



# KOMMUNALES ENTWICKLUNGSKONZEPT Stadt Nidderau



EICHENERBSTADTHELDENBERGENOSTHEIMWINDECKEN

## KOMMUNALES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Endbericht

**Auftraggeber:** **Magistrat der Stadt Nidderau**  
Am Steinweg 1, 61130 Nidderau

vertreten durch:  
Andreas Bär, Bürgermeister  
Bernd Dassinger, Stadtentwicklung & Bauwesen  
Sophia Reul, Stadtentwicklung & Bauwesen

**Projektbearbeitung:** **SP PLUS**  
Feldstraße 10, 63654 Büdingen

vertreten durch:  
Mareike Claar  
Hartmut Kind

**Zuständige  
Fachbehörde:** **Main-Kinzig-Kreis**  
Abt. Entwicklung Ländlicher Raum  
Zum Wartturm 11-13, 63571 Gelnhausen

vertreten durch:  
Johannes Michel  
Tamara Rexroth



Stand: Januar 2026

**Anmerkung:**

*Zur besseren Lesbarkeit des Textes wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für beide Geschlechter*

## INHALT

Vorwort des Bürgermeisters	5
TEIL 1   Vorstellung der Stadt Nidderau	6
TEIL 2   Quantitative und qualitative Bestandsaufnahme	8
1. Demographische Struktur und Entwicklung	8
2. Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe / Siedlungsbild	11
2.1 Geschichte, Siedlungsentwicklung und Denkmalschutz in den Stadtteilen	11
2.2 Abgrenzung des historischen Ortskerns aus der Siedlungsgenese	12
2.3 Darstellung des Baubestandes in den historischen Ortskernen	16
3. Innenentwicklung	17
3.1 Erfassung der Innenentwicklungspotentiale/Problemlagen	17
3.2 Siedlungsentwicklungsplanung der Kommune in den nächsten 10 Jahren	19
4. Örtliche Infrastruktur	19
4.1 Dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen	19
4.2 Soziale und kulturelle Einrichtungen	24
4.3 Örtliche Nahversorgung/Grundversorgung/Erreichbarkeit	29
4.4 Freizeit- und Naherholungseinrichtungen, Plätze und Treffpunkte im Freien	30
4.5 Spielplätze und Sportanlagen	31
4.6 Öffentliche Wege, Plätze, Freiflächen und Treffpunkte im Freien	32
5. Kommunales Engagement	33
TEIL 3   Bestandsanalyse / Stärken und Schwächen	35

---

TEIL 4   Strategie, Ziele, Handlungsfelder	38
4.1 Gesamtstrategie zur Dorfentwicklung	38
4.2 Handlungsfelder, Strategien und Entwicklungsziele	39
HANDLUNGSFELD 1: Städtebauliche Entwicklung / Innenentwicklung	39
HANDLUNGSFELD 2: Gemeinschaftseinrichtungen / Bürgerschaftliches Engagement	40
HANDLUNGSFELD 3: Dorfplätze, Grünanlagen; Freizeitangebote	41
4.3 Öffentliche Maßnahmen	42
TEIL 5   Abgrenzung der Fördergebiete	86
TEIL 6   Bürgerinnen und Bürgerbeteiligung	86
6.1 Beteiligung an der KEK-Erarbeitung	86
6.2 Organisation/Mitwirkung in der Umsetzungsphase des Dorfentwicklungsprozesses	88
TEIL 7   Finanzlage und Engagement der Kommune	89
TEIL 8   Beschluss zur Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm	90
Ansprechpartner der Dorfentwicklung Nidderau	90

**Anhang:**

Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan (ZKFP)

Karten „Baubestand“ – alle Stadtteil

Karten Siedlungsgenese – alle Stadtteile

Karten „Abgrenzung der Fördergebiete“ – alle Stadtteile

## Vorwort des Bürgermeisters



**Liebe Nidderauerinnen und Nidderauer,**

die Stadt Nidderau hat sich auf den Weg gemacht, einen Antrag zur Aufnahme als Förderschwerpunkt in das Landesprogramm „Dorfentwicklung in Hessen“ zu stellen. Als Bewerbungsgrundlage wurde in 2024 damit begonnen, ein Kommunales Entwicklungskonzept (KEK) unter Federführung des Planungsbüros SP PLUS aus Büdingen und unter aktiver Mitwirkung interessierter Bürgerinnen und Bürgern zu erarbeiten. Das Ergebnis halten Sie in Ihren Händen.

Das Entwicklungskonzept beinhaltet zahlreiche Ideen und Projekte, die in den kommenden Jahren wichtige Weichen für die Zukunft unserer Stadt und ihrer fünf Stadtteile stellen können.

Der Prozess wurde die gesamte Zeit über von allen Stadtteilen mitgestaltet. Dabei hat sich herauskristallisiert: Die Beteiligten haben klare Vorstellungen davon, welche Entwicklungen wünschenswert und welche Chancen damit verbunden sind. Von der Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm werden alle Stadtteile profitieren: Das Förderprogramm dient zur Stärkung der Innenentwicklung und zum Erhalt der historischen Siedlungs- und Baustrukturen. Ferner steht die Erhaltung und Weiterentwicklung der Gemeinschaftseinrichtungen sowie die zukunftsorientierte Ausrichtung der Freizeitangebote und die gestalterische Aufwertung der dörflichen Freiräume im Vordergrund der Dorfentwicklung. Für private Eigentümer, deren Objekt innerhalb des abgegrenzten förderfähigen Bereichs liegt, werden umfangreiche Fördermöglichkeiten für Baumaßnahmen im Sinne des Programms eröffnet und Beratungsangebote für Bauherinnen und Bauherren angeboten.

Es ist heute wichtiger denn je, dass wir uns bewusst mit der Zukunft unserer Stadt und unserer Stadtteile auseinandersetzen, um Lösungen für die anstehenden Herausforderungen zu finden. Nidderau ist eine Stadt mit hoher Lebensqualität und zugleich weiterem Potenzial. Unsere fünf Stadtteile haben jeweils ihren eigenen Charakter, ihren eigenen Charme und ihre eigenen Vorzüge. Diese Vielfalt wollen wir bewahren und gleichzeitig das Miteinander stärken. Ich bin überzeugt davon, dass wir mit dem Dorfentwicklungsprogramm diese Ziele erreichen können.

Mein Dank gilt allen, die sich an der Erarbeitung des Kommunalen Entwicklungskonzeptes beteiligt haben – den Ortsbeiräten, den beteiligten Vereinen und Organisationen, den interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie dem Fachbereich Stadtentwicklung & Bauwesen unserer Stadtverwaltung. Besonderen Dank möchte ich auch der Fachbehörde der Dorfentwicklung des Main-Kinzig-Kreises aussprechen. Mit ihrer Unterstützung konnte dieses anspruchsvolle Entwicklungskonzept erarbeitet werden.

Dieser gemeinsame und konstruktive Dialog macht mir Mut, denn er zeigt, dass wir in unserer Stadt gemeinsam an der Zukunft arbeiten können. Lassen Sie uns diese Chance nutzen. Ich bin mir sicher: Es lohnt sich!

Ihr Andreas Bär, Bürgermeister

*Andreas Bär*

## TEIL 1 | Vorstellung der Stadt Nidderau

### Lage im Raum

Die Stadt Nidderau liegt mit ihren 5 Stadtteilen Eichen, Erbstadt, Heldenbergen, Ostheim und Windecken am nordöstlichen Rand des Rhein-Main-Gebietes, zentral im Main-Kinzig-Kreis. Nachbarkommunen sind Altenstadt, Bruchköbel, Hammersbach, Limeshain, Niddatal und Schöneck.

Die Stadt liegt im Landschaftsgebiet der südlichen Wetterau und grenzt an die südwestlichen Ausläufer des Vogelsbergs. Der Fluss Nidder gibt der Stadt ihren Namen.

Auf einer Fläche von rund 47 km<sup>2</sup> liegt Nidderau auf einer Höhe von 125 m über dem Meeresspiegel. In der Stadt lebten im November 2024 insgesamt 20.931 Einwohner. Gesamtstädtisch ergibt sich daraus eine Einwohnerdichte von 431 Einwohnern/km<sup>2</sup>.

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Südhessen wird Nidderau (Heldenbergen u. Windecken) als Unterzentrum im Verdichtungsraum eingestuft und ist Teil der Regionalachse Frankfurt - Bad Vilbel - Nidderau - Altenstadt – Glauburg – Nidda. Als Unterzentrum übernimmt die Stadt die Aufgabe Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang vorzuhalten. Als Bindeglied an der ausgewiesenen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Friedberg im Norden und Bruchköbel im Süden gelegen, stellt Nidderau ein ausreichendes Flächenangebot für die Siedlungsentwicklung bereit, das über die Eigenentwicklung hinausgehen kann. Als Verknüpfungspunkt ist die Kommune wichtiger Bestandteil des öffentlichen Nahverkehrs in der Region.

Abb. 1: Lage im Raum



Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap>

## Verkehrerschließung

Über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße 45 besteht der Autobahnanschluss an die A66 in 17 km (Frankfurt-Fulda) und über die Bundesstraße 521 ist die Autobahn 45 in 17 km (Dortmund-Gießen-Seligenstadt) zu erreichen. Nidderau liegt somit verkehrsgünstig im Umfeld der Metropole Frankfurt a.M., die in rd. 30 km zu erreichen ist. Die Kreisstadt Gelnhausen liegt rd. 38 km von Nidderau entfernt.

Durch die Niddertalbahn (RB 34/Frankfurt-Glauburg-Stockheim) ist Nidderau in den Stadtteilen Eichen und Windecken an das Schienennetz angebunden. Zu den Hauptreisezeiten (Berufsverkehr, morgens und abends) fahren die Züge in beiden Richtungen mit regelmäßigem Halt an den Bahnhöfen im Halbstundentakt und tagsüber stündlich. Ein gut ausgebautes Netz der Buslinien sorgt in Verbindung mit der Bahnlinie für einen zufriedenstellenden öffentlichen Personennahverkehr in der Gesamtstadt.

Die Stadtteile sind zum Großteil über separat geführte und verkehrsfreie Radwege (Verbindungswege) verbunden. In den Stadtteilen bestehen zudem im Straßen- und Wegenetz ergänzende Radverbindungen, die für ein gefahrloses Freizeit- und Alltagsradfahren zur Verfügung stehen.

## Wirtschaftliche Entwicklung und Versorgung

Nidderau ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort im Main-Kinzig-Kreis und Sitz vieler mittelständischer Unternehmen mit guten Standortfaktoren für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben.

Im Juni 2024 waren 3.445 sozialversicherungspflichtig Arbeitnehmern am Arbeitsort beschäftigt. 1.065 (30,9 %) Beschäftigte waren davon im produzierenden Gewerbe und 965 (28,0 %) im Bereich Handel/Gastgewerbe/Verkehr tätig. Das bedeutet für Nidderau eine Zunahme von 17,2 % seit 2014. Im Regionalvergleich: Main-Kinzig-Kreis +16 % und Hessen +17 %.

(vgl. hierzu Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Gemeindelexikon Hessen Agentur).

Aufgrund der Nähe zur Region Frankfurt-Rhein-Main und des vorhandenen großen und vielfältigen Arbeitsplatzangebotes im Ballungsraum ist ein hoher Auspendleranteil zu verzeichnen. Bei ermittelten ca. 2.100 Einpendlern in 2024 pendeln im Mittel der letzten 5 Jahre die 3,3-fache Zahl aus Nidderau aus.

Die meisten Einkaufs- und Versorgungsangebote konzentrieren sich vornehmlich im Stadtteil Heldenbergen und in Windecken. Neben den Angeboten der Grundversorgung sind hier überwiegend auch die medizinischen Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken und Pflegedienste sowie ein Seniorenzentrum zu finden. Die Stadtverwaltung ist ebenfalls in Heldenbergen angesiedelt.

## Kinderbetreuung und Bildung

Das Angebot an Kindertagesstätten verteilt sich auf alle Stadtteile von Nidderau. Neben den vier Grundschulen in den Stadtteilen ist Heldenbergen mit einer integrierten Gesamtschule und Förderschule der Hauptbildungsstandort der Stadt.

## Natur und Landschaft

Im Gemarkungsgebiet und hier im Talraum bzw. im Auengebiet der Nidder befinden sich die bedeutenden Landschaftsschutz-, Naturschutz- und Vogelschutzgebiete. Zu den weiteren gesetzlich geschützten Biotopen zählen die Streuobstwiesen, die am Rand der Stadteile liegen.

## Freizeit und Tourismus

In der Naturlandschaft zwischen Spessart und Vogelsberg gelegen, hält Nidderau ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot für die heimische Bevölkerung und für Besucher und Gäste der Stadt bereit.

Ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz, das Nidderbad mit Hallen- und Freibad und die verschiedenen Sportanlagen sowie das Kinocenter in Heldenbergen bieten viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Die historisch geprägten Ortskerne mit einer Vielzahl an Kulturdenkmälern der vergangenen Bauepochen zeugen von lokaler und regionaler Identität und fördern den Tourismus in der Stadt.

Eine Vielzahl von Kultur- und Musikveranstaltungen sowie Märkten, die über die Grenzen von Nidderau bekannt sind und viele Gäste und Besucher anlocken, finden in den Stadtteilen statt.

Zur Freizeitgestaltung tragen insbesondere auch die vielfältigen sportlichen, kulturellen und auch sozialen Angebote der Vereine und Gruppierungen in den Stadtteilen bei. Das hohe bürgerschaftliche Engagement der Akteure ist wichtiger Bestandteil des örtlichen Gemeinschaftslebens und somit der Freizeitgestaltung in den Stadtteilen.

## TEIL 2 | Quantitative und qualitative Bestandsaufnahme

### 1. Demographische Struktur und Entwicklung

#### Bevölkerungsentwicklung

Im Zeitraum zwischen 1995 und 2024 hat die Bevölkerung der Stadt Nidderau um 3027 EW (18 %) zugenommen. (sh. Abb. 2, Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2040). Den größten Zuwachs hatte in diesem Zeitraum der Stadtteil Windecken mit 28 % zu verzeichnen. Die Zunahme der Einwohnerzahlen sind in Eichen 13 %, Heldenbergen 17 % und Ostheim 14 % ebenfalls als hoch zu bewerten. Im Gegensatz dazu wird in Erbstadt ein geringerer Zuwachs mit 5,5 % nachgewiesen.

Die in allen Stadtteilen zu verzeichnenden starken Zuwächse resultieren vornehmlich aus der wirtschaftlichen Entwicklung und der zunehmenden Bedeutung der Metropolregion FrankfurtRheinMain der letzten Jahrzehnte. Die Stadt Nidderau liegt im Umfeld der Wachstumsregion und profitiert vom vielfältigen Arbeitsplatzangebot verbunden mit einem Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen. Eine gute Verkehrserschließung und ein ländlich geprägtes Wohnumfeld sowie eine attraktive Infrastrukturausstattung und bezahlbare Baulandpreise sind gute Bedingungen für Nidderau und sorgen nach wie vor für eine insgesamt positive Einwohnerentwicklung.

Der nördlichste und kleinste Stadtteil Erbstadt hat sich in einem geringeren Maße entwickelt. Dies ist sicher eine Folge des eher etwas abseitsgelegenen Standortes und der damit einhergehenden geringeren Nachfrage nach Bauland bzw. dem geringeren Baulandangebot. Die Prognosewerte der

Hessen Agentur zur Bevölkerungsentwicklung in Hessen, im Main-Kinzig-Kreis und zur Stadt Nidderau gehen von einem geringen bis zu einem leicht negativen Wachstum bis 2040 aus. Im Widerspruch dazu steht die gemäß städtischer Statistik nachgewiesene Entwicklung. Den aktuellen Zahlen der Stadt Nidderau zufolge ist im Gegensatz zur Gemeindestatistik der Hessen Agentur (Prognose - 0,8 %) von einem Einwohnerzugewinn in den nächsten Jahren auszugehen. Ein Bevölkerungswachstum wird in den kommenden Jahren erwartet.

**Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2024 / Prognose bis 2040**

	Anzahl der Einwohner			Entwicklung seit 1995 in %	Prognose bis 2040
	1995	2010	2024		
Eichen	1868	1813	2108	13%	2091
Erbstadt	1366	1382	1441	5%	1429
Heldenbergen	5270	5617	6145	17%	6096
Ostheim	4089	4729	4677	14%	4640
Windecken	5144	6446	6560	28%	6508
<b>Gesamtkommune</b>	<b>17737</b>	<b>19987</b>	<b>20931</b>	<b>18%</b>	<b>20764</b>

Zum Vergleich - relative Änderung 2024 - 2040 in %

<b>Bevölkerungsentwicklung in Hessen</b>	1,00
<b>Bevölkerungsentwicklung im Main-Kinzig-Kreis</b>	- 0,10
<b>Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Nidderau</b>	- 0,80

Quelle: Stadt Nidderau, Gemeindestatistik; Hessen Agentur, Gemeindedatenblatt Nidderau (Stand:19.11.2024)

### Altersstruktur

Die Altersstruktur in den Stadtteilen zeigt in den Altersgruppen 36-55 und 56-75 die größten Bevölkerungsanteile mit insgesamt 55,7 % (11.652 EW). Bei Betrachtung der einzelnen Prozentwerte der Altersgruppen in den Stadtteilen sind besondere Auffälligkeiten nicht zu erkennen.

Das Durchschnittsalter in Nidderau lag in 2024 bei rd. 45 Jahren, im Main-Kinzig-Kreis bei rd. 45 Jahren und in Hessen bei rd. 44 Jahren. Das von der Hessen Agentur prognostizierte Durchschnittsalter geht für das Jahr 2040 von 47,6 Jahren in der Stadt Nidderau (Main-Kinzig-Kreis: 46,1 Jahre; Hessen: 46,2 Jahre) aus.

Die Entwicklung der Altersstruktur (sh. Abb. 3 und 4) bestätigt, dass die Bevölkerung auch in der Stadt Nidderau zunehmend altert. Gründe hierfür liegen in den rückläufigen Geburtenzahlen und in der langsam steigenden Zunahme der höheren Lebenserwartung der Bevölkerung. Der Wegzug jüngerer Altersgruppen, bedingt durch Ausbildung, Studium und Beruf ist zudem ein Indikator für eine negative Entwicklung der Altersstruktur.

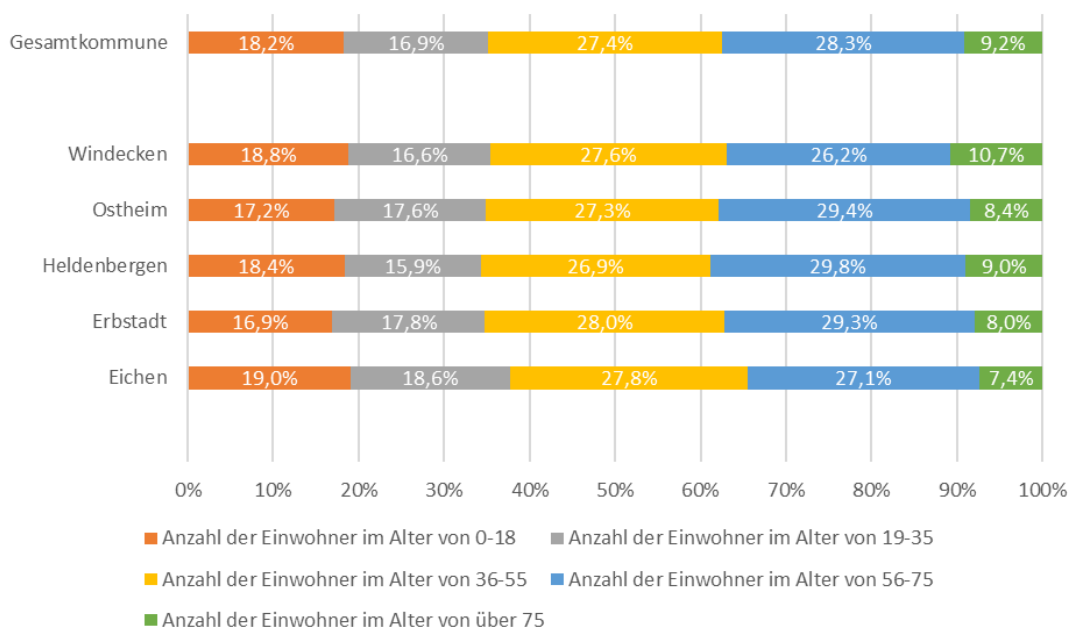
Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Stadt Nidderau bei vergleichsweise positiver Bevölkerungsentwicklung dennoch vom demografischen Wandel betroffen sein wird.

Tab. 3: Altersstruktur in den Stadtteilen

	Anzahl der Einwohner im Alter von					Gesamt
	0-18	19-35	36-55	56-75	über 75	
Eichen	401	393	587	572	155	2108
Erbstadt	244	257	403	422	115	1441
Heldenbergen	1130	978	1654	1829	554	6145
Ostheim	804	825	1277	1377	394	4677
Windecken	1235	1089	1811	1720	705	6560
<b>Gesamtkommune</b>	<b>3814</b>	<b>3542</b>	<b>5732</b>	<b>5920</b>	<b>1923</b>	<b>20931</b>

Quelle: Stadt Nidderau, Gemeindestatistik (Stand:19.11.2024)

Abb.2: Altersstruktur in den Stadtteilen in 2024 (prozentuale Verteilung)



Quelle: Stadt Nidderau, Gemeindestatistik (Stand:19.11.2024)

## **2. Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe / Siedlungsbild**

### **2.1 Geschichte, Siedlungsentwicklung und Denkmalschutz in den Stadtteilen**

Die Ursprünge der ersten Siedlungstätigkeit im Umfeld der heutigen Stadt Nidderau gehen auf das Frühmittelalter (4.-6. Jh.) zurück. Nachweise einer frühen Besiedlung der Region ab dem 6. Jahrhundert wurden im Rahmen von archäologischen Grabungen in Heldenbergen und des Umfeldes gefunden.

Auch wenn die Siedlungstätigkeit bereits früher stattfand wurden die Stadtteile Heldenbergen, Windecken und Ostheim erst im 9. Jahrhundert urkundlich erwähnt. Später finden Eichen 1035 und Erbstadt 1247 ihre Erwähnung, obwohl auch diese Siedlungen schon früher entstanden waren. Eine wechselvolle Geschichte der folgenden Jahrhunderte prägt die Entwicklung der ehemaligen Siedlungen und Dörfer. Durch Schenkungen verschiedener Güter und Ländereien in den Stadtteilen durch den herrschenden Adel änderten sich in der Zeit des Mittelalters häufig die Besitzverhältnisse und damit auch Zuständigkeiten und sozialen Hierarchien in der Region.

Windecken erhält in 1288 die Stadt- und Marktrechte und wird Amt. Eine wirtschaftliche Aufwärtsentwicklung setzt ein, die auch Auswirkungen in den umliegenden Ortschaften zeigt.

Zu dieser Zeit waren die meisten Siedlungen befestigt. Reste der Windecker Stadtmauer und Rückwände der Gebäude am Marktplatz weisen auf die damaligen Befestigungsanlagen hin. Ebenso erinnern das Untertor in Eichen und in Ostheim der Straßename Am Eicher Tor an diese Anlagen.

Auf die Entwicklung der Stadtteile haben die Klöster Einfluss genommen. Die Benediktiner besitzen in der Region Land sowie zahlreiche Gebäude und Gutshöfe. Die Zisterzienser bewirtschaften Weinberge in der Gemarkung. Zu dieser Zeit erhält Windecken neben Hanau und Steinau an der Straße ein Niederlassungsrecht für eine jüdische Gemeinde. Die Geschichte erwähnt die Errichtung einer Synagoge in 1429 und die Anlage eines jüdischen Friedhofes in 1505. Auch in Heldenbergen entsteht eine jüdische Gemeinde mit einer Synagoge.

Im Dreißigjährigen Krieg (1618-1648) kommt es zu großen Zerstörungen in der Region. In den Dörfern werden zum Großteil die Gebäude verwüstet. Lediglich steinerne Häuser überstehen die Brände und Plünderungen. Der Wiederaufbau der Siedlungen nach dem Krieg dauert rd. 100 Jahre, so die Geschichtsschreibung. Durch die Landwirtschaft geprägt entstanden in diesem Zeitraum und in der Folgezeit bis Mitte des 19. Jahrhunderts in Eichen, Heldenbergen, Ostheim und Windecken die heute noch in den Grundstrukturen erhaltenen historischen Ortskerne der ehemaligen Bauerndörfer.

Die bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts durch die Landwirtschaft und das Kleinhandwerk geprägten Strukturen in den Dörfern veränderten sich jedoch in vielen Bereichen. Die zunehmende Industrialisierung im Rhein-Main-Gebiet, verbunden mit einer Steigerung des Wohlstands, zeigte ihre Auswirkungen in Nidderau. Es entstanden u.a. in Ostheim die Ziegeleien zur Herstellung von Feldbrandziegeln für den Hausbau und Diamantschleifereien.

Als reine Güterverkehrsstrecke zwischen Hanau und Heldenbergen/Windecken geplant, führte ab 1878 der Anschluss an das Eisenbahnnetz zum wirtschaftlichen Aufschwung der fünf Stadtteile von Nidderau. 1905 wurde die Niddertalbahn auf der Strecke zwischen Heldenbergen-Windecken und Stockheim (Glauburg) eröffnet und für den Personenverkehr freigegeben. Eichen erhält zu dieser Zeit einen Bahnhof

und wird ebenfalls an die Eisenbahnlinie angeschlossen. Eine Verlängerung der Niddertalbahn erfolgte zwei Jahre später bis Bad-Vilbel.

Heute ist die Niddertalbahn ein bedeutendes öffentliches Verkehrsmittel im regionalen Nahverkehr für Berufspendler und auch für Ausflügler/Touristen, die sich in der ländlich geprägten Region und dem Vogelsberg erholen und ihre Freizeit verbringen möchten.

Von 1885 bis zum Beginn des 2. Weltkrieges in 1939 nahm die Einwohnerzahl stark zu. In Heldenbergen stieg die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum von 1397 auf 1702 und in Windecken von 1481 auf 2033. Bis zum Ende des 2. Weltkrieges in 1945 waren die historischen Ortsbilder weitgehend erhalten geblieben. Größere flächenhafte Zerstörungen der überkommenen Siedlungsstrukturen der Stadtteile waren nicht zu verzeichnen.

Mit Ende des Weltkrieges werden die fünf Dörfer von amerikanischen Soldaten besetzt. Flüchtenden Menschen aus den kriegszerstörten Städten des Rhein-Maingebietes und Heimatvertriebene aus ehemaligen deutschen Ostgebieten musste Wohnraum bereitgestellt bzw. geschaffen werden. Viele fanden eine Unterkunft bei den bäuerlichen Familien in den Dörfern oder erhielten ein Zuhause in den neu errichteten Siedlungshäusern am Rande der alten Ortskerne. Dies führte in den fünfziger und sechziger Jahren zu einer starken Bautätigkeit in den fünf Gemeinden.

Mit Gründung der Regionalen Planungsgemeinschaft Untermain (RPU) in 1962 erfolgt in 1970 der Zusammenschluss der ehemaligen Stadt Windecken und der Gemeinde Heldenbergen zur Stadt Nidderau. Eichen und Erbstadt schlossen sich 1972 und Ostheim 1974 an.

Mit Beginn der 1960er/1970er-Jahre und in der Folgezeit entstanden in allen Stadtteilen neue Wohngebiete. Für die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen und den Einbezug bereits bebauter Flächen in den Ortslagen wurden Bebauungspläne entwickelt. An den Rändern der alten Ortskerne entstanden Einfamilienhaussiedlungen mit Bebauungsmustern, die sich wesentlich von den gewachsenen dörflichen Siedlungsformen unterscheiden.

Heute präsentiert sich Nidderau mit den Stadtteilen als wachstumsorientierte Kleinstadt am Rande von Frankfurt mit erhaltenen historischen Ortskernen und modernen Wohnsiedlungen im ländlich geprägten Umfeld der Metropolregion.

## 2.2 Abgrenzung des historischen Ortskerns aus der Siedlungsgenese

**Hinweise:** Die Kartenwerke zur „Siedlungsgenese der einzelnen Stadtteile“ sind den folgenden Erläuterungen zur Abgrenzung der Fördergebiete hinzuzuziehen.

### Berücksichtigung des Denkmalschutzes

In den historischen Ortslagen der Stadtteile wurden vonseiten des Landesamtes für Denkmalpflege Wiesbaden Einzelgebäude als „Kulturdenkmäler“ aus geschichtlichen und baukulturellen Gründen ermittelt und kartiert. Zudem wurden Gesamtanlagen ausgewiesen. Diese beschreiben nach hessischem Denkmalschutzgesetz die historischen Ortskerne/Ortslagen, die sich aufgrund ihrer Geschlossenheit und der typischen Bauweise in besonderer Weise im Ortsbild hervorheben.

Die Darstellungen zum Denkmalschutz in den erstellten Kartenwerken wurden vorbehaltlich der abschließenden Bewertung und Dokumentation der Kulturdenkmäler und Gesamtanlagen des Landesamtes für Denkmalschutz vorgenommen. Die Angaben zum Denkmalschutz basieren auf Angaben des Landesamtes (September 2024).

### **Eichen**

Der historische Ortskern von Eichen hat seinen Ursprung im Umfeld der evangelischen Kirche in der kleinen Gasse nördlich des Untertores. Das alte Kirchengebäude und ein Großteil der vorhandenen älteren Bausubstanz im Zentrum wurden während des Dreißigjährigen Krieges weitgehend zerstört. Die Ersatzbauten bzw. die neuen bäuerlichen Hofanlagen wurden in der Folgezeit (Ende 18. - frühes 19.Jh.) entlang der Straßenzüge der Kleinen Gasse, der Hirtengasse, der Obergasse und Großen Gasse errichtet.

Vorwiegend mit giebelständigen 2-geschossigen Fachwerk-Wohnhäusern und rückwärtig hofabschließenden Stall- und Scheunengebäuden in Fachwerkkonstruktion entstanden die eng aneinander stehenden Hofreiten. Eine Ausnahme bildet die Alte Schule in der Kleinen Gasse, wie auch einige andere Gebäude aus der Zeit, die massiv als Ziegelmauerwerksbau im klassizistischen Baustil errichtet wurden.

Jüngere Hofanlagen vornehmlich des 19. Jahrhunderts entstanden in diesen Straßenbereichen in vergleichbarer Gebäudeanordnung, Bauform und Bauweise. Die im Westen der Niddertalstraße und westlich der Obergasse zu findenden kleineren Hofanlagen und teilweise Einzelgebäude stammen zum Großteil aus dem Zeitraum vor und nach 1900.

Diese alte Dorfstruktur und das historische Ortsbild haben sich bis zum Beginn des 2. Weltkrieges nicht wesentlich verändert.

Die ausgewiesene „Gesamtanlage Denkmalschutz“ umgrenzt den alten Ortskern bis Ende 1900. In Verbindung mit den genannten jüngeren Hofanlagen/Gebäuden nach 1900 bis etwa 1930 ergibt dieses Gebiet den abgegrenzten historischen Ortskern.

### **Erbstadt**

Wie Eichen wurde auch Erbstadt im Dreißigjährigen Krieg nahezu vollkommen zerstört. Der Wiederaufbau vollzog sich entlang der neu angelegten heutigen Hauptstraße, der Wetterauer Straße, der Linsengasse und der Erbsengasse. Am nördlichen Rand der Siedlung wurde an der Hauptstraße der Pfaffenhof (Versorgungshof des Klosters Ilbenstadt) als landwirtschaftlicher Vierseithof ebenfalls neu errichtet, wie auch die evangelische Kirche, die im Zentrum des Dorfes im Einmündungsbereich der Waldstraße zur Hauptstraße erbaut wurde.

Die nach den damaligen Kriegswirren errichteten Hofanlagen stammen vornehmlich aus der Zeit Mitte bis Ende des 18. und bis Ende des 19. Jahrhunderts. Die zum Straßenraum angeordneten giebelständigen Wohnhäuser wurden in Fachwerkbauweise und zweigeschossig errichtet. Die Scheunen und Stallgebäude schließen auf der Rückseite den Hofraum ab. Teilweise besitzen die kleineren Hofanlagen in der Linsengasse und Erbsengasse lediglich Innenhöfe und kaum hofzugewandte größere Freiflächen.

Der Siedlungsgrundriss und das Siedlungsgefüge aus dem 18. Jahrhundert konnte bis 1900 erhalten werden. Bedingt durch die Industrialisierung und den Eisenbahnanschluss um 1900 nahm die Bevölkerung zu. Es zogen Bahnangestellte und Bauhandwerker nach Erbstadt. In der Folge wurden vornehmlich Wohngebäude mit kleineren Wirtschaftsgebäuden im Norden und Süden der Hauptstraße für die Bewohner errichtet, da für die Arbeiter eine Landwirtschaft als Erwerbstätigkeit nicht mehr in Frage kam.

Diese Siedlungsentwicklung und das Gebiet des historischen Ortskerns kann bis zum Beginn des 2. Weltkrieges in Erbstadt durch historische Kartenwerke und den vorhandenen Baubestand gut nachvollzogen werden. Weitere gravierende Änderungen im Ortsgrundriss fanden bis 1945 nicht statt. Dieser Ortsgrundriss wird der Abgrenzung des historischen Ortskerns zugrunde gelegt.

### **Heldenbergen**

Der Dreißigjährige Krieg ging auch an Heldenbergen nicht spurlos vorüber. Nach Brandschatzung und Verwüstung wurden im 18. und später im 19. Jahrhundert viele der ehemaligen Hofanlagen wiederhergestellt oder neu errichtet. Im Umfeld der Kirche, die 1753 neu errichtet wurde und entlang der heutigen Büdinger Straße sowie in der Bahnhofstraße/Untergasse und im Osten der Burggasse entstanden in dieser Zeit landwirtschaftliche Hofanlagen. Die Mittelburg im Nord-Osten der alten Siedlung und die Obernburg im Süden der Bahnhofstraße begrenzten die damalige historische Siedlung Heldenbergen. Giebelständige zweigeschossige Wohngebäude an der Straße und rückwärtige, traufständige Wirtschaftsgebäude kennzeichnen das damalige Ortsbild in Heldenbergen.

Schließen an die Hofanlagen am südöstlichen Ortsrand die landwirtschaftlichen Flächen an, so haben die Anwesen zwischen der Straubelgasse und der Mittelstraße außer den Innenhöfen kaum Freiflächen zur Verfügung. Eine enge Bebauung herrscht hier vor.

Die Erweiterung der alten Siedlung vollzog sich ab Ende des 19. Jahrhunderts entlang der Burggasse in Richtung Osten und in der Büdinger Straße/Windecker Straße und weiter in der heutigen Homburger Straße. In diesem Bereich sind heute noch z.T. landwirtschaftliche Hofanlagen zu finden. Ferner wurde in der Friedberger Straße die Bebauung vornehmlich durch Wohngebäude in Fachwerk oder in massiver Bauweise ergänzt.

Die Siedlungserweiterung um 1900 bis zum 2. Weltkrieg fand i.d.R. durch zweigeschossige, massiv errichtete Wohngebäude ohne landwirtschaftliche Gebäude (Scheunen und Stallungen) statt.

Die im 18. und später im 19. Jahrhundert durch Wiederaufbau errichteten Gebäude in Verbindung mit den Siedlungserweiterungen des späten 19. Jahrhunderts bis zum 2. Weltkrieg spiegelt den historischen Ortskern wider. Dieser Bereich wird als Grundlage für die Abgrenzung des historischen Ortskerns herangezogen.

### **Ostheim**

Der Stadtteil Ostheim war über Jahrhunderte ein Bauern- und Handwerkerdorf. Entsprechend war das Dorf vornehmlich durch kleinbäuerliche Strukturen und kleine Handwerksbetrieb geprägt. Im Dreißigjährigen Krieg (1618-1648) wird Ostheim fast vollständig zerstört und in den folgenden Jahrzehnten

wieder aufgebaut. Die Siedlungs- und Nutzungsstrukturen des Bauerndorfes blieben in dieser Zeit bestehen. Neue Gebäude und Hofanlagen entstanden auf dem ursprünglichen Ortsgrundriss.

Das Grundgerüst der historischen Siedlung bilden die parallellaufenden Straßen Schinnergasse, Limesstraße und Sepp-Herberger-Straße. Alle drei Straßen enden im Süden an der Vorderstraße. Im Norden laufen die Straßen in die Straße „Eicher Tor“ zusammen. Entlang dieses Straßengefüges und im Bereich der Kirchgasse, des nördlichen Bereiches der Hanauer Straße und im westlichen Abschnitt der Wonnecker Straße entwickelte sich das alte Dorf bis um 1900. Die Hofanlagen zeigen in der Regel giebelständige, zweigeschossige Fachwerkgebäude mit rückwärtig angeordneten traufständigen und hofabschließenden Wirtschaftsgebäuden.

Siedlungsergänzungen entstanden nach 1900 bis zum 2. Weltkrieg im Südwesten entlang der Hanauer Straße im Umfeld der Eisenbahnstraße in Richtung Eisenbahnlinie/Bahnhof Wohngebäude in massiver Ziegelbauweise.

Die heute noch gut erhaltenen Ziegelmauerwerksbauten in der Eisenbahnerstraße zeugen von den ehemaligen Ziegeleien, die im Bereich der Bahnlinie in Ostheim angesiedelt waren. In diesen Gebäuden wohnten vorrangig Bahnangestellte und Arbeiter, die im Frankfurter Raum ihrer Tätigkeit nachgingen und die Bahnverbindung in die Großstadt nutzten.

Das alte Dorf mit den ehemals landwirtschaftlich geprägten Hofanlagen des 19. Jahrhunderts, verbunden mit den bis in die 1930er Jahre entstandenen Siedlungsgebieten, zeigt den heutigen historischen Ortskern.

### **Windecken**

Vermutlich auf den Grundmauern einer alten Burganlage errichtet, wurde um 1290 die Burg Wonnecken gebaut (Namensgeber der Siedlung „Windecken“). Nachdem zu gleicher Zeit die Siedlung die Stadt- und Marktrechte erhalten hatte, entwickelte sich der Ausbau der Stadtanlage. Südlich der Burganlage, die auf einem Geländesporn auf der Südseite der Nidda angelegt wurde, entstand die mit einer Stadtmauer umwehrte Siedlung. Die am Fuße des Schloßbergs platzierte evangelische Kirche, wurde als Wehrkirche im Bereich der Nidderquerung (Furt) an einem alten Handelsweg erbaut. Im südlichen Umfeld der Kirche und entlang der heutigen Heldenberger Straße, dem Marktplatz und weiter in der Friedrich-Ebert-Straße, entwickelte sich die alte Stadt, mit wechselnden trauf- und giebelständigen Wohngebäuden und rückwärtigen Scheunen und Stallungen, die die Hofanlagen begrenzten. Die Eugen-Kaiser-Straße bildet die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße nach Westen. Die auf der Südseite in der Hofhausstraße, Naumburger Straße und Brunnenstraße entstandenen Hofanlagen und Gebäude stammen ebenfalls aus der Zeit nach dem Dreißigjährigen Krieg (nach 1648), der gemäß Geschichtsschreibung die Altstadt nahezu gänzlich zerstört hatte.

Die damalige Stadtstruktur des Wiederaufbaus ist bis heute erhalten geblieben. Dies wird durch die ausgewiesene Gesamtanlage Denkmalschutz bestätigt. Erweiterungen erfolgten erst Mitte des 19. Jahrhunderts außerhalb der befestigten alten Stadt. Vornehmlich in Richtung Osten an der Eicher Straße und Friedrich-Ebert-Straße entstanden einzelne Hofanlagen und Wohngebäude in loser Anordnung zueinander.

Am südlichen und westlichen Rand des alten Ortskerns entwickelten sich Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts neue Siedlungsgebiete. Dies westlich der Konrad-Adenauer-Straße und entlang des Rathenaurings.

Die mittelalterliche Siedlungsstruktur ist im Ganzen erhalten geblieben wie auch die Hofstrukturen mit den überwiegend vorkommenden Fachwerkwohnhäusern und Wirtschaftsgebäuden in Holzkonstruktion oder auch in massiver Bauweise. Als herausragende Bauten im historischen Stadtbild sind die Burg, die Kirche und das zentral am Markplatz gelegene ehemalige Rathaus zu nennen. Weitere dominanten Einzelgebäude kennzeichnen mit den Hofanlagen die alte Stadt.

Der Bereich der Gesamtanlage Denkmalschutz, ergänzt um die Siedlungserweiterungen um 1900 bis ca. 1935, bilden das Gebiet des historischen Ortskerns.

### 2.3 Darstellung des Baubestandes in den historischen Ortskernen

**Hinweis:** Die Darstellung des Baubestands ist den entsprechenden Kartenwerken in der Anlage zu entnehmen.

Die Darstellung des Baubestandes in den historischen Ortskernen zeigt neben den schutzwürdigen „Kulturdenkmälern“ und den „Gesamtanlagen Denkmalschutz“ auch die „Erhaltenswerten Gebäude“, die eine historische und regionaltypische Bausubstanz aufweisen. Dies sind die regional- und ortstypischen Hofformen und Gebäude wie die ehem. landwirtschaftlich genutzten Winkelhöfe und Wohn- und Wirtschaftsgebäude.

Die historischen und schützenswerten Bereiche im Ortskern in Verbindung mit den erhaltenswerten Gebäuden der jüngeren Zeit der 1930er Jahre sind prägend für das Orts- und Straßenbild und bestimmen maßgeblich den Gesamteindruck der Ortskerne in den Stadtteilen.

Zur konkreten Ermittlung des Leerstands bzw. der Unternutzung von Wohn- und Nicht-Wohngebäuden (Gewerbegebäude, landwirtschaftliche Wirtschafts- und Nebengebäude) wurde eine örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt und die relevanten Objekte erfasst.

In den abgegrenzten historischen Ortskernen sind nur in beschränktem Maße Neubauten und Umbauten vorhanden, die infolge unmaßstäblicher Gebäudeproportionen oder baulich-gestalterischer Überformung gravierend von der traditionellen Bauweise und Fassadengliederung/-gestaltung abweichen und das historische Straßenbild negativ beeinflussen.

In den historischen Ortskernen der Stadtteile ist insbesondere bei den ortsbildprägenden/erhaltenswerten und schutzwürdigen Wirtschaftsgebäuden ein erheblicher Sanierungsbedarf zu erkennen. Werden von den Eigentümern auf der einen Seite die Wohngebäude der alten Hofanlagen für die Wohnnutzung erhalten und die Fassaden saniert und gestaltet, so fällt bei vielen ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden auf, dass infolge untergeordneter Nebennutzungen (als Abstell-/Lageraum für alte Geräte/Maschinen und Hausrat etc.) eine nachhaltige Neu-Nutzung nicht angestrebt wird bzw. notwendige Unterhalts- und Sanierungsmaßnahmen weitgehend ausbleiben. Bei diesen Gebäuden ist anzunehmen, dass in absehbarer Zeit eine Erhaltung nur noch durch aufwendige Bau- und Sanierungsmaßnahmen möglich sein wird. Es ist zu erwarten, werden die notwendigen Maßnahmen an den Wirtschaftsgebäuden nicht durchgeführt, dass der Verfall der Bausubstanz

fortschreiten und sich das historisch geprägte Ortsbild in diesen Bereichen nach und nach auffallend verändern und auflösen wird.

**Abb. 3: Historische Bauweise und Details (Beispiele)**



Quelle: SP PLUS 2025

### 3. Innenentwicklung

#### 3.1 Erfassung der Innenentwicklungspotentiale/Problemlagen

Die Entwicklungspotentiale für die künftige Siedlungsentwicklung in der Stadt Nidderau setzen sich sowohl aus bebaubaren Grundstücken im Bereich der B-Plan-Gebiete gemäß § 30 BauGB und der bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB als auch aus den leerstehenden Wohngebäuden und leerstehenden/untergenutzten ehemals landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden zusammen.

Gesicherte Daten zur Gesamtzahl der Wohngebäude in den Stadtteilen liegen nicht vor. Der Bestand an Wohngebäuden im Ortskern sowie der Leerstand an Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden wurden durch Angaben der Stadtverwaltung und örtlicher Bestandsaufnahme durch das Büro SP PLUS ermittelt.

Die Untersuchungsergebnisse verdeutlichen, dass in den Stadtteilen eine relativ geringe Zahl von leerstehenden Wohngebäuden (ehem. Stall, Scheune) und eine höhere Anzahl an Gebäudeleerständen insbesondere bei den Nicht-Wohngebäuden (Leerstand/Unternutzung) zu verzeichnen ist.

Die Angaben zur Rubrik „Leerstand/Unternutzung von Nicht-Wohngebäuden“ beinhalten einen gewissen Anteil an „potentiellem Leerstand“, da z.B. die aktuelle Nutzung einer alten Scheune und eines Stallgebäudes als Abstellraum für nicht mehr benötigtes landwirtschaftliches Gerät oder unbrauchbaren Hausrat unter dem Aspekt der langfristigen Erhaltung als potentieller Gebäudeleerstand zu bewerten ist.

Bei den leerstehenden oder untergenutzten Wohn- und Wirtschaftsgebäuden ist durchweg ein höherer Sanierungsaufwand festzustellen, um die Gebäude auf lange Sicht zeitgemäß wieder bewohnen bzw. nutzen zu können. Die Notwendigkeit von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen trifft insbesondere bei denjenigen Gebäuden zu, die bereits seit geraumer Zeit leer stehen.

Zukünftig muss mit weiteren Gebäudeleerständen (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) gerechnet werden, da insbesondere in den Ortskernen eine größere Zahl von Anwesen existiert, in denen 1 bis 2 Personen über 75 Jahre wohnen (potentielle Gebäudeleerstände). Diese potentiellen Leerstände konnten zahlenmäßig nicht exakt ermittelt werden, da hierfür der Stadt keine konkreten Angaben vorliegen.

Die Bestandsanalyse hat aufzeigen können, dass derzeit keine besonderen städtebaulichen Problemlagen in den dicht bebauten Ortskernen der Stadtteile bestehen, in denen stark desolate oder baufällige Bausubstanz in einem größeren baulichen Zusammenhang existiert und dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Einleitung und Durchführung städtebaulicher Entwicklungs- und Neuordnungsmaßnahmen ansteht.

Innerörtliche Baulücken bzw. bebaubare Grundstücke in der Ortslage gemäß § 34 BauGB sind aufgrund der historischen städtebaulichen Struktur in den Ortskernen und der damit einhergehenden dichten Bebauung nur in einem geringen Maß vorhanden. Freie Baugrundstücke in rechtskräftigen B-Plan-Gebieten sind in Heldenbergen und Ostheim vorhanden, die sich im privaten Eigentum befinden. Derzeit bereits laufende Anstrengungen der Bauverwaltung, die Eigentümer von vakanten oder leerstehenden Gebäuden/Anwesen und bebaubaren Grundstücken in den Ortslagen durch systematische Ansprache und Befragung zu motivieren, relevante Immobilien zur Verfügung zu stellen oder selbst zu nutzen, können dazu einen Beitrag leisten.

Zur Erläuterung des Baulandpotentials in Ostheim: Der B-Plan Mühlweide II weist ca. 3,5 ha. Netto-Wohnbauland für den Geschosswohnungsbau (Miet- und Eigentumswohnungen) aus. Diese Fläche entspricht in etwa 70 Baugrundstücken bei einer Einzelhausbebauung und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 450 bis 500 qm.

Bereits zu einem früheren Zeitpunkt wurde mit der Erstellung eines Potentialflächenkatasters begonnen. Allerdings gestaltete sich die Bereitschaft der Eigentümer zur Mitwirkung schwierig. Dennoch ist aktuell vonseiten der Bauverwaltung die Nutzung des hessischen „Digitalen Potenzialflächenkataster“ zur Erfassung der Lage und Verfügbarkeit bestehender Flächen und Gebäude vorgesehen. Das Potenzialflächenkataster ist eine wichtige Voraussetzung für eine effektive Planung der Siedlungsentwicklung, vor allem wenn es darum geht, bestehende Lücken sowohl in den jüngeren Siedlungsbereichen als auch in den Innerortslagen zu nutzen. Flächenpotenziale zu identifizieren, die für eine Nachverdichtung geeignet sind, kann zudem Resultat der konkreten Bestandsuntersuchungen sein. In der Überlegung steht daher ein geeignetes Gebäude- und Potenzialflächenmanagement, das in der Bauverwaltung aufgebaut wird.

**Tab. 3: Innenentwicklungspotentiale**

	Anzahl der Wohngebäude*	Anzahl Leerstand Wohngebäude**	Wohngebäude Leerstand in Prozent	Anzahl Leerstand Nicht-Wohngebäude	innerörtliche Baulücken nach BauGB § 34	Freie B-Plan-Grundstücke	B-Plan-Ausweisung in Aufstellung	Anzahl der Bauplätze in Aufstellung	Baulandreserven gem. FNP***
Eichen	127	0	0	48	4	4			0,0 ha
Erbstadt	133	5	0,4	11	0	2			1,4 ha
Heldenbergen	320	10	3,1	29	12	34	Allee Süd 5.BA	39	17,2 ha
Ostheim	216	5	2,3	48	8	3	Mühlweide II	70	4,3 ha
Windecken	327	8	2,5	22	0	7			0,8 ha
<b>Gesamtkommune</b>	<b>1123</b>	<b>28</b>	<b>2,5</b>	<b>158</b>	<b>24</b>	<b>50</b>		<b>109</b>	<b>23,7</b>

Quelle: Stadt Nidderau, SP PLUS Bestandsaufnahme 2025

### **3.2 Siedlungsentwicklungsplanung der Kommune in den nächsten 10 Jahren**

Infolge der voraussichtlichen Zunahme der Bevölkerungszahlen und der bestehenden Nachfrage bedarf es weiterführender Anstrengungen zur Aktivierung vorhandener Bestandsimmobilien und Grundstücke in den Ortslagen, um diese dem Markt zur Verfügung stellen zu können.

Aufgrund der begrenzten Anzahl an vorhandenen Bauplätzen in rechtskräftigen B-Plan-Gebieten (§ 30 BauGB) und der Bebauungsmöglichkeiten (Baulücken) innerhalb der bebauten Ortslagen (§ 34 BauGB) setzt die Stadt zukünftig verstärkt auf die Innenentwicklung.

Mit dem aktuellen bzw. potenziellen Leerständen von 28 Wohngebäuden in den Ortskernen, den 24 innerörtlichen Baulücken und 50 freien Baugrundstücken in B-Plan-Gebieten kann der Wohnungsbedarf teilweise in den kommenden Jahren gedeckt und eine angepasste Siedlungsentwicklung in den Stadtteilen ermöglicht werden. Auf Grund der bestehenden Nachfrage werden diese Angebote voraussichtlich nicht ausreichend sein. Ca. 50 konkrete Anfragen nach Bauland bzw. Baugrundstücken konnten bereits in 2025 von der Bauverwaltung dokumentiert werden. Die Anfragen bei freien Immobilienmaklern sind dabei nicht enthalten.

Nach Angaben der Bauverwaltung sind im gültigen regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain im Stadtteil Heldenbergen 17,2 ha sowie in den Stadtteilen Ostheim 4,3 ha, Windecken 0,8 ha und Erbstadt 1,4 ha als Wohnbauflächen ausgewiesen worden. Die Bereitstellung dieser Wohnbauflächen ist erforderlich, um die kommende Nachfrage nach Bauland aktuell decken zu können. Im Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes 2025 sind außer den in der Tabelle genannten „Baulandreserven“ derzeit keine weiteren Wohnbauflächen berücksichtigt worden. Auch wenn vonseiten der Stadtteile die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen gewünscht wird, so forciert die Stadt Nidderau derzeit keine weitere Ausweisung von Baugebieten.

Die Stadt wird sich in den kommenden Jahren und im Zuge der Dorfentwicklung auf die bauliche Entwicklung und damit auf die Innenentwicklung in den Ortskernen konzentrieren. Mit der Aufnahme der Stadt Nidderau in das Dorfentwicklungsprogramm sollen diese Bestrebungen für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Siedlungsentwicklung im Sinne des geringeren Flächenverbrauchs unterstützt werden.

## **4. Örtliche Infrastruktur**

### **4.1 Dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen**

In den Stadtteilen von Nidderau stehen Gemeinschaftshäuser/Bürgerhäuser und Mehrzweckhallen für die Vereine und für bürgerschaftliche Aktivitäten zur Verfügung.

Zudem ergänzen in den Stadtteilen zum Teil die Gemeindehäuser der Evangelischen Kirche und Katholischen Kirche das Raumangebot für die Kirchenmitglieder. Aktuell finden in den örtlichen Kirchengemeinden Strukturveränderungen statt, die die Aufgabe von einzelnen Gemeindehäusern (z.B. Eichen und Ostheim) zum Ziel haben. Die bestehenden kirchlichen Gemeindehäuser, die Feuerwehrhäuser und auch die Vereinshäuser stehen allerdings für private Nutzungen und Veranstaltungen anderer Vereine nur bedingt zur Verfügung. Durch den Verlust einiger traditioneller Gastwirtschaften in der Vergangenheit, stehen die ehemals vorhandenen Nutzungs- und

Veranstaltungsmöglichkeiten nicht mehr zur Verfügung. Insofern ist der Erhalt und die Aufwertung der bestehenden Gemeinschaftshäuser in den Stadtteilen von besonderem Belang.

Insgesamt wird festgestellt, dass in den Stadtteilen von Nidderau das Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen mit den entsprechenden Raumangeboten im Moment noch ausreichend ist. Allerdings kommt es bereits heute durch die hohe bis sehr hohe Auslastung zu bestimmten Zeiten zu Engpässen bei der Bereitstellung der Gemeinschaftshäuser, mit der Folgewirkung, dass Veranstalter auf andere Häuser in Nachbarorten ausweichen mussten.

In Verbindung mit den vorgesehenen notwendigen energetischen und baulichen Sanierungsmaßnahmen werden in einigen Häusern auch Maßnahmen für eine zeitgemäße und technische Anpassung der Gebäude erforderlich. Infolge der durchweg intensiven Nutzung der Gemeinschaftshäuser sind die Ausstattungsstandards zu verbessern, um ein attraktives Nutzungs- und Raumangebot für bürgerschaftliche Nutzungen langfristig anbieten und eine Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am Gemeinschaftsleben sicherstellen zu können.

## **Die Gemeinschaftshäuser in den Stadtteilen**

### **Nidderhalle Eichen**

Die Nidderhalle wurde in 2018 an die bestehende Sporthalle zur Durchführung von Veranstaltungen, Versammlungen, Sitzungen, Workshops und Feierlichkeiten angebaut. Mit einem attraktiven Raumangebot und einer bedarfsgerechten Ausstattung und Medientechnik wird das Haus von den Vereinen für die unterschiedlichsten Aktivitäten intensiv genutzt. In Verbindung mit der direkt angrenzenden Sporthalle bietet die Nidderhalle u.a. auch optimale Voraussetzungen für Sportveranstaltungen mit anschließenden Aufenthalts- und Bewirtungsmöglichkeiten.

Die Belegungsquote bzw. die Auslastung durch regelmäßig stattfindende Nutzungen in der Woche liegt gemäß Angaben der Stadtverwaltung bei 54 %. Die zusätzlichen Nutzungen/Stunden sind bei der Bewertung der Belegung noch ergänzend zu berücksichtigen.

Die Nidderhalle befindet sich in einem guten baulichen und technischen Zustand. Sanierungsmaßnahmen etc. sind aktuell nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Bei evtl. zunehmendem Belegungsbedarf müssen Überlegungen angestellt werden, wie durch Optimierung der Nutzungen ergänzende Kapazitäten geschaffen werden können.

### **Mehrzweckhalle Erbstadt**

Die in 1975 errichtete und in der Folgezeit umgebaute Halle wird insbesondere vom sehr aktiven Karnevalverein und dem Fußballverein ganzjährig intensiv genutzt. Die vorhandenen Umkleideräume und die Bühne ermöglichen größere Veranstaltungen und Feierlichkeiten in Verbindung mit Bühnenauftritten von überörtlicher Bedeutung. Die integrierte Gaststätte wirtschaftet unabhängig der Mehrzweckhallennutzung. Der Gastronom kann allerdings die Halle für in Eigenregie durchgeführte Veranstaltungen in Anspruch nehmen.

Infolge der regelmäßig wöchentlich stattfindenden Nutzungen beträgt die Auslastung rd. 48 %, zuzüglich der unregelmäßigen Wochenendnutzungen.

Die Mehrzweckhalle muss zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten an den Bedarf angepasst werden. Aktuell fehlen Lagerkapazitäten für die Vereine und die Ausstattung ist nicht mehr zeitgemäß.

Umkleideräume, Sanitäranlagen und die Bühnenkonstruktion müssen auf einen zeitgemäßen gestalterischen und technischen Stand gebracht werden.

### **Pfaffenhof Erbstadt**

Bisher werden die sanierten Räume im Erdgeschoss (EG) des Pfaffenhofes (erbaut 1750, Kulturdenkmal) zur Durchführung von Trauungen (Trauzimmer der Stadt Nidderau), in einem sehr beschränkten Rahmen für kleinere kulturelle Veranstaltungen, Sitzungen, Vorträge und Ausstellungen genutzt. Die Musikschule nutzt separate Räume im EG für Proben und Übungsstunden der Musikschüler. Einige Erbstädter Vereine belegen die Räume im OG zur Lagerung von Vereinsutensilien. Im Rahmen der Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes (2025) für den Pfaffenhof wurden konkrete Nutzungsvorstellungen entwickelt, wie das Raumangebot intensiver genutzt und eine langfristige Erhaltung des Gebäudes als attraktiver und „gediegener“ Veranstaltungsort gesichert werden kann. Der Arbeitskreis Pfaffenhof plant das Veranstaltungsmanagement in eigener Regie unter Mithilfe der Stadt zu organisieren.

(Siehe hierzu das Projekt Nr. 3.3 | Der Pfaffenhof - Neugestaltung des Innenhofes)

Da noch keine regelmäßige Nutzung im Pfaffenhof stattfindet, können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen zur Auslastung getroffen werden. Die geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Pfaffenhof sollen vor allem auch dazu beitragen, dass bestehende Nutzungs-Engpässe in der Mehrzweckhalle, die durch die zeitweise vorherrschende hohe Belegungsdichte entstehen, beseitigt werden.

### **Hessischer Hof Heldenbergen**

Der im städtischen Eigentum befindliche Hessische Hof ist einerseits Gaststätte, die an einen privaten Betreiber verpachtet ist und andererseits steht im Gebäude ein teilbarer Saal für Vereinsnutzungen und öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung. Der Saalraum kann von der Gastronomie ebenfalls genutzt werden. Eine Bewirtung von Vereinsveranstaltungen durch die Gastronomie ist möglich.

Die Saal-Auslastung in Höhe von 24 % bezieht sich lediglich auf die Nutzungen durch die Vereine und auf öffentliche Veranstaltungen. Die zusätzlichen Nutzungen an den Wochenenden und die Mit-Benutzung der Räume durch den Gastronomen sind hinzuzurechnen, was eine kontinuierlich stattfindende nahezu komplette Belegung sicherstellt.

Handlungsbedarf bzgl. der Durchführung von Maßnahmen zur Aufwertung oder Sanierung des Gebäudes oder der öffentlichen Räume besteht derzeit nicht.

### **Kultur- und Sporthalle Heldenbergen**

In 2000/2001 wurde der Hallenbau mit einem großen teilbaren Saal, Bühne, Umkleideräumen, Küche und Thekenraum errichtet. Die Kultur- und Sporthalle, am nord-westlichen-Ortsrand gelegen, wird insbesondere von Sportvereinen auch aus anderen Stadtteilen intensiv genutzt. Theater und Konzertveranstaltungen finden zu unterschiedlichen Zeiten statt.

Infolge der regelmäßigen Nutzung der Halle in der Woche beträgt die Auslastung rd. 50 %, zuzüglich der unregelmäßigen Wochenendnutzungen.

Mit der Kultur- und Sporthalle steht ein attraktives Raumangebot mit entsprechender Ausstattung und Medientechnik für die Vereinsaktivitäten und für größere private und öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung.

Handlungsbedarf hinsichtlich der Durchführung von Maßnahmen zur Aufwertung oder Sanierung des Gebäudes oder der öffentlichen Räume besteht derzeit nicht.

### **Bürgerhaus Ostheim**

Das Bürgerhaus in Ostheim liegt im Ortszentrum und wurde in 1987 erbaut. Hauptnutzer des Hauses sind Sport- und Gesangsvereine. Durch die Möglichkeit den großen Saal in 3 Abschnitte zu teilen, können verschiedene Veranstaltungsformate realisiert werden. Durch die eingebaute Bühne und die Umkleideräume wird der Saal oftmals für Konzerte und Theateraufführungen genutzt. Private und öffentliche Sitzungen und Versammlungen sowie Informationsveranstaltungen finden statt. Küche und Theke stehen zur Verfügung, um eine Bewirtung der Veranstaltungen zu ermöglichen.

Die an das Bürgerhaus direkt angeschlossene Gaststätte wirtschaftet unabhängig der Nutzungen im Bürgerhaus. Sie kann aber von den Veranstaltern in der Halle zur Bewirtung der Gäste gebucht werden. Der Gastronom kann auch die Halle für in Eigenregie durchgeführten Veranstaltungen in Anspruch nehmen.

Durch die äußerst intensive und regelmäßige wöchentliche Vereinsnutzung beträgt die Auslastung rund 77 %, zuzüglich der unregelmäßigen Wochenendnutzungen.

Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der Sicherstellung einer attraktiven Nutzung des Bürgerhauses und zur Bedarfsanpassung durch Sanierungsmaßnahmen zur Optimierung der Saalnutzung mit einer teilweisen Erneuerung der Ausstattung und Medientechnik.

### **Willi-Salzmann-Halle Windecken**

Die Willi-Salzmann-Halle (Baujahr 1980) liegt verkehrsgünstig und zentral zwischen den Stadtteilen Heldenbergen und Windecken und gehört zu den intensiv genutzten Bürgerhäusern. Das Haus wird insbesondere von Sport-/Turnvereinen und Kulturvereinen genutzt. Das Raumangebot mit einem teilbaren großen Saal, einer Thekenzone, einer Bühne und mit Umkleideräumen sowie einem Sitzungsraum ermöglichen die unterschiedlichsten Veranstaltungsformate und parallel laufende Nutzungen.

Die angrenzende Gastronomie kann von den Hallennutzern zur Bewirtung der Veranstaltungen eingebunden werden. Der Gastwirt nimmt zu bestimmten Anlässen und unabhängig der Vereinsnutzungen das Gemeinschaftshaus/die Halle in Anspruch.

Die intensive Nutzung des Hauses sorgt für eine regelmäßige wöchentliche Auslastung von rd. 69 %, zuzüglich der unregelmäßig stattfindenden Wochenendnutzungen.

Auf Grund des Baualters ist die Willi-Salzmann-Halle nicht mehr auf einem zeitgemäßen technischen und baulichen Stand. Die Stadt Nidderau plant in einem ersten Schritt eine energetische Sanierung des Gebäudes. Notwendige Umbaumaßnahmen, die die Nutzungsmöglichkeiten der Halle verbessern helfen, sind zu einem späteren Zeitpunkt in einem 2. Bauabschnitt vorgesehen.

Tab. 4: Dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen

Name Orts-/Stadtteil	wer nutzt die Einrichtung und wofür?	Träger	Baujahr	Auslastung in Prozent*
Eichen	<b>Nidderhalle</b> Senioren-Gymnastik Aascher Schnooke e.V. Kultur ,Tanz, Karneval Concordia Eichen, Gesangverein Miss Harmonie Frauenchor Mittagstisch Paul-Maar-Schule	Stadt Nidderau	2018	54
Erbstadt	<b>Mehrzweckhalle</b> Erschter Noachteule Karnevalverein SKG Erbstadt Fussballverein	Stadt Nidderau	1975	48
Erbstadt	<b>Pfaffenhof</b> Trauzimmer Öffentliche Veranstaltungen Proben und Veransth. der Musikschule Schöneck-Nidderau Sportschützenverein Schützengilde Lagerräume der Vereine	Stadt Nidderau	1750 Anbau Schießstand 1974	Veranstaltungen und Trauungen finden nur zu unregelmäßigen Zeiten statt. Sportschützen trainieren wöchentlich
Heldenbergen	<b>Hessischer Hof</b> Chorgemeinschaft Heldenbergen Turnverein Windecken e.V. Country & Western Club Wing Tsun Kuen Schachclub Nidderau e.V.	Stadt Nidderau	k.A.	27
Heldenbergen	Turn- und Sportgemeinschaft Heldenbergen Nidderauer Tischtennis Club Wing Tsun Kuen Turnverein Windecken e.V. 1. Sportkegelclub Nidderau	Stadt Nidderau	2001	50
Ostheim	<b>Bürgerhaus</b> FC Sportverein Ostheim Turnverein Windecken e.V. Sängervereinigung Ostheim Cabtenus Kammerchor	Stadt Nidderau	1987	77
Windecken	Turnverein Windecken e.V. Karnevalverein "Die Schlüsselrappler" e.V. Nidder Bühne e.V. Judoclub Ski- und Wanderclub (Gymnastik)	Stadt Nidderau	1980	69

Quelle: Stadt Nidderau 2025

Anmerkung:

Für die Berechnung der Auslastung wird als Ausgangsposition eine potenzielle Nutzungszeit von 16 Stunden an 7 Tagen pro Woche (d.h. 5.840 Nutzungsstunden/Jahr) zugrunde gelegt. Jede öffentlich zugängliche Einrichtung sollte über eine Auslastung von mindestens 10 % verfügen. Eine Auslastung über 45 % wird als „sehr gut“ eingestuft.

Tab.: 4.1 Unregelmäßige zusätzliche Nutzungen an Wochenenden in den Bürgerhäusern

Stadtteil	Gemeinschaftshaus/MZH	Nutzungen	Tage p.a.
Eichen	Nidderhalle	private Feierlichkeiten, Zusatztraining Sportvereine, Vereinsworkshop	41
Erbstadt	Mehrzweckhalle	Karnevalssitzung, Maskenball, private Feiern, Rock den Acker	16
Heldenbergen	Kultur- und Sporthalle	private Feierlichkeiten, Karnevalssitzung, Theater, Konzert, Zusatztraining Sportverein	56
	Hessischer Hof	versch. Sitzungen, u.a. Mitgliederversammlung, Wahl, Parteisitzung,	16
Ostheim	Bürgerhaus	private Feierlichkeiten, Theater, Konzert, akademische Feier	57
Windecken	Willi-Salzman-Halle	Flohmarkt, Konzert / Theater, u.a. Zusatztrainings/Turniere von versch. Sportvereinen	64

Quelle: Stadt Nidderau, 2024

**Erläuterungen zur zusätzlichen Nutzung an Wochenenden:**

Neben den regelmäßigen Nutzungen der Vereine/Gruppen in den Gemeinschaftshäusern pro Jahr finden an den Wochenenden (Samstag und Sonntag) weitere gebuchte private und öffentliche Veranstaltungen statt. Diese Veranstaltungen finden nicht regelmäßig, sondern an unterschiedlichen Tagen und in unterschiedlicher Zahl statt. Die Gesamtzahl der Veranstaltungen variiert pro Jahr. Insofern kann sich die Anzahl der Veranstaltungen erhöhen bzw. verringern. Diese zusätzlichen Nutzungen an den Wochenenden sind bei der Berechnung und Bewertung der Auslastung zu berücksichtigen.

**4.2 Soziale und kulturelle Einrichtungen**

Nach Definition gehören zu den sozialen Einrichtungen solche Angebote und Institutionen, die Aufgaben des Sozialsystems erfüllen. In der Stadt Nidderau sind dies die Kindergärten, Schulen und die Kirchen. Hinzuzuzählen sind die Vereine und auch die Jugendpflege/-arbeit und Seniorenarbeit.

Tab. 5: Soziale und kulturelle Angebote

	Stadtteil	Einrichtung/Nutzung	Träger
<b>Schulen</b>	Eichen	<b>Paul-Maar-Schule</b> Grundschule 100 Schüler in 7 Klassen	Main-Kinzig-Kreis
	Heldenbergen	<b>Berta-von-Suttner Schule</b> Integrierte Gesamtschule Neubau zur Einrichtung einer Oberstufe. Eröffnung ab 2026/2027 1.076 Schüler in 44 Klassen	Main-Kinzig-Kreis
		<b>Albert-Schweitzer-Schule</b> Grundschule 326 Schüler in 16 Klassen	Main-Kinzig-Kreis
	Ostheim	<b>Johann-Hinrich-Wichern Schule</b> Förderschule 250 Schüler in 23 Klassen	Main-Kinzig-Kreis
		<b>Grundschule Ostheim</b> 180 Schüler in 8 Klassen	Main-Kinzig-Kreis
	Windecken	<b>Kurt-Schumacher-Schule</b> Grundschule 300 Schüler in 15 Klassen	Main-Kinzig-Kreis

	Stadtteil	Einrichtung/Nutzung	Träger
KITAS	Eichen	<b>Kindertagesstätte</b> 150 Plätze für Kinder von 1 bis Schuleintritt	Stadt Nidderau
	Erbstadt	<b>Kindertagesstätte</b> 75 Plätze für Kinder von 1 bis Schuleintritt	Stadt Nidderau
	Heldenbergen	<b>Kindertagesstätte Allee Mitte</b> 125 Plätze für Kinder von 1 bis Schuleintritt	Stadt Nidderau
	Ostheim	<b>Kindertagesstätte Maria Merian</b> 125 Plätze für Kinder von 1 bis Schuleintritt	Stadt Nidderau
		<b>Kindertagesstätte An der Seife</b> 100 Plätze für Kinder von 1 bis Schuleintritt	Stadt Nidderau
	Windecken	<b>Kindertagesstätte Allee Süd</b> 125 Plätze für Kinder von 1 bis Schuleintritt	Stadt Nidderau
<b>Kindertagesstätte Pestalozzi</b> 150 Plätze für Kinder von 1 bis Schuleintritt		Stadt Nidderau	
Kirchen	Eichen	<b>Ev. Kirchengemeinde Eichen-Erbstadt</b> Gottesdienste wechselnd alle 2 Wochen mit Erbstadt Gemeindehaus und Pfarrhaus sollen perspektivisch abgegeben werden Kirche bleibt erhalten	Ev. Kirchengemeinde Eichen-Erbstadt
	Erbstadt	<b>Ev. Kirchengemeinde Eichen-Erbstadt</b> Gottesdienste wechselnd alle 2 Wochen mit Eichen Kirche soll perspektivisch abgegeben werden Gemeindehaus bleibt erhalten	Ev. Kirchengemeinde Eichen-Erbstadt
	Heldenbergen	<b>Kath. Kirchengemeinde Mariä Verkündigung</b> mit Gemeindehaus soll langfristig abgegeben werden)	Kath. Kirchengemeinde Maria Verkündigung
		<b>Ev. Brückengemeinde</b> mit Gemeindehaus	Ev. Brückengemeinde
	Ostheim	<b>Ev. Kirchengemeinde</b> Gemeindehaus und Pfarrhaus sollen perspektivisch abgegeben werden	Ev. Kirchengemeinde Ostheim
	Windecken	<b>Kat. Kirchengemeinde Maria von der immerwährenden Hilfe</b> mit 3 Räumen im Pfarrheim	Kat. Kirchengemeinde Maria von der immerwährenden Hilfe
		<b>Ev. Kirchengemeinde</b> mit Gemeindehaus	Ev. Kirchengemeinde Windecken
		<b>Freie evangelische Gemeinde – Church4you</b> mit Gemeindesaal	Freie evangelische Gemeinde – Church4you

Quelle: Stadt Nidderau, 2024

### **Kindergärten/-betreuung**

Die Stadt Nidderau verfügt in jedem Stadtteil über eine Kindertagesstätte (KiTa). Mit den insgesamt 850 Kindergartenplätzen besteht ein sehr gutes Kinderbetreuungsangebot. Auf Grund der bestehenden Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen ist laut Bauverwaltung der Stadt in den kommenden Jahren eine Ergänzung des Angebotes (bauliche Erweiterung der KiTa) geplant.

### **Schule und Bildung**

Bis auf Erbstadt ist in allen Stadtteilen eine Grundschule vorhanden. Laut Schulentwicklungsplan des Main-Kinzig-Kreises 2020-2025 werden derzeit die Grundschulen als „stabil“ eingestuft. In den kommenden Jahren wird weiterhin mit einem leichten Zuwachs an Schülern in dieser Schulform gerechnet.

Alle Grundschulen bieten eine Nachmittagsbetreuung an und mit dem Einstieg aller Grundschulen in den „Pakt für den Ganztag“ hat der Main-Kinzig-Kreis die Zuständigkeit der Betreuung übernommen.

Von den Grundschulen wird für die Schulkinder ein Mittagstisch und in den Nachmittagsstunden ein interessantes und vielfältiges Bildungsangebot bereitgestellt. Die Betreuung der Schüler wird in den Grundschulen von den jeweiligen Betreuungs- oder Fördervereinen übernommen.

Die Bertha-von-Suttner-Schule ist eine Integrierte Gesamtschule (IGS) mit den Abschlüssen Hauptschulabschluss, Mittlere Reife, Abitur und Fachhochschulreife. Eine gymnasiale Oberstufe wird ab 2026/2027 in der Gesamtschule eingerichtet. Die IGS wurde als „Kulturschule“ zertifiziert. In einer Kulturschule soll jeder Lernende die Chance bekommen, eine „Kunst“ für sich zu entdecken, die sein Leben auch über die Schullaufbahn hinaus mitprägen kann. Ein Mittagstisch und eine Ganztagsbetreuung werden angeboten.

Die Johann-Hinrich-Wichern-Schule ist eine Förderschule mit zwei Förderschwerpunkten für Kinder mit der Ausrichtung „Lernen“ (1. – 9. Klasse) und der „Sprachheilförderung“ (Vorklasse – 4. Klasse). Die Schülerinnen und Schüler werden in dem jeweiligen Bildungsgang separat unterrichtet.

Insgesamt steht der Stadt Nidderau mit den verschiedenen Schulformen ein gutes Angebot für die schulische Bildung zur Verfügung.

### **Außerschulische Bildung**

Außerschulische Angebote bestehen u.a. durch die Büchereien der Ev. Kirchengemeinden in Eichen und Erbstadt, der kath. Kirchengemeinde in Heldenbergen und der Stadtbücherei in Windecken.

Die Landfrauen in Ostheim und Windecken organisieren in eigener Regie verschiedene Weiterbildungsveranstaltungen (Seminare, Workshops, Vorträge) mit dem Ziel, der gleichberechtigten Teilhabe von LandFrauen in Beruf und Familie, in Gesellschaft und Politik, in Bildung, Wirtschaft und Kultur. Ein Leben lang lernen, Erfahrungen sammeln und weitergeben sowie Gemeinschaft pflegen, sind die Themen der Aktivitäten und Veranstaltungen.

Die Volkshochschule-Bildungspartner GmbH des Main-Kinzig-Kreises bietet in Nidderau aktuell Sprachkurse, Vorträge und Kurse zur Selbsterfahrung, Gemeinsam kochen und essen, Technik-Workshops für Kinder und weitere Kurse zu Kunst, Sport und Bewegung.

## Glaubens- und Kirchengemeinden

In den Stadtteilen von Nidderau sind vornehmlich die evangelischen und katholischen Kirchengemeinden präsent. Zudem prägen zwei freie Kirchengemeinden das kirchliche Gemeinschaftsleben. Neben der Durchführung von Gottesdiensten übernehmen die Kirchengemeinden in den Stadtteilen unterschiedliche soziale Funktionen und Aufgaben. Die evangelischen und katholischen Kirchen integrieren die Kinder und Jugendlichen durch Gottesdienste und Freizeitangebote in das christliche Gemeindeleben. Die von der katholischen und evangelischen Kirchengemeinden in den Stadtteilen geführten Büchereien sind Treffpunkte und Orte der Begegnung für Jung und Alt.

## Bürgerschaftliches Engagement/Vereine

Ein außergewöhnlich aktives Vereinslebens spiegelt sich im gesellschaftlichen und kulturellen Leben in den fünf Stadtteilen wider. Die Vereine und die Ortsbeiräte sind diejenigen, die vorrangig die Veranstaltungen und Aktionen in den Stadtteilen unter Mitwirkung der städtischen Verwaltung planen, organisieren und durchführen. Bei der Betrachtung der Vereinsaktivitäten sind die Freiwilligen Feuerwehren zu berücksichtigen, die sich nicht nur um den notwendigen Brandschutz sorgen, sondern sich auch aktiv für ein gutes Gemeinschaftsleben durch Veranstaltungen und Aktionen engagieren.

Insgesamt verteilen sich die eingetragenen Vereine und registrierten Gruppen auf die Stadtteile wie folgt: Eichen 21 | Erbstadt 14 | Heldenbergen 36 | Ostheim 24 | Windecken 44.

Das Angebotspektrum der Vereine und Gruppen ist breit gefächert. Auszugsweise sind zu nennen:

- Fördervereine zur Kinder- und Schülerbetreuung
- Fußball-, Tennis-, Sport-, Gymnastik- und Schützenvereine/-gruppen
- Kultur-, Geschichts- und Heimatvereine
- Musik- und Gesangvereine, Tanz- und Theatergruppen, Karnevalvereine
- Hundesport- und Angelvereine
- Obst- und Gartenbauvereine
- Kaninchen- und Geflügelzuchtvereine
- Frauen- und Seniorenkreise, Jugendgruppen
- Pfadfindergruppen
- Natur- und Vogelschutzgruppen

Hinzuzunehmen sind die Feuerwehrvereine in den Ortsteilen und der Sozialverband VDK.

In Heldenbergen, Ostheim und Windecken besteht ein Vereinsring oder eine Vereinsgemeinschaft, der oder die sich gemeinsam mit den Mitgliedern für ein lebendiges und attraktives Gemeinschaftsleben in den Stadtteilen einsetzt.

Die Stadt Nidderau hat einen Veranstaltungskalender auf ihrer Website eingerichtet, auf der die Vereine/Gruppen ihre Veranstaltungen, Feste und Aktionen eintragen und ankündigen können. Die Prüfung und Freigabe der Eintragungen erfolgt durch die Stadtverwaltung.

Auf Nachfrage bei einigen Vereinen wird bestätigt, dass jedoch auch Problemstellungen bestehen, die Fragen zur Zukunft der Vereine aufwerfen. Wie auch in vielen traditionellen Vereinen anderenorts gehören Nachwuchssorgen, Mitgliedergewinnung und Vereinsbindung zu den Herausforderungen der Vereine. Weniger Lust auf organisiertes Gemeinwesen als vielmehr die Hinwendung zu kommerziellen Freizeitangeboten ist momentaner Trend, was die Vereine veranlasst, zukunftsorientierte Überlegungen

zur Gestaltung und Förderung des Ehrenamtes anzustoßen. Infolgedessen wird Unterstützungsbedarf mittelfristig bei der Entwicklung von Perspektiven in den Vereinen gesehen.

Im kommunalen Engagement wird das Ehrenamt in Nidderau großgeschrieben. In der Erkenntnis das ein funktionierendes Gemeinschaftsleben und die Erhaltung demokratischer Strukturen miteinander verknüpft sind und von aktiven Bürgerinnen und Bürgern getragen werden, hat sich die Stadt organisatorisch und inhaltlich auf eine aktive Förderung und Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements ausgerichtet.

Der Fachbereich Soziales der Stadt Nidderau organisiert mit den verschiedenen Akteuren und Gruppen das ehrenamtliche Engagement in der Kommune wie folgt:

- Netzwerk Ehrenamt: Familienzentrum, Seniorenbeirat/Engagement-Lotsen/Ehrenamtliche Behindertenbeauftragte/Familienbeirat/ Flüchtlingshilfe Nidderau e.V./ Integrationskommission
- Runder Tisch Integration: Ehrenamtliche Behindertenbeauftragte/ MS Treff/ Treff Schlaganfall/ Blickpunkt Auge: Hilfe für Menschen mit Sehbehinderungen
- Betroffene beraten Betroffene: Ehrenamtliche Behindertenbeauftragte/ MS Treff/ Treff Schlaganfall/
- Von Bürgerinnen für Bürgerinnen: Spieletreff/ Gemeinsames Singen/Yoga/Fototreff etc./ Klangreise/ Gemeinsame Unternehmungen & Kennenlernetreff/ Trauercafé Hoffnungsschimmer
- Angebote Seniorenbeirat: Kegeln, Kino, Fahrradfahren, Handarbeiten, Boule, Tagesfahrten, etc.
- Sicherheitsberatung für Senioren in Kooperation mit der polizeilichen Beratungsstelle Südosthessen
- Digitalstützpunkt des Landes Hessen: Ehrenamtliche Digital-Lotsen für Senioren (-Seniorenbeirat)
- Projekt Mutmacher: Ehrenamtliche Begleitung von Demenzerkrankten und ihren Angehörigen nach der Diagnose Demenz
- Projekte der Nidderauer Engagement-Lotsen generationenübergreifend: Spaziergangspaten/ Smart mit dem Phone - Schülerinnen und Schüler für Seniorinnen und Senioren/Nidderauer Freiwilligentage
- Projekt des Familienbeirates: Spielplatzrallye / Unterstützung der Ehrenamtlichen Spielplatzpaten

Seit 2013 ist die Stadt Nidderau im Engagement-Lotsenprogramm des Landes Hessen. Inzwischen wurden bereits 11 Engagement-Lotsen ausgebildet. Zusätzlich 2 Engagement-Losten waren 2024 in der Qualifizierung.

Bezüglich des kommunalen Ehrenamtes ist im Besonderen, das in 2024 eröffnete Café Welcome in Windecken zu nennen. Ein neues Zentrum für das „Miteinander und Füreinander“ und ein Ort wo gute Kooperation zwischen Ehrenamt, Stadtverwaltung und Politik gelebt wird. Das Café mit angeschlossener Kleiderkammer ist Treffpunkt und Heimat für die Flüchtlingshilfe Nidderau e.V. und weiterer Akteure in der ehrenamtlichen Flüchtlingshilfe.

### 4.3 Örtliche Nahversorgung/Grundversorgung/Erreichbarkeit

Das „Nidder Forum“ ist für die Stadt Nidderau das Fachmarktzentrum in Heldenbergen mit Nahversorgungsfunktion. Seit der Eröffnung in 2018 etablierten sich bis heute ein Lebensmittel-Vollsortimenter, weitere Lebensmittelfachgeschäfte und Dienstleistungsanbieter, die für die tägliche und mittelfristige Versorgung ihre Angebote feilbieten.

In den Stadtteilen sind folgende Versorger bzw. Anbieter zu finden:

Tab. 6: Nahversorgung

Stadtteil	Märkte	Bäcker	Metzger	Mobile Versorgung
Heldenbergen	1 Lebensmittel-Vollsortimenter 3 Discounter 1 Gemüsemarkt	3	1	1 Fisch-Händler im Gemüsemarkt
Windecken	1 Discounter 1 Non-Food-Discounter	3		
Ostheim	1 Nachbarschafts-Supermarkt	1	3	
Eichen	1 Getränkehandel 1 Hofladen	1 B		
Erbstadt	Hofladen			1 Metzger

Quelle: Stadt Nidderau, 2024

Weitere umfangreiche Versorgungsangebote mit Supermärkten und Einzelhandelsfachgeschäften bestehen in den Nachbarkommunen und in Frankfurt werden Haupteinkäufe getätigt. Insofern ist der Versorgungsgrad insgesamt zufriedenstellend.

Einerseits erfolgen die Versorgungseinkäufe vorwiegend mit dem Pkw, was in der Bevölkerung nicht als Manko empfunden wird. Eine eingeschränkte Erreichbarkeit der Versorgungsangebote wird nicht vorgetragen, da das ÖPNV-Angebot in den Stadtteilen aufgrund der kurzen Taktzeiten bis in den späten Abend hinein als gut bewertet wird. Ein Bürgerbusangebot besteht in Nidderau nicht. Alle Stadtteile werden von den Buslinien angefahren, die die Fahrgäste zu den 4 Bahnhöfen in der Stadt befördern. Weiterführende ÖPNV-Verbindungen bestehen in die Region FrankfurtRheinMain.

### Medizinische Versorgung

Die ärztliche bzw. medizinische Versorgung ist auf die Stadtteile Windecken und Heldenbergen fokussiert.

Tab. 7: Medizinische Versorgungsangebote

	Heldenbergen	Windecken	Erbstadt	Eichen	Ostheim
Allgemeinmediziner	5	0	0	1	1
Fachärzte	3	0	0	0	0
Physiotherapie/Massagepraxen	2	1	1	1	2
Hebammen	0	1	0	0	0
Apotheken	2	1	0	0	1
ärztlicher Rettungsdienst	0	1	0	0	0

Quelle: Stadt Nidderau, 2024

Die nächstgelegenen Krankenhäuser/Kliniken sind in Büdingen, Gelnhausen und Hanau zu finden. In Windecken bietet ein Seniorenzentrum 137 Pflegeplätze für die Langzeit- und Kurzzeitpflege, Verhinderungs- und Demenzpflege sowie Wohnungen für Betreutes Wohnen an. Ein mobiler Pflegedienst rundet das Versorgungsangebot ab.

#### **4.4 Freizeit- und Naherholungseinrichtungen, Plätze und Treffpunkte im Freien**

##### **Wanderwege, Radwege und Freizeit-Highlights**

Die Stadt Nidderau liegt mit Ihren Stadtteilen am nördlichen Spessarttrand im Übergangsbereich zur Vogelsbergregion. Durch die abwechslungsreiche Landschaft mit Laubmischwäldern, unberührter Natur und den vielfältigen Naturerlebnissen sind gute Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten und Naherholung gegeben.

Rund um Nidderau und in der Gemarkung verlaufen bedeutende Wanderwege. Unter anderem die Regionalpark-Route Hohe Straße, ein interessanter Höhenweg für Wanderer und Radfahrer gleichermaßen. Durch unterschiedliche Landschaften geführt, gibt der Weg an vielen Stellen den Blick frei in die Weite der Metropole Frankfurt. Zu den attraktiven Wanderwegen gehört auch die NidderAuenFährte, die durch offene Wiesenauen, Streuobstwiesen und Schutzgebieten verläuft, mit Start- und Zielpunkt in Eichen. Die historische Bonifatiusroute ist ein Wanderweg, der den Spuren des Trauerzuges mit dem Leichnam des heiligen Bonifatius von Mainz nach Fulda folgt und an Stationen in Eichen, Heldenbergen und Windecken vorbeiführt. Ferner wird die Main-Spessart-Schleife, der Hugenotten- und Waldenserpfad, ein Kulturfernradweg und Wanderweg, durch die Stadtteile Eichen, Windecken und Heldenbergen geführt.

Ergänzt werden diese überörtlich verlaufenden Rad- und Wanderwege durch z.B. den Wanderweg „Eicher Unterwald“, der entlang der historischen Grenze zwischen dem Eichener Unterwald dem Bürgerwald Windecken verläuft. Ferner der Planetenwanderweg, der zwischen der Willi-Salzman-Halle in Windecken und der katholischen Kirche in Heldenbergen angelegt wurde. Die verschiedenen verkehrsfreien Radwegeverbindungen, die in und zwischen den Stadtteilen das Freizeit- und Alltagsradfahren ermöglichen, ergänzen das Wegenetz. Das Radverkehrskonzept des Main-Kinzig-Kreises aus 2022 zeigt für Nidderau das Netz mit allen bestehenden und geplanten überörtlichen sowie innerörtlichen Radverbindungen. Darüber hinaus werden die Problembereiche und Verbesserungsmöglichkeiten in den Stadtteilen dargestellt. Ein besonderes Highlight für Radler ist das STADTRADELN, das jährlich mit großer Beteiligung der Nidderauer Bevölkerung stattfindet.

Das städtische Nidderbad wurde bereits 1972 als kombiniertes Hallen- und Freibad in Heldenbergen errichtet und in der Folgezeit immer wieder den aktuellen Bedürfnissen baulich und technisch angepasst. Entsprechend der Jahreszeiten Sommer und Winter hat das Hallenbad oder das Freibad geöffnet. Im Hallenbad steht ein 25-m-Becken und ein Nichtschwimmerbecken mit einer 70m Röhrenrutsche zur Verfügung. Ein 50-m-Becken mit Strömungskanal, verschiedene Kinderplanschbecken/-ebenen, eine 70 -m-Röhrenrutsche und ein 1-Meter und 3-Meter Sprungbrett steht im Freibad den Schwimmern und Nichtschwimmern zur Verfügung. Im Außenbereich können die Badegäste ein Beachvolleyballfeld, eine Soccout-Arena und Tischtennisplatten nutzen. Eine Blockhaussauna mit Tauchbecken und Saunagarten rundet das attraktive Freizeitangebot des Nidderbades ab. Das Bad ist sowohl für die Nidderauer

Bevölkerung als auch für die ganze Region von besonderer Bedeutung. Neben dem öffentlichen Badebetrieb und Freizeit-Badespaß für alle werden verschiedene Schwimmkurse von Vereinen/Schwimmschulen und der DLRG angeboten, wie Babyschwimmen und Anfängerschwimmen, Schulschwimmen, Vereinstraining und Wettkampfschwimmen im Hallen- oder im Freibad.

Die fünf Stadtteile blicken auf eine lange und wechselvolle Geschichte zurück. Als besonders sehenswert sind aufgrund ihrer baulichen und geschichtlichen Bedeutung die rd. 160 Kulturdenkmäler. Sie zeigen in den historischen Ortskernen die überlieferte kompakte städtebauliche Struktur und prägen die Ortsbilder in eindrucksvoller Weise. Besondere Sehenswürdigkeiten sind die Burg Wonnecken in Windecken, die katholische Kirche in Heldenbergen sowie die Hofanlage des Pfaffenhofes in Erbstadt und das Schloss Naumburg in der Nähe des Ortes. Ferner das Untertor mit Teilen der Befestigungsanlage in Eichen und der weitgehend unveränderte mittelalterliche Ortskern von Ostheim.

Der Verein Heimatfreunde Windecken widmet sich der geschichtlichen Entwicklung und präsentiert im städtischen Museum „Hospital“ viele Exponate der früheren Zeit. Neben Museumsführungen finden Ausstellungen heimischer Künstler, Vorträge und Veranstaltungen des Vereins statt. Auch im Dorfmuseum in Ostheim werden seit 1980 im Bürgerhof Exponate aus der Landwirtschaft und des heimischen Handwerks ausgestellt. Im sogenannten „Wohnzimmer“ können Trauungen durchgeführt werden. Es ist ein Museumscafé eingerichtet, das zu den regelmäßigen Öffnungszeiten von der Dorfbevölkerung und Besuchern des Museums genutzt wird.

#### 4.5 Spielplätze und Sportanlagen

Spielplätze für Kleinkinder und Kinder gibt es in ausreichender Zahl in allen Stadtteilen. Alle Spielplätze sind durchweg nach kindgerechten und pädagogischen Aspekten gestaltet worden, sodass sowohl für die Kinder attraktive Spielmöglichkeiten geboten werden können als auch Sitzmöglichkeiten, die als Treffpunkte den Erwachsenen zur Verfügung stehen. Durch kontinuierliche Überwachung und Pflege sowie bedarfsgerechter Erneuerung der Spiel- und Aufenthaltsangebote befinden sich die Spielanlagen in einem guten Zustand. Als hervorzuhebende Spielplätze, die für die ganze Familie Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten, sind zu benennen:

**Tab. 8: Spiel- und Sportanlagen**

	Eichen	Erbstadt	Heldenbergen	Ostheim	Windecken
<b>Spielplätze</b>	Spielplatz an der KiTa	Spielplatz am Pfaffenhof	Spielplatz mit Bolzplatz a. d. Saalburgstraße	Spielplatz am Jungfernsteg	Spielplatz am Mühlberg Spielplatz Friedr.Ebert-Str./Ostheimer Str.
<b>Sport-/ Fußballplätze</b>	Waldsportplatz Vereinsheim	Fußballplatz Vereinsheim	Fußballplatz Vereinsheim	Fußballplatz Vereinsheim	Fußballplatz Vereinsheim
<b>Sport-/ Mehrzweckhallen</b>	Schulturnhalle	Mehrzweckhalle	Kultur-/ Sporthalle	Schulturnhalle	Schulturnhalle
<b>Schützenhäuser</b>		Vereinshaus		Vereinshaus	Vereinshaus
<b>Tennisanlagen</b>			Anlage mit Clubhaus	Anlage mit Clubhaus	
<b>Kegelbahnen</b>			Kultur- und Sporthalle	Mehrzweckhalle	
<b>Schwimmbäder</b>			sh. Kap. Freizeit-Highlights		

Quelle: Stadt Nidderau, 2024

#### 4.6 Öffentliche Wege, Plätze, Freiflächen und Treffpunkte im Freien

In den Ortskernen der Stadtteile bestehen auf Grund der historischen städtebaulichen Struktur nur wenige größere zusammenhängende öffentliche Platz- oder Grün-/Freiflächen, die auch für bürgerschaftlich orientierte (größere) Veranstaltungen und Feste genutzt werden können.

Im Ortskern von Windecken bietet der neugestaltete Marktplatz mit Brunnen (Neugestaltung 2023) verschiedene Nutzungsmöglichkeiten mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Überregional bedeutende Feste (z.B. das Marktplatz- und Schlossspektakel) und Veranstaltungen wie Konzerte und Märkte (Pfingstmarkt, Herbstmarkt, Weihnachtsmarkt etc.) finden auf dem zentralen Platz statt. Aufgrund des Leerstands verschiedener Ladengeschäfte und Wohnungen verliert der innerörtliche Platzraum an Attraktivität.

Im Bereich zwischen der Burg Wonnecken und dem Hexenturm an der Schloßbergstraße besteht ein Band unterschiedlicher Freiflächennutzungen, die sowohl für die Bevölkerung als auch für Besucher der Stadt von Bedeutung sind. Im Zugangsbereich der Burg werden einerseits Grün-/Freiflächen als PKW-Stellflächen in kleiner Zahl vorgehalten. Andererseits sind angrenzende Teilflächen vollkommen unattraktiv und durch fortschreitenden wuchernden Bewuchs für andere standortgerechte Nutzungen im Umfeld der Burg und Altstadt nicht zu nutzen. Auf der angrenzenden Teilfläche des Hexenturmgartens wird derzeit vom Verein für Vor- und Frühgeschichte ein „Bandkeramik-Haus“ aus der Jungsteinzeit nach original archäologischen Befunden rekonstruiert. Weiter im Westen folgt der naturnahe Hexenturmgarten mit Hexenturm. Beides wird vom Verein der Heimatfreunde Windecken betreut. Für den Hexenturm ist eine Sanierung der Bausubstanz und eine anschließende Nutzung vorgesehen. Es besteht die Vorstellung den Garten mit Turm in einen funktionalen Zusammenhang zu bringen.

Der Innenhof des Pfaffenhofes in Erbstadt ist eine wichtige Freifläche im Ortskern, die im Zusammenhang mit der Nutzung des historischen Pfaffenhofes als Veranstaltungsort genutzt werden soll. Heute ist eine reine Asphaltfläche zu finden, die für bürgerschaftliche Nutzungen und als Veranstaltungsfläche nicht geeignet ist. (siehe hierzu das „Nutzungskonzept Paffenhof“, 2025)

In den Stadtteilen sind kleinere innerörtliche Plätze zu finden, die in 1970er und 1980er Jahren an örtlich bedeutsamen Stellen angelegt wurden und für die Bewohner über eine lange Zeit Orte der Begegnung und Identifikation waren. Diese sind in die Jahre gekommen und z.T. in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dies sind die Plätze in Erbstadt mit Dalles und Brunnenplatz, in Eichen der Brunnen- und Lindenplatz und in Heldenbergen ebenfalls der Brunnenplatz. Weitere kleine Platzflächen in den Ortskernen zählen dazu und sind ebenfalls perspektivisch für eine Nutzung gestalterisch aufzuwerten.

Der im städtischen Eigentum befindliche Dorfplatz in Eichen, an der Ev. Kirche und am Untertor gelegen, wird heute als Ort der Begegnung und für Dorffeste genutzt. Allerdings kann eine optimale Nutzung der Platzfläche nur eingeschränkt erfolgen. Es fehlen eine Sanieranlage mit einem kleinen Nebenraum wie auch technische Einrichtungen zur Durchführung der Veranstaltungen.

Am Bahnhof in Eichen kommen u.a. die Radfahrer und Wanderer der Spessartfährte, der Bonifatiusroute und der NidderAuenfährte mit der Eisenbahn an, um von hier aus die Touren zu beginnen oder zu beenden. Der städtische Vorplatz, der auch Treffpunkt und Aufenthaltsort für die Anlieger und

Bahnreisenden im öffentlichen Nahverkehr darstellt, ist in einem unattraktiven und sanierungsdürftigen Zustand. Nutzbare Sitzmöglichkeiten und ansprechende Verweil-Flächen fehlen gänzlich.

Ein besonderer Treffpunkt ist in Eichen die „Aascher Säuspitz“ für die Bewohner aber auch für Radfahrer und Wanderer auf der Bonifatiusroute, der Spessartfährte und des Bahnradweges, direkt an der Nidder gelegen. Auf Grund der attraktiven Lage am Ortskernrand finden hier verschiedene öffentliche Feste statt. Zudem unterhält der Angelverein auf dem städtischen Grundstück sein Vereinsheim. Der kleine Spielplatz mit offenem Pavillon wird von Eltern und Kinder als Treffpunkt und Aufenthaltsort im Freien genutzt. Zur Verbesserung und Ergänzung der Nutzungsmöglichkeiten sind Maßnahmen zur Neugestaltung der Freifläche (u.a. Sitzstufen am Wasser mit Tretbecken) notwendig.

**Tab. 9: Öffentliche Plätze, Freiflächen und Treffpunkte im Freien**

	Eichen	Erbstadt	Heldenbergen	Ostheim	Windecken
<b>Öffentlicher Platz, Grün-/Freifläche Treffpunkt</b>	Lindenplatz ( Breugelgasse) Brunnenplatz (Breugelgasse)	Dalles (Hauptstraße) Brunnenplatz (Wetterauer Str.)	Friedhof als Oase der Ruhe und Treffpunkt (Friedberger Str.) Kl. Platz (Mittelburg) Platz a. d. kath. Kirche (Friedberger Str.)	Zimmerplatz (Limesstraße)	Treffpunkt am Spielplatz Einmündung Friedrich-Ebert-Str./Ostheimer Str.
<b>Zentrale Dorfplatz Marktplatz</b>	Platz an der Ev: Kirche	Platz an der Kirche (Hauptstraße) Innenhof im Pfaffenhof (Bönstädter Str.)	Platz an der Ev. Kirche und Altem Rathaus (Kirchgass)		Marktplatz
<b>Freifläche am Gemeinschaftshaus</b>		Mehrzweckhallen Vorplatz Bönstädter Str.			
<b>Freifläche für Freizeitnutzungen</b>	Aascher Säuspitz (Niddertalstraße)				Hexenturm- garten – und Burgumfeld (Schloßbergstr.) Bolzplatz an der Herrnwiese Bereich „Wärtchen“

Quelle: Stadt Nidderau, 2024

## 5. Kommunales Engagement

Neben den klassischen Aufgaben und Themen der Stadtentwicklung, sozialer, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Fragestellungen sowie des Ehrenamtes engagiert sich die Stadt in weiteren kommunalen Themenfeldern.

Bereits mit den Dorfentwicklungsverfahren in Eichen (2007 - 2015) und Erbstadt (1998 – 2006) wurden Strategien, Ziele und Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Stadtteile erarbeitet und umgesetzt, die heute in vielen Bereichen positive Wirkung zeigen. Insbesondere durch die realisierten privaten Vorhaben konnten mit Hilfe des Förderprogramms wichtige Akzente zur Innenentwicklung gesetzt

werden. Mit einer Aufnahme von Nidderau als Förderschwerpunkt in das Dorfentwicklungsprogramm kann eine konsequente Fortführung dieser positiven Entwicklung in allen Stadtteilen erfolgen.

Auf Grund der eindrucksvollen Geschichte der Stadt, verbunden mit der Vielzahl der Kulturdenkmäler und ausgewiesenen Gesamtanlagen in den historischen Ortskernen, besteht in der Bürgerschaft und bei der Stadt Nidderau ein hohes Interesse zur Bewahrung der geschichtlich gewachsenen Stadtstrukturen und wertvollen Bausubstanz. Dieses Engagement zeigt sich in den Heimat- und Geschichtsvereinen in den Stadtteilen ebenso wie in der Bereitschaft der Kommune, sich an der Erforschung und der Präsentation der Geschichte durch die Vereine inhaltlich und finanziell zu beteiligen (u.a. Erstellung der Broschürenreihe „Geschichtswege“ in den Stadtteilen und „Eröffnung Tag des Offenen Denkmals im Pfaffenhof 2025).

Die geschaffene Beteiligungsplattform der Stadt bietet Bürgern und Gruppen zu allen Themen der städtischen Entwicklung und der Dorfentwicklung die Möglichkeit Ihre Meinungen und Ideen/Vorschläge vorzutragen. Unter anderem wurde anlässlich des Bürgerentscheids zum Auenkonzept (2023) und im Rahmen der Erarbeitung des Klimaanpassungskonzeptes (2024) die Bürgerbeteiligung erfolgreich durchgeführt.

Darüber hinaus wurde zur Bürgerinformation die Stadtapp eingeführt, ein Kommunikationssystem das erlaubt, auf direktem Weg von Neuigkeiten und Meldungen aus der Stadt und den Stadtteilen zu erfahren.

Im Klimaschutzkonzept der Stadt wurden die Handlungsfelder, Initiativen und Maßnahmen benannt, die in der nächsten Zeit im öffentlichen und in privaten Bereichen angestoßen und umgesetzt werden sollen. Das städtische Engagement sieht verschiedene Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit, Informationsveranstaltungen, Durchführung von Aktionen zum Klimaschutz und Beratungsangebote für private Eigentümer/Bauherren und für das Gewerbe vor. Das vorgesehene Klimaschutzmanagement wird den Prozess des Klimaschutzes und der Klimaanpassung organisieren.

Der Klimastammtisch der Stadt Nidderau bietet die Möglichkeit Themen rund um Klimaschutz und Klimaanpassung gemeinsam zu erörtern. Die Stammtisch-Runden beschäftigen sich u.a. mit den Themen Wärmeversorgung, Landwirtschaft, Klimaanpassung im Alltag und klimagerechte Ernährung.

Zur Bündelung der vergaberechtlichen Fachkompetenz haben sich im Rahmen der Interkommunalen Zusammenarbeit (IKZ) die Kommunen Bad Vilbel, Friedberg, Nidderau und Schöneck zusammengeschlossen, um die immer größer werdenden Anforderungen an die vergaberechtlichen Angelegenheiten nach einem einheitlichen Standardverfahren rechtssicher abzuwickeln. Seit dem 1. September 2021 werden die Aufgaben der Nidderauer Vergabestelle durch das Interkommunale Vergabezentrum in Bad Vilbel übernommen.

Die Stadt Nidderau gehört zur LEADER-Region SPESSARTregional und nutzt die Beratungs- und Förderangebote zur erfolgreichen Realisierung öffentlicher Vorhaben. In 2025 wurde die Planung und der Bau des Skaterparks in Ostheim in die LEADER-Förderung aufgenommen.

Mit der Stadt Gehren (Ortsteil von Ilmenau) in Thüringen besteht seit gut 35 Jahren eine Städtepartnerschaft. Das gemeinsame Engagement resultiert aus der Wiedervereinigung und wird im gegenseitigen Austausch und Kontakt der Feuerwehren sowie durch Teilnahme an kulturellen Veranstaltungen in Gehren und Nidderau gepflegt. In der Partnerstadt Gehren wurden 35 Bäume anlässlich des 35-jährigen Bestehens der Partnerschaft in 2025 gepflanzt.



### TEIL 3 | Bestandsanalyse / Stärken und Schwächen

Grundlage zur Beschreibung der „Stärken und Schwächen“ bilden die Gespräche und Rundgänge mit den beteiligten Akteuren der Stadtteile sowie die Ergebnisse der Diskussion und die Informationen der Stadtverwaltung zu den Einzelaspekten der Bestandsaufnahme. Die Verfasserin des KEK-Berichtes hat eine Interpretation der vorliegenden Daten und Aussagen vorgenommen und die Erkenntnisse in der folgenden Übersicht zusammengefasst.

Bei der Beschreibung der Stärken und Schwächen in den Themenbereichen steht die gesamtkommunale Betrachtung im Vordergrund.

#### Stärken-Schwächen-Analyse

Demographie	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine positive Bevölkerungsentwicklung wird prognostiziert</li> <li>• Vermehrter Zuzug sorgt für Bevölkerungszunahme</li> <li>• Steigende Bevölkerungszahlen der letzten Jahren bestätigen die weiterhin positive Entwicklung der Stadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (weniger Geburten als Sterbefälle)</li> <li>• Der Anteil der jüngeren Generation wird geringer, der Anteil der Über-60-Jährigen wird sich erhöhen</li> <li>• Durch Veränderungen in der Altersstruktur wird die Überalterung in den Stadtteilen langfristig zunehmen</li> </ul>

Städtebauliche Entwicklung und Wohnen	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Stadtteile von Nidderau sind attraktive Wohnstandorte</li> <li>• In den historischen Ortskernen sind die städtebaulichen Strukturen und baulichen Merkmale noch weitgehend gut erhalten</li> <li>• Geringer Leerstand von Wohngebäuden</li> <li>• Freie Wohnbaugrundstücke sind in den jüngeren Baugebieten teilweise vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leerstand (Unternutzung) ist bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden in den Hofanlagen zu verzeichnen</li> <li>• Leerstand von kleinen Geschäften/Ladenlokalen in den Erdgeschosszonen insbesondere in Windecken</li> <li>• Sanierungsbedarf an historischen Wohngebäuden und ehem. Wirtschaftsgebäuden</li> <li>• Durch fehlende Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an historischen Gebäuden werden die Ortsbilder beeinträchtigt</li> <li>• Zukunftsorientierte Entwicklungskonzepte für Teilbereiche und Einzelobjekte fehlen für Problemlagen in den Ortskernen</li> </ul>



Gemeinschaftseinrichtungen, Bürgerengagement, Kinderbetreuung und Bildung	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinschaftshäuser sind in allen Stadtteilen vorhanden und vorwiegend in einem befriedigenden Bauzustand</li> <li>• Die Auslastung der Gemeinschaftshäuser ist in den Stadtteilen durch die intensive Nutzung hoch</li> <li>• Das Gemeinschaftsleben in allen Stadtteilen zeichnet sich durch eine Vielzahl von Vereinen und ihrer vielfältigen Aktivitäten aus</li> <li>• Gutes Betreuungsangebot in den KiTas</li> <li>• Umfassendes schulisches Bildungsangebot</li> <li>• Stadt engagiert sich mit verschiedenen sozialen Einrichtungen und Ehrenamtsangeboten an der Stärkung und Förderung des sozialen Zusammenhalts/-lebens in der Stadt für Jung und Alt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funktionale Verbesserungen sind in einigen Gemeinschaftshäusern durch Umbau-/ Sanierungsmaßnahmen, energetische Ertüchtigung und zeitgemäße Ausstattung notwendig</li> <li>• Teilweise bestehende Nutzungseingpässe in den Gemeinschaftshäusern aufgrund hoher Nachfrage</li> <li>• Kirchliche Gemeindehäuser werden z.T. aufgegeben und stehen als Veranstaltungsorte und Treffpunkte weniger zur Verfügung</li> <li>• Fehlenden Nachwuchs, sinkende Mitgliederzahlen und gestiegene Anforderungen an Veranstaltungsangebote stellen zukünftig die Vereine vor neue Herausforderungen</li> <li>• Durch Zuzug junger Familien besteht künftig erweiterter Bedarf an Kita-Plätzen</li> </ul>

Grundversorgung, medizinische Versorgung	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umfassende Grundversorgung in Heldenbergen durch Supermärkte/Discounter und weitere Einzelhandelsangebote</li> <li>• Ergänzendes Nahversorgungsangebot in Erbstadt mit Verkaufs-Box geplant</li> <li>• Mobile Händler ergänzen die Grundversorgung in einigen Stadtteilen</li> <li>• Medizinische Versorgungsangebote sind vorrangig in Heldenbergen vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen (Stadtteile &lt;-&gt; Kernort) ist durch ÖPNV-Angebot zufriedenstellend</li> <li>• Nur wenige Direktvermarkter vermarkten ihre selbst erzeugten Produkte vor Ort</li> </ul>



Freizeiteinrichtungen/-angebote, Plätze, Grünflächen und Treffpunkte im Freien	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gut ausgestattete Spielplätze sind für alle Altersgruppen der Kinder vorhanden</li> <li>• JUZ Blauhaus in Windecken bietet Raum für ein vielfältiges Jugend-Freizeitangebot/-programm</li> <li>• Angebot an Sportanlagen und Sportplätzen deckt die Nachfrage ab</li> <li>• Rad- und Wanderwege bieten neben der umliegenden attraktiven Landschaft gute Freizeitangebote</li> <li>• Nidderbad (Freibad und Hallenbad) in Heldenbergen ist ein besonderes Freizeit-Highlight für alle Generationen</li> <li>• Vielfältige kulturelles und freizeitorientiertes Veranstaltungsangebot wird in den Stadtteilen durch die Vereine und durch Unterstützung der Stadt organisiert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf Grund der Bebauungsdichte in den historischen Ortskernen sind öffentliche Freiräume nur begrenzt vorhanden</li> <li>• Die bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen bedürfen mancherorts einer gestalterischen Aufwertung zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten</li> <li>• Das Angebot an Freiflächen im Bereich der Gemeinschaftshäuser ist in vielen Fällen nicht geeignet, um den Außenraum für bürgerschaftlich orientierte Aktivitäten angemessen nutzen zu können</li> </ul>

Mobilität und Verkehr	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zufriedenstellendes ÖPNV-Angebot in allen Stadtteilen</li> <li>• Guter Anschluss an das überörtliche Straßennetz</li> <li>• Überörtlich angeschlossenes Radwegenetz und innerörtliche Radwegeverbindungen vorhanden oder im Ausbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsbelastung ist in innerörtlichen Bereichen durch Ruhenden und fließenden Verkehr hoch</li> <li>• Erhöhte Pendlerbewegungen führen zu erhöhten Verkehrsbelastungen und zusätzlichen Verkehrsströmen</li> <li>• Durchgangsverkehr in Eichen, Ostheim und Heldenbergen beeinträchtigt die Nutzung der Straßenräume als öffentliche Freiräume</li> <li>• Nachbarschaftlicher Austausch in den Straßenräumen geht verloren</li> </ul>

Wirtschaft, Energie und Klimaschutz	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vielfältiges und kleinteiliges Arbeitsplatzangebot steht in Nidderau zur Verfügung</li> <li>• Verkehrsgünstige Lage und ein hohes Arbeitsplatzangebot im Wirtschaftsraum FrankfurtRheinMain sorgt für gute Standortbedingungen</li> <li>• Kommunale Wärmeplanung in der Bearbeitung</li> <li>• Energetische Ertüchtigung der öffentlichen Einrichtungen/Gebäude wird fortgeführt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrumsfunktion des Ortskerns von Windecken verliert mit zunehmendem Leerstand von Geschäften und Dienstleistungsangeboten an Bedeutung</li> <li>• Maßnahmen zur Klimaanpassung noch nicht in allen öffentlichen Bereichen umfassend verwirklicht</li> </ul>

## TEIL 4 | Strategie, Ziele, Handlungsfelder

### 4.1 Gesamtstrategie zur Dorfentwicklung

Die Stadt Nidderau mit den fünf Stadtteilen ist ein attraktiver Wohn- und Lebensstandort am Rande der Region FrankfurtRheinMain. Als eine der wachsenden Kommunen der Region hat Nidderau eine dynamische Entwicklung erlebt, die auf Grund der Bevölkerungsprognose auch in Zukunft Bestand haben wird.

Auf der einen Seite haben sich infolge dieser Entwicklung die Siedlungserweiterungen außerhalb der alten Ortslagen und in der Fläche vollzogen. Andererseits blieben die historischen Ortskerne von dieser Entwicklung weitgehend verschont, sodass die städtebaulichen Strukturen und die schützenswerte Bausubstanz bewahrt blieben.

Für die Stadt Nidderau besteht daher die große Herausforderung eine Siedlungspolitik zu betreiben, die auf die Nachfrage nach Siedlungsausweisungen in angemessener Weise eingeht, aber auch gleichzeitig Anstrengungen unternimmt, wie die historischen Ortskerne als attraktive Wohnstandorte für die Zukunft weiterentwickelt und bestehende Leerstandspotenziale genutzt sowie zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten wie z.B. durch Nachverdichtung bereitgestellt werden können.

Grundsätzlich wird der Neu- und Umnutzung bestehender Bausubstanz den Vorzug gegenüber weiteren großflächigen Ausweisungen von Wohngebieten gegeben. Siedlungsarrondierungen in einem angepassten Rahmen an geeigneten Stellen ist sicher möglich.

Auf Grundlage dieser Strategie und im Sinne des Dorfentwicklungsprogramms wird das grundsätzliche Ziel verfolgt, sich auf die Innenentwicklung in den Stadtteilen zu konzentrieren und alle Potenziale zu nutzen, die der Erhaltung aber auch der positiven zukunftsorientierten Entwicklung der Ortskerne dienen.

Für ein aktives Gemeinschaftsleben in den Stadtteilen ist die Bereitstellung von Gemeinschaftseinrichtungen mit Bürgerhäusern, Mehrzweckhallen, Vereinshäusern und Jugendräumen für vielfältige Aktivitäten aller Generationen von hoher Bedeutung. Die Belegungsintensität in den Einrichtungen/Häusern zeigt, dass ein großer Bedarf an Nutzungsmöglichkeiten besteht. Die breitgefächerte Struktur der Vereinslandschaft in den Stadtteilen und die intensiven Vereinsaktivitäten sorgen dafür, dass die Gemeinschaftshäuser ausgelastet sind und verschiedentlich sogar noch Optimierungsbedarf im Belegungsmanagement sowie spezieller räumlicher Erweiterungsbedarf besteht. Die Standorte der Gemeinschaftseinrichtungen liegen vornehmlich in den Ortskernen. Die zentrale Lage hat den Vorteil, dass durch die Aktivitäten der Vereine und Veranstaltungen die Nutzer wie auch die Gäste in den Ortskernen zusammenkommen und diese beleben. Die Strategie, die Ortskerne durch die öffentlichen Einrichtungen, die Veranstaltungen und bürgerschaftlichen Aktivitäten zu stärken, ist ein bedeutender Faktor für eine positive Innenentwicklung.

Öffentliche Plätze und Freiflächen sind in einer „steinernen Altstadt“ für die Wohn- und Lebensqualität wichtig. Sie stellen für die Bewohner Treffpunkte und Kommunikationsorte dar und laden zum Verweilen ein. Die Gemeinschaft der Anwohner kann hier gepflegt werden. In den Ortskernen, an zentralen Stellen gelegen, sind sie oftmals auch Veranstaltungsorte und bieten Raum für Gemeinschaftsaktionen. Insofern gehen auch von intensiv genutzten öffentlichen Freiräumen in den Ortskernen wichtige Impulse für eine erfolgreiche Innenentwicklung aus.

## Relevante Handlungsfelder der Dorfentwicklung

Unter der Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Stärken-Schwächen-Analyse in Verbindung mit der übergeordneten Gesamtstrategie wurden die einzelnen, für die Dorfentwicklung relevanten Handlungsfelder ermittelt:

### 1) Städtebauliche Entwicklung / Innenentwicklung

### 2) Gemeinschaftseinrichtungen / Bürgerschaftliches Engagement

### 3) Dorfplätze, Grünanlagen; Freizeitangebote

Auf Grund der vorhandenen überwiegenden Stärken bzw. der aktuellen positiven Entwicklung ist in den anderen Themenbereichen kein erhöhter bzw. kein Handlungsbedarf erkennbar, der im Rahmen des Dorfentwicklungsverfahrens angegangen werden muss.

Dies sind die Themen:

- Bürgerengagement
- Grundversorgung
- Kinderbetreuung und Schule
- Mobilität und Verkehr

Bezgl. der Behandlung des Themas Klimaschutz und energetische Maßnahmen wird auf die laufenden Initiativen der Stadt verwiesen und die Bereitschaft zur Mitwirkung der privaten Eigentümer gesetzt, die u.a. durch Beratungsangebote auch im Rahmen der Dorfentwicklung motiviert werden sollen, wirksame und nachhaltige Klimaschutzmaßnahmen und -anpassungen durchzuführen.

## Gebietskulisse

Räumlicher Schwerpunkt der öffentlichen Vorhaben bilden vorrangig die Ortskerne in den fünf Stadtteilen von Nidderau.

Zur Förderung von privaten Maßnahmen werden diejenigen Bereiche empfohlen, die aus der Siedlungsgenese als historische Ortskerne identifiziert werden konnten. Weitere Handlungsschwerpunkte werden derzeit nicht identifiziert.

## 4.2 Handlungsfelder, Strategien und Entwicklungsziele

### HANDLUNGSFELD 1: Städtebauliche Entwicklung / Innenentwicklung

Die Bestandsaufnahme/-analyse bestätigt vor allem eine höhere Zahl leerstehender Wirtschaftsgebäude.

Die leerstehenden oder untergenutzten Gebäude werden oftmals lediglich als Lager- oder Abstellräume genutzt und weniger für ergänzende Wohnnutzungen. Fehlende Nutzungen führen daher zunehmend in den kleinteiligen Hofanlagen zur Vernachlässigung der Bausubstanz und einem daraus folgenden erhöhten Sanierungsbedarf. In vielen Fällen führen bauliche Veränderungen an Wohn- und Nebengebäuden zur sichtbaren Auflösung des überlieferten baulichen Gefüges.

Auf Grund vorhandener leerstehender Wirtschaftsgebäude in Teilbereichen der Ortskerne in Verbindung mit den freien Baugrundstücken in den jüngeren Wohngebieten und B-Plan-Gebieten besteht noch ein gewisses Potential an Wohnbauflächen in den Ortslagen.

Mancherorts haben durch die Konzentration von leerstehenden/ungenutzten Gebäuden negative bauliche Veränderungen (in Teilbereichen und bei Einzelobjekten) stattgefunden, für die

Entwicklungskonzepte von Architekten, Planern und Beratern zu erarbeiten sind, wie zukunftsorientierte und nachhaltige Bebauungen erfolgen und Wohnraum oder neue Nutzungen entstehen können.

Besonderes Augenmerk ist im Besonderen in dem Sinne auf die Ortskerne zu legen, da auch hier durch die Zunahme des Leerstands an Gewerbe- und Einzelhandelsflächen die zentralen Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen der Zentren verloren gehen.

Handlungsbedarf besteht auch dort, wo in den Ortskernen durch Abbau oder durch Verlagerung von bedeutenden halb-öffentlichen Einrichtungen (z.B. Gemeindehäuser der Kirchen) die Frage nach den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten gestellt werden muss.

### **Strategie**

Städtische Initiativen und Maßnahmen sollen dazu beitragen, dass die Ortskerne als attraktive Wohnorte mit den vielfältig nutzbaren Hofanlagen, die zeitgemäßes Wohnen und die unterschiedlichsten Wohnformen ermöglichen, an Bedeutung gewinnen.

Durch die Motivation der Eigentümer die Bestandsimmobilien zu erhalten und zu sanieren sowie leerstehende/untergenutzte Gebäude und freie Grundstücke zu nutzen, soll die Innenentwicklung gefördert werden.

### **Entwicklungsziele**

- Reduzierung der Gebäudeleerstands- und Flächenpotentiale durch (Um-) Neunutzung und Bebauung von freien Grundstücken in den Ortslagen.
- Erarbeitung von Planungslösungen zur städtebaulichen und baulichen Entwicklung der Ortskerne und für Teilbereiche/Einzelobjekte bei Erhaltung historischer Strukturen und Bausubstanz
- Entwicklung zeitgemäßer attraktiver Wohnungsangebote für Familien, ältere und alleinstehende Menschen/Singles und für gemeinschaftliches Wohnen
- Stärkung der Ortskerne als attraktive Zentren des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und vielfältiger Aktivitäten und Initiativen

## **HANDLUNGSFELD 2: Gemeinschaftseinrichtungen / Bürgerschaftliches Engagement**

Für die dörfliche Gemeinschaft und ihre vielfältigen Aktivitäten stehen in den Stadtteilen Gemeinschaftshäuser/Bürgerhäuser zur Verfügung. Die Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Häuser, des Raumangebotes und der Ausstattung ist notwendig, da z.T. die kirchlichen Gemeindehäuser in Zukunft für gemeinschaftliches Engagement nicht mehr zur Verfügung stehen werden und es zudem nur noch wenige Traditionsgasthäuser gibt, die ein vergleichbares oder ergänzendes Raumangebot bereitstellen können.

Aufgrund des teilweise bestehenden Umbau- und Sanierungsbedarfs in den Gemeinschaftshäusern besteht Handlungsbedarf hinsichtlich der Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten, der Neuausrichtung des Raumangebotes, der bedarfsgerechten Ausstattung und der energetischen Ertüchtigung.

### **Strategie:**

Durch die Bereitstellung von attraktiven öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen/Bürgerhäusern soll ein aktives Vereins- und Gemeinschaftsleben gefördert sowie das ehrenamtliche Engagement und Vereinslebens gestärkt werden.

**Entwicklungsziele:**

- Erhaltung und Weiterentwicklung attraktiver und bedarfsgerechter Gemeinschaftshäuser für vielfältige Nutzungen und Aktivitäten
- Unterstützung der ehrenamtlich Engagierten/der Vereine bei der Entwicklung zukunftsorientierter und bedarfsgerechter Angebote
- Abstimmung mit den Vereinen/Nutzern wie die Organisation und der Betrieb der Häuser durch Eigeninitiative unterstützt und eine bedarfsgerechte Nutzung für alle erfolgen kann.

**HANDLUNGSFELD 3: Dorfplätze, Grünanlagen; Freizeitangebote**

Öffentliche Plätze und Freiflächen sind in den Stadtteilen wichtige Aufenthalts- und Kommunikationsorte im öffentlichen Raum und tragen wesentlich zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil sowie zum Image einer Stadt bei (Stichwort Visitenkarte).

Zudem dienen die Freianlagen der Bevölkerung als Treffpunkte und Orte für Aktivitäten der Dorfgemeinschaft. Die Gestaltung, Ausstattung und Begrünung einiger Platz- und Freiflächen befinden sich allerdings in einem unbefriedigenden Zustand. Dies betrifft sowohl die öffentlichen Freiräume im Bereich der Gemeinschaftshäuser als auch Platzflächen in den Ortskernen. Es besteht Gestaltungs- und Sanierungsbedarf.

**Strategie:**

Durch die Aufwertung und zeitgemäße Gestaltung öffentlicher Freiflächen und Treffpunkte in den Ortskernen können attraktive Begegnungsorte für die Bevölkerung geschaffen werden, die zum Aufenthalt und zur Kommunikation zwischen den Generationen einladen.

**Entwicklungsziele:**

- Gestalterische Aufwertung und Steigerung der Aufenthaltsqualität von öffentlichen Plätzen und Freiflächen unter Berücksichtigung bedarfsgerechter Nutzungsanforderungen der Dorfgemeinschaft.
- Verbesserung der Gestaltqualität von Freiräumen im Dorf zur Aufwertung des Ortsbildes
- Aktive Einbindung der Dorfgemeinschaft bei der Entwicklung von Ideen zur Gestaltung und Nutzung der Grün- und Freiflächen

### 4.3 Öffentliche Maßnahmen

#### Handlungsfeld 1: Städtebauliche Entwicklung / Innenentwicklung

<b>1.1</b>	<b>Eichen</b>	<b>Projektspeicher</b>
<p><b>Städtebauliche Problemlage</b>  <b>Entwicklungskonzept zur Nutzung des Pfarrzentrums</b></p>		
<p><b>Zielsetzung:</b>                  Erhaltung des Ev. Pfarrzentrums für bürgerschaftlich orientierte Nutzungen</p>		
<p><i>Ev. Gemeindezentrum Gemeindesaal und Pfarrhaus</i></p>		
<p><b>Projektbeschreibung:</b></p> <p>In 2024 wurde vom zuständigen Kirchkreis Hanau der Gebäude-Konsolidierungsprozess angestoßen, der den Verkauf des Pfarrzentrums in Eichen vorsieht. Das Kirchengebäude soll im Eigentum der Kirchengemeinde Eichen-Erbstadt verbleiben.</p> <p>Die Ev. Kirchengemeinde sucht derzeit nach zukunftsorientierten Ideen und Lösungen, wie das Pfarrhaus und das Gemeindehaus weiterhin für bürgerschaftliche Nutzungen als Begegnungsort im Dorf genutzt werden kann oder ob alternative Lösungen bestehen.</p> <p>Auf Grund der Bedeutung des kirchlichen Gemeindelebens und des Engagements der Kirchengemeinde in Eichen beabsichtigt die Stadt Nidderau im Rahmen der Dorfentwicklungsverfahrens mit fachlicher Hilfestellung die örtliche Kirchengemeinde bei ihren Überlegungen bzgl. einer Nutzung des Pfarrzentrums zu unterstützen.</p>		
<p><b>Vorgehensweise/Schritte:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Durchführung eines moderiertes Beteiligungsverfahrens zur Entwicklung eines Nutzungskonzeptes mit externem Fachbüro</li> <li>2. Erarbeitung einer Konzeption gemeinsam mit der Kirchengemeinde zur Klärung der künftigen Nutzung des Pfarrzentrums</li> <li>3. Abstimmung des Nutzungskonzeptes mit dem Kirchenkreis Hanau/dem Landeskirchenamt als Grundlage für weiterführende Planungsentscheidungen</li> </ol>		
<b>Projektträger</b>	Stadt Nidderau	
<b>Ansprechpartner:</b>		
<b>Beteiligte Stadtteile:</b>	Eichen	
<b>Einstufung:</b>		<b>Konkretisierung:</b>
<b>Funktionserhaltung</b>	<b>Einstufung:</b>	Grundidee besteht
	<b>Funktionserweiterung</b>	<b>Priorität:</b>
		2 mittel
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	12.000,00 € Nutzungskonzept	<b>Finanzierungsmöglichkeiten:</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm</li> <li>• Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>

**Handlungsfeld 1: Städtebauliche Entwicklung / Innenentwicklung**

<b>1.2</b>	<b>ERBSTADT</b>	<b>Projektspeicher</b>
------------	-----------------	------------------------

**Städtebauliche Problemlage**  
**Entwicklungskonzept zur Nutzung des Kirchengrundstücks mit Gemeindehaus und Kirchengebäude**

**Zielsetzung:**  
 Erhaltung des Ev. Gemeindehauses zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Zusammenhalts im Dorf



*Blick auf die Ev. Kirche mit Vorplatz*



*Gemeindehaus nördlich des Kirchengebäudes*

**Projektbeschreibung:**

An markanter Stelle an der Hauptstraße, im Zentrum des Dorfes, steht die Evangelische Kirche (barocke Saalkirche, erbaut 1744) von Erbstadt. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche ist auf der Ostseite des Kirchengrundstücks das Gemeindehaus platziert, das in 1980 errichtet wurde.

Die Kirche und das Gemeindehaus sind bis heute Treffpunkte im kirchlichen Gemeindeleben des Stadtteiles.

Derzeit finden im Gemeindeleben folgende Veranstaltungen und Nutzungen/Aktivitäten statt.

- Krabbelgruppen verschiedener Altersgruppen
- Proben und Vorstellungen des Sinfonischen Blasorchester (SiBo)
- Beerdigungen mit Tröster-Kaffee
- Familienfeiern
- Sitzungen des Kirchenvorstands und des evangelischen Frauenkreises
- Gemeindebücherei im Untergeschoss
- Wohnungsvermietung im Dachgeschoss (Unterbringung von Geflüchteten)

Auf Grund sinkender Mitgliederzahlen und fehlender Kirchsteuereinnahmen werden in der Evangelischen Kirche strukturelle Veränderungen notwendig. In 2024 wurde vom zuständigen Kirchkreis Hanau der Gebäude-Konsolidierungsprozess angestoßen, der den Verkauf des Kirchengebäudes vorsieht. Das Gemeindehauses soll im Eigentum der Kirchengemeinde Eichen-Erbstadt verbleiben. Dies auch infolge der vielfältigen Nutzung des Hauses und des großen Engagements der Gemeindemitglieder.

Die Ev. Kirchengemeinde sucht derzeit nach zukunftsorientierten Ideen und Lösungen, wie das Gemeindehaus langfristig erhalten und weiterhin als Begegnungsort im Dorf genutzt werden kann und welche Nutzungsmöglichkeiten bzgl. der künftigen Nutzung des Kirchengebäudes bestehen.

Auf Grund der Bedeutung des kirchlichen Gemeindelebens und des Engagements der Kirchengemeinde in Erbstadt beabsichtigt die Stadt Nidderau im Rahmen der Dorfentwicklungsverfahrens mit fachlicher Hilfestellung die Kirchengemeinde bei Ihren Planungen für einen langfristigen Erhalt sowie einer zeitgemäßen und bedarfsgerechten Nutzung des Gemeindehauses zu unterstützen.



				Vonseiten der Stadt Nidderau bestehen keine Überlegungen das Gemeindehaus für städtische Zwecke zu nutzen.	
				<b>Vorgehensweise/Schritte:</b> 4. Durchführung eines moderiertes Beteiligungsverfahren zur Entwicklung eines Nutzungskonzeptes mit externem Fachbüro 5. Erarbeitung einer Konzeption gemeinsam mit der Kirchengemeinde zur Klärung der künftigen Nutzungen im Gemeindehaus in Verbindung mit der künftigen Nutzung des Kirchengebäudes und Freifläche 6. Abstimmung des Nutzungskonzeptes mit dem Kirchenkreis Hanau/dem Landeskirchenamt als Grundlage für weiterführende Planungsentscheidungen	
<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>		Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile:</b> Erbstadt	
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>		<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>		<b>Konkretisierung:</b> Grundidee besteht	
				<b>Priorität:</b> 2 mittel	
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>		8.000,00 € Nutzungskonzept		<b>Finanzierungsmöglichkeiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>	

**Handlungsfeld 1: Städtebauliche Entwicklung / Innenentwicklung**

**1.3 OSTHEIM**

**Städtebauliche Problemlage**

**Städtebauliches Entwicklungskonzept Ortsmitte Ostheim**

**Zielsetzung:**

Neuordnung und zukunftsorientierte Entwicklung des Zentrums von Ostheim

Stärkung und Aufwertung der Ortsmitte als wichtiges Projekt der Innenentwicklung



*Bilder mit Blick auf: Ev. Gemeindehaus, Pfarrhaus, Kirche und Platz, Altes Rathaus, Feuerwehr, Bürgerhaus*

**Projektbeschreibung:**

Das Zentrum im historischen Ortskern bildet das Areal am Kirchplatz mit der Ev. Kirche, dem Gemeindehaus und Pfarrhaus, dem Alten Rathaus, dem Feuerwehrgerätehaus und dem Bürgerhaus zwischen den Straßenzügen der Hanauer Straße, der Vorderstraße und der Kirchgasse.

Bedingt durch die geplante Verlagerung des Feuerwehrstandortes an einen anderen Ort in Ostheim und infolge des Gebäude-Konsolidierungsprozesses der evangelischen Kirche bzgl. der künftigen Verwendung der vorhandenen Grundstücke bzw. der Gebäude ist eine städtebauliche Neuordnung und funktionale Neuausrichtung des betreffenden Areals vorgesehen.

Die Ev. Kirchengemeinde beabsichtigt die Aufgabe und den Abbruch des Gemeindehauses und des Pfarrhauses, um stattdessen Platz für eine zukunftsweisende Bebauung zu erhalten. Vonseiten der Stadt Nidderau ist nach Verlagerung der Feuerwehr der Abbruch des alten Gerätehauses geplant, um eine Neubebauung zu ermöglichen, die im Kontext der Gesamtentwicklung des Areals steht. Das Gebäude des Alten Rathauses und weitere 2 Fachwerkgebäude an der Vorderstraße werden in die Entwicklungsplanung einbezogen.

Im Rahmen der Planungsüberlegungen zur Entwicklung einer „neuen“ Ortsmitte soll die Schaffung von sozialem Wohnraum, Wohn- und Geschäfts-/Büronutzungen berücksichtigt werden. Eine attraktive Ortsmitte soll entstehen, die integrativer Bestandteil des historischen Umfeldes wird und Ostheim eine „neue“ Identität gibt.

In diesem Zusammenhang werden neue öffentliche Freiflächen geschaffen bzw. es wird eine Platzfläche hergestellt, die der Bevölkerung als Begegnungs- und Aufenthaltsort in der Ortsmitte dient. Die Anlage und Gestaltung eines attraktiven innerörtlichen Freiraums für vielfältige Nutzungen ist das Ziel.



<p>Wesentliche Bereiche des Planungsgebietes sind als Teil der Gesamtanlage Denkmalschutz mit Kulturdenkmälern im Ortskern ausgewiesen. Der Denkmalschutz ist bei der Erarbeitung der Entwicklungskonzeption zu berücksichtigen.</p> <p>Das Projekt ist als Kooperationsprojekt der Ev. Kirchengemeinde und der Stadt Nidderau geplant. Zur Entwicklung von Planungslösungen ist die Durchführung einer sog. „Planungswerkstatt“ vorgesehen. Gemeinsam mit 2/3 Architektur-/Städtebaubüros werden im Rahmen der Planungswerkstatt mit den beteiligten Akteuren aus Ostheim mehrere Workshops durchgeführt, um qualitätvolle Bebauungs- und Nutzungskonzepte zu erhalten. Die Planungswerkstatt soll eine Abwägung der Vorstellungen zur künftigen Entwicklung der Ortsmitte ermöglichen und unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten aufzeigen.</p> <p>Die Planungswerkstatt ist kein konkurrierendes Planungsverfahren, sondern ein Planungsinstrument zur Ermittlung alternativer Lösungsansätze. Die Lösungsvorschläge/Konzeptionen der Planungswerkstatt zur Entwicklung der Ortsmitte von Ostheim dienen als Grundlage für weiterführende Entscheidungen und Planungen</p>					
<p><b>Vorgehensweise/Schritte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festlegungen zur Vorbereitung und Durchführung der Planungswerkstatt (Organisation, Zuständigkeiten, Zeitplanung)</li> <li>- Abgrenzung des Planungsgebietes zur Erarbeitung von Konzeptlösungen im Rahmen der Planungswerkstatt</li> <li>- Rahmenbedingungen für die Planung klären und Planungsvorgaben definieren</li> <li>- Projektbeteiligte festlegen (Stadt, Ev. Kirche, Eigentümer, Weitere...)</li> <li>- Zusammenstellung aller planungsrelevanten Daten/Informationen</li> <li>- Erstellung einer Leistungsbeschreibung für das Ausschreibungsverfahren zur Auswahl von 2 Fachbüros zur fachlichen Unterstützung der Beteiligten und zur Erarbeitung von Konzeptlösungen im Rahmen der Planungswerkstatt</li> <li>- Durchführung des Ausschreibungsverfahrens und Auswahl der 2 Fachbüros</li> <li>- Gründung einer Projektgruppe „Entwicklungskonzept Ortsmitte Ostheim“ aus örtlichen Akteuren, Eigentümern, Vertretern der Stadtverwaltung und der DE-Fachbehörde</li> <li>- Durchführung von mehreren Workshops mit Projektgruppe und Bürgerinformationsveranstaltungen</li> <li>- Einbindung der politischen Gremien und Diskussion der entwickelten Konzeptlösungen</li> <li>- Klärung der nächsten Schritte, Finanzierung und Förderung von Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes und formaler und planungs-/baurechtlicher Anforderungen an die weiterführende Planung und Umsetzung</li> <li>- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit.</li> </ul>					
<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile:</b>	Ostheim	
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>		<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>		<b>Konkretisierung:</b>	Konkrete Vorstellung
				<b>Priorität:</b>	1 hoch
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	40.000,00 € Durchführung einer Planungswerkstatt		<b>Finanzierungs- möglichkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> <li>• Ev. Kirche</li> </ul>	

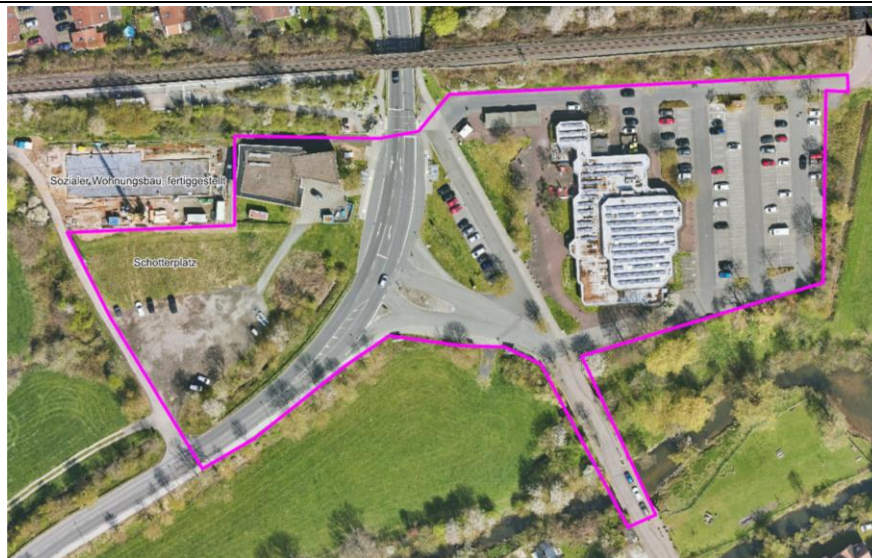
**Handlungsfeld 1: Städtebauliche Entwicklung / Innenentwicklung**

**1.4 WINDECKEN**

**Entwicklungskonzept Umfeld Willi-Salzmann-Halle**

**Zielsetzung:**

Entwicklung und Gestaltung des Umfeldes an der Willi-Salzmann-Halle zu einem attraktiven Eingangsbereich zur Altstadt und Neuen Mitte Nidderau



Gebiet des Landschaftsarchitektur-Wettbewerbs



Blick auf die Willi-Salzmann-Halle und Bahnunterführung in Richtung Neue Mitte

**Projektbeschreibung:**

Auf der Westseite der Willi-Salzmann-Halle treffen sich die Konrad-Adenauer-Allee (Hauptverkehrsstraße und Zufahrt zur Neuen Mitte) und die Heldenberger Straße (Zufahrt zur Altstadt). Die südlich des Jugendzentrums „Blauhaus“ und des Sozialen Wohnungsbaus gelegene Freifläche in Verbindung mit dem Vorplatz am Bürgerhaus und den Verkehrsfächern bilden den Haupteingangsbereich zu den Zentren von Heldenbergen und Windecken.

Der Vorplatz des Bürgerhauses dient vorrangig als Treffpunkt und Eingangsbereich zur Willi-Salzmann-Halle und wird in Teilen als Terrasse der Gastronomie genutzt. Ein Teilstück der alten Heldenberger Straße führt über den Vorplatz sowie an Parkplätzen des Bürgerzentrums und der Gaststätte vorbei. Insgesamt ein unbefriedigende Situation im Eingangsbereich zum Bürgerzentrum.

Die Freifläche (Schotterplatz) auf der Westseite der Konrad-Adenauer Allee wird insbesondere bei größeren Veranstaltungen in der Altstadt und in der Willi-Salzmann-Halle zusätzlich als Parkplatz genutzt. Eigentümer der Freifläche ist der Turnverein Windecken.

Der dem Bürgerhaus zugeordnete und östlich angeordnete städtische Parkplatz wird v.a. auch als P&R Parkplatz von Pendlern genutzt, die am Windecker Bahnhof in die Bahn einsteigen und z.B. Richtung FFM fahren. Vor allem steht die Stellplatzanlage den Gästen und Besuchern der Willi-Salzmann-Halle zur Verfügung und ist gleichzeitig Festplatz der Stadt.

Auf der Nordseite des Bürgerhausgeländes und entlang des Bahndammes verläuft die Zufahrt zum Seniorenzentrum AGO Nidderau mit 137 Pflegeplätzen.

Die Stadt Nidderau beabsichtigt nach Durchführung energetischer Maßnahmen an der Willi-Salzmann-Halle die Überplanung des Umfeldes mit den beschriebenen Frei- und Verkehrsflächen. Insbesondere unter dem Aspekt einen attraktiven Ortseingangsbereich quasi als „Entrée der Stadt“ zu schaffen, soll die



<p>derzeitige Lage, Funktion und Gestaltung der Teilbereiche überprüft und eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Konzeption im Bereich der Willi-Salzman-Halle entwickelt werden.</p> <p>Auf Grund der Bedeutung des Areals ist zur Lösungsfindung die Durchführung eines landschaftsarchitektonischen Realisierungswettbewerbs geplant. Ziel des Wettbewerbs ist die Entwicklung nachhaltiger, innovativer und kreativer Lösungen die dazu beitragen, dass ein Ort mit hoher Identität in Nidderau geschaffen wird.</p> <p>In die Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbsverfahrens sind die Anlieger/Eigentümer der Grundstücke/Flächen/Einrichtungen im Planungsgebiet, wie auch die Nutzer des Bürgerhauses (Vereine), der TV Windecken, das Seniorenzentrum, die Deutsche Bahn und die Kinder- und Jugendförderung der Stadt Nidderau, Ortsbeirat und örtliche Akteure zu beteiligen.</p> <p>Als Projekt der Dorfentwicklung ist die „Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens“ vorgesehen. Somit können wichtige Zielsetzungen und Vorgaben zur Funktion, Nutzung und Gestaltung des neu zu entwickelnden öffentlichen Freiräums in der Aufgabenstellung des Wettbewerbs verankert werden.</p>			
<p><b>Vorgehensweise/Schritte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswahl eines Fachbüros zur Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens</li> <li>- Klärung der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens Abstimmung mit der Architektenkammer Hessen (AKH). zeitlicher Ablauf/Verfahrensschritte, Beteiligte, Formulierung der Planungsaufgabe, Finanzierung des Wettbewerbs etc.</li> <li>- Einrichtung und Einbindung einer Projektgruppe zur Vorbereitung des Wettbewerbs inkl. TV Windecken</li> <li>- Öffentlichkeitsarbeit begleitend</li> </ul> <p>Auf Grundlage dieser Vorbereitungen kann mit der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens begonnen werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswahl einer Wettbewerbsbetreuung/Vorprüfung (Ermittlung des Fachbüros durch Ausschreibung)</li> <li>- Nach Freigabe des Wettbewerbsverfahrens durch AKH wird Realisierungswettbewerb ausgeschrieben</li> <li>- Durchführung des Wettbewerbs</li> <li>- Öffentlichkeitsarbeit begleitend</li> </ul>			
<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile:</b> Windecken
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>		<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>	<b>Konkretisierung:</b> Idee in Konkretisierung
			<b>Priorität:</b> 2 mittel
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	15.000,00 € Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens		<b>Finanzierungs- möglichkeiten:</b>
	110.000,00 € Durchführung des Landschaftsarchitektur-Wettbewerbs		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>

**Handlungsfeld 1: Städtebauliche Entwicklung / Innenentwicklung**

**1.5 WINDECKEN**

**Projektspeicher**

**Revitalisierungskonzepte für ausgewählte innerörtliche Problemlagen mit Gebäudeleerstand und Nutzungs-/Bebauungspotentialen**

**Zielsetzung:**

Innenentwicklung durch Erarbeitung von Konzepten zur zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung von Problemlagen in den Ortskernen



*Beispiele für Gebäudeleerstand: Private Hofanlage und Alte Mühle im Eingangsbereich zur Innenstadt*

**Projektbeschreibung:**

In den Ortskernen der Stadtteile von Nidderau steht eine Vielzahl ehemals landwirtschaftlich genutzter Wohn- und Wirtschaftsgebäude leer oder diese werden nicht mehr adäquat genutzt.

Durch den teilweise hohen Sanierungsbedarf der Gebäude und fehlende Verwertungsideen fällt es den Eigentümern schwer, Lösungen für die Um-/Neunutzung leerstehender Gebäude zu entwickeln bzw. bebaubare Grundstücke einer Nutzung zuzuführen. Die fehlende Kenntnis von Entwicklungsmöglichkeiten im städtebaulichen und baulichen Bestand führt in vielen Fällen dazu, dass eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Immobilie nicht im Fokus steht und somit Lösungsvorschläge ausbleiben.

Um den Eigentümern/Bauherren der betreffenden Immobilien zukunftsorientierte Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen, bedarf es in Einzelfällen der Erarbeitung städtebaulicher Nutzungs-, Neuordnungs- und Entwicklungskonzepte. Diese konzeptionellen Planungsüberlegungen geben den Eigentümern und Bauherren positive Impulse und Hilfestellung bei der Entwicklung eigener Planungsideen.

Die zu erarbeitenden Konzepte zur Entwicklung innerörtlicher Bereiche gehen sowohl auf die gewachsenen traditionellen Strukturen in den Ortskernen ein als auch auf die Neuordnung von Grundstücksflächen, die Optimierung von Grundstückszuschnitten bzw. die Bebauung freier Grundstücke im Ortskern ein unter Berücksichtigung des Themas „zukunftsorientierte ortsbezogene Architektur und Bauweisen“.

Bei der Entwicklung von neuen städtebaulichen Konzepten und Bauformen sollen auch neue Wohnformen wie z. B. Mehrgenerationenwohnen/Seniorenwohnen/Gemeinschaftliches Wohnen/Singlewohnen zu bedenken, da hier zunehmend Bedarf besteht. Die Zielsetzungen des nachhaltigen Planens und Bauens sind zu berücksichtigen.

Die Konzepte zur Neuordnung und Entwicklung von Problembereichen sollen vor allem dazu beitragen, den privaten Eigentümern Handlungs- und Planungsempfehlungen zur Verwertung ihrer Immobilien zu liefern. Inwieweit die Projekte schließlich zur Umsetzung kommen, bleibt die Entscheidung der Eigentümer. Generell können die fallbezogenen und beispielgebenden Projekte aufzeigen, dass es möglich ist, in den Ortskernen im historischen Bestand leerstehende Gebäude wirtschaftlich, nachhaltig und



<p>qualitätvoll um- und auszubauen oder auch attraktive Neubauten in die bestehenden städtebaulichen und baulichen Strukturen einzufügen.</p> <p>Eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit ist auf die Darstellung der Ergebnisse und erfolgreich realisierten Beispiele auszurichten.</p>			
<p><b>Vorgehensweise/Schritte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifizierung der besonderen Problemlagen in den Stadtteilen, die sich aus einer Potentialanalyse ergeben und für Neuordnungs- und Entwicklungskonzeptionen in Frage kommen.</li> <li>- Klärung der Ziele der jeweiligen Projektentwicklungen und Abstimmung mit den Immobilieneigentümern hinsichtlich der Bereitschaft zur Mitwirkung und Projektrealisierung.</li> <li>- Erörterung der Problembereiche mit der Stadtverwaltung, der zuständigen DE-Fachbehörde bzgl. der Überplanung der identifizierten Standorte und der Realisierungsfähigkeit der Projekte sowie der Möglichkeit einer Förderung.</li> <li>- Erarbeitung der städtebaulichen Neuordnungs-, Nutzungs- und Entwicklungskonzepte zum jeweiligen Problembereich.</li> <li>- Die Konzeptionen dienen den Eigentümern als Grundlage für weitere Planungsschritte,</li> <li>- Klärung der Finanzierung der erforderlichen Investitionen und Suche nach Investoren</li> <li>- Die erarbeiteten Konzepte bilden positive Beispiele für vergleichbare Fälle in anderen Stadtteilen (gute Beispiele dienen der Motivation anderer Eigentümer/Bauherren).</li> <li>- Presse-/Öffentlichkeitsarbeit und Präsentation der Ergebnisse</li> </ul>			
<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile:</b> Alle Stadtteile
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>		<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>	<b>Konkretisierung:</b> Grundidee besteht
			<b>Priorität:</b> 3 niedrig
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	12.000,00 € Informelle Planungskonzepte durch Fachbüro Städtebau/ Architektur		<b>Finanzierungs- möglichkeiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>

**Handlungsfeld 1: Städtebauliche Entwicklung / Innenentwicklung**

**1.6 WINDECKEN**

**Konzept zur Stärkung des Altstadtzentrums mit den Schwerpunkten „Wohnen, Versorgung und Dienstleistungen“**

**Zielsetzung:**

Entwicklung und Umsetzung von Initiativen und Maßnahmen zur Stärkung und Belebung des Ortszentrums als Ort der Repräsentation, der Vielfalt und Mischung verschiedener Angebote



*Blick auf den Marktplatz*

**Projektbeschreibung:**

Das historische Zentrum von Windecken ist geprägt durch Handel, Dienstleistungen, Gewerbe, Kultur und Begegnung. Die historisch gewachsenen baulichen Strukturen im Ortskern bilden die Voraussetzungen und Grundlagen für die unterschiedlichen Zentrumsnutzungen. Diese Vielfalt an Nutzungen und baulichen Strukturen kennzeichnen die Altstadt.

Wie auch in anderen vergleichbaren Ortszentren ist jedoch in der Altstadt zunehmend ein Funktionswandel mit negativen Auswirkungen auf die bisher bestehende Angebotsstruktur mit Wohnen, Handel und Dienstleistungen zu verzeichnen.

Der Bestand an traditionellen Einzelhandelsgeschäften in den Erdgeschosszonen, die zum Einkaufen einladen und durch Kunden und Besucher die Innenstadt beleben, geht zurück. Wohn- und Geschäftsgebäude stehen zum Teil leer und das gastronomische Angebot beschränkt sich auf wenige Cafés und Restaurants.

Trotz der in den letzten Jahren stattgefunden gestalterischen Aufwertung der Altstadt und im Besonderen des Umfeldes am Marktplatz ist ein Attraktivitätsverlust im historischen Zentrum zu erkennen.

Mit dem „Entwicklungskonzept zur Stärkung der Altstadtzentrums mit den Schwerpunkten Wohnen, Versorgung und Dienstleistungen“ beabsichtigt die Stadt Nidderau eine Belebung dieses wichtigen Stadtquartiers. Neben der Förderung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität besteht das Ziel, durch neue innovative Arbeits- und Einzelhandelsstrukturen sowie geeignete innerstädtische Wohnungsangebote die Nutzungsmischung bzw. die Vielfalt der Zentrumsnutzungen wiederherzustellen.

Zur Vorbereitung und Durchführung des Projektes ist die Einbindung der Eigentümer und der Gewerbetreibenden sowie der IHK Hanau als Interessensvertretung des Gewerbes und Handels vorgesehen.



<p><b>Vorgehensweise/Schritte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konkretisierung der Problem- und Aufgabenstellung sowie der Zielsetzungen des Projektes</li> <li>- Einbindung der IHK Hanau als Interessensvertreter des Gewerbes und Handels</li> <li>- Klärung der Vorgehensweise/Arbeitsschritte und der Beteiligten des Vorhabens</li> <li>- Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens zur Ermittlung eines Fachbüros zur Unterstützung und Erarbeitung der Konzeption</li> <li>- Im Rahmen der Konzeptentwicklung und -diskussion Einbindung der Immobilieneigentümer und Geschäftsinhaber/Gewerbetreibenden</li> <li>- Durchführung von Workshops und Gesprächsrunden mit einer einzurichtenden Projektgruppe</li> <li>- Gemeinsame Erarbeitung des Konzeptes mit Lösungen zur Belebung und Steigerung der Attraktivität des Altstadtzentrums</li> <li>- Danach Umsetzung von entwickelten Initiativen und Maßnahmen</li> </ul>				
<p><b>Projektträger Ansprechpartner:</b></p>	<p>Stadt Nidderau</p>		<p><b>Beteiligte Stadtteile:</b></p>	<p>Windecken und alle Stadtteile</p>
<p><b>Einstufung: Funktionserhaltung</b></p>	<p><b>Einstufung: Funktionserweiterung</b></p>		<p><b>Konkretisierung:</b></p>	<p>Konkrete Vorstellung</p>
			<p><b>Priorität:</b></p>	<p>1 hoch</p>
<p><b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b></p>	<p>20.000,00 € Erarbeitung eines Zentrum- Entwicklungskonzeptes</p>		<p><b>Finanzierungs- möglichkeiten:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>

**HANDLUNGSFELD 2: Gemeinschaftseinrichtungen / Bürgerschaftliches Engagement**

**2.1 ERBSTADT**

**2.1.1 Umbau und funktionale Verbesserungen in der Mehrzweckhalle**

**Zielsetzung:**

Erarbeitung eines Konzeptes zu den künftigen Nutzungsangeboten/-möglichkeiten und zur baulichen Erweiterung



*Der Vorplatz und die Mehrzweckhalle mit Halle und Kegelbahn*

**Projektbeschreibung:**

Die Mehrzweckhalle (MZH) in Erbstadt wird von den Vereinen und für private Veranstaltungen gut genutzt. Auf Grund der zur Verfügung stehenden Saalgröße, der Bühne und der Umkleidemöglichkeiten, wird die Halle gerne für größere öffentliche und private Veranstaltungen gebucht.

Der Verein „Erschter Noachteulen“ (Karnevalverein) nutzt mit allen Gruppen ganzjährig den Saal mit Bühne, die Damengymnastikgruppe „TOPFIT“ führt wöchentlich ihr Fitnessprogramm durch und die Sport- und Kulturgemeinschaft Erbstadt e.V. (SKG) nutzt die Halle als Übergangsquartier in den Wintermonaten. Zudem nutzt die Feuerwehr die MZH für den Maskenball in der Karnevalszeit.

Im kleineren Kolleg-Raum finden verschiedene Sitzungen politischer Gremien, der Vereine und kleine private Feierlichkeiten statt.

Die Kegelbahn wird von unterschiedlichen privaten Gruppen und Familien mit Kindern z.B. bei Kindergeburtstagen genutzt.

Die in der Halle baulich integrierte und von einem Gastronomen betriebene Gaststätte wirtschaftet unabhängig der Mehrzweckhalle. Der Gastwirt kann die Halle für eigene Veranstaltungen buchen. Für die



<p>Nutzer der MZH besteht die Möglichkeit das gastronomische Angebot für Veranstaltungen in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Die Nutzer/Vereine beklagen, dass Lagerkapazitäten für die Nutzungen (Karnevalverein, SKG, Gymnastikgruppe) in der Halle fehlen. Ferner ist die Ausstattung der intensiv genutzten Mehrzweckhalle insgesamt in einem nicht mehr zeitgemäßen technischen und gestalterischen Zustand. Die Bühnenkonstruktion ist zu sanieren, wie auch die Umkleieräume und Sanitäreinrichtungen.</p> <p>Geplant ist ein Anbau, an das bestehende Gebäude der MZH zur Erweiterung der Lagermöglichkeiten. Des Weiteren sind Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung der Halle und teilweise Verbesserung der Ausstattung des Hauses. Ergänzend ist die Sanierung der Dacheindeckung vorgesehen.</p> <p>Um die Mehrzweckhalle für die Zukunft „fit zu machen“, sind bauliche und gestalterische Maßnahmen notwendig. Bevor die Planungen zum Umbau der Mehrzweckhalle durchgeführt werden, ist die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes erforderlich. Die Nutzer, der Gastronom und die Bevölkerung werden in die Nutzungsüberlegungen einbezogen.</p> <p>Die KEK-Untersuchungen bestätigen, dass die Nutzungsangebote in der Mehrzweckhalle nicht in Konkurrenz mit den vorhandenen und geplanten Nutzungsmöglichkeiten im Pfaffenhof stehen. Im Pfaffenhof finden vorrangig kleinere gediegene Veranstaltungen von Vereinen statt, wie auch Sitzungen des Ortsbeirates und des Ortsgerichtes und Schiedsamtes. Der kleine Saal im Erdgeschoss dient als städtisches Trauzimmer. Verschiedene Vereine nutzen im Pfaffenhof einige Räume als Lager für ihre Utensilien. (siehe hierzu auch das Projekt 2.2 „Pfaffenhof“)</p>					
<p><b>Vorgehensweise/Schritte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstimmung und Festlegung der Zielsetzung/Aufgabenstellung zur künftigen Nutzung der Mehrzweckhalle</li> <li>- Bildung einer Projektgruppe Mehrzweckhalle Erbstadt, bestehend aus den Nutzern, den Vereinen, örtlichen Akteuren und der Stadtverwaltung</li> <li>- Erstellung einer Leistungsbeschreibung mit Kostenschätzung als Grundlage für die folgende Planung</li> <li>- Durchführung des Ausschreibungs-/Vergabeverfahrens zur Ermittlung eines geeigneten Architekturbüros</li> <li>- 1. Schritt: Durchführung der Planung (Leistungsphasen 1-4) inkl. Nutzungskonzept</li> <li>- 2. Schritt: Fortführung der Planung (Leistungsphasen 5-8) und Umsetzung des Bauvorhabens</li> </ul>					
<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau			<b>Beteiligte Stadtteile:</b>	Erbstadt
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>		<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>	<b>X</b>	<b>Konkretisierung:</b>	Idee in Konkretisierung
				<b>Priorität:</b>	2 mittel
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	8.000,00 €	Nutzungskonzept		<b>Finanzierungs- möglichkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>
	45.000,00 €	Planung LPH 1-4 und Fachplaner			
	550.000,00 €	Planung LPH 5-8 und Baukosten			

**HANDLUNGSFELD 2: Gemeinschaftseinrichtungen / Bürgerschaftliches Engagement**

**2.2 ERBSTADT**

**2.2.1 Der Pfaffenhof - Umbau und Sanierung**

**Zielsetzung:**

Planung und Umsetzung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes



*Der Pfaffenhof mit Saal und Gewölbekeller*

**Projektbeschreibung:**

Im Rahmen einer „Dorfmoderation“ wurde mit dem Arbeitskreis Pfaffenhof die künftige Nutzung des städtischen Gebäudes diskutiert und konkrete Vorschläge erarbeitet.

Das Konzept sieht eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss durch Verlagerung der Musikschule in das Obergeschoss vor. Durch die Einrichtung einer Küche/Theke kann eine Bewirtung von Veranstaltungen erfolgen. Weitere Raumangebote können für Sitzungen und für die Lagerung von Veranstaltungs-Utensilien genutzt werden. Im Obergeschoss des Pfaffenhofes werden die Lagerräume der Vereine erhalten und die Musikschule erhält auf dieser Ebene ein neues Raumangebot. Der Schützenverein nutzt die Räume im Erdgeschoss des Pfaffenhofes und den Anbau wie bisher. Den Gewölbekeller nutzt auch weiterhin der Obst- und Gartenbauverein für Veranstaltungen, Verköstigungen und Präsentationen.

Gemäß Aussagen des Nutzungskonzeptes sind Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im und am Gebäude des Pfaffenhofes geplant, die im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms umgesetzt werden sollen.

(siehe hierzu das „Nutzungskonzept zum Pfaffenhof Erbstadt“ vom November 2025)



<p><b>Vorgehensweise/Schritte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundlage der weiterführenden Planung und Umsetzung des Projektes bildet das Nutzungskonzept zum Pfaffenhof</li> <li>- Bildung einer Projektgruppe Mehrzweckhalle Erbstadt, bestehend aus dem Arbeitskreis Pfaffenhof, Vertretern der Musikschule und der Vereine/Nutzer, örtlichen Akteuren und der Stadtverwaltung</li> <li>- Erstellung einer Leistungsbeschreibung mit Kostenschätzung als Grundlage für die Planung</li> <li>- Durchführung des Ausschreibungs-/Vergabeverfahrens zur Ermittlung eines geeigneten Architekturbüros</li> <li>- 1. Schritt: Durchführung der Planung (Leistungsphasen 1-4) inkl. Nutzungskonzept</li> <li>- 2. Schritt: Fortführung der Planung (Leistungsphasen 5-8) und Umsetzung des Bauvorhabens</li> </ul>			
<p><b>Projektträger Ansprechpartner:</b></p>	<p>Stadt Nidderau</p>		<p><b>Beteiligte Stadtteile:</b></p> <p>Erbstadt</p>
<p><b>Einstufung: Funktionserhaltung</b></p>		<p><b>Einstufung: Funktionserweiterung</b></p>	<p><b>Konkretisierung:</b></p> <p>Konkrete Vorstellung</p>
		<p><b>X</b></p>	<p><b>Priorität:</b></p> <p>1 hoch</p>
<p><b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b></p>	<p>rd. 180.000,00 € Planung LPH 1-4/5-8 und Fachplaner rd. 735.000.00 € Baukosten</p>		<p><b>Finanzierungs- möglichkeiten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>

**HANDLUNGSFELD 2: Gemeinschaftseinrichtungen / Bürgerschaftliches Engagement**

<b>2.3 EICHEN</b>	<b>Projektspeicher</b>
-------------------	------------------------

**Nutzung des Alten Wiegehauses (historische Gemeindewaage)**

**Zielsetzung:**

Erhaltung und Nutzung des Wiegehauses als Lagerraum für öffentliche Veranstaltungen am Kirchplatz



*Links das Wiegehaus und rechts der Dorfbrunnen am Kirchplatz*

**Projektbeschreibung:**

Zu früheren Zeiten nutzten vor allem die Landwirte die Gemeindewaage am Kirchplatz. Verpflichtend und mit Gebühren wurden Handelsgüter und landwirtschaftliche Produkte vor dem Verkauf, um betrügerisches Handeln zu verhindern, gewogen.

Die historische Gemeindewaage mit den noch vorhandenen ehem. Wiegevorrichtungen soll erhalten bleiben. Das Wiegehaus am Kirchplatz kann nach den Vorstellungen des Ortsbeirates und weiterer Akteure als zentraler Ort in Eichen und als „Erfrischungsstelle/Trinkwaage“ für Wanderer, Pilger, Radfahrer und Dorfbewohner hergerichtet und genutzt werden. Die Gemeindewaage liegt an zwei überörtlichen Radwegen und an der Bonifatiusroute. Das kleine Gebäude als Kiosk einzurichten, der zeitweise geöffnet hat und am Kirchplatz bei Dorffesten zur Verfügung steht, ist eine Idee der Akteure.

Die Erarbeitung eines Konzeptes, das konkrete Aussagen zur künftigen Nutzung des Wiegehauses und zu notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen trifft, ist vorgesehen.

**Vorgehensweise/Schritte:**

- Einrichtung einer Projektgruppe „Wiegehaus/Trinkwaage“
- Ermittlung der Nutzungsmöglichkeiten und notwendigen Bau-/Sanierungsmaßnahmen mit Kostenschätzung
- Die Einbringung von Eigenleistung ist zu berücksichtigen
- Anschließende Planung und Umsetzung der baulichen Maßnahmen zur Erhaltung und Nutzung des Wiegehauses



<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile:</b>	Eichen
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>	<b>X</b>	<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>	<b>Konkretisierung:</b>	Grundidee besteht
			<b>Priorität:</b>	3 niedrig
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	20.000 € Planung und Baukosten		<b>Finanzierungs- möglichkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>

**HANDLUNGSFELD 2: Gemeinschaftseinrichtungen / Bürgerschaftliches Engagement**

**2.4 EICHEN**

**Nutzung des ehem. Feuerwehrhauses**

**Zielsetzung:**

Erarbeitung eines Konzeptes zur künftigen Nutzung des ehem. Feuerwehrgerätehauses inkl. Bewertung der Bausubstanz und der Umbaumöglichkeiten



*Das ehemalige Feuerwehrgerätehaus im Einmündungsbereich Wehrstraße/Große Gasse*

**Projektbeschreibung.**

Das in 1971 errichtete Feuerwehrgerätehaus wurde im Jahre 1994 aufgestockt, mit einem Satteldach versehen und umgebaut. Seit 2021 wird das Gebäude nicht mehr als Feuergerätehaus genutzt. Seit 2022 steht das Haus als Flüchtlingsunterkunft zur Verfügung. Im Erdgeschoss wurde ein Lager der Flüchtlingshilfe eingerichtet, ein Geschirrmobil wird hier gelagert.

Die örtlichen Akteure hatten bisher die Vorstellung, dass Gebäude als Treffpunkt für Jung und Alt mit Tagescafé, Ausstellungs- und Veranstaltungsräumen auszubauen sowie einem Bio-Lebensmittelladen einzurichten. Das Haus als Vereinsheim der Eicher Vereine zu nutzen, war ein weiterer Vorschlag.

Nach wie vor bestehen diese Vorstellungen in Eichen, die hinsichtlich einer möglichen Realisierung geprüft werden müssen. Mit einem Umbau ist ein erheblicher Kostenaufwand verbunden. Zudem steht das Gebäude mit 3 Seiten auf der Grundstücksgrenze. Infolgedessen sind die Nutzungsmöglichkeiten in den Räumen (auf Grund fehlender und nicht herzustellender Fensteröffnungen) begrenzt. Eine kleinere Freifläche (Vorplatz) besteht lediglich auf der Ostseite des Gebäudes direkt an der Großen Gasse.

Im Stadtteil Eichen wurde in 2019 (im Rahmen des ehem. Dorfentwicklungsprogramms) an die bestehende Sporthalle ein Anbau errichtet, die heutige Nidderhalle. Die Halle bietet Raum für vielfältige Nutzungen der Vereine und für private und öffentliche Veranstaltungen. Insofern muss geklärt werden, inwieweit durch zusätzliche Raumangebote im ehem. Feuerwehrgerätehaus ein gewisse Konkurrenzsituation der öffentlichen Häuser entstehen kann.

Zur Klärung, welche Nutzungsmöglichkeiten für eine bürgerschaftliche Nutzung im ehem. Feuerwehrgerätehaus bestehen, ob es alternative Nutzungsbedarfe gibt, bis hin zur Frage, ob das Gebäude abgebrochen werden kann, um an gleicher Stelle eine öffentliche Platzfläche zu schaffen, soll ein Nutzungskonzept mit den örtlichen Vereinen und Akteuren erstellt werden.



<p><b>Vorgehensweise/Schritte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einrichtung einer Projektgruppe aus Vertretern der Vereine und örtlicher Akteure</li> <li>- Auswahl eines Fachbüros zur Moderation und Erstellung eines Nutzungskonzeptes</li> <li>- Durchführung von Workshops zur Klärung der künftigen Nutzung des ehem. Feuerwehrgerätehauses</li> <li>- Das Konzept sieht als Grundlage für weiterführende Entscheidungen und Planungsschritte</li> </ul>					
<p><b>Projektträger Ansprechpartner:</b></p>	<p>Stadt Nidderau</p>		<p><b>Beteiligte Stadtteile:</b></p>	<p>Eichen</p>	
<p><b>Einstufung: Funktionserhaltung</b></p>		<p><b>Einstufung: Funktionserweiterung</b></p>		<p><b>Konkretisierung:</b></p>	<p>Idee in Konkretisierung</p>
				<p><b>Priorität:</b></p>	<p>2 mittel</p>
<p><b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b></p>	<p>8.000,00 € Nutzungskonzept</p>		<p><b>Finanzierungs- möglichkeiten:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>	

**HANDLUNGSFELD 2: Gemeinschaftseinrichtungen / Bürgerschaftliches Engagement**

**2.5 OSTHEIM**

**2.5.1 Umbau des Bürgerhauses mit Maßnahmen zur funktionalen Verbesserung**

**Zielsetzung:**

Erarbeitung eines Konzeptes zu den künftigen Nutzungsangeboten/-möglichkeiten als Grundlage der Planung und Umsetzung baulicher Maßnahmen



*Das Bürgerhaus an der Hanauer Straße*

**Projektbeschreibung:**

Das in 1987 errichtete Bürgerhaus wird von verschiedenen Vereinen und Gruppen sowie für private und öffentliche Veranstaltungen/Feierlichkeiten genutzt. Das vorhandene Raumangebot im Erd- und Obergeschoss bietet mit dem teilbaren großen Saal und der Bühne, den Musik- und Sängerräumen sowie dem Kollegräum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die sowohl von den heimischen Vereinen als auch von Nutzern anderer Stadtteile Gebrauch machen. Musik- und Theateraufführungen finden regelmäßig im Bürgerhaus statt. Der rückwärtige Außenraum wird in den warmen Jahreszeiten ergänzend für Veranstaltungen im Freien genutzt.

Die Sängervereinigung Ostheim und der Cantemus Kammerchor nutzen das Bürgerhaus für ihre Proben und Aufführungen. Der Fußballclub Sportfreunde Ostheim mit den Fußball- und Gymnastikabteilungen, den Badminton- und Tanzgruppen buchen das Bürgerhaus regelmäßig für ihre Aktivitäten, wie auch der Turnverein Windecken.

Insgesamt ist eine gute Auslastung ist zu verzeichnen.

Auf Grund der intensiven Nutzung des Gebäudes bzw. der Einrichtungen im Bürgerhaus bedarf es der teilweisen Erneuerung der Fußböden, der Sanierung/Erneuerung der Dacheindeckung, der energetischen Ertüchtigung, der Verbesserung der Medientechnik sowie der Optimierung der Ausstattung an zeitgemäße Bedürfnisse. Insgesamt dienen die Maßnahmen der Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten. Die Nutzungsanforderungen an das Bürgerhaus haben sich im Laufe der letzten Jahre geändert, sodass eine Klärung der aktuellen Nutzungsbedarfe erforderlich wird.

**Vorgehensweise/Schritte**

- Abstimmung und Festlegung der Zielsetzungen und Aufgabenstellung zur künftigen Nutzung des Bürgerhauses
- Bildung einer Projektgruppe Bürgerhaus Ostheim bestehend aus den Nutzern, den Vereinen, örtlichen Akteuren und der Stadtverwaltung
- Erstellung einer Leistungsbeschreibung mit Kostenschätzung als Grundlage für die folgende Planung
- Durchführung des Ausschreibungs-/Vergabeverfahrens zur Ermittlung eines geeigneten Architekturbüros



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. Schritt: Durchführung der Planung (Leistungsphasen 1-4) inkl. Nutzungskonzept</li> <li>- 2. Schritt: Fortführung der Planung (Leistungsphasen 5-8) und Umsetzung des Bauvorhabens</li> </ul>		
<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile:</b> Ostheim
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>		<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>	<b>Konkretisierung:</b> Idee in Konkretisierung
		<b>X</b>	<b>Priorität:</b> 1 hoch
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	10.000,00 € Nutzungskonzept 60.000,00 € Planung LPH 1-4 und Fachplaner 710.000,00 € Planung LPH 5-8 und Baukosten		<b>Finanzierungs- möglichkeiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>

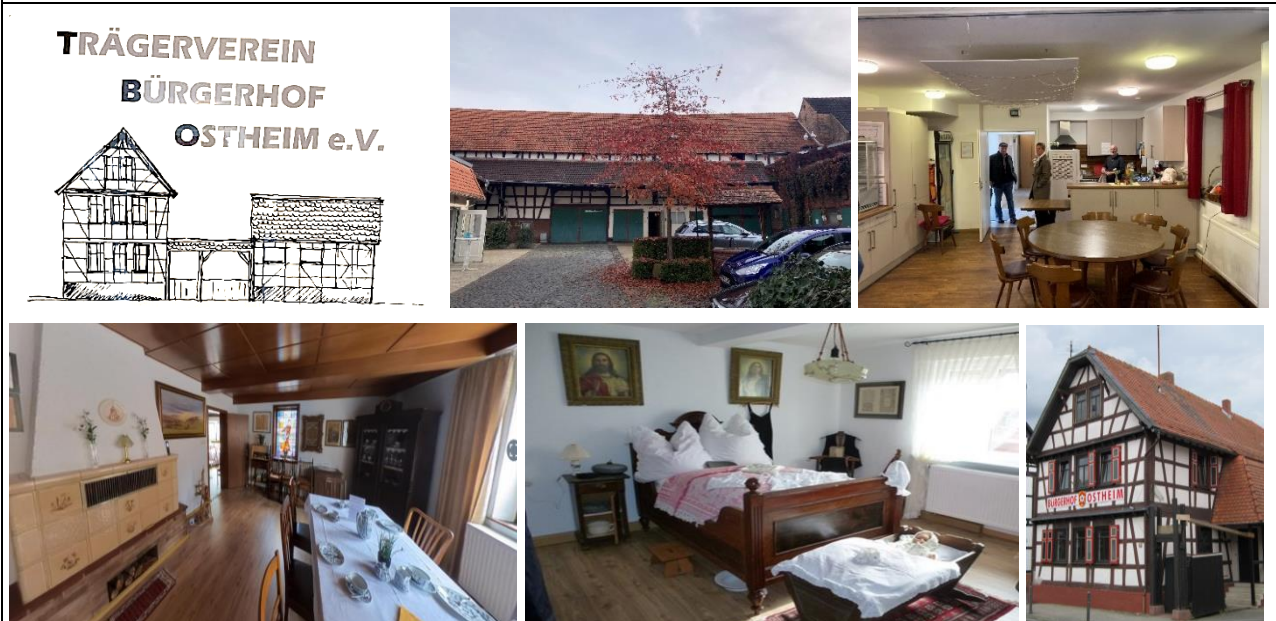
**HANDLUNGSFELD 2: Gemeinschaftseinrichtungen / Bürgerschaftliches Engagement**

**2.6 OSTHEIM** **Projektspeicher**

**Bürgerhof Ostheim**

**Zielsetzung:**

Sanierung des Hauptgebäudes zur Erhaltung und Verbesserung der Nutzung der Begegnungsstätte



*Der Bürgerhof in Ostheim mit Innenhof, Goud Stubb, Wohn- und Schlafzimmer*

**Projektbeschreibung:**

Die Stadt Nidderau erwarb in 2009 den ehemals landwirtschaftlich genutzten Vierseithof mit den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, um dem Heimat- und Geschichtsverein eine dauerhafte Bleibe einrichten zu können. In 2013 wurde das Wohnhaus zum symbolischen Preis von 1 Euro dem neu gegründeten Trägerverein Bürgerhof Ostheim übertragen, damit das entwickelte Bürgerhof-Konzept realisiert werden kann. Mit Hilfe von Zuschüssen des Landes Hessen, der Stadt Nidderau, des Heimat- und Geschichtsvereins sowie durch ein hohes ehrenamtliches Engagement konnte das Fachwerkhaus umgebaut werden. Es wurde eine Seniorenbegegnungsstätte mit dem Dorfmuseum des Heimat- und Geschichtsvereins eingerichtet, das im Oktober 2014 eröffnet wurde.

Heute wird in der „Goud Stubb“ regelmäßig der Senioren-Mittagstisch, das Seniorenfrühstück und der Dämmerstopp durchgeführt. Trauungen finden im sog. Wohnzimmer des Dorf museums statt. Anschließend kann in der Goud Stubb und im Innenhof die Hochzeit gefeiert werden. Im Hof werden Weihnachtsmärkte und Flohmärkte abgehalten. Die Landfrauen nutzen die Räumlichkeiten des Bürgerhofes für Vorträge, Workshops, Ehrungen und Versammlungen. Zudem haben im Bürgerhof einige Ostheimer Vereine ihren Treffpunkt und nutzen Räume für ihre Archive.

Um die Nutzung des Bürgerhofes für die vielfältigen bürgerschaftlichen Aktivitäten auch in Zukunft sicherstellen zu können sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Neben den Maßnahmen zur Sanierung der Gebäudefassade (teilweise Fachwerk) und der Erneuerung der Dacheindeckung sind auch notwendige Brandschutzmaßnahmen durchzuführen. Der barrierefreie Zugang zum Innenhof ist durch Erneuerung des Pflasters herzustellen.

In Verbindung mit der Fragestellung bzgl. der Zukunft des Bürgerhofes sollen der anstehende Sanierungsbedarf konkretisiert werden. Insbesondere unter dem Aspekt der Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen soll zuerst mit der Stadt Nidderau der Umfang der Maßnahmen am Haupthaus, an den Nebengebäuden und dem Innenhof mit dem Trägerverein geklärt werden.



<b>Vorgehensweise/Schritte:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführung von moderierten Workshops mit Vertretern des Trägervereins und Nutzern des Bürgerhofes</li> <li>- Entwicklung eines Konzeptes zur langfristigen Erhaltung der Nutzungen und zu Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Bürgerhof</li> <li>- Klärung der Finanzierung und Förderung der Maßnahmen sowie der Finanzierungsträgerschaft</li> <li>- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit</li> </ul>					
<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile:</b>	Ostheim	
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>		<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>		<b>Konkretisierung:</b>	Idee in Konkretisierung
				<b>Priorität:</b>	3 niedrig
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	12.000,00 €	Entwicklung eines Nutzungs- und Sanierungskonzeptes		<b>Finanzierungsmöglichkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorferneuerung</li> <li>• Trägerverein Bürgerhof Ostheim</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>

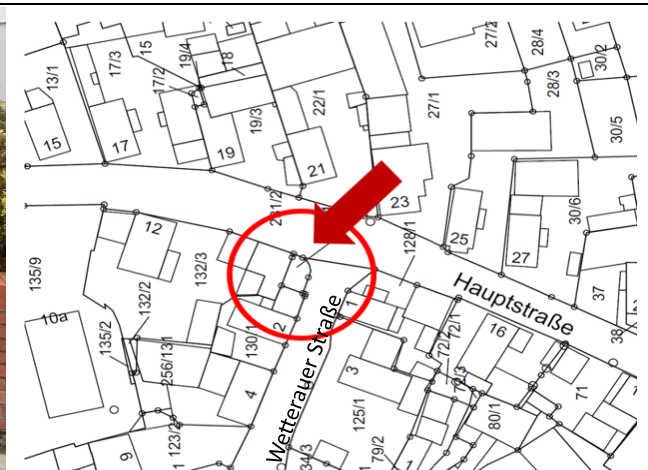
**HANDLUNGSFELD 3: Dorfplätze, Grünanlagen; Freizeitangebote**

<b>3.1 ERBSTADT</b>	<b>Projektspeicher</b>
---------------------	------------------------

**Der Dalles**

**Zielsetzung:**

Neugestaltung des historischen „Dalles“ an zentraler Stelle im Dorf



Der „Dalles“ im Einmündungsbereich der Wetterauer Straße/Hauptstraße

**Projektbeschreibung**

Im Bereich des Dalles stand zu früherer Zeit das Spritzenhaus der Feuerwehr. Nach Abbruch des Gebäudes wurde vermutlich um 1980 an gleicher Stelle ein kleiner Platz „Der Dalles“ angelegt. Die Tafel zur Gründung der Partnerschaft zwischen den Feuerwehren von Erbstadt und Bad Deutsch-Altenburg in Österreich auf der Platzfläche stammt aus dieser Zeit. Der Platz am „Dalles“ ist Teil der Ortsgeschichte von Erbstadt und daher erhaltenswert.

Die Anlage ist in die Jahre gekommen und muss saniert werden. Die umgrenzenden Mauern sind neu aufzubauen wie auch die Treppenanlage und die Pflasterung der Platzfläche. Die Pflanzflächen enthalten dorfuntypische Sträucher und Pflanzen, die durch ortsgerechte Pflanzungen ersetzt werden müssen.

Der Dalles soll eine neue Gestaltung erhalten, um den historischen Ort an markanter Stelle des Dorfes wieder hervorzuheben. Neben der Erneuerung der Umfassungsmauer, der Treppenanlage und der befestigten Platzfläche mit traditionellen Materialien ist eine ansprechende Bepflanzung vorgesehen. Der Partnerschaftsstein soll wieder einen angemessenen Standort auf dem Platz erhalten.

Die Konzeption wird gemeinsam mit den örtlichen Akteuren erstellt, wie auch Eigenleistung bei der Anlage der neuen Platzfläche eingebracht werden kann.

**Vorgehensweise/Schritte**

- Treffen der Akteure aus Erbstadt und Erstellung einer Konzeption zur Neugestaltung des Dalles
- Erstellung der Maßnahmenübersicht und einer Kostenschätzung mit Unterstützung der Bauverwaltung der Stadt Nidderau
- Umsetzung der Maßnahmen durch teilweise Eigenleistung der örtlichen Akteure



<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile:</b>	Erbstadt
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>		<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>	<b>Konkretisierung:</b>	Grundidee besteht
			<b>Priorität:</b>	3 niedrig
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	25.000,00 € Planung und Baukosten		<b>Finanzierungs- möglichkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>

**HANDLUNGSFELD 3: Dorfplätze, Grünanlagen; Freizeitangebote**

**3.2 ERBSTADT** **Projektspeicher**

**Der Brunnenplatz**

**Zielsetzung:**

Sanierung und Gestaltung der Platzfläche und der Wasserstellen/Brunnen



*Der Brunnenplatz an der Wetterauer Straße*

**Projektbeschreibung:**

An dieser Stelle stand zu früherer Zeit die Alte Schule, die im Zuge des Straßenausbaus der Wetterauer Straße um 1977 beseitigt wurde, so die Erzählungen Erbstädter Bürger. Im folgenden Zeitraum wurde der Brunnenplatz angelegt.

Die Platzfläche bedarf einer Sanierung und Neugestaltung. Die Baumwurzeln haben das Pflaster des Gehweges und des Platzes sowie Einfassungen gehoben bzw. geschädigt. Die Sandsteintröge der Brunnenkonstruktion haben sich gesetzt und sind beschädigt. Der Unterbau hat die Brunnenanlage verschoben. Die Brunnenröge sind durch die umliegende wildgewachsene Bepflanzung zugewuchert, die die Beeteinfassungen stark beschädigt hat. Die den Platz begrenzenden Wandflächen (Putz) bedürfen einer Sanierung wie auch die Sandstein-Einhausung der Brunnentechnik.

Um den Brunnenplatz als Aufenthalts- und Kommunikationsort im Dorf zu erhalten sollen Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf der Platzfläche und am Brunnen durchgeführt werden.

Ob der Brunnenplatz in der heutigen Form erhalten bleiben oder eine andere Gestaltung erhalten soll, ist mit der örtlichen Bevölkerung zu erörtern. Dies unter dem Aspekt, dass es eine Vielzahl an Plätzen mit Brunnen in den Stadtteilen von Nidderau besteht, die in der ursprünglichen Bedeutung als „belebendes Element“ im Dorf von der Bevölkerung als solches nicht mehr wahrgenommen und genutzt wird. In Anbetracht des Klimawandels ist jedoch auch zu prüfen, inwiefern Brunnen/Wasserstellen im „steinernen“ Dorf auch einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten können.

**Vorgehensweise/Schritte:**

- Diskussion der örtlichen Akteure/der interessierten Bevölkerung, welche Bedeutung der Brunnenplatz für Erbstadt künftig erhalten und wie ggf. eine Neugestaltung erfolgen soll
- Bei der Zielsetzung der Erhaltung des Brunnenplatzes ist gemeinsam mit den Beteiligten eine Konzeption zur Neugestaltung zu entwickeln
- Erstellung der Maßnahmenübersicht und einer Kostenschätzung mit Unterstützung der Bauverwaltung der Stadt Nidderau
- Hinzuziehung eines Planungsbüros zur Planung und Umsetzung der Konzeption
- Umsetzung Von Maßnahmen zur Neugestaltung des Brunnenplatzes



<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile:</b>	Erbstadt
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>		<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>	<b>Konkretisierung:</b>	Grundidee besteht
			<b>Priorität:</b>	3 niedrig
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	45.000,00 € Planung und Baukosten		<b>Finanzierungs- möglichkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>

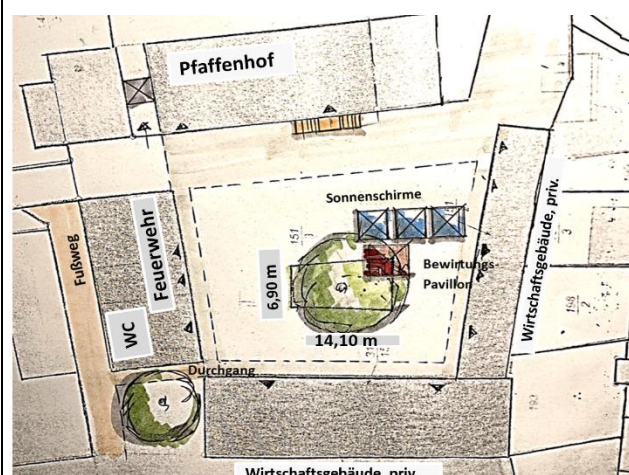
**HANDLUNGSFELD 3: Dorfplätze, Grünanlagen; Freizeitangebote**

**3.3 ERBSTADT**

**3.3.1 Der Pfaffenhof - Neugestaltung des Innenhofes**

**Zielsetzung:**

Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Neugestaltung des Innenhofes unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes



*Der Innenhof des Pfaffenhofes – Konzept und Bilder vom Bestand*

**Projektbeschreibung:**

Bestandteil der Diskussion während der „Dorfmoderation“ zur künftigen Nutzung des Pfaffenhofes waren auch Überlegungen anzustellen, wie der Innenhof in Teilbereichen genutzt und ansprechend hergerichtet werden kann.

Dem Arbeitskreis Pfaffenhof war wichtig, dass bei der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes Aussagen zur Nutzung und Gestaltung des Innenhofes getroffen werden, da eine attraktive Nutzung des Pfaffenhofes mit den Möglichkeiten der Freiraumnutzung im direkten Zusammenhang steht. Bereits seit geraumer Zeit besteht die Vorstellung einen Bewirtungspavillon im Zentrum des Platzes zu errichten und Sitzgelegenheiten zu schaffen. Der Durchgang in Richtung Spielplatz zwischen den Sanitäreinrichtungen, der Feuerwehr und dem Wirtschaftsgebäude soll in der Konzeption berücksichtigt werden.

Die Vorstellungen waren unter der Maßgabe zu konkretisieren, dass die bestehende Feuerwehrezufahrt und die Parkplätze für die Einsatzfahrzeuge nicht beeinträchtigt werden. Die Vorgaben der Feuerwehr wurden mit dem Wehrführer der Feuerwehr Erbstadt erörtert. Das Ergebnis wurde in die Konzeption der Freiraumgestaltung eingearbeitet.



<p>Das Feuerwehrgerätehaus soll laut Bauverwaltung in absehbarer Zeit an einen anderen Standort verlagert werden. Insofern kann derzeit lediglich nur eine „kleine“ Lösung im Zentrum des Innenhofes realisiert werden, die keine Beschränkung des Einsatzbetriebs der Feuerwehr beinhaltet.</p> <p>Entsprechend der Aussagen des Nutzungskonzeptes sollen die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Gestaltung des Innenhofes im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms umgesetzt werden.</p> <p>(siehe hierzu das „Nutzungskonzept zum Pfaffenhof Erbstadt“ vom November 2025.</p>					
<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau			<b>Beteiligte Stadtteile:</b>	Erbstadt
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>		<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>	<b>X</b>	<b>Konkretisierung:</b>	Konkrete Vorstellung
				<b>Priorität:</b>	1 hoch
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	15.000,00 €	Planung LPH 1+ 2 (Gesamtkonzept/ Vorplanung)		<b>Finanzierungs- möglichkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>Stadt Nidderau</li> </ul>
	210.000,00 €	für Pavillon und Teil- Freifläche: Planung LPH 3+4,5-8 und Baukosten			

**HANDLUNGSFELD 3: Dorfplätze, Grünanlagen; Freizeitangebote**

**EICHEN**

**3.4 Vorplatz am Regionalbahnhof**

**Zielsetzung:**

Durchführung von Bau- und Gestaltungsmaßnahmen im Bereich des Vorplatzes des Bahnhofes zur Verbesserung und Aufwertung der ÖPNV-Infrastruktur



*Der Vorplatz am Bahnhof – Treffpunkt für Radler und Wanderer*

**Projektbeschreibung:**

Der Regionalbahnhof im Stadtteil Eichen ist einer von 4 Bahnhöfen der Stadt Nidderau mit Zugverbindung nach Hanau, Friedberg und Frankfurt a.M.

Der Vorplatz am Bahnhof ist wichtiger Ein- und Aussteige-Punkt für Berufspendler, für Bahnreisende und für Wanderer und Radfahrer, die das Bahnangebot intensiv nutzen. Der Vorplatz ist einerseits der Zugangsbereich zu den Bahngleisen und andererseits dient er als Treffpunkt und z.T. als Parkplatz für die genannten Bahnreisenden. Die NidderAuenFährte mit einer Länge von 16,9 km beginnt am Bahnhof in Eichen.

Die Stadt Nidderau (Eigentümer) wird eine Teilfläche der Vorflächen am Bahnhof von der Deutschen Bundesbahn (DB) erwerben und gestalterisch aufwerten, um insbesondere dem Bahnreisenden einen gefahrlosen und barrierefreien Zugang zum Bahnhof/-steig ermöglichen und eine attraktive und bequeme Bahnfahrt zu gewährleisten. Das Bahnhofsgebäude bleibt wie bisher im Privateigentum.

Es soll ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die städtischen Flächen erarbeitet werden, das die Attraktivität des Nahverkehrsbahnhofs und somit die Mobilitätsangebote in der Stadt Nidderau verbessert.

**Vorgehensweise/Schritte:**

- Festlegung der Aufgabenstellung und Inhalte des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für das Umfeld am Bahnhof
- Konkretisierung der Maßnahmen zum Ausbau und zur Gestaltung des Vorplatzes am Bahnhof inkl. Kostenschätzung
- Abstimmung des Konzeptes mit der DB, den Eigentümern des Bahnhofes und der politischen Gremien der Stadt sowie der Abgrenzung der Maßnahmen bzgl. der Durchführung und Finanzierung



	- Durchführung des Ausschreibungsverfahrens zur Ermittlung eines Planungsbüros bzgl. der Erstellung des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes als Grundlage für die weiterführende Planung und Umsetzung		
<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile:</b> Eichen
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>	<b>X</b>	<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>	<b>Konkretisierung:</b> Idee in Konkretisierung
			<b>Priorität:</b> 1 hoch
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	15.000,00 € Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes durch ein Fachbüro		<b>Finanzierungsmöglichkeiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>

**HANDLUNGSFELD 3: Dorfplätze, Grünanlagen; Freizeitangebote**

<b>3.5 EICHEN</b>	<b>Projektspeicher</b>
-------------------	------------------------

**Dorfplatz an der Ev. Kirche**

**Zielsetzung:**  
Konzept zur künftigen Nutzung und Gestaltung des Dorfplatzes



*Blick auf die Friedenseiche und auf den Vorplatz an der Ev. Kirche*

**Projektbeschreibung:**

Der Vorplatz an der Ev. Kirche wird zu verschiedenen Anlässen der Dorfgemeinschaft und der Kirchengemeinde zur Durchführung von Veranstaltungen genutzt. Der Wunsch zur Durchführung von Veranstaltungen/Festen auf dem Dorfplatz wird sich in kommender Zeit erhöhen, da die Kirchengemeinde Erbstadt-Eichen das Pfarrhaus und das Gemeindehaus in der Kleinen Gasse aufgeben und zur Veräußerung freigeben wird. Bisher wurde in Verbindung mit den Festen auf dem Dorfplatz das ev. Gemeindehaus ergänzend genutzt. Mit dem Wegfall des Pfarrhauses und des Gemeindehauses fehlen zur Durchführung von Veranstaltungen im Bereich des Dorfplatzes Sanitäreinrichtungen und Aufenthaltsräume. Vonseiten der Dorfgemeinschaft besteht die Vorstellung, dass ein Anbau eines kleinen Funktionsgebäudes auf der Nordseite des Kirchengebäudes erfolgt, der Sanitäreinrichtungen, eine kleine Küche (Bewirtungsmöglichkeit) und einen kleineren Neben-/Aufenthaltsraum beinhaltet. Mit den technischen Einrichtungen im Anbau kann auch die notwendige Strom- und Wasserversorgung bei größeren Festen sichergestellt werden.

Das mit den örtlichen Akteuren zu erstellende Nutzungs- und Gestaltungskonzept zur Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung des Dorfplatzes an der Kirche wird als erforderlich bewertet, da hierdurch das dörfliche Leben und die Gemeinschaftsaktivitäten in Eichen gestärkt werden können. Welche Maßnahmen vonseiten der Ev. Kirche finanziell getragen werden können, ist im Rahmen der Planung zu klären.

<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile:</b>	Eichen
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>		<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>	<b>Konkretisierung:</b>	Grundidee besteht
			<b>Priorität:</b>	3 niedrig
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	10.000,00 €	Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes	<b>Finanzierungs- möglichkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>

**HANDLUNGSFELD 3: Dorfplätze, Grünanlagen; Freizeitangebote**

<b>3.6 EICHEN</b>	<b>Projektspeicher</b>
-------------------	------------------------

**Der Lindenplatz**

**Zielsetzung:**

Neugestaltung der straßenbegleitenden öffentlichen Grün- und Freifläche



*Blick auf die Grünfläche am Lindenplatz*

**Projektbeschreibung:**

Der Lindenplatz ist eine straßenbegleitende Grün- und Freifläche, die auf Grund der großzügigen Straßenbreite in vergangener Zeit als Treffpunkt und Sitzplatz angelegt wurde.

Die städtische Grünfläche ist gegliedert durch zwei parallelaufende Fußwege, Wiesenflächen und kleinere Pflanzbeete, die lediglich mit Rosen und sonstigen Sträuchern bestückt sind.

Einzelne Bänke wurden zwischen den Bäumen aufgestellt. Insgesamt vermittelt der Lindenplatz ein tristes Bild in der Dorfstraße. Markant und auffallend sind die 3 großkronigen Lindenbäume, die die Raumwirkung in der Straße herstellen.

Es besteht der Vorschlag die Grünfläche attraktiv zu begrünen und als dörfliche Freifläche anzulegen, die zum Verweilen unter den Bäumen am Rand des alten Ortskerns einlädt.

**Vorgehensweise/Schritte:**

- Unter Einbindung und Mitwirkung der örtlichen Akteure wird die künftige Nutzung und Gestaltung des Lindenplatzes geklärt und die Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Freifläche konkretisiert
- Erstellung der Maßnahmenübersicht und einer Kostenschätzung mit Unterstützung der Bauverwaltung der Stadt Nidderau
- Umsetzung der Maßnahmen durch teilweise Eigenleistung der örtlichen Akteure

<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau	<b>Beteiligte Stadtteile:</b>	Eichen
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>	<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>	<b>Konkretisierung:</b>	Grundidee besteht
		<b>Priorität:</b>	3 niedrig
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	30.000,00 € Planung und Baukosten	<b>Finanzierungs- möglichkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>

**HANDLUNGSFELD 3: Dorfplätze, Grünanlagen; Freizeitangebote**

**3.7 EICHEN** **Projektspeicher**

**Der Brunnenplatz**

**Zielsetzung:**

Rückbau/Verfüllung der Brunnenkammer und Neugestaltung der Platzfläche



*Blick auf den Brunnenplatz in Richtung Obergasse*

**Projektbeschreibung:**

Auf Grund der schon seit geraumer Zeit bestehenden Bauschäden an der Wasserzisterne wurden bisher keine baulichen und gestalterischen Maßnahmen durchgeführt. Von daher befindet sich die Platzfläche in einem desolaten und unattraktiven Zustand. Die Brunnenkammer/Zisterne liegt direkt unter dem Brunnenplatz und Teile davon unter der Fahrbahn der Breugelgasse. Die Zisterne ist in der Baukonstruktion stark beschädigt und nicht mehr nutzbar.

Die Stadt Nidderau plant eine wasserdurchlässige Verfüllung der Brunnenkammer und die Gestaltung der Platzfläche mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag (kein Pflaster). Eine kleinere Zisterne wird für den verbleibenden Brunnen eingebaut, 2 heimische Bäume sollen gepflanzt werden. Auch weiterhin soll der Brunnenplatz zum Verweilen einladen und Treffpunkt für die Bevölkerung des Dorfes sein. Die angrenzenden Wandflächen können berankt und Sitzmöglichkeiten können bereitgestellt werden. Es ist beabsichtigt im Rahmen des beantragten und genehmigten Klimaanpassungsprojektes „Brunnenplatz Eichen“ in Verbindung mit dem Dorfentwicklungsprogramm die Maßnahmen umzusetzen.

**Vorgehensweise /Schritte:**

Im Rahmen von moderierten Workshops wird mit den örtlichen Akteuren ein Gesamtkonzept entwickelt, das umgesetzt werden soll.

Welche Maßnahmen des Projektes mit Mitteln des DE-Programms realisiert werden können, ist in diesem Zusammenhang zu prüfen.

<b>Projektträger</b>	Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile:</b>	Eichen
<b>Ansprechpartner:</b>				
<b>Einstufung:</b> <b>Funktionserhaltung</b>		<b>Einstufung:</b>	<b>Konkretisierung:</b>	Idee in Konkretisierung
		<b>Funktionserweiterung</b>	<b>Priorität:</b>	2 mittel
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	120.000,00 € Planung und Baukosten		<b>Finanzierungsmöglichkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Hess. Programm zum Klimaschutz/zur Klimaanpassung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>

**HANDLUNGSFELD 3: Dorfplätze, Grünanlagen; Freizeitangebote**

**3.8 EICHEN** **Projektspeicher**

**Der Aascher Säuspitz – Rastplatz für Wanderer und Radfahrer**

**Zielsetzung:**

Neugestaltung der Freizeitfläche mit Anlage einer Kneippanlage im Uferbereich der Nidder



**Projektbeschreibung:**

Die öffentliche Grünanlage ist Haltpunkt an der Bonifatiusroute, Spessartfährte und dem Bahnradweg in Eichen und wird insbesondere von Radfahrern und Wanderern genutzt. Der Angelsportverein Eichen (ASV) hat sein Vereinsheim im Bereich der Freifläche platziert und übernimmt z.T. die Pflege des Areals. Zur Aufwertung der Anlage ist die Errichtung eines Wassertretbeckens und Platzierung von Sitzstufen am Nidderufer geplant. Durch diese Maßnahmen soll den Wanderern und Radfahrern ein attraktiver Haltepunkt zur Regeneration beschaffen werden, der auch der Bevölkerung zur Erholung und Freizeitgestaltung zur Verfügung steht. Die Ergänzung der Spiel- und Bewegungsgeräte für Kinder und Senioren wurde vonseiten der örtlichen Akteure vorgeschlagen.

Auf Grund des Gewässer- und Hochwasserschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes sind die Anforderungen der Wasserbehörde und Naturschutzbehörde bei den Vorüberlegungen und der Planung zu berücksichtigen. Die Schaffung von Überquerungshilfen auf der Niddertalstraße ist zu berücksichtigen wie auch die Notwendigkeit im Bereich des Freizeitanlage einige PKW-Stellplätze bereitzustellen.

**Vorgehensweise/Schritte:**

- Klärung der Anforderungen und Rahmenbedingungen der Wasserbehörde, Naturschutzbehörde, Verkehrsbehörde zur Anlage der Freizeitanlage
- Treffen der örtlich Beteiligten (Akteure Ortsbeirat, Interessierte Bürger, ASV Eichen) zur Erörterung und Festlegung der Zielsetzung zur Schaffung der Freizeitfläche
- Zusammenstellung der vorgeschlagenen Maßnahmen mit Kostenschätzung als Grundlage zur Antragstellung und folgender Ausschreibung von Planungsleistungen
- Durchführung des Ausschreibungsverfahrens zur Ermittlung eines Planungsbüros zur Erstellung der Planung und als Grundlage für die Projektumsetzung

<b>Projekträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile:</b>	Eichen
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>		<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>	<b>Konkretisierung:</b>	Idee in Konkretisierung
			<b>Priorität:</b>	2 mittel
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	20.000,00 €	Planung LPH 1-4 und Fachplaner/ Gutachten Gewässer	<b>Finanzierungs- möglichkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung/ Regionalentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>
	215.000.00 €	Planung LPH 5-8 und Baukosten		

**HANDLUNGSFELD 3: Dorfplätze, Grünanlagen; Freizeitangebote**

<b>3.9</b>	<b>HELDENBERGEN</b>	<b>Projektspeicher</b>
<b>Brunnenplatz Ecke Friedberger Straße/Büdinger Straße</b>		
<b>Zielsetzung:</b> Aufwertung der Platzfläche durch Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		
<p><i>Blick auf die Platzfläche in Richtung Norden</i>                      <i>...in Richtung Westen</i></p>		
<b>Projektbeschreibung:</b>		
<p>Der Brunnenplatz liegt im Einmündungsbereich der Straßen Friedberger- und Büdinger Straße im Ortseingangsbereich von Heldenbergen. Der Brunnen wurde in Gedenken an den Ehrenbürger der Stadt Nidderau Ernst-Georg Schneider errichtet und in 1983 eingeweiht.</p> <p>Das Bild des Brunnenplatzes ist derzeit wenig ansprechend. Der Brunnen auf der Platzfläche ist hinter den straßenbegleitenden Heckenkörpern versteckt und kann nur in geringem Maße wahrgenommen werden. Im Hintergrund fehlt eine räumliche Begrenzung, die den Platz in Richtung Norden fasst. Der Pflanzenbestand ist teilweise abgängig und „zurechtgeschnitten“ und zeigt nur einen geringen Bestand an ortsgerechten und heimischen Gehölzen/Sträuchern.</p> <p>Von den örtlich beteiligten Bürgerinnen und Bürgern sowie den Vertretern des Ortsbeirates werden Maßnahmen gewünscht, die zur Aufwertung der Platzfläche beitragen und zum Verweilen einladen. Es soll wieder ein Platz entstehen, der als Identifikationspunkt im Dorf zu erkennen ist.</p>		
<b>Vorgehensweise/Schritte:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Mitwirkung der örtlichen Akteure Zusammenstellung der möglichen Gestaltungs-/ Baumaßnahmen mit Kostenschätzung; Unterstützung durch die Bauverwaltung</li> <li>- Umsetzung der Maßnahmen ggf. unter Mithilfe/Eigenleistung der örtlichen Akteure</li> </ul>		
<b>Projektträger</b>	Stadt Nidderau	
<b>Ansprechpartner:</b>		
<b>Einstufung:</b> <b>Funktionserhaltung</b>	<b>Einstufung:</b> <b>Funktionserweiterung</b>	<b>Beteiligte Stadtteile:</b>
		Heldenbergen
		<b>Konkretisierung:</b>
		Grundidee besteht
		<b>Priorität:</b>
		3 niedrig
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	18.000,00 €    Baukosten	<b>Finanzierungsmöglichkeiten:</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>

**HANDLUNGSFELD 3: Dorfplätze, Grünanlagen; Freizeitangebote**

**3.10 HELDENBERGEN**

**Alter Friedhof**

**Zielsetzung:**

Maßnahmen zur Gestaltung und Begrünung des Friedhofes als öffentlichen Freiraum im Dorf



*Eingang zum Friedhof (o.l.) - Histor. Sandsteinmauer im Hintergrund (o.r.) - gestaltete ehem. Gräberflächen (unten)*

**Projektbeschreibung:**

In Anbetracht der sich seit geraumer Zeit wandelnden Begräbniskultur mit neuen und unterschiedlichen Bestattungsformen, verbunden mit einem Rückgang der Erdbestattungen, zunehmenden Auflösung von Grabfeldern und strukturellen Veränderungen des bestehenden Pflege- und Ordnungssystems, werden zunehmend Friedhöfe zu innerörtlichen Freiräumen umgestaltet.

In Heldenbergen wurden auf dem Friedhof an der Friedberger Straße nach Auflösung von Grabfeldern gestaltete Grünflächen mit neuer Bepflanzung angelegt. Bereiche des Gedenkens und Sitzmöglichkeiten wurden geschaffen.

Um eine barrierefreie Wegeverbindung zum Friedhofsgelände bzw. zur innerörtlichen Grünfläche herzustellen soll eine Treppenanlage mit integrierter Rampe für Menschen mit Behinderung gebaut werden. Die begleitenden Natursteinmauern sollen saniert werden. Insbesondere die historischen Mauern zur Einfriedung des Geländes müssen in Teilen saniert werden.

Mit den geplanten Gestaltungsmaßnahmen zur Aufwertung des Friedhofes als innerörtliche Grünfläche und mit den Begrünungsmaßnahmen kann ein wichtiger Beitrag zur ökologischen Funktion der Flächen im Dorf und zur Klimaanpassung geleistet werden.



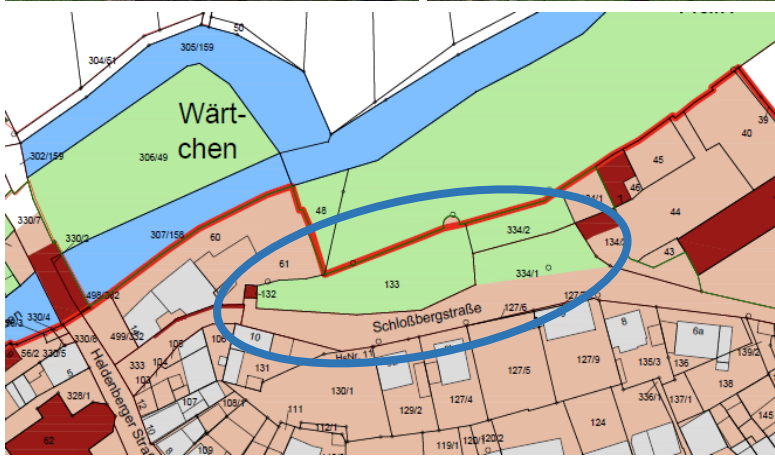
<b>Vorgehensweise/Schritte:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstimmung der Maßnahmen mit der Friedhofsverwaltung der Stadt Nidderau</li> <li>- Einbindung der Bevölkerung in die Planung und Umsetzung der Maßnahmen</li> <li>- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit</li> </ul>			
<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile:</b> Heldenbergen
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>	<b>X</b>	<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>	<b>Konkretisierung:</b> Idee in Konkretisierung
			<b>Priorität:</b> 2 mittel
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	280.000,00 €	Planung und Baukosten (Mauer und Treppenanlage)	<b>Finanzierungsmöglichkeiten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>

**HANDLUNGSFELD 3: Dorfplätze, Grünanlagen; Freizeitangebote**

**3.11 WINDECKEN**

**Bereich Vorplatz Schloss – Erlebnisort Bandkeramik - Hexenturm**

**Zielsetzung:**  
Konzept zur Entwicklung des Areals an der „Schloßbergstraße“ als touristisches Highlight



Historischer Bereich an der Schloßbergstraße

**Projektbeschreibung:**

An der Nordseite der Schloßbergstraße nahe der Burg Windecken (Burg Wonnecke) ist im Westen der mittelalterliche Hexenturm mit dem Hexenturmgarten zu finden. Daran schließt der Erlebnisort Bandkeramik an. Die östlich gelegenen Grünflächen münden in den Bereich des Burgeingangs.

Vonseiten der Stadt Nidderau besteht die Überlegung für den gesamten Bereich ein Nutzungskonzept zu erstellen, das auf die historischen und denkmalpflegerischen Anforderungen und Rahmenbedingungen eingeht sowie die bereits bestehenden Nutzungen berücksichtigt. Das Gelände ist Zeugnis der Geschichte der Stadt Nidderau und zugleich Lernort sowie als touristisches Highlight von besonderer Bedeutung. Insofern besteht ein großes Interesse an einer der Aufwertung und Nutzung des geschichtsträchtigen Areals im Sinne des Denkmalschutzes und zur Bewahrung der historischen Baukultur in Nidderau.

- Vorgehensweise/Schritte:**
- Gemeinsam mit dem Verein Heimatfreunde Windecken 1910 e.V., dem Verein für Vor- und Frühgeschichte im unteren Niddertal (VVFN), dem Ortsbeirat und örtlichen Akteuren soll das Gesamtkonzept entwickelt werden
  - Einbindung eines Fachbüros
  - Ermittlung der Maßnahmen zur Erhaltung, Sanierung und Gestaltung für einzelnen Teilbereiche inkl. Kostenschätzung als Grundlage weitere Planungsschritte



<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile:</b>	Heldenbergen
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>	<b>X</b>	<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>	<b>Konkretisierung:</b>	Grundidee besteht
			<b>Priorität:</b>	2 mittel
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	15.000,00 € Konzept zur Nutzung und Gestaltung des Areals a.d. Schloßbergstraße		<b>Finanzierungs- möglichkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung/ Regionalentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>

HANDLUNGSFELDÜBERGREIFEND	
<b>4.1 Alle Stadtteile</b>	<b>Projektspeicher</b>
<b>Geschichtswege</b>	
<b>Zielsetzung:</b> Vervollständigung der historischen Rundwege in den Stadtteilen	
<b>Projektbeschreibung:</b>	
<p>In einem stadtteilübergreifenden Projekt richten die Bürgerstiftung Nidderau, der Arbeitskreis Stadtgeschichte und die örtlichen Geschichtsvereine Rundwege ein, die zu historischen Gebäuden und Orten führen.</p> <p>Von den Akteuren werden schrittweise historisch bedeutsame Objekte in den Stadtteilen ausgewählt, die Rundwege festgelegt, Texte verfasst und Erläuterungstafeln an den Gebäuden oder Anlagen installiert. Weitergehende Informationen zu den Geschichtswegen werden in Broschüren und auf der Homepage der Stadt Nidderau veröffentlicht.</p> <p>Die Zielsetzung der Initiative ist, mit den Geschichtswegen den Bürgern und Neubürgern einen Einstieg in die reichhaltige Geschichte der Stadt zu ermöglichen und über die vielen bedeutsamen Objekte in den Stadtteilen zu informieren. Der Nachwelt ein umfassendes Bild der geschichtlichen Entwicklung in den Stadtteilen zu erhalten und ein historisches Bewusstsein schaffen, ist der Wunsch der verantwortlichen Historiker.</p> <p>Die Geschichtswege sollen ergänzt werden und bedürfen der Hilfestellung bei der Recherche und Dokumentation der Objekte in den Stadtteilen, die als Teil der historischen Rundwege aufgenommen werden. Die Entwicklung der Geschichtswege in Heldenbergen und Windecken ist geplant. Inhaltliche und finanzielle Unterstützung ist für die ehrenamtliche Bearbeitung und Erstellung der historischen Rundwege erforderlich.</p>	
<b>Vorgehensweise /Schritte:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Treffen der Vertreter der Initiative „Geschichtswege“ und Abstimmung der Aufgaben/Maßnahmen zur Entwicklung und Vervollständigung der historischen Rundwege in den Stadtteilen</li> <li>- Festlegung „Wer macht was“ und welche Art der Unterstützung bedarf es bei der Erstellung der Geschichtswege</li> <li>- Zusammenstellung der Kosten zur Recherche, Dokumentation und Präsentation der Geschichtswege</li> <li>- Umsetzung und Entwicklung der noch fehlenden Rundwege in Heldenbergen und Windecken und Aufnahme weiterer Objekte in die bestehenden Geschichtswege</li> </ul>	



<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile:</b>	Erbstadt
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>		<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>	<b>Konkretisierung:</b>	Idee in Konkretisierung
			<b>Priorität:</b>	3 niedrig
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	8.000.00 €	Recherche und Bearbeitung der Geschichtswege und Verbrauchskosten		<b>Finanzierungs- möglichkeiten:</b>
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>



HANDLUNGSFELDÜBERGREIFEND					
<b>4.2 Fachliche Verfahrensbegleitung</b>					
<b>Zielsetzung:</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung einer fachlichen Verfahrensbegleitung zur Koordination und Moderation des Dorfentwicklungsverfahrens in der Umsetzungsphase</li> <li>• Schaffung arbeitsfähiger Strukturen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens (Steuerungsgruppe, Projekt-/ Arbeitsgruppen, Öffentlichkeitsarbeit)</li> </ul>					
<b>Projektbeschreibung:</b>					
<p>Zur Unterstützung der Steuerungsgruppe und der Arbeitsgruppe bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben sowie zur Organisation, Vorbereitung und Moderation von Veranstaltungen, Workshops und Abstimmungsgesprächen sieht das hessische Dorfentwicklungsprogramm eine fachliche Verfahrensbegleitung für den Zeitraum der Umsetzungsphase vor. Insbesondere sorgt die Verfahrensbegleitung dafür, dass die Ideen und Vorschläge so bearbeitet werden, dass sie als Projekte entwickelt und umgesetzt werden können.</p> <p>Die fachliche Verfahrensbegleitung soll dazu dienen, die während des KEK-Verfahrens etablierten Organisationsstrukturen dauerhaft in den kommunalen Beteiligungs- und Planungsstrukturen zu verankern.</p>					
<b>Vorgehensweise/Schritte:</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antragstellung auf Gewährung eines Zuschusses für die Durchführung der Verfahrensbegleitung.</li> <li>• Auswahl eines Moderations- und Planungsbüros für die fachliche Verfahrensbegleitung.</li> </ul>					
<b>Projektträger Ansprechpartner:</b>	Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile</b>	alle	
<b>Einstufung: Funktionserhaltung</b>		<b>Einstufung: Funktionserweiterung</b>		<b>Konkretisierung:</b>	Konkrete Vorstellung
				<b>Priorität:</b>	1 hoch
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	80.000,00 € Verfahrensbegleitung durch Fachbüro		<b>Finanzierungsmöglichkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>• Stadt Nidderau</li> </ul>	



HANDLUNGSFELDÜBERGREIFEND			
<b>4.3 Städtebauliche Beratung</b>			
<b>Zielsetzung:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fachliche Beratung und Unterstützung privater Bauherren bei der Vorbereitung und Planung baulicher und gestalterischer Maßnahmen im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms</li> </ul>			
<b>Projektbeschreibung:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Neben der Planung und Durchführung von kommunalen Maßnahmen wird für die erfolgreiche Umsetzung des Dorfentwicklungsprogramms auch die Einbindung und Mitwirkung privater Eigentümer/Bauherren notwendig werden. Die Bauherren können den städtebaulichen Berater zur inhaltlichen und fachlichen Abstimmung ihrer Maßnahmen in Anspruch nehmen.</li> <li>Das Beratungsangebot soll dazu dienen, den Eigentümern/Bauherren diejenigen Aspekte aufzuzeigen, die bei der Durchführung baulicher Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung, des Denkmalschutzes und der Dorfentwicklung zu beachten sind. Bei Bedarf können im Rahmen der städtebaulichen Beratung auch kommunale Vorhaben unterstützt werden.</li> <li>Das Fördergebiet der Dorfentwicklung umfasst in den Ortsteilen die Gesamtanlagen Denkmalschutz, weshalb besondere Anforderungen an die baulichen und gestalterischen Maßnahmen an Gebäuden und Freiflächen gestellt werden. Der städtebauliche Berater kann hier fachliche Anregungen und Ideen zur Lösungsfindung geben.</li> <li>Die Beratung ist so angelegt, dass die Beratungsergebnisse in Planungslösungen münden, die im Sinne des Dorfentwicklungsprogramms förderfähig sein können. Es findet eine enge Abstimmung der geplanten privaten Maßnahmen zwischen dem Eigentümer/Bauherren und der zuständigen Denkmalschutzbehörde, der DE-Fachbehörde, der Stadtverwaltung und dem DE-Berater statt.</li> <li>Die städtebauliche Beratung hat in jedem Fall vor der Antragstellung zur Durchführung von Maßnahmen, die im Rahmen der Dorfentwicklung beantragt und gefördert werden sollen, zu erfolgen.</li> <li>Die Beratungstätigkeit steht den privaten Bauherren über die gesamte Laufzeit des Dorfentwicklungsverfahrens in Nidderau kostenfrei zur Verfügung und kann von den Eigentümern in den ausgewiesenen und anerkannten Fördergebieten in Anspruch genommen werden.</li> </ul>			
<b>Vorgehensweise/Schritte:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Antragstellung auf Gewährung eines Zuschusses für die Durchführung der städtebaulichen Beratung.</li> <li>Durchführung eines Auswahl- und Vergabeverfahrens zur Ermittlung eines Architektur-/Stadtplanungsbüros für die städtebauliche Beratung.</li> <li>Vergabe der städtebaulichen Beratung an das ausgewählte Fach-/Beratungsbüro.</li> </ul>			
<b>Projektträger</b>	Stadt Nidderau		<b>Beteiligte Stadtteile</b>
<b>Ansprechpartner:</b>			alle
<b>Einstufung:</b>		<b>Einstufung:</b>	<b>Konkretisierung:</b>
<b>Funktionserhaltung</b>		<b>Funktionserweiterung</b>	Konkrete Vorstellung
			<b>Priorität:</b>
			1 hoch
<b>Grob geschätzte Kosten (brutto):</b>	50.000,00 €	Städtebauliche Beratung durch Fachbüro	<b>Finanzierungsmöglichkeiten:</b>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Landesprogramm Dorfentwicklung</li> <li>Stadt Nidderau</li> </ul>

## TEIL 5 | ABGRENZUNG DER FÖRDERGEBIETE

Die fünf Stadtteile von Nidderau wurden in den Ortskernen hinsichtlich der Abgrenzung der Fördergebiete untersucht und die in Frage kommenden Fördergebiete kartiert.

Die Erfassung der relevanten Siedlungsbereiche wurde anhand der fachlichen Bewertung der geschichtlichen Entwicklung sowie des vorhandenen Gebäudebestands vorgenommen. (siehe i. d. Anlage die Karten „Siedlungsentstehung“ und „Baubestand“ in den Stadtteilen)

Die „Abgrenzung der Fördergebiete“ erfolgte in den dafür hergestellten Kartenwerken. (siehe i. d. Anlage die Karten „DE-Fördergebiet und Denkmalschutz“)

Die vom Landesamt für Denkmalpflege Wiesbaden erfassten und dokumentierten Kulturdenkmäler und Gesamtanlagen wurden ebenfalls in den Abgrenzungsplänen abgebildet, da diese wichtige Hinweise zur Gebietsabgrenzung geben.

Die Abbildung der Kulturdenkmäler und Gesamtanlagen kann im KEK vorerst nur unter Vorbehalt erfolgen, da eine Anhörung der Eigentümer in den Stadtteilen noch nicht stattgefunden hat. Dieser Hinweis wurde in die Pläne aufgenommen.

Die Stadt Nidderau sieht den Schwerpunkt der Dorfentwicklung in den Ortskernen. Durch eine Realisierung der vorgesehenen öffentlichen Projekte in Verbindung mit den privaten Maßnahmen kann das wichtige Ziel der Innenentwicklung und damit der Erhaltung und Wahrung der historischen Bebauung unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen an die Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner aber auch der Belebung der Ortskerne, erreicht werden. Außerhalb dieser Bereiche liegende Schwerpunkte werden vonseiten der Stadt nicht gesehen.

## TEIL 6 | BÜRGERINNEN UND BÜRGERBETEILIGUNG

### 6.1 Beteiligung an der KEK-Erarbeitung

Der Fachbereich Stadtentwicklung & Bauwesen der Stadt Nidderau hat die Organisation zur Erarbeitung des Kommunalen Entwicklungskonzeptes federführend übernommen. Zudem war der Fachbereich Stadtentwicklung & Bauwesen bei der Zusammenstellung von Informationen und Daten zur Bestandsaufnahme unterstützend tätig.

Zu Beginn des KEK-Verfahrens wurden bereits Ende 2024 Ortsbegehungen in den Stadtteilen mit den jeweiligen Ortsvorsteherinnen/Ortsvorstehern und örtlichen Akteuren durchgeführt. Zielsetzung der Ortsrundgänge war, dass sich die Beteiligten gemeinsam mit dem Moderations- und Planungsbüro einen Eindruck über die Situation und die Aufgaben- und Handlungsfelder in den Stadtteilen verschaffen konnten. Die Handlungsbedarfe und Zielsetzungen der Dorfentwicklung in den Stadtteilen wurden erörtert und erste Ideen und Projektvorschläge diskutiert.

Die Ortsbegehungen waren insofern von Bedeutung, da so die Beteiligten über den Dorfentwicklungsprozess informiert und zur aktiven Mitwirkung an der Konzeptentwicklung motiviert werden konnten.

Insgesamt konnte der Eindruck gewonnen werden, dass in den Stadtteilen eine positive Einstellung zur Durchführung eines Dorfentwicklungsverfahrens besteht. Es wird die große Chance gesehen, mit fachlicher Unterstützung und durch die Bereitstellung von Fördermitteln des Dorfentwicklungsprogramms, wichtige Initiativen in den Stadtteilen anzustoßen und kommunale Maßnahmen zur Stärkung und Weiterentwicklung der Ortskerne realisieren zu können.

Die Ergebnisse der Ortsbegehungen und der zwischenzeitlich erfolgten Untersuchungen zur Bestandsaufnahme wurden am 24.09.2025 den eingeladenen Vertretern und Akteuren der Stadtteile vorgestellt. Insgesamt wurden die vorgeschlagenen öffentlichen Maßnahmen, die im Rahmen des Umsetzungsprozesses der Dorfentwicklung realisiert werden sollen, bestätigt.

**Abb. 4: Ortsbegehungen mit örtlichen Akteuren/Ortsbeiräten - 18./19.09.2024**



Quelle: SP PLUS 2024

**Abb. 5: Informationsveranstaltung/Diskussionsrunde mit örtlichen Akteuren und Ortsbeiräten, 24.09.2025**



Quelle: SP PLUS, Stadt Nidderau 2025

## 6.2 Organisation/Mitwirkung in der Umsetzungsphase des Dorfentwicklungsprozesses

Aufgrund der guten Erfahrungen mit der Organisation des Dorfentwicklungsprozesses in der Umsetzungsphase bei vergleichbaren Verfahren soll diese Struktur in Nidderau ebenfalls zur Anwendung kommen.



Abb.:5 Organisationsstruktur des Dorfentwicklungsverfahrens in der Umsetzungsphase

Die gewählte Organisationsstruktur ermöglicht die fachliche Begleitung und Umsetzung der Projekte sowie eine kontinuierliche Bürgermitwirkung und eine hohe Transparenz des Verfahrens. Ziel ist es, die bürgerschaftlich orientierten Arbeitsstrukturen und Mitwirkungsmöglichkeiten über den Dorfentwicklungsprozess hinaus in die Planungs- und Lösungsfindungsprozesse der Gemeinde zu integrieren.

### Steuerungsgruppe

Die Steuerungsgruppe ist das zentrale Gremium im Dorfentwicklungsverfahren, in der alle Stadtteile vertreten sind. In Zusammenarbeit mit der Stadverwaltung/ dem FB Stadtentwicklung & Bauwesen begleitet die Steuerungsgruppe über den Zeitraum der Dorfentwicklung das Verfahren. Im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Sitzungen diskutieren die Mitglieder die anstehenden Projekte und entscheiden über die Vorgehensweise sowie über die notwendigen Arbeitsschritte zur Realisierung. Projekte, deren Umsetzung beabsichtigt ist, werden in der Steuerungsgruppe besprochen/abgestimmt und mit einem Votum (Empfehlung) an die Stadverwaltung und weiter zur Beschlussfassung an die Gremien geleitet.

In Zusammenarbeit mit der Abt. Entwicklung Ländlicher Raum des Main-Kinzig-Kreises übernimmt die Steuerungsgruppe zudem die Aufgabe, eine regelmäßige Überprüfung (Bilanzierung/Controlling) des Verfahrens durchzuführen. Die Gesprächsergebnisse der Steuerungsgruppensitzungen werden in Protokollen festgehalten und allen Mitgliedern der Steuerungsgruppe zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsgruppe wird nach Anerkennung der Stadt Nidderau als Förderschwerpunkt gegründet. Als Mitglieder der Steuerungsgruppe werden örtliche Akteure/Interessierte und Vertreter der Ortsbeiräte ausgewählt.

### **Projektgruppen**

In der Umsetzungsphase der Dorfentwicklung besteht die Möglichkeit, dass sich alle interessierten Bürgerinnen und Bürger an der Planung und Umsetzung der öffentlichen Projekte beteiligen können. In den Arbeits-/Projektgruppen können sie sich aktiv in den Prozess einbringen und mitwirken. Die Projektgruppen, die nach Bedarf für die Planung und Umsetzung der öffentlichen Vorhaben eingerichtet werden, begleiten die einzelnen Projekte. Bei der Entwicklung der öffentlichen Vorhaben werden die Projektgruppen durch die Vertreter der Stadtverwaltung, den beteiligten Mitglieder der Steuerungsgruppe und durch ein beauftragtes Fachbüro (fachliche Verfahrensbegleitung) unterstützt. Die Ergebnisse der Projektgruppensitzungen werden in Protokollen festgehalten und vom zuständigen städtischen Fachbereich an die beteiligten KEK-Akteure weitergeleitet.

### **Informationsveranstaltungen**

Um die Öffentlichkeit über die Entwicklungen im Dorfentwicklungsverfahren zu informieren, sind in der Umsetzungsphase der Dorfentwicklung öffentliche Informationsveranstaltungen vorgesehen. Im Rahmen der 1- bis 2-mal jährlich stattfindenden Veranstaltungen werden die Ergebnisse der Dorfentwicklung und der Bearbeitungsstand der einzelnen Projekte vorgestellt. Zudem berichten die Vertreter der Fachabteilung der Stadt und der DE-Fachbehörde über den Verfahrensstand sowie über anstehende Vorhaben und Neuerungen im Dorfentwicklungsprogramm.

### **Öffentlichkeitsarbeit**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit ist eine Berichterstattung in den lokalen und regionalen Medien sowie über die Website oder z. B. Stadtapp, Facebook, Instagram vorgesehen. Weitere Kommunikationsmittel wie z. B. Videos, Broschüren, Flyer, Plakate können nach Bedarf eingesetzt werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass neben den beteiligten Akteuren auch die interessierte Öffentlichkeit über die laufende Dorfentwicklung in Nidderau unterrichtet wird. Insbesondere soll die Öffentlichkeitsarbeit genutzt werden, weitere Interessierte für die Vorbereitung, Planung und Umsetzung der KEK-Projekte zu gewinnen. Die Organisation der Öffentlichkeits- und Pressearbeit wird vom Fachbereich Stadtentwicklung & Bauwesen und der Verfahrensbegleitung übernommen.

## **TEIL 7 | FINANZLAGE UND ENGAGEMENT DER KOMMUNE**

Die Stadt Nidderau kann auf eine hinreichend stabile Haushaltslage verweisen.

Für die geplanten Maßnahmen zur Dorfentwicklung werden die notwendigen Finanzmittel – je nach Bedarf – zur Verfügung gestellt. Die Bereitstellung der Mittel erfolgt durch entsprechende Beschlüsse der städtischen Gremien.

Bei denjenigen Projekten, die die Fördervoraussetzungen des Dorfentwicklungsprogramms erfüllen, sollen die bereitzustellenden Zuwendungen in Anspruch genommen werden. Auch die Nutzung anderer Förderprogramme ist beabsichtigt.

Die Stadt Nidderau wird die notwendigen organisatorischen und personellen Strukturen für einen erfolgreichen Dorfentwicklungsprozess schaffen. Die Verwaltung hat bereits dafür Sorge getragen, dass entsprechendes Personal für die Durchführung der Dorfentwicklung zur Verfügung steht.

## **TEIL 8 | BESCHLUSS ZUR AUFNAHME IN DAS DORFENTWICKLUNGSPROGRAMM**

### **A U S Z U G**

aus der 40. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am Donnerstag, 12.02.2026

#### **TOP 12: Antrag zur Aufnahme der Stadt Nidderau in das Förderprogramm Dorfentwicklung im Jahr 2026 auf Grundlage des Kommunalen Entwicklungskonzeptes (KEK)**

##### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Antrag zur Aufnahme in das hessische Dorfentwicklungsprogramm 2026 als Förderschwerpunkt zu stellen.

Für die Bewerbung wurde ein kommunales Entwicklungskonzept (KEK) gemäß den vorgegebenen Anforderungen (Stand Januar 2025) des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) erarbeitet, welches im Weiteren die Grundlage für die Umsetzung der Dorfentwicklung darstellt.

Die vorliegenden Anmerkungen der Ortsbeiräte sollen im weiteren Projektverlauf Berücksichtigung finden. Darüber hinaus werden die Ortsbeiräte in den kommenden Projektphasen kontinuierlich eingebunden.

**Einstimmig beschlossen:** 29 Ja-Stimmen | 0 Nein-Simmen | 0 Enthaltungen

---

## **ANSPRECHPARTNER DER DORFENTWICKLUNG NIDDERAU**

**Magistrat der Stadt Nidderau**  
**Am Steinweg 1**  
**61130 Nidderau**

**Bernd Dassinger**  
Fachbereichsleitung  
Fachbereich Stadtentwicklung & Bauwesen  
Tel.: 06187 299-163  
E-Mail: bernd.dassinger@nidderau.de

**Sophia Reul**  
zuständige Sachbearbeiterin  
Fachbereich Stadtentwicklung & Bauwesen  
Tel.: 06187 299-167  
E-Mail: sophia.reul@nidderau.de