

Rechtsanwalt Karl-Christian Schelzke

Geschäftsführer des Hessischen Städte- und Gemeindebundes

„Weltoffen am Handelsweg“

1. Vorbemerkung

Angesichts der weit reichenden Folgen des demografischen Wandels sind gerade die Städte und Gemeinden dazu aufgefordert, für ihre Situation passende städtebauliche Handlungsstrategien und konkrete Gestaltungslösungen zu entwickeln. Angesichts knapper Kassen stehen sie hier vor einer ihrer zentralen Zukunftsaufgaben, die nur mit den Menschen vor Ort angegangen werden können.

Dabei gibt es in den Gemeinden keine Einheitslösungen und auch keinen Königsweg zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge und zur Gestaltung zukunftsfähiger Angebote. Vielmehr muss die Gemeinde gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern individuelle Regelungen und Lösungen auf lokaler Ebene suchen, denn nur in der Kommune können die Handlungserfordernisse am verlässlichsten erkannt und am besten gebündelt werden. Ein umfassender Dialog wird alle lokalen und regionalen gesellschaftlichen Gruppen in diesen Prozess mit einbeziehen.

2. Ein Leitbild für Wöllstadt

Die Gemeinde Wöllstadt (Wetterau) hat rund 6500 Einwohner, die Kommune ist gegliedert in zwei Ortsteile, Nieder-Wöllstadt und Ober-Wöllstadt.

Seit Jahrzehnten kämpfen die Anwohner von Wöllstadt für eine Ortsumgehung der Bundesstraße B 3, die durch beide Ortsteile verläuft. Im November 2012 wurde der Bau der Ortsumgehung eingeleitet. Ende 2016 soll die Umgehungsstraße dem Verkehr übergeben werden. Bis dahin muss die Gemeinde aber ihre Aufgaben noch erledigen. Denn auch wenn sie mit den eigentlichen Baumaßnahmen nicht betraut ist, so kommt auf sie der Rückbau der Bundesstraßen innerhalb der Ortschaft zu. Die Gemeinde Wöllstadt will das große Straßenprojekt nutzen, um in einem Leitbild-Prozess städtebauliche Ideen zu sammeln und Bürgerprojekte anzustoßen.

Dabei sollen so unterschiedliche Themen angesprochen werden wie

- die Gestaltung und Nutzung des Straßenraums (Rückbau der aktuellen B3 und B 45)
- Innenverdichtung beim Wohnungsbau
- Nahversorgung (Wochenmarkt)
- Gewerbe (Nutzungskonzept Gewerbegebiet und der „sieben Herbergen“)
- Soziales (Wohnsituation im Ortskern, Pflege/Betreutes Wohnen)

Wöllstadt liegt an der alten Handelsstraße Frankfurt – Leipzig und hat ein beachtliches historisches Erbe. Sieben Bauernhöfe dienten in der damaligen Zeit für die Unterbringung von Reisenden. Hier lässt sich anknüpfen und ein Alleinstellungsmerkmal herausarbeiten.

3. Grundsätze im Prozess

Das Leitbild ist als "offenes System" angelegt und beinhaltet:

- Möglichst breite Informationsgewinnung und gemeinsamer Dialog mit allen relevanten Personen und Institutionen über Chancen und Risiken, Stärken und Schwächen und mögliche Konsequenzen daraus.
- Breit angelegte Informations-, Vermittlungs- und Umsetzungsaktivitäten zum Leitbild, um Verbindlichkeit und Nachhaltigkeit zu erreichen.
- Ein kommunales Leitbild ist eine grobe Vorstellung einer angestrebten Zukunft, die auch visionäre Elemente enthalten kann. Die relevanten Entscheide sollen sich an dieser Vorstellung orientieren.

Im besten Fall kann ein Leitbild den gemeinsamen Grundkonsens der örtlichen Gemeinschaft für die angestrebte Zukunft wiedergeben. Es sollte aber noch vielmehr ein zentrales Führungsinstrument der Politik sein. Denn das Leitbild enthält Zielvorstellungen für die Entwicklung der Kommune; es strukturiert die Diskussion um die Entwicklung der Großgemeinde Wöllstadt mit den beiden Ortsteilen.

- Das Leitbild soll aufzeigen, wie sich die Gemeinde mit den beiden historisch gewachsenen Ortsteilen mittelfristig aufstellen soll. Das Leitbild kann die gewünschte Wirklichkeit nicht herstellen. Es kann aber eine „Leuchtspur“ sein und dabei helfen, sich auf den Weg dorthin zu begeben.
- Ein Ziel der Leitbilddiskussion ist es, die Stärken der Gemeinde mit ihren Ortsteilen in einem kommunikativen Prozess herauszustellen, die Schwächen mit den Bürgerinnen und Bürgern zu diskutieren und Lösungsansätze gemeinsam herauszuarbeiten.

- Das Leitbild ist ein Aufruf zum Wahrnehmen der eigenen Verantwortung. Nicht nur der einzelnen Bürgerinnen und Bürger, sondern auch der beiden Ortsteile („Intrakommunale Zusammenarbeit“)
- Die Diskussion ist offen für alle, die an diesem Prozess mitwirken wollen.

4. Vorgehensweise

Schritt 1	Schritt 2	Schritt 3	Schritt 5	Schritt 6
Auftaktveranstaltung Bildung von Arbeitsgruppen	1. Workshop: Strategische Bilanz	Arbeitsgruppen -phase: Leitziele für Wöllstadt Festlegen von Handlungs- feldern	Workshop: Planung von Maßnahmen / Projekten	Abschluss- veranstaltung: Verabschiedung des Leitbildes
12. Mai 2015 Bürgerhaus	21. Mai 2015 Bürgerkeller		11. Juni 2015 Bürgerkeller	29. Juni 2015 Römerhalle

5. Die strategische Bilanz

In einem ersten Workshop am 21. Mai 2015 haben rund 30 Bürgerinnen und Bürger eine strategische Bilanz gezogen.

Was macht aus ihrer Sicht die Vorzüge ihrer Gemeinde aus? Wo können Schritte getan werden, damit die örtliche Situation verbessert wird?

Als **Schwächen** wurden identifiziert

Verkehrssituation:

- Durch die Ortschaft führt eine zweigleisige Bahnstrecke
- Es gibt an der Bahnunterführung/im Tunnel Barrieren (Stufen)
- Es fehlen sichere Straßenquerungen und
- ein durchgehender Radweg nach Westen

- Zudem bemängeln die Bürgerinnen und Bürger eine mangelnde Kontrolle in der Einhaltung der Höchstgeschwindigkeit in der Gemarkung der Gemeinde.

Stadtbild:

- Aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger besitzt Wöllstadt keinen richtigen Ortskern
- Es gibt zu wenig Geschäfte, zu wenig Betriebe und Arbeitsplätze
- Außerdem ist die Zufahrt zum Gewerbegebiet neu zu gestalten
- Auch der Leerstand, der beobachtet wird, beeinträchtigt das Ortsbild
- Das Thema Sauberkeit wurde angesprochen: der Bahnhofsvorplatz bietet u.a kein schönes Bild.

Einzelne Voten waren

- der Mangel an fachärztlichem Angebot in der Gemeinde
- eine Sporthalle in Nieder-Wöllstadt und
- alternative Bestattungsformen auf dem Friedhof.
- Zudem wurde auf eine Rivalität zwischen den beiden Ortsteilen hingewiesen und fehlende Freizeitmöglichkeiten für die Jugend moniert

Diesen Mängeln stehen eine ganze Reihe von **Stärken** gegenüber, die in vier Clustern gesammelt worden sind:

Kommunale Positionierung von Wöllstadt

- Positiv wird die Positionierung der Gemeinde in der Region gewertet Sie gehört zur regionalen Entwicklungsachse, profitiert von der Nähe zu Frankfurt am Main. Wöllstadt hat eine gute Straßenanbindung und einen S-Bahn Anschluss.
Für den Freizeitwert ist der Niddaweg von besonderer Bedeutung.

Wöllstadt hat ein solides soziales Netz

- Es gibt viele Vereine, keine sozialen Brennpunkte und die ländliche Struktur wird als Stärke gewertet (Wir sind das erste Dorf nach Frankfurt) Zudem weiß die Gemeinde mit zahlreichen historischen Bauten aufzuwarten.

Als Stärke wird die ausgeglichene demografische Struktur gewertet

- Die Bevölkerung ist in Alter, sozialer Schichtung und ethnischer Herkunft vielfältig und verfügt über eine hohe Kaufkraft.

Ein viertes Cluster betrifft Infrastruktur:

- Wöllstadt hat eine bürgernahe Verwaltung
- Kitas sowie Grundschulen mit Betreuung in ausreichendem Maß und
- immerhin fünf Hausärzte in zwei Praxen sind vorhanden.

6. Drei Arbeitsgruppen haben sich gebildet

Wohnen und Arbeiten im Ortskern

Stadtbild

Nahversorgung und Gewerbe

Jede Arbeitsgruppe organisiert sich selbst. Am 21. Mai wurde jeweils ein Sprecher bestimmt, der Kontakt halten soll zum Leitungsteam.

Wohnen und Arbeiten im Ortskern

Impulse, Ideen und Projekte

zu folgenden Themen

- Wohnsituation im Ortskern – Bestandsaufnahme und Perspektiven
- Verdichtung im Quartier: Runder Tisch von Eigentümern, Investoren und Betreibern von Immobilien
- Pflege/Betreutes Wohnen – Wie können Einrichtungen in das Gemeinwesen integriert werden?

Stadtbild

Impulse, Ideen und Projekte

zu folgenden Themen

- Gestaltung und Nutzung des Straßenraums nach dem Rückbau der B3
- Verkehrsführung, ÖPNV

Nahversorgung und Gewerbe

Impulse, Ideen und Projekte

zu folgenden Themen

- Nahversorgung verbessern, dem Wochenmarkt zum Erfolg verhelfen
- Nutzungskonzept Gewerbegebiet und der „sieben Herbergen“
- Verbesserungsvorschläge für ansässige Geschäfte

7. Ergebnisse der Gruppen

Wohnen und Arbeiten im Ortskern

Nieder-Wöllstadt

Ausgangslage

Es wurden Fotos von umnutzungsgerechten Gebäuden im alten Ortskern von Nieder-Wöllstadt aufgenommen. Die Fotos wurden auf einem Katasterplan zugeordnet, um die genaue Lage deutlich zu machen. Dabei wurden weitere Vorschläge aus der Gruppe aufgenommen und im Plan markiert. Nach und nach kamen insgesamt 8 Objekte (Höfe) in Nieder-Wöllstadt zusammen, die als potentiell für eine Umnutzung als Wohn- und/oder Geschäftsbauten in Frage kommend eingestuft wurden. 7 dieser Höfe stehen mindestens als „Gesamtanlage im Rahmen des Ortsbildes“ und teilweise auch als einzelne Kulturdenkmäler unter Denkmalschutz.

Es handelt sich dabei um die folgenden Höfe:

- „Braumann“ Frankfurter Str. 2 (Kreuzung zur Ilbenstädter Str.)
- „Schilling“ Frankfurter Str. 6
- „Procher“ Frankfurter Str. 9
- „Zur (goldenen) Rose“ Frankfurter Str. 17
- „Bausch“ Frankfurter Str. 34 (am Parkplatz in der Ortsmitte)
- „Kohler“ Bahnhofstr. 1 (gegenüber vom Alten Rathaus)
- „Metzger“ Kleine Burggasse 9 (Ecke Wiesengasse)

Der letztgenannte Hof Metzger liegt als einziger nicht im Denkmalschutzgebiet. Allerdings befindet sich auf dem Grundstück (noch) das denkmalgeschützte und sehr kleine „ehemalige Spritzenhaus“. Der Hof liegt nicht so zentral wie die anderen Objekte und dürfte daher ausschließlich für eine Wohnnutzung in Frage kommen.

Maßnahmen / Anregungen

Umwidmung von Grundstücken und Gebäuden

- Prüfung der Bebauung von Bauerngärten, die im Rahmen des Denkmalschutzes derzeit noch nicht umgenutzt werden dürfen. Solche Gärten befinden sich insbesondere hinter den Häusern der westlichen Haingasse, sowie neben den Höfen Braumann, Schilling und Procher am Anfang der Frankfurter Straße.
- Haus Frankfurter Str. 46a (ehemaliger FIAT-Händler) Die Lage für eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung im Ortskern ist gut, jedoch steht das Objekt bereits seit längerem erfolglos zum Verkauf (Preis?), sodass es

hier derzeit von Seiten der Gemeinde kaum Möglichkeiten zur Beeinflussung des Verfahrens geben dürfte; außerdem besteht noch das Risiko von eventuellen Altlasten im Boden.

- Der Besitzer des Hofes Bahnhofstraße 1 berichtete über seine Erfahrungen mit einem vor ca. 20 Jahren geplanten kompletten Umbau seines Hofes zu einer Wohnanlage. Er legte sogar die damaligen Pläne vor um zu veranschaulichen, was möglich ist. Die Auflagen des Denkmalschutzes waren damals sehr streng. Inzwischen soll sich dies jedoch gelockert haben. Vor kurzem durften z. B. bei einem denkmalgeschützten Haus in Nieder-Wöllstadt sogar Kunststofffenster ohne Sprossen eingebaut werden.

Zudem war seinerzeit hinderlich, dass eine Zufahrt von der B 3 auf den Hof nicht möglich war.

Es wurde übereinstimmend festgehalten, dass bei jeder Form der Umnutzung auf jeden Fall auf ausreichend Parkraum zu achten ist, möglichst nicht nur im Innern des Hofes. Für Dienstleister oder kleine Gewerbebetriebe kann das je nach Art sogar ein unbedingtes Muss sein, um sich anzusiedeln.

Visionen

Eine kurze Sammlung möglicher Nutzungen für die angedachten Gebäude ergab z. B.:

- Fachärzte, evtl. ein Ärztehaus
- Steuerberater / Rechtsanwälte
- Gaststätte (Weinlokal) oder Café (eventuell zusätzlich auch am Bahnhof)
- Einzelhandel (evtl. ein Hofladen)
- Straußenwirtschaft (im Zusammenhang mit dem Nidda-Radweg)

Maßnahmen / Anregungen

- Wegen der Möglichkeiten für die Zulassung von Fachärzten in Wöllstadt ist die Ärztekammer kontaktiert worden
- Eine zusätzliche Gastronomie am Bahnhof macht beim derzeitigen Zustand des Bahnhofsplatzes wohl noch keinen Sinn und hängt daher (auch) von der Bahn ab. Die Bahn beabsichtigt die Umgestaltung des gesamten Bahnhofareals im Zuge des viergleisigen Ausbaus.
- Die gesamte „Bahnhofsgegend“ sollte in jedem Fall wieder aufgewertet werden. Derzeit ist das Nahverkehrs-„Tor nach Wöllstadt“ alles andere als einladend.
- Für eine Straußenwirtschaft wäre eine deutliche Führung vom Nidda-Radweg sehr sinnvoll; die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 1,9 km

(hierfür käme dann vielleicht auch der Hof „Metzger“ in der Kleinen Burggasse 9 in Frage)

- Die insgesamt in den beiden alten Ortskernen erforderliche „Verdichtung durch Umnutzung“ zur Schaffung von Wohn- und Arbeitsraum ist jedoch nur möglich, wenn Eigentümer, Investoren (und evtl. ausgewiesene Fachfirmen) zusammen mit der Gemeinde an einem Strang ziehen – und alles unter den Augen des Denkmalschutzes.

Wohnen und Arbeiten im Ortskern

Ober-Wöllstadt

Ausgangslage

Die B3 führt mitten durch den alten Ortsteil Ober-Wöllstadt (OW). Beim Rückbau ist zu beachten, dass eine Konzentration der Agrarwirtschaft von früher ca. 15-20 Höfen auf 2-3 innerörtliche und 1 bis 2 außenliegende Bauernhöfe stattgefunden hat. Gemeindeverwaltung und die Hofeigentümer sollten zukünftige Nutzungskonzepte der nicht mehr agrarisch genutzten Höfe entwickeln.

Die Höfe sind vierseitig umschlossen und liegen entweder direkt an der B3 oder zwischen Mittelgasse, Obergasse und Wiesgasse.

Die Höfe wurden um 1910 und nach 1950 erheblich umgebaut, sodass nur wenige denkmalgeschützte Gebäude vorhanden sind (meist Scheunen). Für den alten Ortskern gilt ein Ensemble-Schutz.

Die Eigentümer sind ca. 70 jährige Altbauern oder jüngere Erben. Die nicht agrarisch genutzten Höfe sind bewohnt; die Scheunen sind teils vermietet oder/und dienen als Abstellbereich oder Werkstätten von Kleinhandwerkern. In der Randlage des alten Ortskern gibt es 5 Gartengrundstücke, die bebaut werden könnten.

Liste der Hofreiten

- Gießener Str. 3 Armin Diehl Scheune
- Gießener Str. 1 Hildegard Kaiser Scheune
- Gießener Str. 14 Theo Meisinger Hofreite
- Wiesgasse 5 Norbert Seitz Hofreite
- Obergasse 5 Rudolf Schütz Scheune
- Obergasse 7 Hermann Münk Scheune
- Mittelgasse 1 Norbert Wolf Scheune
- Mittelgasse 6 Alfons Roskoni Hofreite
- Hanauer Str. 30 Margraf Hofreite
- Hanauer Str. 100 (ehemalige Mühle) Rosi Diehl Hofreite

Maßnahmen / Anregungen

Verdichtete Bebauung für Wohnzwecke

Die nur wenig genutzten Scheunen könnten für Wohnzwecke umgebaut werden. Denkmalgeschützte Scheunen könnten entkernt und umgebaut werden. Nicht geschützte Gebäude könnten abgerissen und in alter Gebäudestruktur neu aufgebaut werden.

Probleme bei Wohnzweckbebauung sind unter anderem: Parkplatzbereitstellung, Finanzierung, Wirtschaftliche Vermietung.

Nutzung für Handwerk/ Einzelhandel/ Dienstleister

Ähnliche Situation wie vorstehend. Nötig sind leichtere Genehmigungsverfahren. Beim Handwerk sind ein geringerer Umbauaufwand und geringerer Parkplatzbedarf notwendig.

- Es müsste ein Architekt, der Erfahrung mit verdichteter Bebauung hat hinzugezogen werden. Für die ca. 10 nicht agrarisch genutzten Höfe sind Grobkonzepte wünschenswert.
- Notwendig ist ein Konzept für Parkplätze, das z.B. an B3 Reservierungen oder an 1-2 Stellen Parkdeck vorsieht (östlich/westlich der B3) .
- In Wöllstadt sollte ein ständiger Arbeitskreis eingerichtet werden. Denkbar ist die Gründung einer Stiftung für die Wahrung und Nutzung der Höfe, an der sich auch Bürger beteiligen können. Damit sollen Projekte unterstützt und vorbereitet werden.

Wohnen und Arbeiten im Ortskern

Pilotprojekt

Eine (Internet-)Plattform, über die Interessierte, Eigentümer und Investoren Kontakt aufnehmen und sich austauschen können. Eigentümer könnten ihr Objekt z. B. in kurzem Telegrammstil anbieten (Lage, Gebäudeart, gewünschte oder mögliche neue Nutzung, Foto(s), evtl. der Name, sonstige Angaben). Investoren finden so potentielle Objekte und können Kontakt aufnehmen. Die Kontaktaufnahme kann ggf. über die Gemeinde erfolgen. Das Angebot sollte in geeigneten Foren und auf öffentlichen (regionalen) Internetseiten und auch über die Presse bekannt gemacht werden.

Wenn dieses Modell wie gewünscht funktioniert, dürften sich am einzelnen Objekt noch viele weitere Ideen entwickeln, die das Wohnen und Arbeiten in den alten Ortskernen zu beleben.

Stadtbild

Leitziele

- Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch Ober- und Nieder-Wöllstadt.
- Die Aufmerksamkeit von Fußgängern, Radfahrern und Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sollen auf Geschäfte der Ortskerne gelenkt werden.
- Optimierung des ÖPNV mit Einbeziehung der künftigen Umgehungsstraße. Neue Haltestellen an Orten der kommunalen Infrastruktur und Nahversorgung (siehe auch Ergebnisse der AG Nahversorgung und Gewerbe).
- Aufwertung der Ortsmitten von Ober- und Nieder-Wöllstadt durch Gestaltung von Plätzen (Kirche und Gambrinus) als Treffpunkte/zentrale Plätze.

Maßnahmen / Anregungen

- Nieder-Wöllstadt: geplanter Kreisels am Ende der Ilbenstädter Straße - in Voraussicht auf ein neues Baugebiet ab dem Friedhof.
- Ortseinfahrt unattraktiv machen für den Durchgangsverkehr (Schikanen)
- Gestaltungsvorschläge für die Ilbenstädter Straße: Breite Gehsteige, Fahrbahnteiler, ausreichende Zahl von Querungen, ausgewiesene Fahrradwege führen zu einer Einengung des Verkehrs
- Optische Signale auf dem Straßenpflaster bremsen den Verkehr (Kreisels, geometrische Formen)
- Die Kreuzung in der Ortsmitte soll weiterhin eine Ampelreglung haben, da es zu wenig Platz für einen Kreisels gibt. Alternativ ist die Anlage eines sogenannten Mini-Kreisels zu prüfen.
- Ober-Wöllstadt: Absolute Beruhigung des Verkehrs
- LKW Verbot ab 7,5 t, Nachtfahrverbot, einseitiger Gehsteig
- Eisenbahnstraße: Einseitige Busführung
- Hanauer Straße: Rückbau mit Parkbuchten, den vorhandenen Fahrbahnteiler umbauen.

Für beide Ortsteile ist ein Tempolimit von 30 km/h mit entsprechenden Kontrollen durchzusetzen.

Projekte

- Fotosession mit Karl-Christian Schelzke. Treffpunkt Bürgerhaus. Ziel: Sichtbarkeit der städtebaulichen Entwicklungsflächen, erste Ideen für eine Nutzung und Gestaltung. Die Fotosession mit Ortsbegehung in beiden Ortsteilen brachte viele neue Gestaltungs- und Veranstaltungsideen; u.a. „Tag der offenen Höfe“.
- „Tag der offenen Höfe“ – Hintergrund dieser möglichen Aktion ist es, die Bevölkerung von Wöllstadt auf die Potenziale der Höfe aufmerksam zu machen. Gleichzeitig ist eine solche öffentlichkeitswirksame Veranstaltung ein Ausrufezeichen für Investoren, Eigentümer und interessierte Projektträger.
- Schauen, schauen, lernen – Wöllstädter Bürgerinnen und Bürger schauen sich die Innerortsgestaltung in der näheren Umgebung an.
- Pilot: Fahrt der Arbeitsgruppe nach Kloppenheim - Bei der Fahrt konnte die Verkehrsberuhigungsmaßnahme durch wechselseitige Anordnung von Parkständen besichtigt und diskutiert werden.

Nahversorgung und Gewerbe

Ausgangslage:

Welche Bedarfe können Geschäfte und der Wochenmarkt im Ort befriedigen?

Ziel:

Nahversorgung verbessern, dem Wochenmarkt zum Erfolg verhelfen

Maßnahmen / Anregungen

Nahversorgung verbessern: In der Planung sind am Sportplatz in Nieder-Wöllstadt ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) und ein Discounter. ÖPNV: Bushaltestelle vor den Märkten (siehe auch Ergebnisse der AG Stadtbild). Sicherer Übergang vom Neubaugebiet zu den Märkten.

Leitgedanke: Kaufen im Ort !

Ziel:

Wochenmarkt zum Erfolg bringen

Ausgangslage:

Ab Juli 2015 wird jeden Mittwoch zwischen 13:00 und 19:00 Uhr auf dem Parkplatz am Bürgerhaus in Nieder-Wöllstadt ein Wochenmarkt abgehalten.

Maßnahmen / Anregungen

Werbung:

Presseberichte

Handzettel in Ort verteilen und an passenden Stellen auslegen

Banner über die B3 an der Einmündung der Zufahrtsstraße zum Markt

Schilder an den Ortseinfahrten und direkt an der B3 und der Zufahrtsstraße zum Markt

Postwurfsenden auch in den Nachbarorten

Emails über die Vereine an deren Mitglieder

In den ortsansässigen Geschäften die Kunden darauf hinweisen und Handzettel geben, im Schaufenster von ehemals "Fiat-Schmidt" Plakat anbringen

Projektidee: Werbung für den Wochenmarkt mit einer elektronischen Darstellung machen. Bildschirme könnten in leere Schaufenster gestellt werden (vgl.

Bilderradio Wetzlar)

Aktionen:

Pendelbus zwischen Ober und Nieder Wöllstadt an diesem Nachmittag

Kinderbetreuung auf dem Markt (evtl. mit einem Bürgerbus)

Musik auf dem Markt

Essen und Trinken auf dem Markt

Weitere "Marktbeschicker":

Stand der ortsansässigen Unternehmen (im Wechsel).

Stand der ortsansässigen Vereine (im Wechsel).

Leitgedanke: Der Markt muss zum "Erlebnismarkt" werden !

Ziel:

Erarbeitung eines Nutzungskonzept für das Gewerbegebiet und für die "sieben Herbergen"

Maßnahmen / Anregungen

Nutzungskonzept Gewerbegebiet "Am Kalkofen": Im Zuge des Baus der Märkte muss die Zufahrt zu diesem Gewerbegebiet wesentlich verbessert werden.

Außerdem ist ein schnelleres Internet notwendig.

Es müssen noch weitere Gewerbetreibende gewonnen werden. Plus-Punkte dafür:

- S-Bahn-Anbindung direkt vor der Tür.
- Autobahnen direkt in der Nähe (A5 und A45).

- Neue B3.
- Flughafennähe.
- Verhältnismäßig geringer Gewerbesteuersatz.

Service: Es müsste eine Möglichkeit der nahen "Verpflegung" der dort arbeitenden Personen geben.

Ggf. Parkplätze an der S-Bahn erweitern (z. Z. aufstocken).

Damit keine ortsansässigen Personen aus Ober- und Nieder-Wöllstadt die Parkplatz nutzen, müssten die Busfahrtermine besser mit den S-Bahnen abgestimmt werden.

Das Gewerbegebiet "Am Kalkofen" wird für ortsbezogenes Kleingewerbe und Dienstleister am besten geeignet sein. Für Gewerbe, das logistikbehaftet ist, z. B. mit zahlreichen An- und Auslieferungen etc., könnte ggf. in Ober-Wöllstadt Richtung Nieder-Rosbach ein Gebiet ausgewiesen werden, sofern es genehmigungsfähig ist (Raumordnung RP).

Nutzungskonzept für die "Sieben Herbergen":

Ausgangslage:

In früheren Zeiten war Wöllstadt die letzte Station nach und die erste Station aus Frankfurt heraus auf dem Handelsweg in Richtung Leipzig. In Wöllstadt konnten die Händler ihre Wagen in gesicherten, in der Regel ummauerten Herbergen abstellen. Es gab damals sieben Herbergen entlang der Durchfahrtsstraße (Frankfurter Straße / B3), die dann später zu landwirtschaftlichen Gehöften wurden.

Diesen Anwesen sind sehr groß und werden heute in der Regel nicht mehr für die Landwirtschaft genutzt und verfallen.

Visionen

Folgende Nutzungskonzepte sind möglich:

(siehe auch Ergebnisse der AG Stadtbild Wohnen und Arbeiten im Ortskern)

- Hotel (insbesondere auch wegen des S-Bahnanschlusses Richtung Frankfurt Messe).
- Gaststätten, Eisdielen, Café, Bistro, Straßenwirtschaft, etc. .
- Kleingewerbe (z.B. Schuster, Schneider, etc.)
- Betreutes Wohnen.
- Kulturelle Zwecke (z.B. Kultur-Scheune etc.)
- Nutzung als und für die alte Ortsmitte
- Wohnzwecke evtl. generationsübergreifendes Wohnen
- Medizinisches Versorgungszentrum
- Kindertagesstätte.

Wichtig ist hier, dass die Ortdurchfahrt (B3) attraktiv für solche Nutzungen umgebaut wird. Alles hängt hier an Investoren, die mit den Eigentümern und den möglichen Nutzern kooperieren müssen. Hier wird eng mit dem Denkmalschutz zu arbeiten sein (siehe auch Ergebnisse der AG Wohnen und Arbeiten im Ortskern).

Alternative Finanzierungsmöglichkeiten sind zu prüfen wie z. B. über Bürger-Fonds oder Genossenschaften, in den die Bürger von Wöllstadt mit der Aussicht auf Rendite investieren können.

Leitgedanke: Jede Herberge - ein Schwerpunkt !

In den Arbeitsgruppen wurde übereinstimmend eine fachliche Zuweisung von Themen und Nutzung für den jeweiligen Hof diskutiert.

Verbesserungsvorschläge für ansässige Geschäfte

Maßnahmen / Anregungen

- **Unternehmer-Stammtisch**
Die ortsansässigen Unternehmer sollten sich regelmäßig treffen und hier Maßnahmen und Möglichkeiten besprechen und umsetzen (regelmäßiger "Unternehmer-Stammtisch"). Mit den neuen, geplanten Märkten kommt Konkurrenz zu bestehenden, ortsansässigen Unternehmen. Hier sollte ggf. die Gemeindeverwaltung bereits bei der Planung bzw. dem Bebauungsrecht und den Nutzungsmöglichkeiten Einfluss zum Schutz des bereits ansässigen Gewerbes nehmen. Wenn dies nicht möglich ist, dann sollten zumindest die ortsansässigen Unternehmer die erste Wahl bei der Nutzung in den Märkten sein (Shop-im-Shop).
- **Schnelle Internetverbinden** ist für die bestehenden Gewerbetreibenden wichtig (s.o.).
- **Wegweiser**
Den Bürgern, insbesondere den Neu-Bürgern ist teilweise nicht bekannt, wo man im Ort was bekommt und wie die Öffnungszeiten der Anbieter sind. Abhilfe kann hier geschaffen werden, wenn ein Heftchen herausgegeben wird, in das sich nur ortsansässige Unternehmen eintragen können. Jedes Unternehmen hat den gleichen Platz und der Aufbau pro Unternehmer-Präsentation sollte möglichst gleich sein. (Auf der einen Seite Name, Anschrift, Logo und Öffnungszeiten des Unternehmens, auf der einen Seite soll das Angebot dargestellt werden. Das Werbeheftchen sollte überall u. a. auch auf den Wochenmarkt erhältlich sein und sollte in der Regel jährlich aktualisiert werden.
- **Bestehende Unternehmen** sollen möglichst auch auf dem Wochenmarkt anbieten, zumindest dort Reklame für ihr Unternehmen machen dürfen.

Ggf. kann hier ein gemeinsamer Stand aller ortsansässigen Unternehmen mit wechselnden Besetzungen aus den einzelnen Unternehmen und gewisse Aktionen für Aufmerksamkeit sorgen (siehe Vorschläge für den Wochenmarkt).

Leitgedanke: Die Wöllstädter sollten mehr bei den Wöllstädtern kaufen!

Pilotprojekt:

Gewerbetreibende treffen Kunden

Kundenbefragung: Was wünschen sich die Wöllstädter an lokalem Warenangebot? Welche Bedarfe können Geschäfte und der Wochenmarkt im Ort befriedigen?

In drei Geschäften (Annegrets Blumenladen, Freizeitoase, Lebensmittelmarkt Röthig) wird jeweils ein Plakat ausgehängt, auf dem auf die Kundenbefragung hingewiesen wird. Die dort liegenden Fragebogen können vor Ort ausgefüllt in eine "Wunschbox" eingeworfen werden.

In dem Fragebogen sollen folgende Fragen stehen:

1. Welche Warenangebote / Dienstleistung vermissen Sie in Wöllstadt?
2. Was müsste geändert werden im Bereich der Infrastruktur?
3. Was müsste sonst noch verbessert werden?
4. Wo und wie könnten Sie sich vorstellen sich in die Weiterentwicklung der Gemeinde einzubringen?

Der Fragebogen sollte mit Namens- und Adressnennung, kann aber auch ohne, abgegeben werden.

Die Fragebögen sollten dann regelmäßig, am Anfang monatlich und später vierteljährlich ausgewertet und ohne Namensnennung veröffentlicht werden. Es gilt Probleme und ihre Lösung öffentlich zu machen. Auch sollten die Personen, die sich einbringen wollen, zeitnah vom Bürgermeister angesprochen werden und ggf. eine Verbindung zu bereits in diesen Bereichen arbeitenden Personen hergestellt werden.

Leitgedanke: Lieber gemeinsam verbessern als einsam meckern!

14. Ausblick:

- Das Leitbild „Weltoffen am Handelsweg“ will die gesamte Bürgerschaft, Frauen und Männer gleichermaßen, Jung und Alt, ansprechen und ermutigen, bei der Gestaltung der Zukunft ihrer Gemeinde mitzuwirken. Da die im Leitbild enthaltenen Ziele der Gemeindeentwicklung auf der Basis eines breiten Konsenses entstehen, dürften sie auch Akzeptanz und somit politische Nachhaltigkeit beanspruchen. Das Leitbild der Gemeinde Wöllstadt ist also Erfolgsfaktor, zugleich aber auch Prüfstein für eine bürgerorientierte Politik.
- Die Bürgerinnen und Bürger und die Gemeinde Wöllstadt erhalten einen Ideenkatalog, der für künftige Planungen und Projekte eine wichtige Grundlage ist. Gleichzeitig muss die Fülle an Maßnahmen und Anregungen priorisiert werden (zeitlich/Ressourcen).
- Für die Menschen in Wöllstadt soll das Leitbild ein Wegweiser, eine Ermutigung und eine Verpflichtung sein, sich für die eigene Kommune zu interessieren und einzusetzen.
Das Leitbild soll nicht feststehen, sondern sich ständig weiter entwickeln. Neue Formen der Bürgerbeteiligung benötigen Zeit, weil damit auch ein Wechsel in der Kommunikationskultur zwischen Bürgerschaft und Kommunalpolitik verbunden ist.
- Und vor allem: Die gemeinsame Arbeit, das gemeinsame Ringen um den richtigen Weg lässt das Leitbild Wirklichkeit werden.