufwertung der Wohnlage durch attraktive Freiflächen
- Begünstigung von gesellschaftlichem und sozialem Miteinander
- Regulierung des Ortsklimas bei Hitze und Starkregenereignissen
- Förderung der Gesundheit durch Aufenthalt an der frischen Luft
- Positiver Beitrag zum Klimaschutz

### Abhängigkeiten:

- Lebenswertes Niedernhausen  
L2
- Sichere Verkehrswege  
V4

### Akteure:

- Gemeinde Niedernhausen
- Anwohner



Niedrig Mittel Hoch

**KOSTEN**



Kurzfristig Mittelfristig Langfristig

**UMSETZUNG**



Niedrig Mittel Hoch

**PRIORITÄT**



## G4 - PERSPEKTIVISCH „NEUE MITTE“ MIT AKTIVIERUNG DAISBACH



Der Platz der „Neuen Mitte“ benötigt neben der baulich strukturellen Maßnahmen zusätzlich Aspekte der Grünen Lebensqualität. Diese unterteilen sich in zwei Schritte. Der erste Schritt thematisiert die Gestaltung der Ortsmitte. Im zweiten Schritt findet eine Aktivierung der Grünflächen entlang des Daisbachs bis hin zum Seniorenheim im *Herrnackerweg* statt.

Der Platz der „Neuen Mitte“ sieht die Verlängerung der in G2 beschriebenen Maßnahmen als seine Aufgabe. Grüne Inseln mit Versickerungsflächen verschaffen ein angenehmes Klima. Die daraus resultierende Sukzessionsfläche gibt der Bepflanzung dieses Bereichs einen natürlichen Charakter. Bäume dienen auch hier als Schattenspender an heißen Sommertagen.

Als zweiten Teil dieser Maßnahme soll entlang der Grünfläche und des Daisbach ein Naherholungsweg Richtung Seniorenheim geschaffen werden. Dieser bietet naturnah einen direkten Weg in Richtung der Ortsmitte. Durch regelmäßige Sitzmöglichkeiten und trittfeste Wege können Senioren sicher und ohne Straßenüberquerung bis zur neuen Mitte gelangen.

### Auswirkungen:

- Aufwertung der Ortsmitte durch attraktive Aufenthaltsbereiche und Grünflächen
- Begünstigung von gesellschaftlichem und sozialem Miteinander
- Regulierung des Ortsklimas bei Hitze und Starkregenereignissen

### Abhängigkeiten:

- Lebenswertes Niedernhausen  
L4
- Sichere Verkehrswege  
V5
- Attraktiver Öffentlicher Raum  
Ö5

### Akteure:

- Gemeinde Niedernhausen
- Privater Investor
- Anwohner
- Senioren



Niedrig Mittel Hoch

**KOSTEN**



Kurzfristig Mittelfristig Langfristig

**UMSETZUNG**



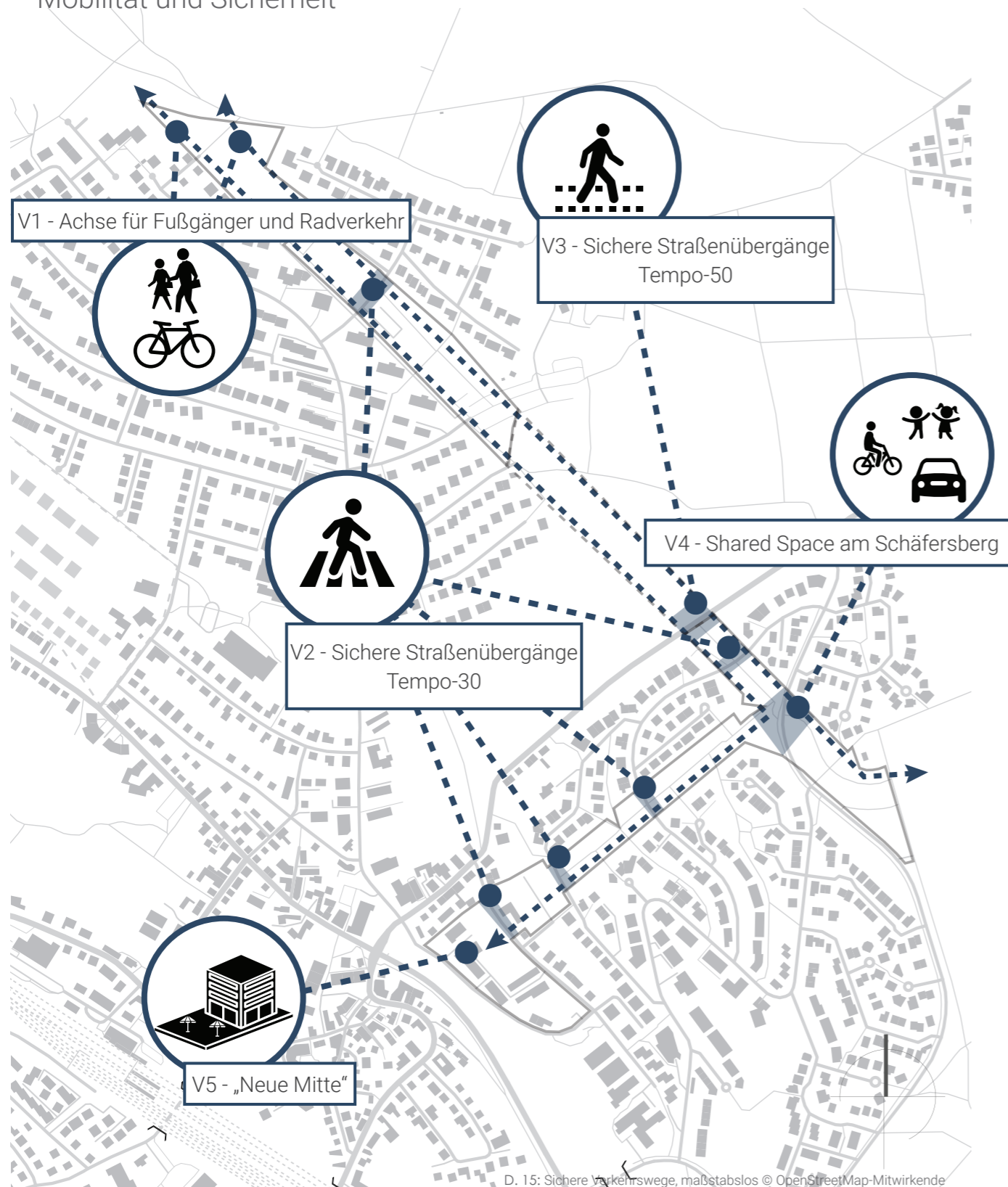
Niedrig Mittel Hoch

**PRIORITÄT**



## SICHERE VERKEHRSWEGE

Mobilität und Sicherheit



## V1 ACHSE FÜR FUßGÄNGER UND RADVERKEHR

Der lineare Verlauf der Hochspannungsleitungen durch den Ort bietet sich dafür an, neue Achsen für Fußgänger und Fahrradfahrer zu schaffen. Diese sollen nicht nur die Ortsteile um den Dachsbau und den Schäfersberg verbinden, sondern auch eine übergeordnete Anbindung für den nicht-motorisierten Verkehr an die ortsnahe Umgebung und Natur schaffen. Zwei parallel zueinander verlaufende Wege bilden die Hauptachse. Auf dieser Achse sollen zum einen Kinder die Möglichkeit haben gefahrlos zu spielen sowie zum anderen Fußgängern und Radfahrern die Option geboten werden, längere Wegstrecken in West-Ost Richtung problemlos zu überwinden. Hierbei soll aber keineswegs eine asphaltierte Strecke geschaffen werden, sondern beispielsweise durch wassergebundene Decken ein natürlicher Untergrund entstehen, mithilfe dieser eine übermäßige Versiegelung verhindert werden soll.

### Auswirkungen:

- Stärkung des Fuß- und Radverkehrs
- Schaffen einer Verbindung der Ortsteile und der Ortsmitte
- Überregionale Anbindung über die Ortsgrenzen hinaus

### Abhängigkeiten:

- Keine

### Akteure:

- Gemeinde Niedernhausen

Eine zweite Achse ergänzt die West-Ost Achse am Schäfersberg in Richtung Ortskern. Hier wird abermals der Korridor der Hochspannungsleitungen genutzt, um sichere und schnelle Verbindungen in Richtung Ortsmitte zu schaffen.

Wichtig zu beachten ist zudem, dass diese Achsen keineswegs als Radschnellwege ausgebaut werden sollen. Diese Achsen stehen primär für die Verbindung der verschiedenen Ortsteile sowie für sichere Verkehrswege.

KOSTEN	UMSETZUNG	PRIORITÄT
Niedrig	Kurzfristig	Niedrig
Mittel	Mittelfristig	Mittel
Hoch	Langfristig	Hoch



## V2 SICHERE STRAßENÜBERGÄNGE TEMPO-30



Um die Maßnahme aus V1 weiter zu verstärken und die Entwicklung der Innenbereiche im Ort zu verbessern, ist es notwendig, dass Straßenübergänge im Ort sicher gestaltet werden. Dies soll insbesondere auch Verkehrsteilnehmern wie Kindern und Senioren eine gefahrlose Straßenüberquerung ermöglichen.

In den Bereichen der Straßenübergänge wird die Geschwindigkeit des fließenden Verkehrs reduziert. Mithilfe von Markierungen wird der Übergang für den Fuß- und Radverkehr optisch hervorgehoben, wodurch eine Hierarchisierung der Verkehrsteilnehmer gestaltet wird.

### Auswirkungen:

- Schaffen von Sicherheit im Straßenverkehr für alle Straßenteilnehmer
- Regulierung der Geschwindigkeiten im Straßenverkehr
- Attraktivitätssteigerung für Fuß- und Radverkehr

### Abhängigkeiten:

- Sichere Verkehrswege V1

### Akteure:

- Gemeinde Niedernhausen



**KOSTEN**

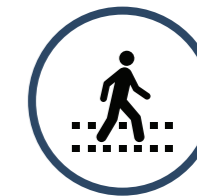


**UMSETZUNG**



**PRIORITÄT**

## V3 SICHERE STRAßENÜBERGÄNGE TEMPO-50



Wie bereits bei der vorherigen Maßnahme (V2) beschrieben, ist der sichere Übergang von Verkehrswegen für alle Straßenteilnehmer stets von großer Bedeutung. Diese sichere Überquerung ist auch auf Straßen mit höherem Tempolimit zu gewährleisten.

Die in V1 beschriebene West-Ost-Achse trifft beim Schäfersberg auf die L3027 (*Feldbergstraße*), auf welcher an dieser Stelle Tempo 50 gilt. Die *Feldbergstraße* verläuft innerorts sowie außerorts (dort mit Tempo-70) bis zum Nachbarort Oberjosbach.

Um dem Prinzip der sicheren Verkehrswege für Fuß- und Radverkehr zu entsprechen, bedarf es auch hier einer strukturellen Anpassung des Straßenraums. Im Gegensatz zur Maßnahme bei V2 ist es hier notwendig, die Hierarchisierung der Verkehrsteilnehmer stärker hervorzuheben. Mithilfe von Schwellensteinen oder Aufpflasterungen kann der Verkehr an dieser Stelle verlangsamt werden, was neben der optischen Unterscheidung auch einen haptischen Unterschied schafft.

### Auswirkungen:

- Schaffen von Sicherheit im Straßenverkehr für alle Straßenteilnehmer
- Regulierung der Geschwindigkeiten im Straßenverkehr
- Attraktivitätssteigerung für Fuß- und Radverkehr

### Abhängigkeiten:

- Sichere Verkehrswege V1

### Akteure:

- Gemeinde Niedernhausen



**KOSTEN**



**UMSETZUNG**



**PRIORITÄT**

## V4 SHARED SPACE AM SCHÄFERSBERG



Die Oberjosbacher Straße soll im Bereich des Korridors zu einem Shared Space ausgebildet werden. Ziel eines Shared Space ist es, dass alle Straßenteilnehmer gleichermaßen die Verkehrsfläche nutzen und darüber hinaus der öffentliche Straßenraum ansprechender und sicherer gestaltet sowie der Verkehrsfluss verbessert wird.

Im ersten Schritt erfolgt die Umsetzung darin, dass der motorisierte Verkehr beruhigt wird. Die bereits bestehende Haltestelle Germanenweg wird in den Shared Space integriert. Der Fokus der Maßnahme liegt auf der Schaffung einer funktionalen und ebenso attraktiven Verkehrsfläche, welche zum Verweilen einlädt. Dies wird durch einen höhengleichen Straßenausbau und versetzte Freiraummodule geschaffen, welche diesen Ort einfassen und damit ebenfalls der Verkehrsberuhigung dienen. Kinder und Jugendliche können in diesem Bereich die Straße nutzen, der MIV wird nur zweitrangig behandelt.

### Auswirkungen:

- Schaffen von Sicherheit im Straßenverkehr für alle Straßenteilnehmer
- Regulierung der Geschwindigkeiten im Straßenverkehr
- Attraktivitätssteigerung für Fuß- und Radverkehr
- Erschaffen von Spielflächen für Kinder und Jugendliche

### Abhängigkeiten:

- Sichere Verkehrswege  
V1
- Attraktiver Öffentlicher Raum  
Ö4

### Akteure:

- Gemeinde Niedernhausen
- Anwohner



**KOSTEN**



**UMSETZUNG**



**PRIORITÄT**

## V5 - PERSPEKTIVISCH „NEUE MITTE“



Im Bereich der „Neuen Mitte“ soll der verkehrsberuhigte Bereich ab der Mitte der Straße Zum Hammergrund bis vor zur Feldbergstraße verlängert werden. Zudem wird dieser Bereich platzartig ausgebaut und bis zum Daisbach verlängert. Der Verkehr an diesem Ort wird nur dem Anliegerverkehr gestattet, weitere Verkehrsteilnehmer werden umgeleitet.

Für den Radverkehr werden öffentliche Abstellanlagen und Boxen zur Verfügung gestellt sowie die Möglichkeit zum Laden von elektrisch betriebenen Zweirädern. Außerdem soll ein Angebot an mietbaren Lastenrädern geschaffen werden, welche vor Ort bei einem Bike-Sharing-Dienstleister ausgeliehen werden können.

### Auswirkungen:

- Stärkung des Standorts
- Schaffen von Sicherheit im Straßenverkehr für alle Straßenteilnehmer
- Attraktivitätssteigerung für Fuß- und Radverkehr
- Etablieren von Bike-Sharing-Angeboten

### Abhängigkeiten:

- Lebenswertes Niedernhausen  
L4, L5
- Grüne Lebensqualität  
G5
- Attraktiver Öffentlicher Raum  
Ö5

### Akteure:

- Gemeinde Niedernhausen
- Anwohner
- Bike-Sharing Dienstleister



**KOSTEN**



**UMSETZUNG**



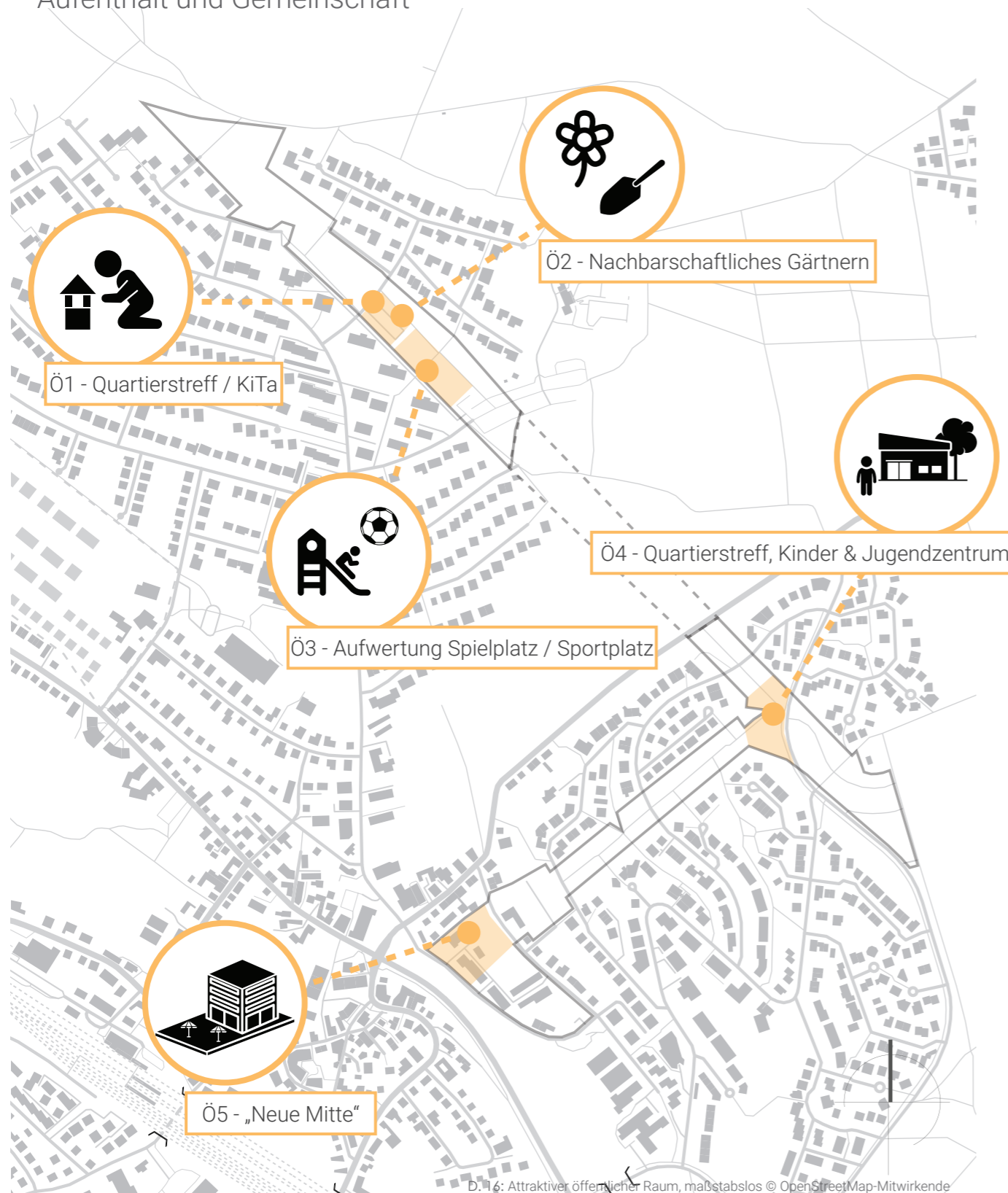
**PRIORITÄT**





## ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM

Aufenthalt und Gemeinschaft



## Ö1 QUARTIERSTREFF / KITA & KIGA

Am Dachsbau befindet sich ein Areal, welches aktuell als Abstellplatz für Wohnwagen genutzt wird. Hier soll ein neuer Quartierstreff entstehen, welcher das Quartier um den Dachsbau und Fuchsbau versorgt. In diesem soll eine neue Kindertagesstätte mit Kindergarten untergebracht werden, um den neu entstehenden Wohnraum in dieser Lage zu bedienen. Zudem bietet dieses neue Gebäude einen separaten Teil für Anwohner zum Treffen, Austauschen und Verweilen, was insbesondere durch das dort eingerichtete Quartierscafé gefördert wird. In Zusammenhang mit Maßnahme Ö2 wird die Spielfläche für Kinder zusätzlich aufgewertet.

Mithilfe dieser Maßnahme soll das Gemeinschaftsgefüge in der Nachbarschaft gestärkt und ein attraktiver Ort für Kinder geschaffen werden.

### Auswirkungen:

- Stärkung der Nachbarschaft
- Verbesserung des sozialen Angebots
- Schaffen eines Nachbarschaftstreffpunkts mit hoher Aufenthaltsqualität

### Abhängigkeiten:

- Lebenswertes Niedernhausen L1
- Attraktiver Öffentlicher Raum Ö2, Ö3

### Akteure:

- Gemeinde Niedernhausen
- Träger der Kinderbetreuung
- Anwohner

Niedrig Mittel Hoch

**KOSTEN**

Kurzfristig Mittelfristig Langfristig

**UMSETZUNG**

Niedrig Mittel Hoch

**PRIORITÄT**

## Ö2

## NACHBARSCHAFTLICHES GÄRTNERN



In Kombination mit der Maßnahme aus Ö1 soll das selbe Areal Flächen zum gemeinschaftlichen Gärtnern bereitstellen. Auf diesen Flächen können Anwohner ohne private Grünflächen gemeinsam ihren grünen Daumen testen und ausleben. Die Gestaltung und Bewirtschaftung von Grünflächen nach deren Belieben stärkt nicht nur das Bewusstsein für die Natur und Umwelt, sondern darüber hinaus wird das soziale Miteinander gefördert. Die Akteure können voneinander lernen und sich gemeinsam kreativ bei der Gestaltung der Flächen ausleben. Mithilfe von Hochbeeten oder hängenden Pflanzen an Zäunen werden unterschiedlichste Angebote geschaffen, welche dem Ort eine eigene Wirkung geben. Auch können die Kinder der angrenzenden Kinderbetreuung spielerisch Bewusstsein für Natur und Umwelt erlernen und gemeinsam mit allen anderen Akteuren diesen Raum gestalten.

In Zusammenspiel mit dem angrenzenden Kleingartenverein kann diese Maßnahme zusätzlich von Know-How und Hilfen profitieren.

**Auswirkungen:**

- Förderung des Bewusstseins für Natur und Umwelt
- Förderung der Gesundheit durch Aufenthalt an der frischen Luft
- Nachhaltige, freie und kreative Gestaltung von gemeinsam nutzbaren Flächen
- Begünstigung von generationsübergreifendem gesellschaftlichen und sozialen Miteinander

**Abhängigkeiten:**

- Attraktiver Öffentlicher Raum  
Ö1

**Akteure:**

- Anwohner
- Träger der Kinderbetreuung
- Kleingartenverein

**KOSTEN****UMSETZUNG****PRIORITÄT**

## Ö3

## AUFWERTUNG SPIELPLATZ / SPORTPLATZ



Wie bereits in der Analyse herausgearbeitet wurde, ist der aktuelle Zustand des Spiel- und Sportplatzes nicht besonders attraktiv. Ziel dieser Maßnahme soll es sein, diese Flächen aufzuwerten und sie attraktiv und sicher für alle Nutzer zu gestalten. Durch die in Ö1 neu installierte Kombination aus Kindertagesstätte und Kindergarten soll die Nutzung des Spielplatzes *Am Dachsbau* möglichst sicher gestaltet werden. In diesem Sinne ist eine Abgrenzung zu den vorbeilaufenden Wegen notwendig. Mithilfe von Bepflanzungen und Raumelementen wird der Spielplatz räumlich von den Wegen getrennt. Wichtig bei dieser Maßnahme ist jedoch zu beachten, dass der Spielplatz nicht ausschließlich der Kinderbetreuung zugeordnet werden soll, sondern auch für Kinder und Jugendliche frei zugänglich gemacht wird.

Der Sportplatz besteht aktuell nur aus zwei Toren und einem festen Bodenbelag. Zur Aufwertung dieser Fläche können beispielsweise Basketballkörbe am Rand der Spielfläche installiert werden. Zudem wird der Sportplatz durch einfache Spielfeldmarkierungen weiter aufgewertet und attraktiver gestaltet. Die Sicherheitszäune hinter den Toren sollten zudem in der Höhe angepasst und hinter den neuen Basketballkörben installiert werden.

Eine weitere Maßnahme sollte die Verbesserung von schattigen Sitzmöglichkeiten am Sportplatz sein, welche der Regeneration und Pause oder lediglich als Ablage dienen können.

**Auswirkungen:**

- Schaffen eines attraktiven Spiel- und Sportplatzes für die Nachbarschaft
- Förderung der Gesundheit von Kindern durch das Spielen im Freien
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Schaffen einer Symbiose aus Spiel- und Sportangeboten für unterschiedliche Nutzergruppen
- Außenbereich für Kinderbetreuung

**Abhängigkeiten:**

- Keine

**Akteure:**

- Gemeinde Niedernhausen
- Träger der Kinderbetreuung

**KOSTEN****UMSETZUNG****PRIORITÄT**



## Ö4 QUARTIERSTREFF / JUGENDZENTRUM



An der in V4 beschriebenen Kreuzung der beiden Korridore am Schäfersberg soll ein Ort für die Nachbarschaft und Jugend entstehen. Neben dem Shared-Space-Bereich wird ein neues Jugendzentrum geschaffen. Dieses bietet den Jugendlichen in der Nachbarschaft einen Ort zum Treffen und Verweilen. Neben dem Treffpunkt bietet der Quartierstreff auch eine mietbare Einheit, welche für Feiern und Feste für bis zu 50 Personen genutzt werden kann. Diese ist ausgestattet mit Sitzmöglichkeiten, Küchenzeile, Musikanlage und Technik.

Die Beruhigung des Verkehrs durch den neu angelegten Shared-Space-Bereich aus Maßnahme V4 ermöglicht zudem eine Nutzung der Außenflächen um das neue Jugendzentrum herum und das Spielen auf den Straßenflächen.

### Auswirkungen:

- Attraktivitätssteigerung der Nachbarschaft
- Stärkung der Nachbarschaft
- Verbesserung des sozialen Angebots
- Schaffen eines Nachbarschaftstreffpunkts für Jugendliche mit hoher Aufenthaltsqualität

### Abhängigkeiten:

- Sichere Verkehrswege V4

### Akteure:

- Gemeinde Niedernhausen
- Träger des Jugendzentrum
- Anwohner



**KOSTEN**



**UMSETZUNG**



**PRIORITÄT**

## Ö5 - PERSPEKTIVISCH „NEUE MITTE“



Die Gestaltung des öffentlichen Raums in der „neuen Mitte“ soll das soziale Miteinander und gemeinschaftliche Aktivitäten stärken. Mithilfe von Sitzmöglichkeiten für alle Altersklassen und Orten zum Verweilen, sollen alle Nutzer dieses Treffpunktes gleichermaßen angesprochen werden.

An diesem Ort soll zukünftig zudem ein Ort für Nachbarschaftsmanagement etabliert werden, bei welchem Anwohner ihre Interessen und Anliegen kundtun können. Zudem können beispielsweise ein nachbarschaftlicher Bücherschrank oder Tauschbretter das soziale Miteinander stärken und Hilfebedürftige oder suchende Anwohner eine Anlaufstelle für Hilfe und Austausch finden.

### Auswirkungen:

- Stärkung der Nachbarschaft
- Verbesserung des sozialen Angebots
- Schaffen eines Nachbarschaftstreffpunkts mit hoher Aufenthaltsqualität

### Abhängigkeiten:

- Lebenswertes Niedernhausen L4
- Grüne Lebensqualitäten G4
- Sichere Verkehrsweg V5

### Akteure:

- Gemeinde Niedernhausen
- Investor
- Anwohner
- Nachbarschaftsmanagement



**KOSTEN**



**UMSETZUNG**



**PRIORITÄT**

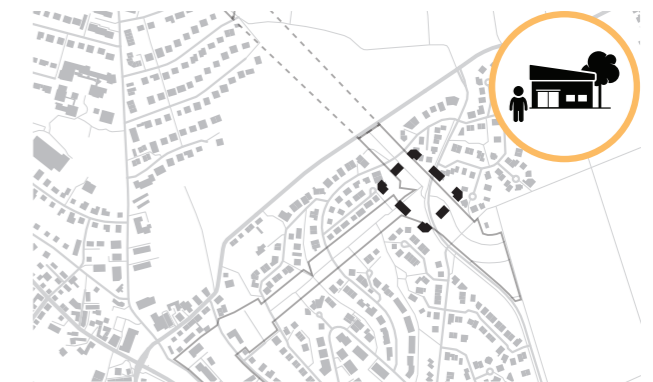
# VERTIEFUNG

---

Das nachfolgende Kapitel vertieft zwei Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog des vorherigen Kapitels. Diese werden exemplarisch mithilfe von Plänen, Schemazeichnungen und Texten erläutert. Die vertiefenden Maßnahmen sind in den markierten Bereichen verortet.



**L1**  
NEUES WOHNEN



**Ö4**  
QUARTIERSTREFF / JUGENDZENTRUM



## NEUES WOHNEN AM FUCHSBAU / AM DACHSBAU

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum und der Nachverdichtung im Ort, soll das neue Wohnen *Am Fuchsbau* und *Am Dachsbau* den Druck auf dem Wohnungsmarkt senken. Das Angebot für neue Wohnungen soll für alle soziale Schichten im Ort zugänglich gemacht werden, wobei stets darauf geachtet wird, dass sich unterschiedliche Wohnformen durchmischen, um eine belebte Nachbarschaft zu erhalten. So sollen Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern, Mehrfamilienhäuser sowie soziale bzw. gemeinschaftliche Wohnformen das Ortsbild ergänzen (siehe Abb. 68).

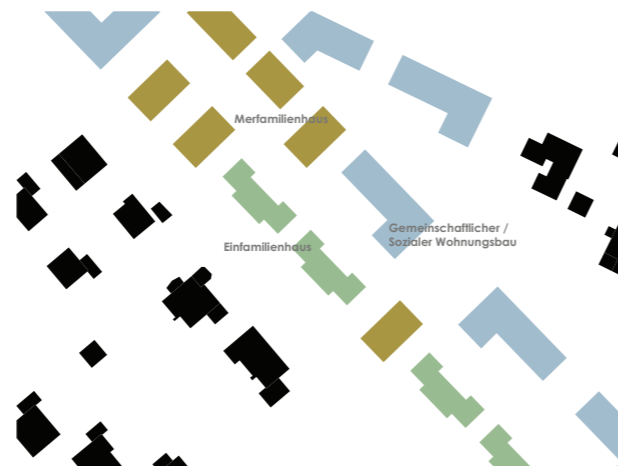


Abb. 68: Schematische Wohnformen

Die Anordnung der Gebäude greift vorhandene Kanten der Nachbarbebauung auf und versucht die nicht parallel verlaufende Struktur des Bestands sinnvoll zu ergänzen. Somit ergibt sich entlang der neuen Fuß- und Fahrradachsen die axiale Hauptstruktur, welche am nördlichen Ortsrand von der geneigten Form der Bestandsbebauung ergänzt wird. Entlang der beiden Achsen für den Fuß- und Fahrradverkehr entstehen Blickachsen in West-Ost Richtung, welche als ein Kernelement des Entwurfs fungieren soll (siehe Abb. 69).

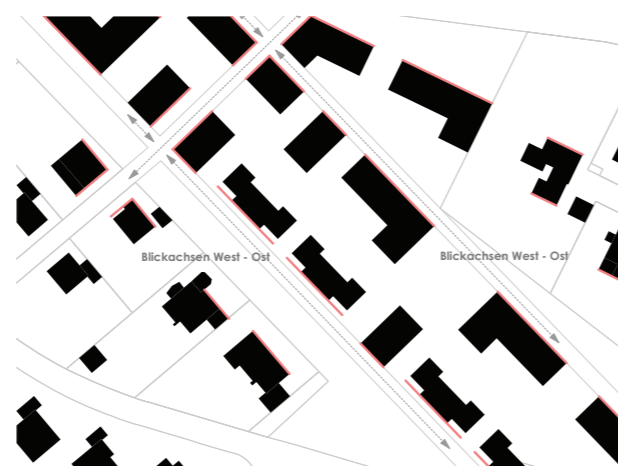


Abb. 69: Raumkanten und Sichtachsen

Durch die unterschiedlichen neuen Wohnformen entsteht auch im Grün- und Freiraum eine eigene Struktur. So haben beispielsweise Einfamilienhäuser private Gärten auf dem eigenen Grundstück, wohingegen Mehrparteienhäuser über gemeinsam nutzbare Grünflächen angrenzend an das Gebäude verfügen. Diese Flächen können von Bewohnern der dazugehörigen Wohnungen nach Belieben genutzt werden. Neben den bereits erwähnten beiden Hauptachsen, entsteht zwischen den neuen Wohnbauungen eine schmale weitere Achse, welche punktuell mit öffentlichen Grünflächen ergänzt wird (siehe Abb. 70).



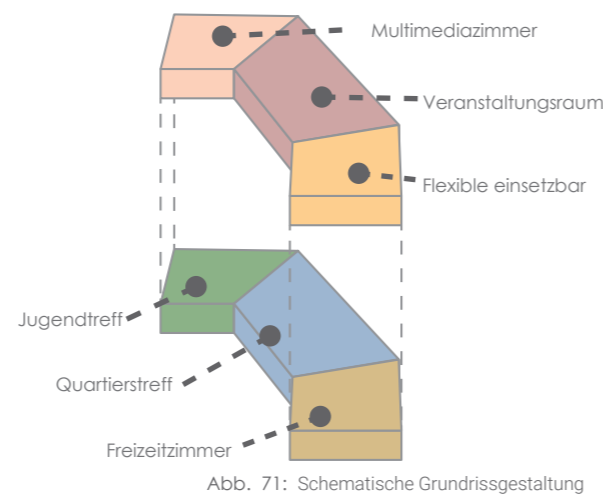
Abb. 70: Differenzierung von Bereichen



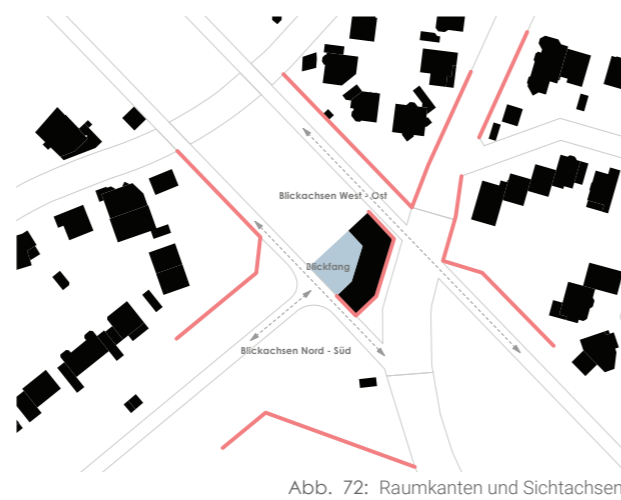
D. 17: Neues Wohnen Am Fuchsbau, M 1:500 © OpenStreetMap-Mitwirkende

## QUARTIERSTREFF UND SHARED SPACE AM SCHÄFERSBERG

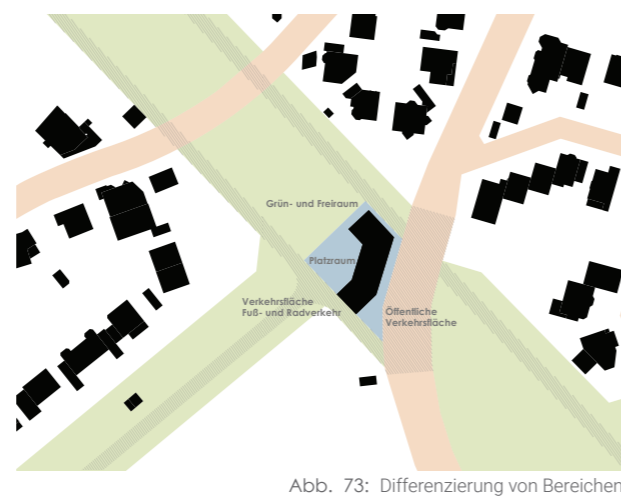
Der neue Quartierstreff mit Jugendzentrum soll als ein Ort für nachbarschaftliche Gemeinschaft und sozialen Zusammenhalt das Quartier beleben. Durch seine Lage an den neuen Achsen durch Niedernhausen und dem strategisch wertvollen Ort an der *Oberjosbacher Straße* bietet das neue Gebäude eine gute Voraussetzung und Erreichbarkeit für Anwohner im Ort. Die Akteure profitieren von einem ansprechend gestaltetem Zentrum in der Nachbarschaft, welches sich durch seine flexible und offene Grundrissgestaltung für eine Vielzahl an Nutzungen anbietet (siehe Abb. 71).



Durch seine Form greift das neue Gebäude bestehende Raumkanten auf (siehe Abb. 72). Diese verlaufen hauptsächlich entlang der Straßenzüge und werden durch an den Grundstücksgrenzen verlaufenden Hecken und Bepflanzungen privater Wohnhäuser gebildet. Durch die axial verlaufenden Verkehrswege für Fuß- und Radfahrer entstehen zudem Sichtbezüge, welche an dem Standort berücksichtigt werden. In West-Ost Richtung entstehen perspektivische Fluchtpunkte entlang dieser Achsen, welche durch den neuen Quartierstreff eingerahmt werden.



Die aus Süden kommende zweite Blickachse endet in der straßenabgewandten Rückseite des Quartierstreffs. Dieser Ort soll als ein Blickfang fungieren und somit den öffentlichen Raum definieren (siehe Abb. 73). Er lädt zum Verweilen ein, ist aber gleichzeitig auch als Außenfläche des Quartierstreffs für Veranstaltungen oder Nachbarschaftsfeste nutzbar. Durch eine wassersensible Ausgestaltung der platzartigen Fläche soll der Übergang zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Shared Space an der *Oberjosbacher Straße* und den Grün- und Freiräumen entlang der Achsen geschaffen werden.





# FAZIT & AUSBLICK

---

Im letzten Kapitel wird ein Fazit zu den Inhalten und Erkenntnissen der vorherigen Kapitel gezogen. Hierbei werden die wesentlichen Aussagen zusammengefasst und die Arbeit reflektiert.

## FAZIT & AUSBLICK

Die Aufgabe dieser Arbeit war es, Perspektiven für das Flächenpotenzial in Niedernhausen zu erarbeiten. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen und ökologischen Stadtentwicklung sollten Maßnahmen entwickelt und vorgeschlagen werden, um eine Umnutzung und Weiterentwicklung der Flächen in Niedernhausen zu ermöglichen. Als Grundlage zur Verfügung standen dabei die strukturellen und gesellschaftlichen Begebenheiten im Ort.

Zu Beginn der Arbeit wurde ein Überblick der aktuellen städtebaulich-strukturellen Situation in Niedernhausen gegeben. Hierbei wurden ausgewählte Aspekte wie Grün- und Freiflächen, bauliche Strukturen und Typologien, Nutzungsverteilungen sowie unterschiedliche Mobilität differenziert beschrieben. Diese ausgewerteten Begebenheiten stellten die Grundlage des weiteren Vorgehens dar. Die erhobenen Themenfelder wurden auf ihre Stärken, Herausforderungen und Potenziale hin analysiert und bewertet, um aus ebendiesen die ersten Schritte in Richtung potenzieller Maßnahmen abzuleiten und Bedürfnisse des Ortes und seiner Bewohner zu entschlüsseln.

Mithilfe der herausgearbeiteten Potenziale konnte ein erster Eindruck entstehen, in welchen Bereichen der Ort Entwicklungsbedarf aufweist. Anhand von Best-Practice-Beispielen wurden Projekte vorgestellt, welche in ihren Ansätzen Antworten auf die Frage einer weiteren Entwicklung im Ort bieten können.

Somit konnten vier Leitbilder mit Zielen definiert werden, welche weiteren Maßnahmen im Ort zugrunde liegen: Lebenswertes Niedernhausen, Grüne Lebensqualitäten, Sichere Verkehrswege, Attraktiver öffentlicher Raum. Trotz der Gliederung in vier Themengebiete sollten entwickelte

Maßnahmen immer das Gesamtbild aufzeigen und die Abhängigkeit der vier Leitbilder zueinander gewahrt werden.

Auf Grundlage ebendieser Leitbilder wurden innerhalb der jeweiligen Themenschwerpunkte mögliche Maßnahmen skizziert. So wurde aus den Leitbildern ein Maßnahmenkatalog für Niedernhausen erarbeitet, welcher für unterschiedliche Bereiche im Ort einen beispielhaften Vorschlag liefern soll, wie eine perspektivische Weiterentwicklung funktionieren kann. Dabei wurde auf die Umsetzbarkeit und die Abhängigkeit zu anderen Maßnahmen Wert gelegt.

An dieser Stelle gilt es zu beachten, dass die in diesem Maßnahmenkatalog vorgeschlagenen Maßnahmen nicht als Liste zum Abarbeiten entwickelt worden sind und keine universelle Lösung für jedes Problem liefern können und sollen. Viel mehr soll jede Situation sensibel und individuell betrachtet und auf aktuelle Begebenheiten reagiert werden können. Der Maßnahmenkatalog soll lediglich Anregungen und Vorschläge bieten, welche an den benannten Stellen im Ort aufgegriffen werden können.

Die herausgearbeitete Vertiefung der Maßnahmen Neues Wohnen *Am Fuchsbau / Am Dachsbau* sowie Quartierstreff und Shared-Space am Schäfersberg sollen die entwickelten Ansätze verbildlichen und greifbarer und anschaulicher machen.

Die Auseinandersetzung mit den sich verändernden Klimaverhältnissen ist in der Gegenwart und Zukunft unabdingbar und soll bei der Planung und Weiterentwicklung von Städten, hier exemplarisch für den Ort Niedernhausen, berücksichtigt werden. Um dies zu gewährleisten ist die Planung mit versickerungsfähigen

und wassersensiblen Flächen ein erster Ansatz, um der übermäßigen Versiegelung von Flächen entgegenzuwirken.

Wichtig bei der vorangegangenen Arbeit ist zu beachten, dass viele Beobachtungen und Feststellungen im Analyseteil nur Aufnahmen des Hier und Jetzt darstellen. Sie sind teils subjektiv aus dem Blickwinkel des Betrachters während der Ortsbegehungen entstanden und stellen daher nicht zwingend und repräsentativ die objektive Wirklichkeit dar. Die Arbeit hat den Anspruch, Ideen und Ansätze zu liefern, wie Stadtentwicklung ökologisch und nachhaltig umgesetzt werden kann. Für die Weiterentwicklung des Ortes Niedernhausen ist es wünschenswert, wenn diese berücksichtigt würden.

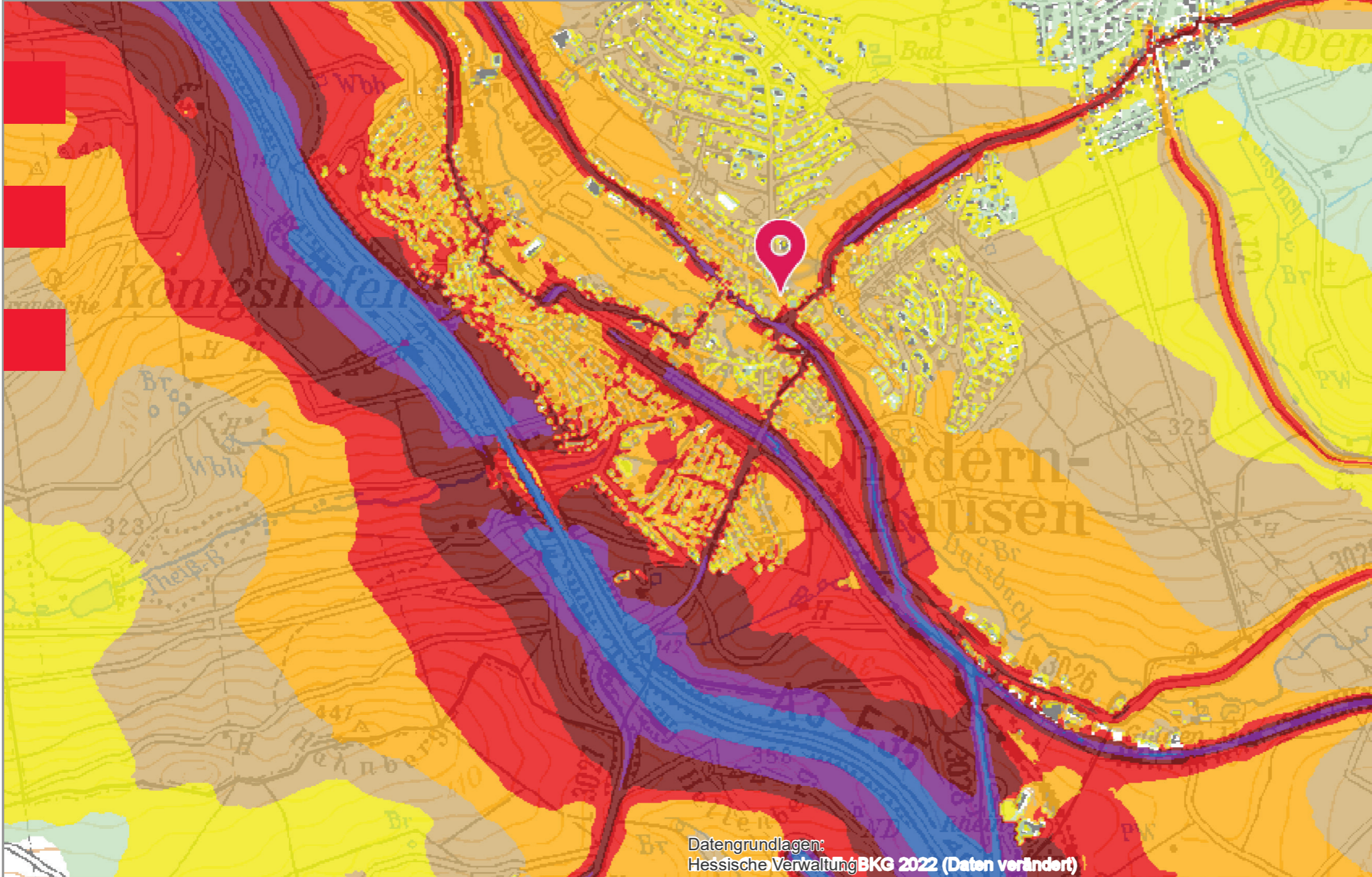


# ANHANG

---



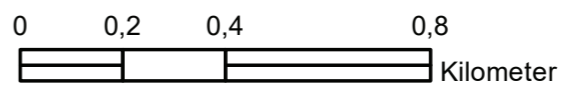
# 2017 Gesamtlärm



## Gesamtlärm (2017)

- >40 - 45
- >45 - 50
- >50 - 55
- >55 - 60
- >60 - 65
- >65 - 70
- >70 - 75
- >75
- Gemeinden

Datengrundlagen:  
Hessische Verwaltung BKG 2022 (Daten verändert)



Geofachdaten: © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten  
 Hintergrund: © GeoBasis-DE / BKG 2022, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

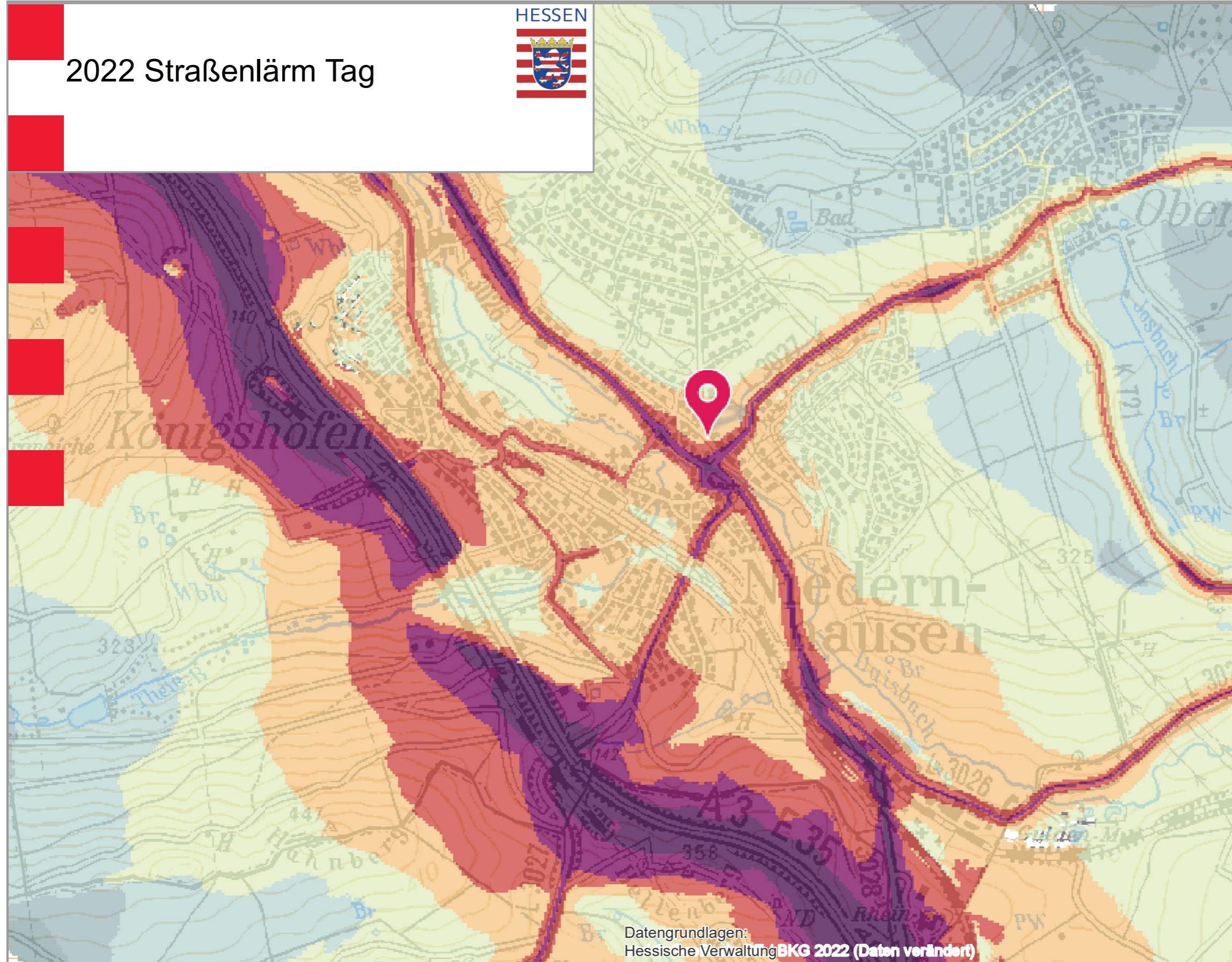


HLNUG, Dez. I4 Lärm, Erschütterungen, Abfall, Luftreinhaltung: Anlagen

Wiesbaden 06.02.2023



# 2022 Straßenlärm Tag

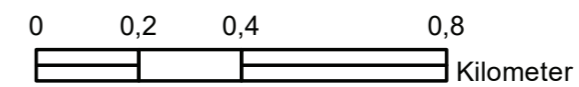


Lärmpegel LDEN [dB(A)]

- 40 - 44
- 45 - 49
- 50 - 54
- 55 - 59
- 60 - 64
- 65 - 69
- 70 - 74
- ≥ 75

Gemeinden

Datengrundlagen:  
Hessische Verwaltung BKG 2022 (Daten verändert)



Geofachdaten: © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Hintergrund: © GeoBasis-DE / BKG 2022, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

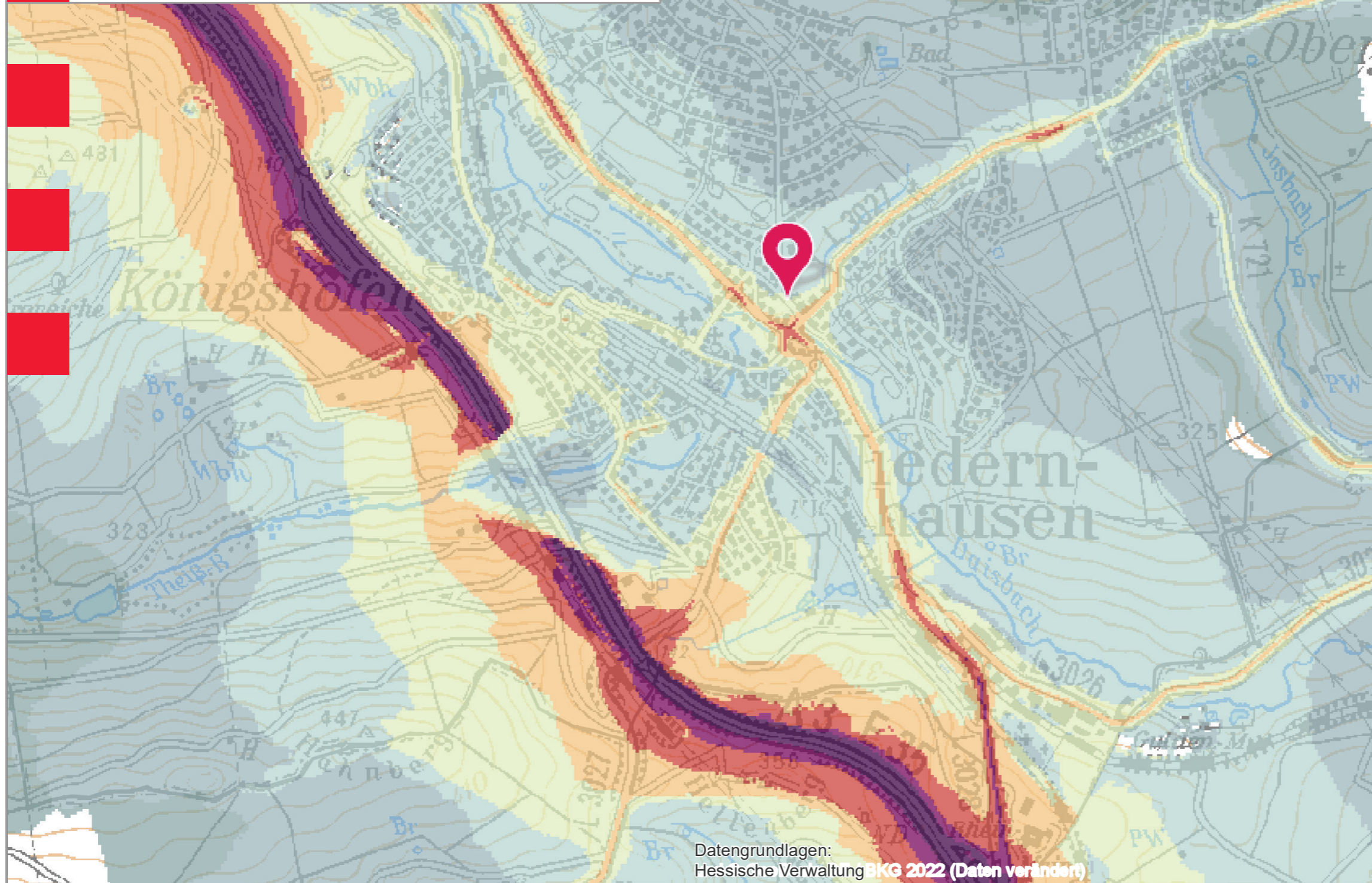


HLNUG, Dez. I4 Lärm, Erschütterungen, Abfall, Luftreinhaltung: Anlagen

Wiesbaden 06.02.2023



# 2022 Straßenlärm Nacht

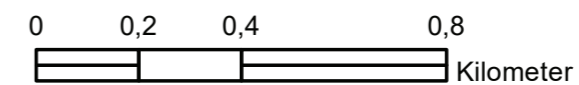


## Lärmpegel L<sub>Night</sub> [dB(A)]

- 40 - 44
- 45 - 49
- 50 - 54
- 55 - 59
- 60 - 64
- 65 - 69
- 70 - 74
- $\geq 75$

Gemeinden

Datengrundlagen:  
Hessische Verwaltung BKG 2022 (Daten verändert)



Geofachdaten: © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Hintergrund: © GeoBasis-DE / BKG 2022, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



HLNUG, Dez. I4 Lärm, Erschütterungen, Abfall, Luftreinhaltung: Anlagen

Wiesbaden 06.02.2023



# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Luftbild Niedernhausen © Google Earth

Abb. 2: Infotafel Streuobstroute Nassauer Land

Abb. 3: Blick vom Schäfersberg Richtung Westen

Abb. 4: Baumreihe Fritz-Gontermann-Straße

Abb. 7: Spielplatz Herrackerweg

Abb. 5: Daisbach an der Idsteiner Straße

Abb. 6: Bolzplatz am Dachsbau

Abb. 8: Aufglockerte Bebauung

Abb. 9: Solitär Am Dachsbau

Abb. 10: Reihen- und Gruppenbebauung am Lenzhahner Weg

Abb. 11: Neubaugebiet Farnwiese  
<https://www.wiesbadener-kurier.de/lokales/kreis-rheingau-taunus/niedernhausen-kreis-rheingau-taunus/bauprojekte-niedernhausen-2023-2245280>

Abb. 12: Wohngebiet am Schäfersberg

Abb. 13: Dienstleistungen am Lenzhahner Weg

Abb. 14: Nutzungskonzentration auf der Bahnstraße

Abb. 15: Rathaus

Abb. 16: Theißtalschule

Abb. 17: Zentrum Alte Kirche

Abb. 18: Kreuzung Feldbergstraße und Idsteiner- / Frankfurter Straße

Abb. 19: Verkehrsberuhigter Bereich Zum Hammergrund

Abb. 20: Ruhender Verkehr im Lenzhahner Weg

Abb. 21: Private Garagenhöfe

Abb. 22: Park&Ride am Bahnhof

Abb. 23: Stromtankstelle Zum Hammergrund

Abb. 24: Bahnhof Niedernhausen

Abb. 25: Busbahnhof Niedernhausen

Abb. 26: Haltestelle Ulmenstraße

Abb. 27: Haltestelle Lenzhahner Weg

Abb. 28: Buslinie 22 Lenzhahner Weg

Abb. 29: Haltestelle Theißtalschule

Abb. 30: Radweg im Autal

Abb. 31: Radabstellanlagen am Bahnhof

Abb. 32: Radabstellanlagen am Schwimmbad

Abb. 33: Frei angeketete Fahrräder

Abb. 34: Sammelstelle für Grünabfälle

Abb. 35: Blühfläche für Insekten

Abb. 36: Markt am Wilrijkplatz

Abb. 37: Waldschwimmbad

Abb. 38: Skatepark  
[https://www.google.com/maps/place/Skatepark+Niedernhausen/@50.1681981,8.3214735,3a,75y,90t/data=!3m8!1e2!3m6!1sAF1QipMDXs-338ZuntdyvX9\\_ahLStlr6xizKC97eI2M4L!2e10!3e12!6shttps:%2F%2Fih5.googleusercontent.com%2Fp%2F1QipMDXs338ZuntdyvX9\\_ahLStlr6xizKC97eI2M4L%3Dw152-h86-k-no!7i1920!8i1080!4m15!1m8!3m7!1s-0x47bdbb085a2a6ee5:0xd3fe57756a0d57c8!2s65527+Niedernhausen!3b1!8m2!3d50.1632247!4d8.3142131!16zL20vMDiazMz!3m5!1s0x47bd-](https://www.google.com/maps/place/Skatepark+Niedernhausen/@50.1681981,8.3214735,3a,75y,90t/data=!3m8!1e2!3m6!1sAF1QipMDXs-338ZuntdyvX9_ahLStlr6xizKC97eI2M4L!2e10!3e12!6shttps:%2F%2Fih5.googleusercontent.com%2Fp%2F1QipMDXs338ZuntdyvX9_ahLStlr6xizKC97eI2M4L%3Dw152-h86-k-no!7i1920!8i1080!4m15!1m8!3m7!1s-0x47bdbb085a2a6ee5:0xd3fe57756a0d57c8!2s65527+Niedernhausen!3b1!8m2!3d50.1632247!4d8.3142131!16zL20vMDiazMz!3m5!1s0x47bd-)

bb3d0d6f527d:0x2eef9db199443f05!8m2!3d50.1681909!4d8.3215004!16s%2Fg%2F11hk9xvltm

Abb. 39: Generationsübergreifender Spielplatz

Abb. 40: Spielplatz am Dachsbau

Abb. 41: Banner der Bürger gegen die Hochspannungsleitungen

Abb. 42: Umspannwerk

Abb. 43: Spielplatz am Lenzhahner Weg

Abb. 44: Ruhender Verkehr auf privaten Flächen

Abb. 45: Zentraler Knotenpunkt

Abb. 46: Fläche unter der Hochspannungsleitung

Abb. 47: Fläche unter der Hochspannungsleitung

Abb. 48: Umspannwerk

Abb. 49: Daisbach

Abb. 50: Zum Wohnhaus umgenutztes Gebäude

Abb. 51: Nördlicher Lenzhahner Weg

Abb. 52: Lageplan, Düsseldorf / Bottroper Straße Stuttgart  
<https://faktorgruen.de/stuttgart-bad-cannstadt-quartier-duesseldorf-bottroper-strasse-1-preis-mit-thomas-schueler-architekten-und-stadt-planer/>  
[http://www.schueler-architekten.de/crbst\\_73.html](http://www.schueler-architekten.de/crbst_73.html)  
<https://www.competitionline.com/de/news/ergebnisse/staedtebauliche-entwicklung-quartier-duesseldorf-bottroper-strasse-in-stuttgart-bad-cannstadt-407380/prizegroup/1-preis-140340.html>

Abb. 53: Visualisierung, Düsseldorf / Bottroper Straße Stuttgart  
<https://faktorgruen.de/stuttgart-bad-cannstadt-quartier-duesseldorf-bottroper-strasse-1-preis-mit-thomas-schueler-architekten-und-stadt-planer/>  
[http://www.schueler-architekten.de/crbst\\_73.html](http://www.schueler-architekten.de/crbst_73.html)  
<https://www.competitionline.com/de/news/ergebnisse/staedtebauliche-entwicklung-quartier-duesseldorf-bottroper-strasse-in-stuttgart-bad-cannstadt-407380/prizegroup/1-preis-140340.html>

Abb. 54: Lageplan, Leben in grünen Nachbarschaften Offenburg  
<https://www.u-t-a.eu/projekte/leben-in-gruenen-nachbarschaften/>  
<https://www.baeyerle-landschaftsarchitektur.de/areal-albersboesch-burdastrasse-offenburg/>

Abb. 55: Visualisierung, Leben in grünen Nachbarschaften Offenburg  
<https://www.u-t-a.eu/projekte/leben-in-gruenen-nachbarschaften/>  
<https://www.baeyerle-landschaftsarchitektur.de/areal-albersboesch-burdastrasse-offenburg/>

Abb. 56: Lageplan, Güterbahnhof Ötlingen  
<https://www.u-t-a.eu/projekte/gueterbahnhof-oetlingen/>  
<https://www.baeyerle-landschaftsarchitektur.de/wbw-kirchheim/>  
<https://www.treffpunkt-kommune.de/freiraumplanung-loesungen-fuer-die-aufgaben-unserer-zeit/>

Abb. 57: Visualisierung, Güterbahnhof Ötlingen  
<https://www.u-t-a.eu/projekte/gueterbahnhof-oetlingen/>  
<https://www.baeyerle-landschaftsarchitektur.de/wbw-kirchheim/>  
<https://www.treffpunkt-kommune.de/freiraumplanung-loesungen-fuer-die-aufgaben-unserer-zeit/>

Abb. 58: Arkadien Winnenden  
<https://de.ramboll.com/media/rde/klimaanpassung-und-resilienz>

Abb. 59: Arkadien Winnenden  
<https://sdg21.eu/db/arkadien-winnenden>

Abb. 60: Co-Working im Umspannwerk, Berlin  
<https://www.lka-berlin.com/projekte/amp/>

Abb. 61: Co-Working im Umspannwerk, Berlin  
<https://www.lka-berlin.com/projekte/amp/>

Abb. 62: Lageplan, Hugo-Jacobi-Straße Zella-Mehlis  
<https://www.competitionline.com/de/news/ergebnisse/gestaltung-oeffentlicher-freiraum-hugo-jacobi-strasse-in-zella-mehlis-419262/prizegroup/1-preis-146210.html>  
<https://www.querfeldeins.de/hugojacobi-zellamehlis/>

Abb. 63: Visualisierung, Hugo-Jacobi-Straße Zella-Mehlis  
<https://www.competitionline.com/de/news/ergebnisse/gestaltung-oeffentlicher-freiraum-hugo-jacobi-strasse-in-zella-mehlis-419262/prizegroup/1-preis-146210.html>  
<https://www.querfeldeins.de/hugojacobi-zellamehlis/>

Abb. 64: Outdoor Sportgeräte Fitnessmeile Gosheim-Wehingen  
<https://www.siegmundwinz.de/projekte/fitnessmeile-gosheim-wehingen.html>  
<https://www.competitionline.com/de/projekte/78815>

Abb. 65: Outdoor Sportgeräte Fitnessmeile Gosheim-Wehingen  
<https://www.siegmundwinz.de/projekte/fitnessmeile-gosheim-wehingen.html>  
<https://www.competitionline.com/de/projekte/78815>

Abb. 66: Straßenquerung, Offenburg  
[https://www.ivm-rheinmain.de/wp-content/uploads/2014/09/Kosteneffizienz-Handbuch\\_2014.pdf](https://www.ivm-rheinmain.de/wp-content/uploads/2014/09/Kosteneffizienz-Handbuch_2014.pdf)

Abb. 67: Straßenquerung, Frankfurt am Main  
[https://www.ivm-rheinmain.de/wp-content/uploads/2014/09/Kosteneffizienz-Handbuch\\_2014.pdf](https://www.ivm-rheinmain.de/wp-content/uploads/2014/09/Kosteneffizienz-Handbuch_2014.pdf)

Abb. 68: Schwarzplan

Abb. 70: Raumkanten und Sichtachsen

Abb. 69: Differenzierung von Bereichen

Abb. 71: Schematische Grundrissgestaltung

Abb. 72: Raumkanten und Sichtachsen

Abb. 73: Differenzierung von Bereichen

# DARSTELLUNGSVERZEICHNIS

- D. 1: Verortung, Maßstabslos © OpenStreetMap-Mitwirkende
- D. 2: Grün- und Freiflächen, M 1:5.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende
- D. 3: Gebäudetypologien, M 1:5.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende
- D. 4: Geschossigkeiten, Maßstabslos © OpenStreetMap-Mitwirkend
- D. 5: Nutzungen, M 1:5.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende
- D. 6: KFZ-Verkehr (MIV), M 1:5.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende
- D. 7: Öffentlicher Verkehr (ÖV) M 1:5.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende
- D. 8: Radverkehr, M 1:5.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende
- D. 9: Topografie, Maßstabslos © OpenStreetMap-Mitwirkend
- D. 10: Stärken, M 1:5.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende
- D. 11: Herausforderungen, M 1:5.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende
- D. 12: Potenziale, M 1:5.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende
- D. 13: Lebenswertes Niedernhausen, maßstabslos © OpenStreetMap-Mitwirkende
- D. 14: Grüne Lebensqualitäten, maßstabslos © OpenStreetMap-Mitwirkende
- D. 15: Sichere Verkehrswege, maßstabslos © OpenStreetMap-Mitwirkende
- D. 16: Attraktiver öffentlicher Raum, maßstabslos © OpenStreetMap-Mitwirkende
- D. 17: Neues Wohnen Am Fuchsbau, M 1:500 © OpenStreetMap-Mitwirkende
- D. 18: Quartierszentrum am Schäfersberg, M 1:500 © OpenStreetMap-Mitwirkende



# LITERATURVERZEICHNIS

- Arbeitsgruppe Schwammstadt (GesnbR). (2022). das Schwammstadt-Prinzip für Bäume. Abgerufen am 20. Juli 2022 von <https://www.schwammstadt.at/>
- ArchDaily Team. (21. April 2022). ArchDaily. Abgerufen am 20. Juli 2022 von <https://www.archdaily.com/979982/what-is-a-sponge-city-and-how-does-it-work>
- Bäuerle, H. (10. August 2021). Treffpunkt Kommune. Von Freiraumplanung: Lösungen für die Aufgaben unserer Zeit: <https://www.treffpunkt-kommune.de/freiraumplanung-loesungen-fuer-die-aufgaben-unserer-zeit/> abgerufen
- Bock, O. (09. April 2022). Niedernhausen. Neubaugebiet für bis zu 800 Bürger. Frankfurter Allgemeine Zeitung, FAZ.NET.
- Claßen, T. (2018). Urbane Grün- und Freiräume - Ressourcen einer gesundheitsförderlichen Stadtentwicklung. Hannover: Open Access Repository.
- Faktorgruen. (Juli 2021). Faktorgruen. Von Stuttgart-Bad Cannstatt, Quartier Düsseldorf / Bottroper Strasse – 1. Preis mit Thomas Schüler Architekten und Stadtplaner: <https://faktorgruen.de/stuttgart-bad-cannstatt-quartier-duesseldorfer-bottroper-strasse-1-preis-mit-thomas-schueler-architekten-und-stadtplaner/> abgerufen
- Franz, M., Dominik, K., & Sascha, M. (2014). Förderung des Rad- und Fussverkehrs. Kosteneffiziente Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, S. 16-18.
- German Water Partnership e.V. (2022). German Water Partnership. Abgerufen am 20. Juli 2022 von <https://germanwaterpartnership.de/de/sponge-cities-regenwassermanagement-der-zukunft/>
- GmbH, U. A. (2020). UTA Architekten und Stadtplaner. Von LEBEN IN GRÜNEN NACHBARSCHAFTEN: <https://www.u-t-a.eu/projekte/leben-in-gruenen-nachbarschaften/> abgerufen
- GmbH, U. A. (2020). UTA Architekten und Stadtplaner GmbH. Von GÜTERBAHNHOF ÖTLINGEN: <https://www.u-t-a.eu/projekte/gueterbahnhof-oetlingen/> abgerufen
- Hauber, G. (20. Juli 2021). Ramboll. Von Klimaanpassung und Resilienz: Wie Blau-grüne Infrastruktur lebenswerte Orte ermöglicht: <https://de.ramboll.com/media/rde/klimaanpassung-und-resilienz> abgerufen
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, E. V. (2022). Großer Frankfurter Bogen. Abgerufen am 20. Juli 2020 von <https://www.grosser-frankfurter-bogen.de/>
- Hilgert, O. (06. August 2021). Tagesschau. Abgerufen am 20. Juli 2022 von <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/schwammstadt-staedtebau-berlin-101.html>
- LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, S. (2021). SIEGMUNDUNDWINZ LANDSCHAFTSARCHITEKTEN. Von FITNESSMEILE: <https://www.siegmundwinz.de/projekte/fitnessmeile-gosheim-wehingen.html> abgerufen
- mbH, I. P. (2022). Sieker die Regenwasserexperten. Abgerufen am 20. Juli 2022 von <https://www.sieker.de/fachinformationen/umgang-mit-regenwasser/article/das-konzept-der-schwammstadt-sponge-city-577.html>
- Merz, P. D. (16. Juli 2021). Wie sich Städte gegen Extremwetter wappnen. (Tagesschau, Interviewer)
- Niedernhausen, G. (2022). Gemeinde Niedernhausen. Abgerufen am 20. Juli 2022 von <https://www.niedernhausen.de/de/leben-in-niedernhausen/gemeindeportrait/zahlen-daten>
- PartGmbH, L. K. (2020). Lippert Kavelly Architekten Berlin PartGmbH. Von AMP: <https://www.lka-berlin.com/projekte/amp/> abgerufen
- Penderatlas. (2022). Penderatlas. Abgerufen am 20. Juli 2022 von <https://www.penderatlas.de/hessen/landkreis-rheingau-taunus-kreis/kreisangehoerige-gemeinde-niedernhausen/>
- Querfeldeins. (2021). Querfeldeins. Von Hugo-Jacobi-Str. Zella-Mehlis: <https://www.querfeldeins.de/hugojacobi-zellamehlis/> abgerufen
- Schorn, P. (Regisseur). (2019). Wohnen im Ballungsraum - Den Großen Frankfurter Bogen gemeinsam bauen [Kinofilm].
- sdg21. (30. April 2020). sdg21. Von Arkadien Winnenden: <https://sdg21.eu/db/arkadien-winnenden> abgerufen
- Stadtplaner, T. S. (Juli 2021). Thomas Schüler Architekten Stadtplaner. Von Stuttgart, Stadtquartier Hallschlag: [http://www.schueler-architekten.de/crbst\\_73.html](http://www.schueler-architekten.de/crbst_73.html) abgerufen
- stadtplanung, b. I. (2020). bäuerle landschaftsarchitektur + stadtplanung. Von Wettbewerb Areal Albersbösch / Burdastraße Offenburg: <https://www.baeuerle-landschaftsarchitektur.de/areal-albersboesch-burdastrasse-offenburg/> abgerufen
- stadtplanung, b. I. (2020). bäuerle landschaftsarchitektur + stadtplanung. Von Wettbewerb Nachnutzung Güterbahnhofareal Kirchheim-Ötlingen: <https://www.baeuerle-landschaftsarchitektur.de/wbw-kirchheim/> abgerufen
- Umweltbundestamt GmbH Wien/Österreich. (Juni 2020). Klima | Wandel | Anpassung. Abgerufen am 20. Juli 2022 von <https://www.klimawandelanpassung.at/newsletter/kwa-nl42/kwa-schwammstadtprinzip>
- Verbücheln, M., Pichl, J., Prof. Dr. Arno Bunzel, A., Jolk, A., Dr. Burchert, M., & Dolega, P. (2021). Stadtplanung und Stadtentwicklung als Hebel für den Ressourcen und Klimaschutz. Dessau-Roßlau: Umweltbundesamt Deutschland.

