Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Schlangenbad – Bad Schwalbach

Integriertes Handlungskonzept und Städtebauliches Entwicklungskonzept

Ergebnisbericht Band II – Anhangband



März 2010



Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Schlangenbad – Bad Schwalbach

Integriertes Handlungskonzept und Städtebauliches Entwicklungskonzept

Ergebnisbericht Band II – Anhangband

März 2010

Auftraggeber:

Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Schlangenbad – Bad Schwalbach



Gemeinde Schlangenbad Rheingauer Straße 23 65388 Schlangenbad Telefon (06129) 4860 Telefax (06129) 4833 **Ansprechpartner:**Karl-Ulrich Böhm,
Fachbereichsleiter Bauen und Infrastruktur



Stadt Bad Schwalbach Adolfstraße 38 **65307 Bad Schwalbach** Telefon (06124) 500-154 Telefax (06124) 500-254

Ansprechpartner: Kunibert Braukschulte, Leiter des Bauamtes

Auftragnehmer:



Rittmannsperger Architekten GmbH Bauplanung + Stadtplanung, Sanierungsbetreuung Ludwigshöhstraße 9, 64285 Darmstadt Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151) 9680-12

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Reiner Meysel Dipl.-Ing. Vera Schoppan Dipl.-Ing. Simone Schöbel

Verzeichnisse Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

Band II

1	Be	fragu	ung von Experten und Schlüsselpersonen	3
	1.1	Liste	der Experten und Schlüsselpersonen	4
	1.2	Gesp	rächsleitfaden	5
2	Bü	rgerl	beteiligung	9
3	Ste	eckbr	riefe Kernstadt und Ortsteile	11
	3.1	Stadt	Bad Schwalbach	12
		3.1.1	Adolfseck	12
			Bad Schwalbach Kernstadt	14
			Fischbach	16
			Heimbach	18
			Hettenhain	20
		3.1.6	Langenseifen Lindschied	22 24
		_	Ramschied	26
	3.2	Geme	einde Schlangenbad	28
		3.2.1	Bärstadt	28
		3.2.2	5	30
		3.2.3		32
		3.2.4		34
		3.2.5		36
		3.2.6	3	38
		3.2.7	Wambach	40

Verzeichnisse Inhaltsverzeichnis

Expertenbefragung

1 Befragung von Experten und Schlüsselpersonen

Anhang Expertenbefragung

1.1 Liste der Experten und Schlüsselpersonen

Name **Organisation Funktion** Staatsbad Bad Schwalbach Herr Broy Leiter Eigenbetrieb Herr Mutschler Hotel Eden Parc Hotelmanager Herr Joest Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau Taunus Geschäftsführer Herr Wernet Rheingau-Taunus Klinik, Pitzer GmbH + Co.KG Kaufmännischer Leiter Gewerbegemeinschaft Verbraucherzentrum Bad Herr Wentzel Vorsitzender Schwalbach (GVB) e.V. Herr Reis, Herr Stork Arbeitskreis Stadtentwicklung/Verkehr und Herr Schellein Herr. Schneider Hotel Schlangenbader Hof Hotelmanager Schlangenbader Verkehrs- und Gewerbeverein 1908 Erster Vorsitzender, Herr Schmidt e.V. + Hotel Grüner Wald Inhaber Frau Abadi-Fahd Seniorenresidenz "Am Kurpark" Leitung

1.2	Gesprächsleitfaden	
Interviev	/ vom	Interviewer/in
Gespräc	hspartner:	
Organis	ation / Funktion:	
Wohnor	, falls im Gebiet:	
Zuständ	gkeit / Quartiersbezug:	
Einschät	zung der Stadt Bad Schwalbach und der	Gemeinde Schlangenbad
• Image	(allgemein):	
• Misss	tände:	
• Poter	ziale:	

Anhang Expertenbefragung

Zielgruppe: Eigentümer / Wohnungsbaugesellschaften • Art der Gebäude / Baujahr:
Art der Gebäude / Baujahr:
 Art der Gewerbeeinheiten / Wohneinheiten (Ausstattung, Größe, Zimmerzahl etc.) und Anzahl:
Sondereinrichtungen (z. B. Gemeinschaftseinrichtungen):
• Freiflächen (Nutzungen/ verschiedene Nutzungsansprüche - Stellplätze/ Aufenthalt etc.):
Zustand (Modernisierungsgrad / technischer Zustand) und bisherige Maßnahmen:
Mietpreisstruktur:
Vermietbarkeit / Leerstände:
Mitwirkungsbereitschaft (im Rahmen des Stadtumbaus)
Absichten / Aktivitäten / Beratungsbedarf / anstehende Planungen für Grundstück / Gebäude:
für Blockinnenbereich (grundstücksübergreifende Nutzungen / Planungen)

Anhang Expertenbefragung

Anhang Bürgerbeteiligung

2 Bürgerbeteiligung

Anhang Bürgerbeteiligung

Bürgerforum Bad Schwalbach, 16.09.2009

Im Bürgerforum wurden die Handlungsfelder

- Verkehr / Parken,
- Einzelhandel,
- Tourismus,
- Kureinrichtungen,
- Entwicklung der Oberstadt und
- Stärkung der "Mitte"

mit ihrem Handlungsbedarf und ersten Maßnahmen anhand von Präsentationsfolien und Plakaten erläutert.

Die Bürger hatten danach Gelegenheit die Wichtigkeit (Priorität) des Handlungsbedarfs zu bewerten. Jeder Bürger erhielt zwei Klebepunkte und konnte diese auf ein oder zwei Plakate mit dem bzw. den persönlich wichtigsten Handlungsfeld/ern kleben.

Ergebnisse der Gewichtung der Handlungsschwerpunkte durch die Bürger:

- Verbesserung Verkehr/Parken 64 Punkte Stärkung Einzelhandel 62 Punkte **Entwicklung Tourismus** 37 Punkte Verbesserung Kureinrichtungen 36 Punkte
- **Entwicklung Oberstadt** 23 Punkte
- Stärkung der "Mitte" 12 Punkte

3 Steckbriefe Kernstadt und Ortsteile

3.1 Stadt Bad Schwalbach

3.1.1 Adolfseck

Geschichte

Ausgehend von der Erbauung der Burg Adolfseck (1355) entstand das kleine Dorf Adolfseck. Die im Dreißig-jährigen Krieg zerstörte Burg ist inzwischen verfallen. Die gegen Ende des 15. Jahrhunderts errichtete Kapelle wird heute von der evangelischen Kirchengemeinde genutzt. Die Gesamtanlage Taunusstraße umfasst eine Reihe von Hofreiten des 18. und 19. Jahrhunderts. Auch die Mauerreste und das Gelände um die Burgruine stehen als Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Strukturdaten

Einwohner (2008): 248 EW

EW-Saldo (1999-2008): -12,7 %

Gesamtfläche Ortsteil: 230 ha

EW / km²: 107

Wohnbaufläche lt. FNP: 2,3 ha + 1,6 ha in Planung

öffentliche

Einrichtungen: Bürgerhaus, Kirche, Feuerwehr

Versorgung: -

Entfernung zum MZ: 3,0 km (Bad Schwalbach)

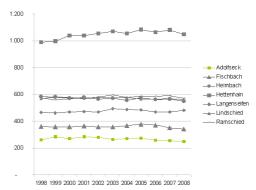
ÖPNV-Verbindung

- kleinster Ortsteil Bad Schwalbachs
- stärkster Bevölkerungsrückgang im gesamten Untersuchungsgebiet
- keine Versorgungseinrichtungen, aber
- Nähe zu / gute Erreichbarkeit von Bad Schwalbach
- gute Lage an der B 54
- Historischer Ortskern und Burgruine
- Attraktive Lage im Aartal
- Limes und Justinus-Felsen
- hoher Sanierungsbedarf an Gebäuden









Bevölkerungsstatistik Bad Schwalbach 1998-2008 (Quelle: Kommunalstatistik, eigene Auswertung)

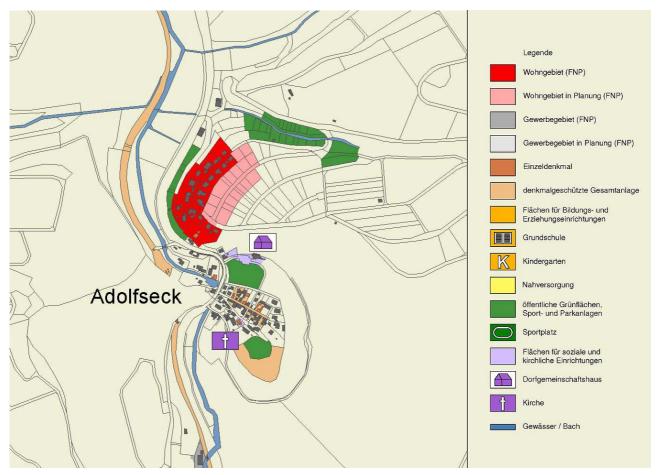


Abb. 3-1: Flächennutzung und öffentliche Einrichtungen in Adolfseck

Bedeutung für die Gesamtstadt

- Kultur und Tourismus (Burgruine, Justinus-Felsen)
- Naherholung (Aartal, schön gestalteter Kinderspielplatz)
- Baulandpotenzial Wohnen
- Unmittelbare N\u00e4he zum Mittelzentrum Bad Schwalbach

- Erhalt und Sanierung des historischen Ortkerns
- Stärkung kultureller und touristischer Angebote i.V.m. Aartal, Burgruine, Justinus-Felsen
- Bessere Nutzung der Nähe zu Bad Schwalbach durch Verbesserung der Wegeverbindungen
- Ausbau der Wohnfunktion zur Stabilisierung bzw. Erhöhung der Einwohnerzahlen

3.1.2 Bad Schwalbach Kernstadt

Geschichte

Bereits im 16. Jahrhundert wird dem Schwalbacher Quellwasser Heilwirkung nachgewiesen Die frühe Trinkund Badekur entwickelt sich nach und nach. Im 19. Jahrhundert entsteht mit dem Stahlbadehaus, einem Hotel (heute Alleesaal) und dem Kurhaus die mondäne Bäderarchitektur. Langenschwalbach entwickelte sich zusehends zu einem internationalen Badeort in dem europäische Königs- und russische Zarenfamilien kuren. Anfang des 20. Jahrhundert kommt die Moortherapie hinzu, das Moorbadehaus entsteht. 1952 wird Bad Schwalbach Staatsbad des Landes Hessen.

Strukturdaten

Einwohner (2008): 7.115 EW

EW-Saldo (1999-2008): -0,4 %

Gesamtfläche Ortsteil: 1.033 ha

EW / km²: 689

Wohnbaufläche lt. FNP: 98.5 ha

öffentlicheRathaus, Stadthalle, Kreisver-Einrichtungen:waltung, Kreiskrankenhaus,

Kurhaus, Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule, Freibad

u.a.

Versorgung: Gewerbegebiete, Lebens-

mittelmärkte, div. Fach-

geschäfte und Dienstleistungen

Entfernung zum nächs-

ten Oberzentrum: 16,1 km (Wiesbaden)

- Kreisstadt und Mittelzentrum
- Kurstadt mit Kliniken, Kurpark und Kureinrichtungen
- Tourismus- und Freizeitangebote (Wanderwege, Nordic-Walking-Park etc.)
- Gastronomie und Beherbergung
- Ober- und Unterstadt
- "Straßendorf"



Brunnenstraße (Fußgängerzone)



Weinbrunnen



Stahlbadehaus

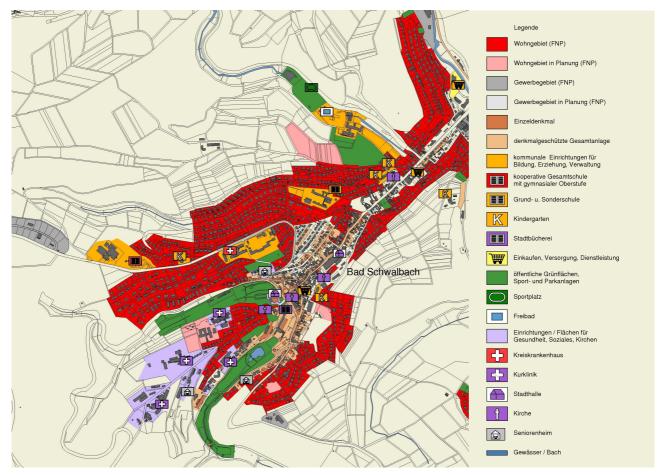


Abb. 3-2: Flächennutzung und öffentliche Einrichtungen in Bad Schwalbach

Zentrale Funktionen

- Kreisstadt Rheingau-Taunus-Kreis
- Kurstadt
- Verwaltungsstandort (Kreisverwaltung u.a.)
- Einkaufen
- Bildung
- Wohnstandort
- Gewerbestandort

- Profilierung zum regionalen Gesundheitszentrum
- Aufwertung/Stärkung der Mitte (Kur, Einkaufen, Dienstleistung)
- Erhalt und Sanierung des historischen Stadtbildes
- Verbesserung der Verkehrssituation
- Stärkung des Wohnstandortes für junge Familien und Senioren (fußläufige Nahversorgung, Kindergarten, Grundschule, günstige Topografie, Innenentwicklungspotenzial)
- Verbesserung des touristischen Angebotes
- Verbesserung der innerstädtischen ÖPNV-Verbindungen

3.1.3 Fischbach

Geschichte

Anfang des 13. Jahrhundert entstand Fischbach als reines Köhlerdorf und gehörte zu den überhöhischen Dörfern. Noch heute kann man in den nahe gelegenen Wäldern Überreste einstiger Kohlenmeiler finden.



Strukturdaten

Einwohner (2008): 341 EW

EW-Saldo (1999-2008): -4,5 %

Gesamtfläche Ortsteil: 581 ha

EW / km²: 59

Wohnbaufläche It. FNP: 6,9 ha + 1,8 ha in Planung öffentliche Bürgerhaus, Kirche, Sport-

Einrichtungen: platz, Feuerwehr

Versorgung: -

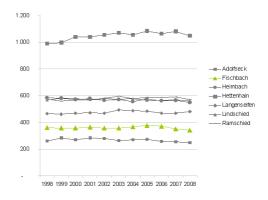
Entfernung zum nächsten Mittel-

zentrum: 7,5 km (Bad Schwalbach)





- zweitkleinster Ortsteil Bad Schwalbachs
- drittstärkster Bevölkerungsrückgang im Untersuchungsgebiet
- attraktiver Ortskern mit historischen Gemeinschaftsbauten
- große Distanz zum nächsten MZ
- viele sanierte Fachwerkwohngebäude im Ortkern
- idyllische, ruhige Lage im Fischbachtal
- Bürgerhaus "Fischbachhalle"



Bevölkerungsstatistik Bad Schwalbach 1998-2008 (Quelle: Kommunalstatistik, eigene Auswertung)

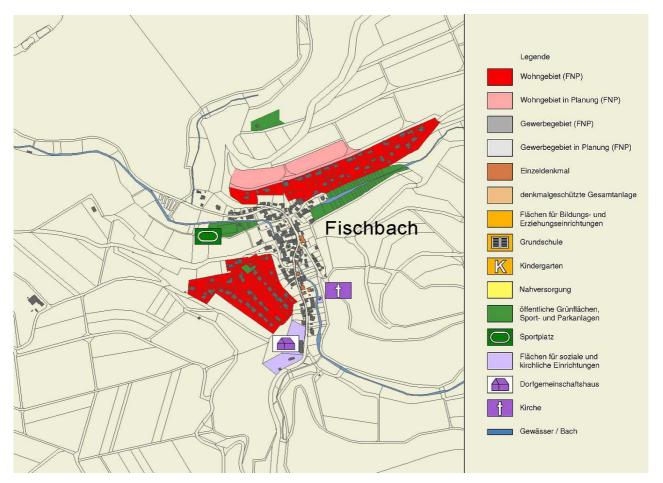


Abb. 3-3: Flächennutzung und öffentliche Einrichtungen in Fischbach

Bedeutung für die Gesamtstadt

Tourismus & Naherholung (Fischbachtal)

Handlungsbedarf und Entwicklungsziele

Pflege und Erhalt des sehenswerten, historischen Ortskerns

3.1.4 Heimbach

Geschichte

Heimbach wurde ebenfalls als eines der 15 historischen überhöhischen Dörfer bekannt. Bis nach dem 2. Weltkrieg war Heimbach stark von der Landwirtschaft geprägt. Seit 1972 ist Heimbach durch freiwilligen Zusammenschluss Stadtteil von Bad Schwalbach.

Strukturdaten

Einwohner (2008): 550 EW
EW-Saldo (1999-2008): -5,3 %
Gesamtfläche Ortsteil: 238 ha
EW / km²: 236
Wohnbaufläche lt. FNP: 4,7 ha

öffentliche Bürgerhaus, Freiwillige Feu-

Einrichtungen: erwehr

Versorgung: -

Entfernung zum nächsten Mittel-

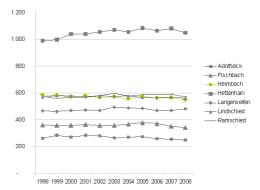
zentrum: 4,0 km (Bad Schwalbach)

- zweitstärkster Bevölkerungsrückgang in Bad Schwalbach
- attraktive Lage im Heimbachtal (Natur und Landschaftsschutzgebiet Taunus)
- keine eigene Nahversorgung, aber Nähe zum EKZ "Emser Straße" (2 km)
- Bürgerhaus









Bevölkerungsstatistik Bad Schwalbach 1998-2008 (Quelle: Kommunalstatistik, eigene Auswertung)

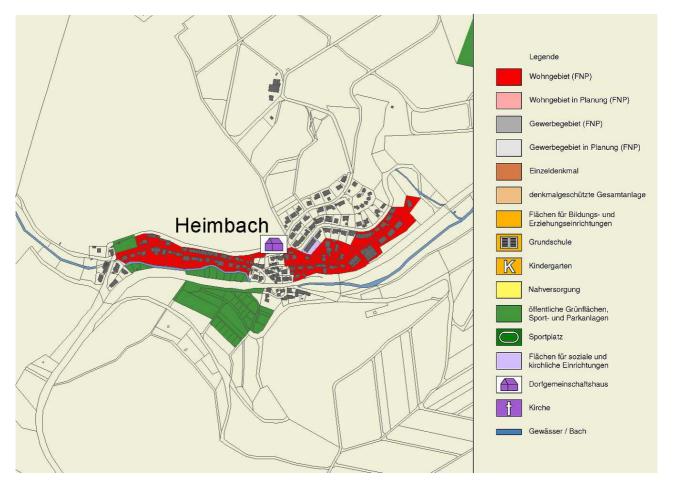


Abb. 3-4: Flächennutzung und öffentliche Einrichtungen in Heimbach

Bedeutung für die Gesamtstadt

 Tourismus (Lage im Natur- und Landschaftsschutzgebiet Taunus, Ausgangspunkt für Taunus-Wanderungen)

Handlungsbedarf und Entwicklungsziele

 Stärkung/Ausbau des Wander- und Naturtourismus einschließlich der Infrastruktur (Einkehrmöglichkeiten, Unterkünfte, I etc.)

3.1.5 Hettenhain

Geschichte

Der Ursprung des Ortes geht wahrscheinlich auf die römische Kultstätte "Hettanorum" zurück. Tatsächliche Erwähnung findet Hettenhain allerdings erst im 12. Jahrhundert. Im 30-jährigen Krieg wurde Hettenhain nahezu vollständig zerstört, so dass im Ortskern, welcher aus einem bäuerlichen Haufendorf hervorgeht, nur noch wenig historische Bausubstanz zu finden ist.



Strukturdaten

Einwohner (2008): 1:048 EW

EW-Saldo (1999-2008): +5,0 %

Gesamtfläche Ortsteil: 249 ha

EW / km²: 424

Wohnbaufläche lt. FNP: 15,3 ha + 3,1 ha in Planung

öffentlicheBürgerhaus, Kindergarten, **Einrichtungen:**Kirche, Sportplatz, Freiwillige

Feuerwehr

Versorgung: Friseur

Entfernung zum

nächsten Mittel- 3,5 km (Bad Schwalbach)

zentrum: 7,0 km (Taunusstein)





Bevölkerungsstatistik Bad Schwalbach 1998-2008 (Quelle: Kommunalstatistik, eigene Auswertung)

- größter Ortsteil Bad Schwalbachs
- stärkster Bevölkerungsanstieg in Bad Schwalbach
- bedeutender Wohnstandort (2 große Wohngebiete)
- Nähe zu / gute Erreichbarkeit von Bad Schwalbach
- gute ÖPNV-Erschließung
- soziale Infrastruktur (Kindergarten, Bürgerhaus etc.)

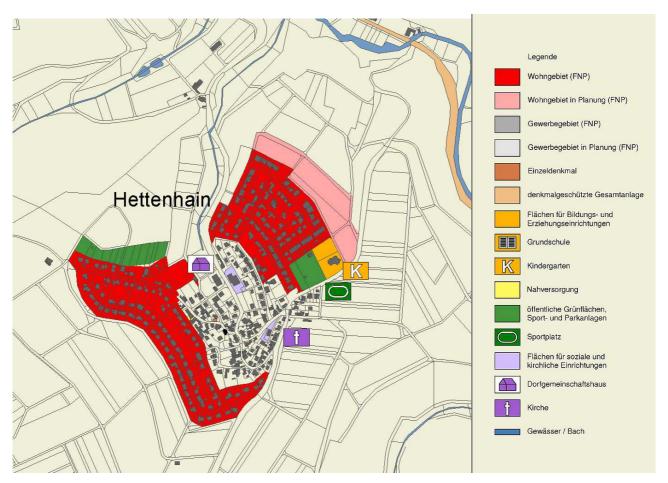


Abb. 3-5: Flächennutzung und öffentliche Einrichtungen in Hettenhain

Bedeutung für die Gesamtstadt

- Wohnstandort
- Wohnbaupotenzial
- Kindergarten

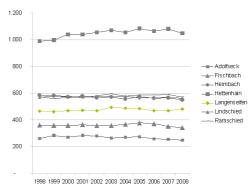
- Stärkung des Wohnstandortes für junge Familien (Wohnbaupotenzial, Kindergarten, gute ÖPNV-Verbindung)
- Stärkung/Ausbau der wohnungsnahen Versorgung

3.1.6 Langenseifen

Geschichte

Erste Erwähnungen Langenseifens gehen in das 13. Jahrhundert zurück. Die Lage am historischen Fahr- und Wirtschaftsweg zwischen Rheingau und Wispertal begünstigte die frühe Entwicklung des zu den überhöhischen Dörfern gehörenden Ortes. Im 30-jährigen Krieg wurde Langenseifen nahezu völlig zerstört. Am historischen Ortskern, an dem sich heute noch das Rathaus befindet, laufen mehrere Straßen zusammen und bilden dort einen platzähnlichen Schnittpunkt.





Bevölkerungsstatistik Bad Schwalbach 1998-2008 (Quelle: Kommunalstatistik, eigene Auswertung)

Strukturdaten

Einwohner (2008): 480 EW

EW-Saldo (1999-2008): +4,3 %

Gesamtfläche Ortsteil: 741 ha

EW / km²: 64

Wohnbaufläche It. FNP: 3,5 ha + 1,7 ha in Planung
öffentliche Bürgerhaus, Seniorenheim,
Einrichtungen: Sportplatz, Feuerwehr
Versorgung: Lebensmittelmarkt, Friseur

Entfernung zum nächsten Mittel-

zentrum: 7,0 km (Bad Schwalbach)

- drittkleinster Ortsteil Bad Schwalbachs
- zweitstärkster Bevölkerungsanstieg in Bad Schwalbach
- sehr gute Versorgungsinfrastruktur (Lebensmittel, Seniorenheim, Dienstleistungen etc.) für einen Ort dieser Größe
- große Distanz zum nächsten MZ
- · idyllische, ruhige Höhenlage
- neues Bürger-/Veranstaltungshaus, Heimatmuseum
- attraktiver Ortskern (Dorferneuerung seit 2004)

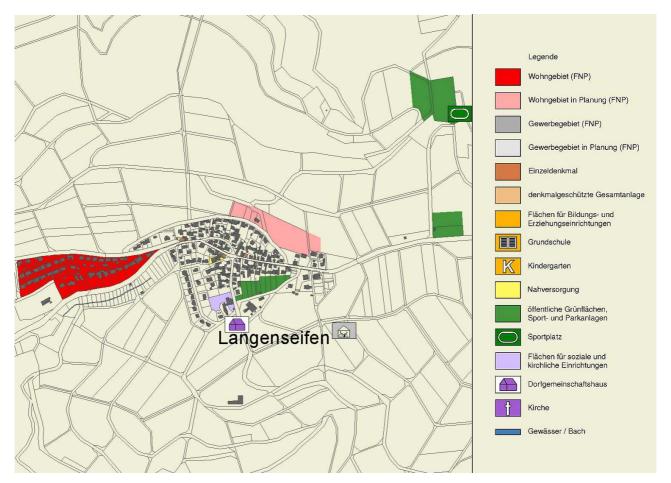


Abb. 3-6: Flächennutzung und öffentliche Einrichtungen in Langenseifen

Bedeutung für die Gesamtstadt

- Seniorenheim
- Baulandpotenzial Wohnen
- Kultur (Veranstaltungshaus und reges Vereinsleben)

- Stärkung der Wohnfunktion für Senioren (Seniorenheim vorhanden, günstige Topografie)
- Stärkung kultureller und touristischer Angebote i.V.m. Höhenlage/Topografie, Senioren, Bürger-/Veranstaltungshaus, Heimatmuseum

3.1.7 Lindschied

Geschichte

Obwohl die Existenz Lindschieds erst mit dem 13. Jahrhundert belegt werden kann, deutet vieles auf eine frühere Entstehung hin. Darüber hinaus sind in Lindschied noch Überreste aus der Römerzeit, wie z.B. der mittlerweile als Kulturdenkmal ausgewiesene Justinusfelsen, zu finden.

Historisch Bedeutsam ist auch die in der Nähe von Lindschied liegende "Villa Lilly". Das heute unter Denkmalschutz stehende Anwesen wurde zwischen 1891 und 1911 von dem Deutsch-Amerikaner Adolphus Busch errichtet. Seit 1987 befindet sich in den Gebäuden ein Drogentherapiedorf des Landes Hessen.



Einwohner (2008): 560 EW

EW-Saldo (1999-2008): -3,4 %

Gesamtfläche Ortsteil: 462 ha

EW / km²: 121

Wohnbaufläche lt. FNP: 7,5 ha

öffentliche Bürgerhaus, Kirche, Sport-

Einrichtungen: platz, Feuerwehr

Versorgung: -

Entfernung zum nächsten Mittel-

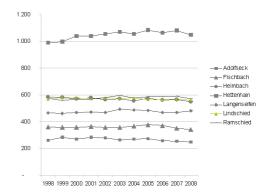
zentrum: 3,0 km (Bad Schwalbach)

- moderate Bevölkerungsverluste
- Nähe zu / gute Erreichbarkeit von Bad Schwalbach
- idyllische H\u00f6henlage mit Aussicht
- Historischer Ortskern
- hoher Sanierungsbedarf im Ortskern (Gebäude und Straßen)
- denkmalgeschütztes Anwesen (Villa Lilly, Haus Claire etc.)









Bevölkerungsstatistik Bad Schwalbach 1998-2008 (Quelle: Kommunalstatistik, eigene Auswertung)

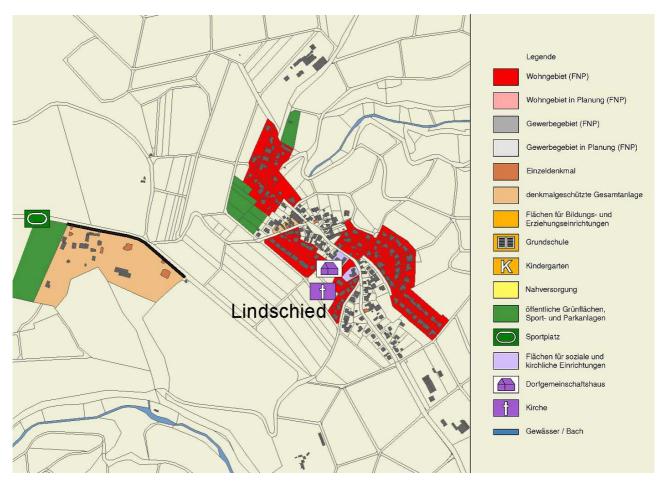


Abb. 3-7: Flächennutzung und öffentliche Einrichtungen in Lindschied

Bedeutung für die Gesamtstadt

Wohnstandort

Handlungsbedarf und Entwicklungsziele

Aufwertung und Sanierung (wo notwendig) des historischen Ortsbildes

3.1.8 Ramschied

Geschichte

Ramschied bestand ursprünglich aus zwei getrennten Dörfern – Oberramschied und Niederramschied – und wurde bereits 883 als Besitz des Klosters Bleidenstadt urkundlich erwähnt. Im Dreißigjährigen Krieg wurde auch Ramschied nahezu vollständig zerstört und an jetziger Stelle wiederaufgebaut.



Strukturdaten

Einwohner (2008): 571 EW

EW-Saldo (1999-2008): +2,5 %

Gesamtfläche Ortsteil: 485 ha

EW / km²: 117

Wohnbaufläche lt. FNP: 8,6 ha+ 0,4 ha in Planung

öffentliche

Einrichtungen: Bürgerhaus, Feuerwehr

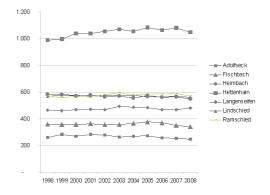
Versorgung: -

Entfernung zum nächsten Mittel-

zentrum: 6,5 km (Bad Schwalbach)







Bevölkerungsstatistik Bad Schwalbach 1998-2008 (Quelle: Kommunalstatistik, eigene Auswertung)

- drittstärkster Bevölkerungsanstieg in Bad Schwalbach
- attraktive Lage im idyllischen, touristisch attraktiven Wispertal
- Wohnstandort und attraktive Wohnlage (Südhang)
- · keine eigene Nahversorgung
- Gasthof (Pension & Restaurant)

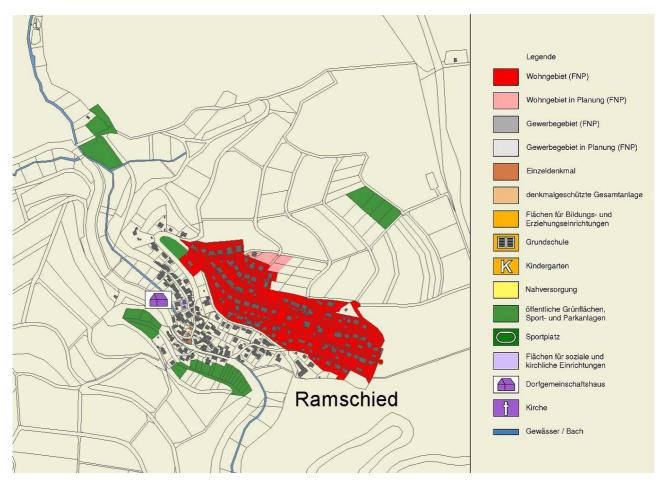


Abb. 3-8: Flächennutzung und öffentliche Einrichtungen in Ramschied

Bedeutung für die Gesamtstadt

- Tourismus & Naherholung (Lage im Wiapertal)
- Wohnen

Handlungsbedarf und Entwicklungsziele

 Stärkung Naherholung und Tourismus im Wispertal (Infrastruktur für Camping-, Motorrad- und Wander-Touristen)

3.2 Gemeinde Schlangenbad

3.2.1 Bärstadt

Geschichte

Die Wurzeln des ältesten und flächengrößten Ortsteils der Gesamtgemeinde Schlangenbad reichen bis in die frühkarolingische Zeit zurück. Im Mittelalter war Bärstadt Hauptort der insgesamt 15 überhöhischen (über der Höhe des Rheingau gelegenen) Dörfer und deren politischer und kirchlicher Mittelpunkt. Im 19. Jahrhundert entwickelte sich neben der traditionellen Landwirtschaft auch Handwerk und Kleingewerbe.



Strukturdaten

Einwohner (2008): 1.359 EW EW-Saldo (1999-2008): +2,2 %

Gesamtfläche Ortsteil: 843 ha
EW / km²: 182

Wohnbaufläche lt. FNP: 23,5 ha

öffentliche Bürgerhaus, Grundschule, Einrichtungen: Kindergarten, Kirche, Sport-

platz, Feuerwehr

Versorgung: Gewerbegebiet, Bäckerei, Zeit-

schriften, Bank etc.

Entfernung zum

nächsten Mittel-

zentrum: 7,5 km (Bad Schwalbach)





2 000 1 800 1 400 1 200 1 200 1 200 1 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200 2 200

Bevölkerungsstatistik Schlangenbad 1998-2008 (Quelle: Kommunalstatistik, eigene Auswertung)

- zweitgrößter Ortsteil Schlangenbads
- Ortskern mit Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen
- 3 größere Wohngebiete
- Aeskulap-Grundschule und Kindergarten
- einziges Gewerbegebiet (0,9 ha) in Schlangenbad
- historischer Ortskern mit zahlreichen denkmalgeschützten Hofreiten

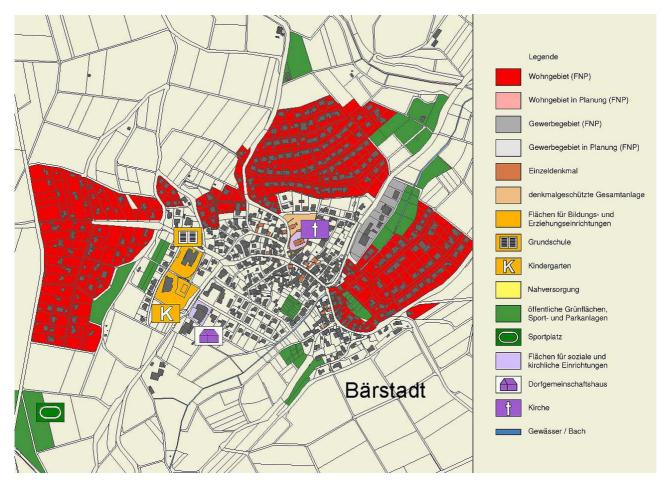


Abb. 3-9: Flächennutzung und öffentliche Einrichtungen in Bärstadt

Bedeutung für die Gesamtstadt

- Bildung
- Gewerbestandort
- Wohnstandort

- Stärkung des Wohnstandortes für junge Familien und Senioren (fußläufige Nahversorgung, Kindergarten, Grundschule, günstige Topografie, Innenentwicklungspotenzial im ehemaligen Wochenendhausgebiet)
- Verbesserung der ÖPNV-Verbindungen
- Erhalt und Stärkung des Versorgungszentrums (Nahversorgung, Dienstleistung)
- Stärkung des Gewerbestandortes
- Erhalt und Sanierung (wo notwendig) des historischen Ortsbildes

3.2.2 Georgenborn

Geschichte

Der Ort Georgenborn, der erst 1694 durch das Edikt des Fürsten Georg von Nassau-Idstein gegründet wurde, ist der jüngste Ortsteil der Gemeinde Schlangebad. Mitte des 19. Jahrhunderts begannen die Stadtbewohner von Wiesbaden und Umgebung den bis dahin unbedeutenden Ort für sich zu entdecken und errichteten Villen und Landhäuser in Georgenborn. Zu den prunkvollsten Gebäuden gehörte das Schloss Hohenbuchau, das ein russischer Industrieller errichten ließ. 1963 wurde das Schloss abgebrochen und eine moderne Wohnsiedlung errichtet.

Strukturdaten

Einwohner (2008): 1.780 EW **EW-Saldo (1999-2008):** -0,8 %

Gesamtfläche Ortsteil: 127 ha
EW / km²: 1.402

Wohnbaufläche lt. FNP: 45,2 ha

öffentlicheBürgerhaus, Kindergarten,Einrichtungen:Sportplatz, Feuerwehr

Versorgung: Lebensmittelmarkt, Bäckerei,

Bank etc.

Entfernung zum nächs- 9,0 km (MZ Bad Schwalbach)

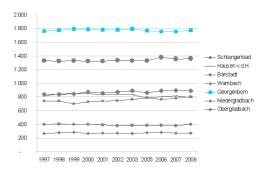
ten MZ bzw. OZ:: 9,0 km (OZ Wiesbaden)

- größter Ortsteil Schlangenbads
- hohe Einwohnerdichte
- sehr bedeutender Wohnstandort (nahezu der gesamte Ort ist im FNP Wohngebiet), jedoch
- relativ teure Wohnlage
- reizvollen topografischen Lage (Aussicht über die rheinische Tiefebene bis zum Pfälzer Wald)
- Nähe/Orientierung zu Wiesbaden
- Gute Versorgungsinfrastruktur (Lebensmittel, Kindergarten etc.)









Bevölkerungsstatistik Schlangenbad 1998-2008 (Quelle: Kommunalstatistik, eigene Auswertung)



Abb. 3-10: Flächennutzung und öffentliche Einrichtungen in Georgenborn

Bedeutung für die Gesamtstadt

- Wohnstandort
- Kindergarten

Handlungsbedarf und Entwicklungsziele

Stärkere Verknüpfung/Einbindung Georgenborns mit Schlangenbad

3.2.3 Hausen vor der Höhe

Geschichte

Am historischen Fahrweg zwischen Rheingau und Wispertal entstand im Laufe der Zeit eine Siedlung, deren Existenz bis ins 12. Jahrhunderts nachgewiesen werden kann. Hausen entwickelte sich zu einem ansehnlichen Bauerndorf.



Strukturdaten

Einwohner (2008): 797 EW EW-Saldo (1999-2008): -6,5 % Gesamtfläche Ortsteil: 601 ha EW / km²: 132

Wohnbaufläche It. FNP: 8,0 ha + 1,4 ha in Planung öffentliche Bürgerhaus, Kindergarten, Einrichtungen: Sportplatz, Feuerwehr Versorgung: Lebensmittel, Facharzt

Entfernung zum

11,0 km (Bad Schwalbach) nächsten Mittelzentrum: 9,5 km (Eltville am Rhein)



2.000

1 600 1.400 — Hausen v.d.H — Bärstadt 1.200 1.000 400 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2005 2006 2007 2008

Bevölkerungsstatistik Schlangenbad 1998-2008 (Quelle: Kommunalstatistik, eigene Auswertung)

- stärkster Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde Schlangenbad
- Attraktive Höhenlage
- Handwerk/Gewerbe (1 größeres Unternehmen)
- 3 kleinere Wohngebiete
- gute Versorgungsinfrastruktur (Lebensmittel, Kindergarten, Facharzt etc.)
- große Distanz zum nächsten MZ

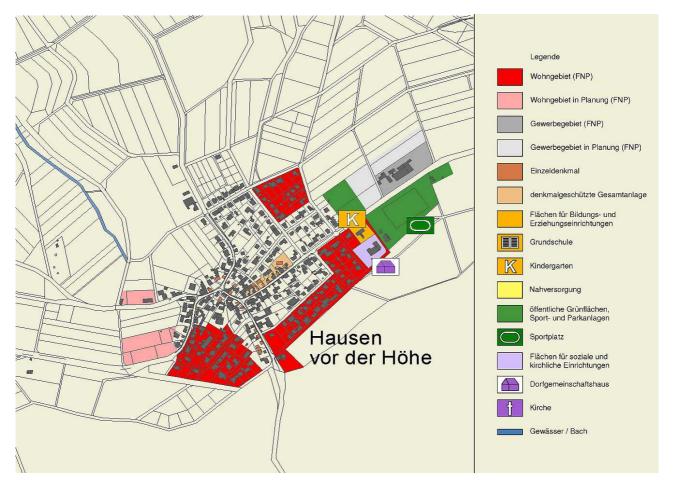


Abb. 3-11: Flächennutzung und öffentliche Einrichtungen in Hausen vor der Höhe

Bedeutung für die Gesamtstadt

- Wohnstandort
- Gewerbestandort (Arbeitsplätze)

- Stärkung des Wohnstandortes für junge Familien und Senioren (Wohnbaulandpotenzial, Kindergarten, fußläufige Nahversorgung und günstige Topografie)
- Verbesserung der ÖPNV-Verbindungen
- Erhalt und Stärkung Versorgungseinrichtungen
- Erhalt und Sanierung (wo notwendig) des historischen Ortsbildes

3.2.4 Niedergladbach

Geschichte

Gladbach wird 1239 erstmalig urkundlich in den Güterbüchern des Klosters Eberbach erwähnt, als bereits eine Kirche mit Pfarrei bestanden haben soll. Im 30jährigen Krieg wurden Dorf und Kirche nahezu vollständig zerstört. Wohlhabende Köhler-Familien ermöglichten im 18. Jahrhundert den Bau einer neuen Kirche.



Strukturdaten

Einwohner (2008): 274 EW

EW-Saldo (1999-2008): -2,5 %

Gesamtfläche Ortsteil: 659 ha

EW / km²: 41

Wohnbaufläche lt. FNP: 1,3 ha + 0,8 ha in Planung
öffentliche Bürgerhaus, Kirche, Sportplatz,

Einrichtungen: Feuerwehr

Entfernung zum

Versorgung:

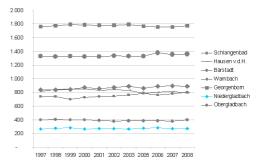
nächsten Mittelzentrum:

14,5 (Bad Schwalbach)
16,0 (Eltville am Rhein)





- kleinster Ortsteil Schlangenbads
- zweitstärkster Bevölkerungsrückgang in Schlangenbad
- sehr große Distanz zum nächsten MZ
- kein Nahversorgungsangebot
- geringstes ÖPNV-Angebot im Untersuchungsgebiet
- idyllische, ruhige Lage im Gladbachtal
- historischer Ortskern
- hoher Sanierungsbedarf (Gebäude und Straßen)



Bevölkerungsstatistik Schlangenbad 1998-2008 (Quelle: Kommunalstatistik, eigene Auswertung)

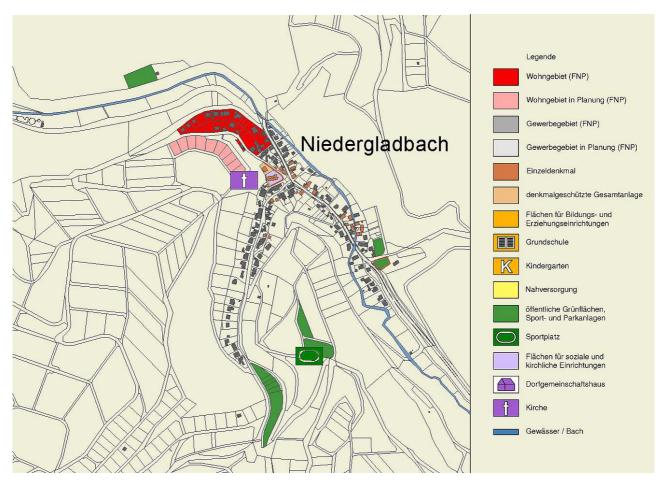


Abb. 3-12: Flächennutzung und öffentliche Einrichtungen in Niedergladbach

Bedeutung für die Gesamtstadt

• Tourismus & Naherholung (Gladbachtal, Nähe zum Wiapertal)

- Bestandsentwicklung: Erhalt und Sanierung des historischen Ortkerns und der historischen Gebäude
- Naherholung und Tourismus: N\u00e4he zum Wispertal nutzen (Infrastruktur f\u00fcr Camping-/Motorrad-Touristen) und Wandertourismus

3.2.5 Obergladbach

Geschichte

Der Ort wird erstmals 1239 urkundlich erwähnt. Die harten Fronbedingungen im Mittelalter sowie die kargen Böden, die fast nur Weisewirtschaft zuließen, verhinderten eine wirtschaftliche Entwicklung des Ortes. Wohlstand blieb einzelnen Köhlern vorbehalten, die 1733 die heute unter Denkmalschutz stehende Barock-Kapelle stifteten.



Strukturdaten

Einwohner (2008): 395 EW

EW-Saldo (1999-2008): -1,0 %

Gesamtfläche Ortsteil: 572 ha

EW / km²: 69

Wohnbaufläche lt. FNP: 4,9 ha + 3,1 ha in Planung

öffentliche

Einrichtungen: Bürgerhaus, Kirche, Feuerwehr

Versorgung: -

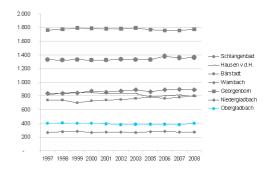
Entfernung zum

nächsten Mittelzentrum:
14,5 (Bad Schwalbach)
13,5 (Eltville am Rhein)





- zweitkleinster Ortsteil Schlangenbads
- drittstärkster Bevölkerungsrückgang in Schlangenbad
- sehr große Distanz zum nächsten MZ
- kein Nahversorgungsangebot
- geringstes ÖPNV-Angebot im Untersuchungsgebiet
- idyllische, ruhige Lage im Gladbachtal
- hoher Sanierungsbedarf (Gebäude und Straßen)



Bevölkerungsstatistik Schlangenbad 1998-2008 (Quelle: Kommunalstatistik, eigene Auswertung)

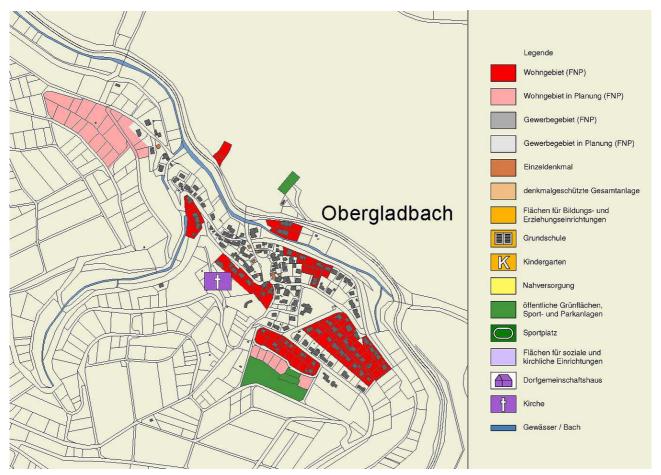


Abb. 3-13: Flächennutzung und öffentliche Einrichtungen in Obergladbach

Bedeutung für die Gesamtstadt

- Tourismus & Naherholung (Gladbachtal, Nähe zum Wispertal)
- Wohnen, Wohnbaulandpotenzial

- Bestandsentwicklung: Sanierung der sanierungsbedürftigen, historischen Gebäude
- Entwicklung/Gestaltung des "Ortskerns"
- Naherholung und Tourismus: N\u00e4he zum Wispertal nutzen (Infrastruktur f\u00fcr Camping-/Motorrad-Touristen) und Wandertourismus

3.2.6 Schlangenbad Kernort

Geschichte

Nach Entdeckung der Heilquellen im heutigen Schlangenbader Gebiet ließ der hessische Landgraf Karl im 17. Jahrhundert auf unbewohntem Waldgebiet ein Kurort (damals Karlsbad genannt) mit mehreren Bade- und Logierhäusern errichten. Nach weiterem Ausbau des Kurortes entwickelte sich Schlangenbad rasch zum hochfeudalen Mode- und Luxusbad mit internationalem Rang.

Größere städtebauliche Eingriffe (Abriss und Neubau) in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts – in diesem Zuge entstanden Kurkolonnaden und der Kurpark – und 1975 veränderten das historische Ortsbild vehement. 1952 wurde Schlangenbad Hessisches Staatsbad.

Strukturdaten

 Einwohner (2008):
 804 EW

 EW-Saldo (1999-2008):
 +15,0 %

 Gesamtfläche Ortsteil:
 457 ha

 EW / km²:
 176

 Wohnbaufläche It. FNP:
 5,8 ha

öffentliche Bürgerhaus, Kirche, Thermal-

Einrichtungen: frei- und Hallenbad

Versorgung: Gewerbegebiet, Lebensmittel,

Gastronomie, div. Läden und

Dienstleistungen etc.

Entfernung zum

nächsten Mittel- 7,5 km (Bad Schwalbach)

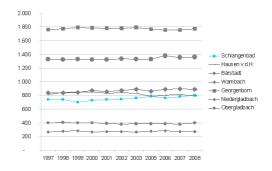
zentrum: 10,1 km (Eltville)

- größter Bevölkerungszuwachs im Untersuchungsgebiet
- Ortskern mit Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen
- Aeskulap-Therme und Thermalfreibad
- Kurkliniken und Kurpark
- Gastronomie und Beherbergung









Bevölkerungsstatistik Schlangenbad 1998-2008 (Quelle: Kommunalstatistik, eigene Auswertung)

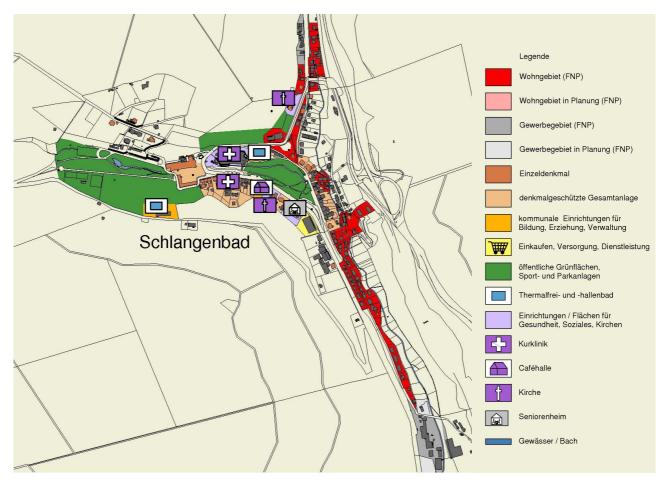


Abb. 3-14: Flächennutzung und öffentliche Einrichtungen in Schlangenbad

Zentrale Funktionen

- Kur und Gesundheit
- Gastronomie und Beherbergung
- Wohnen und Gewerbe

- Profilierung zum regionalen Gesundheitszentrum (Kur, College etc.)
- Aufwertung/Stärkung der Mitte (Kur, Einkaufen, Dienstleistung)
- Verbesserung der Verkehrssituation
- Verbesserung des Angebotes für Gesundheit, Wellness, Freizeit & Tourismus
- Aufwertung der Beherbergungs- und Gastronomieeinrichtungen
- Stärkung des Wohnstandortes für junge Familien und Senioren (barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes)

3.2.7 Wambach

Geschichte

Wambach, das zu den 15 überhöhischen Dörfern gehörte, wird urkundlich erstmals 1195 als "Wagenbach" erwähnt. Bis zum 17. Jahrhundert war Wambach ein reines Bauerndorf und konnte sich erst in Verbindung mit dem Kurwesen in Schlangenbad wirtschaftlich weiterentwickeln. Die Wambacher Mühle entstand 1750.

Strukturdaten

Einwohner (2008): 891 EW

EW-Saldo (1999-2008): +5,3 %

Gesamtfläche Ortsteil: 486 ha

EW / km²: 185

Wohnbaufläche lt. FNP: 25,4 ha+ 1,7 ha in Planung

öffentliche

Einrichtungen: Bürgerhaus, Feuerwehr

Versorgung: Lebensmittelmarkt, Friseur

Entfernung zum nächsten Mittel-

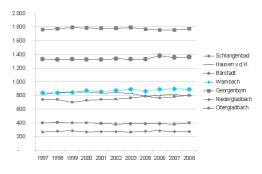
zentrum: 5,5 (Bad Schwalbach)

- drittgrößter Ortsteil Schlangenbads
- zweitstärkster Bevölkerungsanstieg in Schlangenbad
- günstige Lage/Verkehrsanbindung (direkt an der B 260: Bad Schwalbach – Eltville), aber Beeinträchtigung durch den Durchgangsverkehr
- sehr gute ÖPNV-Erschließung
- gute Versorgungsinfrastruktur (Lebensmittel, Dienstleistungen, Restaurant etc.)
- bedeutender Wohnstandort, jedoch städtebauliche Missstände (Baustrukturmängel und Sanierungsstau) entlang der Verkehrsachsen und im ehemaligen Wochenendhausgebiet
- Wambacher Mühle mit Gastronomie und Museum









Bevölkerungsstatistik Schlangenbad 1998-2008 (Quelle: Kommunalstatistik, eigene Auswertung)

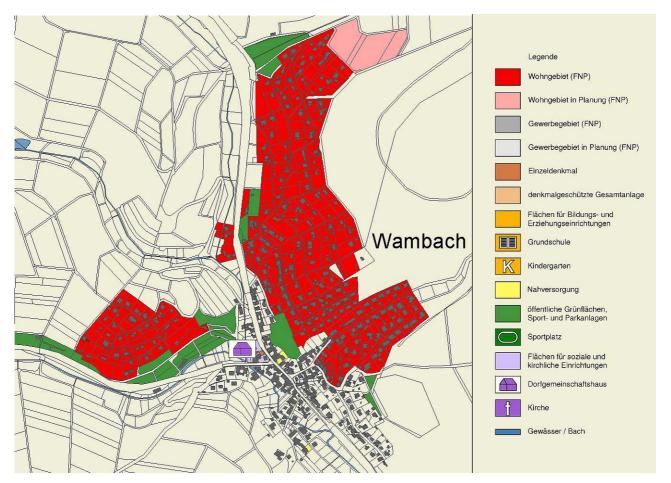


Abb. 3-15: Flächennutzung und öffentliche Einrichtungen in Wambach

Bedeutung für die Gesamtstadt

- Wohnstandort
- Tourismus (Wambacher Mühle, Mühlenmuseum, Taunus Wunderland)

- Verringerung der Belastungen (Lärm, Immissionen, Gefahren etc.) durch die B 260 bzw. Bau einer Umgehungsstraße zur Stärkung/Entwicklung eines Dorfzentrums
- Stärkung des Wohnstandortes für Familien (Innenentwicklungspotenzial im ehemaligen Wochenendhausgebiet sowie Baulandpotenzial, günstige Lage an der Verkehrsachse, gute ÖPNV-Verbindung)
- Modernisierung und Sanierung von Gebäuden, insbesondere entlang der Verkehrsachsen und im ehemaligen Wochenendhausgebiet
- Stärkung von Dienstleistung und Gewerbe (günstige Lage an den Verkehrsachsen)
- Stärkung der Nahversorgungsfunktion
- Stärkung der Tourismusfunktion i.V.m. Wambacher Mühle/Taunus Wunderland