

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN**

GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

L 35/92

- 1.Fassung Juli 1996*
- 2.Fassung Dezember 1996*
- 3.Fassung November 1997*
- 5.Fassung April 1999*
- 6.Fassung Januar 2000*

PLANERGRUPPE ASL
Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt am Main
Tel.: (0 69) 78 88 28 oder 7 89 63 90
Telefax: (0 69) 7 89 62 46

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

Bearbeiter/-in: **Dipl.-Ing. Claudia Leonhardt**
Dipl.-Geogr./Raumplaner ETH Jörg Wehrmann

INHALTSVERZEICHNIS

Kapitel	Inhalt	Seite
1.	<u>Einführung zum Vorentwurf 1998</u> <u>Flächennutzungsplanfortschreibung</u> <u>der Gemeinde Niedernhausen</u>	1
1.1	Planungsverlauf	1
1.2	Der Flächennutzungsplan	1
1.3	Geltungsbereich	2
1.4	Historische Entwicklung	4
1.5	Ziele der Raumordnung	19
1.5.1	Allgemeine Ziele für die Entwicklung der Region Südhessen aus dem Regionalen Raumordnungsplan (1995)	19
1.5.2	Allgemeine Ziele für die Entwicklung der Region Südhessen aus dem Raumordnungsgutachten (1997)	19
1.5.3	Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Niedernhausen	20
1.5.4	Ziele für die Gemeinde Niedernhausen aus dem Raumordnungsgutachten 1997	21
2.	<u>Grundlagen</u>	22
2.1	Bevölkerungsentwicklung	22
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde	22
2.1.2	Altersstruktur	25
2.1.3	Bevölkerungsprognose	29
2.1.4	Erwerbsstruktur	33
2.2	Wirtschaft	36
2.2.1	Regionaler Überblick	36
2.2.2	Wirtschaft in der Gemeinde Niedernhausen	37
2.2.3	Arbeitsmöglichkeiten für die Bevölkerung in Niedernhausen	40
2.2.4	Vorgaben der Raumordnung	42
2.3	Naturräumliche Grundlagen und Bewertung	42
2.3.1	Naturräumliche Gliederung	42
2.3.2	Landschaftsfaktoren in Kürze	47
2.3.3	Vegetation	52
2.3.4	Fauna	55
2.3.5	Arten- und Biotoppotential	60
2.3.5.1	Gesetzliche Vorgaben	60
2.3.5.2	Allgemeine Situation	60
2.3.5.3	Bewertung	60
2.3.6	Erholungspotential und Landschaftsbild	65
2.3.6.1	Gesetzliche Vorgaben	65
2.3.6.2	Allgemeine Situation	65
2.3.6.3	Zustandsbewertung	65

Kapitel	Inhalt	Seite
2.3.6.4	Infrastruktur und Besucherlenkung extensiver Erholung	67
2.3.7	Bodenpotential	71
2.3.7.1	Gesetzliche Vorgaben	71
2.3.7.2	Situation	71
2.3.7.3	Zustandsbewertung	71
2.3.7.4	Erosion	71
2.3.7.5	Immissionsgefährdungen	72
2.3.7.6	Bodenverbrauch durch Neuversiegelung	73
2.3.8	Wasserpotential	74
2.3.8.1	Gesetzliche Vorgaben	74
2.3.8.2	Zustandsbewertung	74
2.3.9	Klimapotential	79
2.3.9.1	Gesetzliche Vorgaben	79
3.	<u>Raumnutzung</u>	82
3.1	Siedlungsgegebenheiten	82
3.1.1	Denkmalschutz und Bodendenkmäler	82
3.1.2	Wohnungs- und Gebäudestruktur	85
3.1.3	Ausnutzung des Wohnungspotentials	88
3.2	Soziale Infrastruktur	89
3.2.1	Erziehungs-, Bildungs- und Lehranstalten	89
3.2.2	Soziale Einrichtungen	92
3.2.3	Gesundheitsversorgung	92
3.2.4	Feuerwehr, Polizei, Post	93
3.2.5	Öffentliche, administrative, kulturelle und Kommunikationseinrichtungen	93
3.2.6	Kirchengemeinden	95
3.2.7	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude	95
3.2.8	Vereine	96
3.3	Verkehr	97
3.3.1	Straßenverkehr	97
3.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	98
3.3.3	Fahrradverkehr	99
3.3.4	Fußgängerkehr	100
3.3.5	Verkehrsplanung	100
3.3.6	Pendlerströme	102
3.3.7	Emissionen	103
3.4	Ver- und Entsorgung	104
3.4.1	Wasserversorgung	104
3.4.2	Stromversorgung	106
3.4.3	Weitere Versorgungsleitungen	107
3.4.4	Abfallwirtschaft	108
3.4.5	Abwasserentsorgung	121

Kapitel	Inhalt	Seite
3.5	Grünflächen	123
3.5.1	Spielplätze	129
3.5.2	Sportplätze und Sondersportanlagen	131
3.5.3	Dauerkleingärten und Freizeitgärten	133
3.5.4	Friedhöfe	135
3.5.5	Sonstige Grünflächen und kleine Parkanlagen	137
3.6	Wasserwirtschaft	137
3.6.1	Trinkwasserversorgung	137
3.6.2	Abwasserentsorgung	138
3.6.3	Gewässerausbau	138
3.7	Lagerstättenabbau	141
3.8	Landwirtschaft	141
3.9	Forstwirtschaft	145
3.9.1	Forstwirtschaftliche Nutzungsverhältnisse	145
3.9.2	Schutzfunktionen des Waldes	149
3.10	Erholungsnutzung und Fremdenverkehr	151
3.11	Ausgleichsmaßnahmen	152
3.12	Raumnutzungen und ihre Auswirkungen	158
3.13	Beurteilung der Umweltverträglichkeit bestehender Raumnutzungen	162
4.	<u>Landespflegerische Zielvorstellungen</u>	175
4.1	Allgemeines Leitbild	175
4.2	Schutzgebiete und -objekte	179
4.2.1	Zielvorstellungen	179
4.2.2	Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung	180
4.2.3	Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft	186
4.3	Erholung und Landschaftsbild	201
4.4	Siedlungswesen	204
4.4.1	Einzeldarstellungen zum Thema Siedlung und Landschaft	204
4.4.2	Hinweis auf landespflegerische Beurteilung	206

Kapitel	Inhalt	Seite
5.	<u>Siedlungsplanung</u>	207
5.1	Einführung	207
5.2	Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs	208
5.2.1	Bevölkerungsprognose Hinweis	208
5.2.2	Wohnungsstruktur Hinweis	208
5.2.3	Wohnraumbedarf	208
5.2.4	Verfügbare Wohnbauflächen aus vorhandenen Planungen	210
5.3	Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen	211
5.3.1	Bestandssituation	211
5.3.2	Gewerbeflächenbedarf	211
5.4	Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Flächen für Anlagen aus dem Bereich Soziales, Kultur und Gesundheit sowie Sport- und Spielanlagen	213
5.4.1	Erziehungs-, Bildungs-, und Lehranstalten	213
5.4.2	Soziale Einrichtungen, Einrichtungen für ältere Mitbürger	213
5.4.3	Gesundheitsfürsorge	214
5.4.4	Feuerwehr und Post	214
5.4.5	Öffentliche, administrative, kulturelle und Kommunikations-einrichtungen	214
5.4.6	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude	214
5.4.7	Spielplätze	215
5.4.8	Sportplätze	215
5.5	Leitbild für die Entwicklung, Ziele und Vorgaben	216
5.5.1	Entwicklungsschwerpunkte	216
5.5.2	Zielformulierungen	216
5.5.3	Konkrete Ziele	217
5.6	Konkrete Flächenausweisung	219
5.7	Zusammenfassung	238
6.	<u>Literaturverzeichnis</u>	239

Verzeichnis der Abbildungen und Karten

		Seite
Abb. 1	Lage im Raum	3
Karte 1	Flächennutzung um 1870	8
Karte 2	Flächennutzung um 1940	12
Karte 3	Flächennutzung um 1993	16
Karte 4	Naturräumliche Gliederung	44
Karte 5	Arten- und Biotoppotential - Zustandsbewertung	62
Karte 6	Erholungspotential - Zustandsbewertung	68
Karte 7	Wasserpotential - Zustandsbewertung	76
Karte 8	Altflächen	118
Karte 9	Nutzungskonflikte	172
Karte 10	Biotopverbundnetzkonzeption	190
Karte 11	Biotopvernetzung im Bereich intensiv genutzter Ackerflur	194
Karte 12	Biotopvernetzung im Bereich intensiv genutzter Ackerflur in Oberjosbach und zur Landschaftsstrukturverbesserung in Oberjosbach - Ost	198
Karte 13	Geplante Bauflächenausweisung	222

Verzeichnis der Tabellen Flächennutzungsplan Gemeinde Niedernhausen

	Seite
Tab. 1 Flächennutzung in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde Niedernhausen	2
Tab. 2 Daten zur Einwohnerentwicklung	23
Tab. 3 Bevölkerungsbewegung	24
Tab. 4 Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen und Ortsteilen 1987 und 1996	27
Tab. 4 a Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen und Ortsteilen 1997	28
Tab. 5 Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 1987 und 1996	28
Tab. 6 Angenommene Realisierung der Baugebiete	31
Tab. 7 Zusammenstellung der Bevölkerungsgruppen	32
Tab. 8 Erwerbsquote Niedernhausen	33
Tab. 9 Erwerbstätige nach Wirtschaftsbereichen und Stellung im Beruf auch z. T. mit Zweitberufen	38
Tab. 10 Arbeitsstätten und Beschäftigte in Niedernhausen	39
Tab. 11 Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in Niedernhausen	40
Tab. 12 Beschäftigungsstruktur in Niedernhausen	41
Tab. 13 Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen	86
Tab. 14 Kindergartenplatzbedarf unter Berücksichtigung der Stichtaglösung	90
Tab. 15 Altablagerungen innerhalb der Gemeinde Niedernhausen	110
Tab. 16 Defizite und Überangebote der Spiel- und Sportstätten ermittelt im FNP 1981	123
Tab. 17 Bestand an öffentlichen und privaten Grün-/Sportflächen	124
Tab. 18 Bestand an Spielplätzen	129
Tab. 19 Bestand an Sportplätzen	131
Tab. 20 Bestand an Kleingartenflächen	134

Verzeichnis der Tabellen Flächennutzungsplan Gemeinde Niedernhausen

	Seite
Tab. 21 Bestand an Friedhöfen	136
Tab. 22 Landwirtschaftliche Nutzung in den einzelnen Ortsteilen	142
Tab. 23 Grünland/Ackerland - Verhältnis in den einzelnen Ortsteilen	143
Tab. 24 Stillgelegte Flächen innerhalb der Gemeinde Niedernhausen	145
Tab. 25 Waldflächen in der Gemeinde Niedernhausen	146
Tab. 26 Waldbesitzverhältnisse innerhalb der Gemeinde Niedernhausen	146
Tab. 27 Waldaufbau der Holzbodenfläche der Hauptbaumarten in ha	147
Tab. 28 Waldschadenserhebung	149
Tab. 29 Gäste- und Übernachtungszahlen in den Jahren von 1993-1997	151
Tab. 30 Flächen mit rechtlichen Bindungen im Gemeindegebiet Niedernhausen	153
Tab. 31 Beeinträchtigungen der Landschaftspotentiale gegliedert nach verschiedenen Verursachergruppen	
Verursacher: 1. Siedlung	163
Verursacher: 2. Ver- und Entsorgung	165
Verursacher: 3. Verkehr	168
Verursacher: 4. Landwirtschaft	169
Verursacher: 5. Erholung	170
Tab. 32 Besondere Biotope nach § 23 HENatG	182
Tab. 33 Geplante Siedlungsflächen der Gemeinde Niedernhausen	225
Tab. 34 Summen geplanter Bauflächen und sonstiger Flächennutzungsänderungen in der Gemeinde Niedernhausen	237

1. Einführung zum Vorentwurf 1998 Flächennutzungsplanfortschreibung der Gemeinde Niedernhausen

1.1 Planungsverlauf

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stammt aus dem Jahre 1980.

Die Planergruppe ASL wurde 1992 mit der Erstellung eines Landschaftsplanes und der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) beauftragt. Stichtag für die Inhalte des Flächennutzungsplanes ist der 30.06.1997. Zur Vergleichbarkeit mit Landes- oder Kreisdaten wurden die Daten des Statistischen Landesamtes in Wiesbaden verwendet. Die Einwohnerzahlen beziehen sich nur auf die Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde. Bei der Ermittlung der Bedarfswerte auf Gemeindeebene wurden die Angaben des Einwohnermeldeamtes verwendet, da diese auch die Einwohner mit Nebenwohnsitz beinhaltet.

1.2 Der Flächennutzungsplan

Der FNP ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vorbereitender Bauleitplan für das Gebiet einer ganzen Stadt oder Gemeinde. Er steht in der Planungshierarchie zwischen dem Regionalen Raumordnungsplan (RRÖP) und dem Bebauungsplan (BP) für einzelne Baugebiete.

Der FNP ist die aus zahlreichen Fachplanungen zusammengesetzte, in Grundzügen dargestellte und beschriebene Planung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Der FNP ist behördenverbindlich, aber kein für den Einzelnen rechtsverbindlicher Plan.

1.3 Geltungsbereich

Die Gemeinde Niedernhausen liegt im Naturpark Rhein-Taunus innerhalb der Region Rhein-Main-Taunus, ca. 15 km nordöstlich der Landeshauptstadt Wiesbaden und ca. 30 km nordwestlich von Frankfurt/Main. Das Planungsgebiet wird durch die Taunusberge geprägt. Niedernhausen liegt an einer topographisch wichtigen Stelle des Taunusgebirgszuges, da hier der Höhenzug in Nord-Süd-Richtung unterbrochen wird. Die geographische Lage begünstigt den Anschluß an wichtige überörtliche Verkehrswege (BAB A3, DB-Strecken Frankfurt-Limburg und Wiesbaden-Limburg).

Das Gemeindegebiet umfaßt ein Areal von 35,25 km² und hat gemäß Angaben des Statistischen Landesamtes 14.546 Einwohner (Stand 31.12.1996, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz).

Mit ca. 413 Einwohnern pro km² liegt die Siedlungsdichte deutlich sowohl über dem Kreis (ca. 226 E/km²) als auch über dem Bundesdurchschnitt (ca. 220 E/km²).

Tabelle 1: Flächennutzung in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde Niedernhausen

	Siedlungsfläche		Landwirtschaftliche Fläche		Waldfläche		sonstige		Gesamt ha
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	
Engenhahn	93,1	9,28	82,7	8,25	826,1	82,39	0,8	0,08	1.002,7
Niederseelbach	103,2	20,53	231,3	46,01	163,9	32,61	4,3	0,85	502,7
Oberseelbach	38,8	13,25	113,6	38,80	138,0	47,13	2,4	0,82	292,8
Königshofen	83,5	30,79	76,1	28,06	107,0	39,45	4,6	1,70	271,2
Niedernhausen	213,2	34,35	76,3	12,29	327,1	52,70	4,1	0,66	620,7
Oberjosbach	89,6	10,74	237,4	28,44	505,2	60,52	2,5	0,30	834,7
Gesamt	621,9	17,64	817,4	23,19	2.067,3	58,65	18,7	0,53	3.524,8

Quelle: Katasteramt Rheingau-Taunus-Kreis

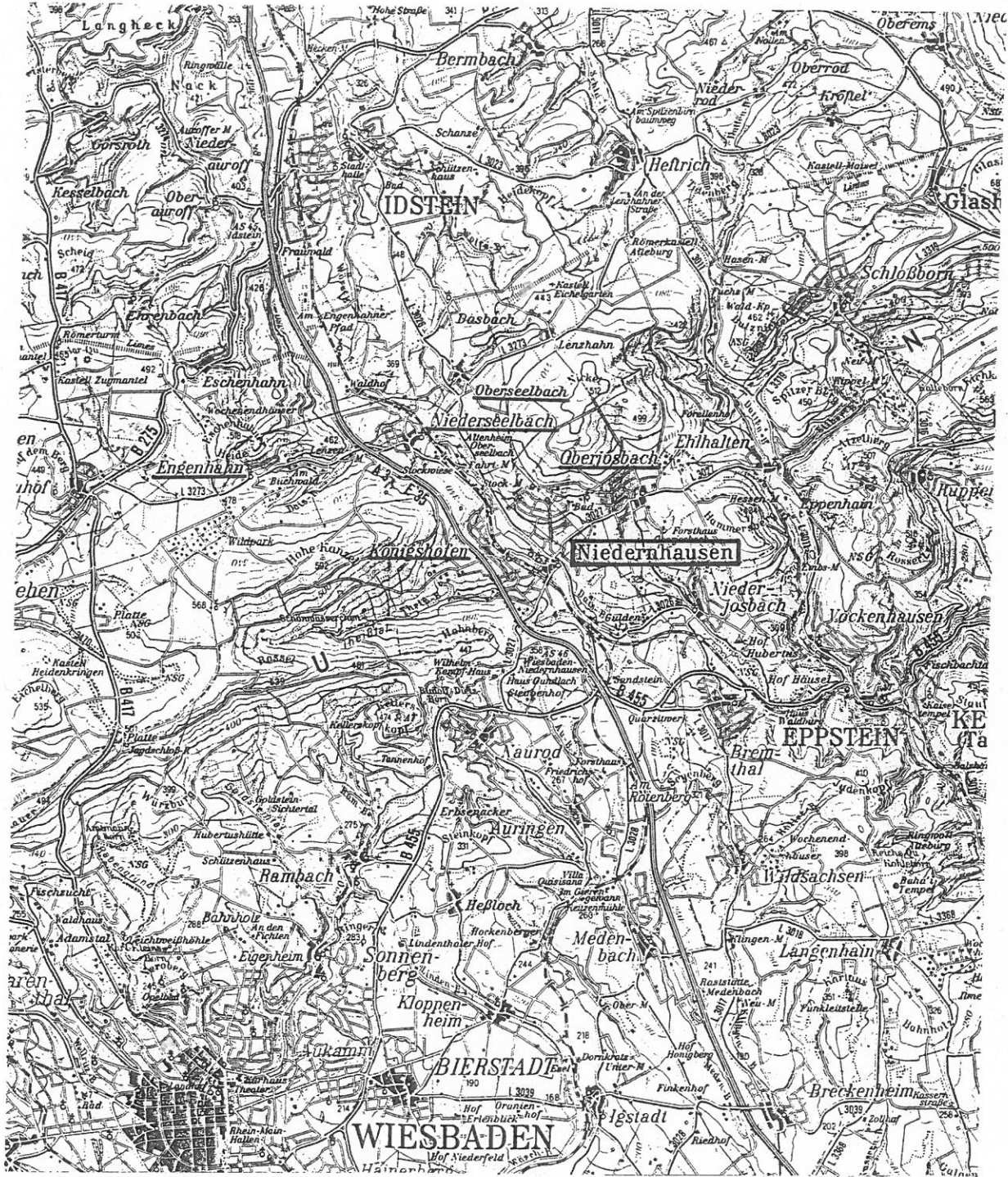
Zusammenstellung nach Nutzungsarten, Flächen der tatsächlichen Nutzung

06.01.1997

Die Gemeinde Niedernhausen besteht aus den Ortsteilen Engenhahn, Königshofen, Niedernhausen, Niederseelbach, Oberseelbach und Oberjosbach.

Die Gemeinde gehört zum Rheingau-Taunus-Kreis, dessen Verwaltungssitz sich in Bad Schwalbach befindet.

Abb. 1 Lage im Raum



Quelle: Topographische Karte Wiesbaden
 C 5914, M 1 : 100 000
 Hessisches Landesvermessungsamt Wiesbaden, 1994

1.4 Historische Entwicklung

Als möglicherweise älteste Siedlung im Plangebiet gilt Oberjosbach, der 1196 die Rechte einer selbständigen Pfarrei zugesprochen wurden und der die Dörfer des Seelbacher Grundes bis zu dem Jahre 1220 angehörten.

Desweiteren wurden Niederseelbach und Oberseelbach im Jahre 1220 erstmals urkundlich erwähnt, Engenhahn im Jahre 1221 und die Ortsteile Niedernhausen und Königshofen im Jahre 1283.

Niedernhausen wird jedoch nur als eine als Rastplatz angelegte Behausung beschrieben und entwickelte sich erst im 19. Jahrhundert, durch den Neubau der Eisenbahnlinie Höchst-Idstein, zu einer betriebsamen Gemeinde.

Ab 1650 erfolgte die Ansiedlung von Siedlern wallonischer Herkunft. Seit dem Mittelalter und bis 1866 waren die Ortsteile Engenhahn, Königshofen, Niedernhausen, Nieder- und Oberseelbach der Grafschaft zu Nassau-Idstein zugehörig. Im Jahre 1582 übernahm Kurmainz die eppsteinische Rechtsnachfolge von Oberjosbach.

Mit der Gründung des Herzogtums Nassau (1806) verlor die Grenze zwischen Oberjosbach und Niedernhausen, die seit dem Mittelalter zu Machtkämpfen um die Vorherrschaft im Seelbacher Grund führte, ihren Charakter als Landesgrenze.

Von 1866 bis zum 1. Weltkrieg gehörte die Gemarkung Niedernhausen zu Preußen. Gegen Ende des 2. Weltkrieges (Anfang 1945) wurden besonders die Orte Königshofen und Niedernhausen aufgrund der umfangreichen Bahn-Anlage mit ihren stark ausgeweiteten Gleisanlagen, die den Charakter eines Verschiebe- und Abzweigbahnhofs hatte, heftig bombardiert.

Am 01.10.1971 schlossen sich die Gemeinden Niedernhausen und Königshofen zu der Gemeinde "Niedernhausen am Taunus" zusammen. Im Zuge der hessischen Gebietsreform entstand 1977 schließlich die heutige Gesamtgemeinde "Niedernhausen i. Ts.", mit den Ortsteilen Engenhahn, Niederseelbach, Oberseelbach, Königshofen, Niedernhausen und Oberjosbach. Gleichzeitig wechselte die Gemeinde aus dem Main-Taunus-Kreis (Zugehörigkeit seit 1928) in den am 01.01.1977 neu entstandenen Rheingau-Taunus-Kreis.

Die Bewohner des Seelbacher Grundes lebten in den vergangenen Jahrhunderten vorwiegend von der Landwirtschaft. Die kargen Gebirgsböden und das rauhe Klima ergaben jedoch nur mäßige Ernteerträge, so daß die Vieh- und Weidewirtschaft einen bedeutenden Stellenwert beim Nahrungserwerb übernahm.

Der Wald diente zur Gewinnung von Bau- und Heizmaterial, der Tierhaltung und Viehzucht durch das Beweiden der Schafherden, des Rindviehs und im Herbst der Eichel- und Bucheckernmast der Schweine. Auch wurde das Holz, vor allem der Hainbuche, zu Holzkohle verarbeitet und bis ins 19. Jahrhundert von Hütten- und Hammerwerk zur Eisengewinnung und -verarbeitung verwendet. In diesem Zusammenhang steht auch der Erzabbau (Eisen- und Manganerze) seit dem Ende des 17. Jahrhunderts (ca. 1680) am Zieglerkopf.

Gutes Nutzholz brachten die Altholzbestände wegen des tiefen Kronenansatzes und der starken Ästigkeit jedoch nicht hervor. Die systematische Forstpflge mit planmäßiger Aufforstung von nutzbarem Hochwald, in dem die Fichtenbestände dominierten, setzte um 1800 ein.

Größtenteils, meist entlang des Daisbaches, gab es laut Büchern zur Heimatgeschichte Niedernhausens, insgesamt zwölf verschiedene Mühlenstandorte.

Im Laufe des 19. Jahrhunderts verloren die kleinen Mühlen mit ihren veralteten Arbeitsweisen und geringer Leistungsfähigkeit immer mehr an Bedeutung. Durch die Industrialisierung auf dem Gebiet des Mühlenwesens wurde den Müllern die Existenzgrundlage entzogen, die Mühlen stillgelegt, die Gebäude anderen Zwecken zugeführt, völlig neu aufgebaut oder sie wichen Siedlungserweiterungszwecken und dem Straßenausbau.

Nach der Jahrhundertwende setzte in Niedernhausen und Königshofen der Fremdenverkehr und Kurbetrieb ein. Es entstand das Kurviertel "Schöne Aussicht" in Niedernhausen. Begehrte Ausflugsziele auch noch nach dem 2. Weltkrieg waren die Fahrtmühle und die Pulvermühle, die bis in die 60er Jahre ihren Betrieb aufrechterhielt.

Durch den Bau der Eisenbahnlinie Höchst-Idstein im Jahre 1877 wurde die Entwicklung Niedernhausens als Siedlungs- und Gewerbestandort eingeleitet. 1906 wurde der Bahnhof erbaut und 1911 - 1913 die Gleisanlage ausgebaut sowie das Bahngelände erweitert. Der Bau der Autobahn A 3 (Autobahnbrücke Theiðstal 1937 - 1939, 1974 Erweiterung durch Betonbrücke) bewirkte einerseits die schnellere Anbindung an die Zentren des Rhein-Main-Gebietes, von negativer Auswirkung ist andererseits die starke "Verlärmung" und damit Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität, besonders von Königshofen und Niedernhausen.

Durch den Anschluß an das S-Bahnnetz im August 1975 wurde eine attraktive Anbindung nach Frankfurt geschaffen.

Nach dem 2. Weltkrieg setzte in allen Ortsteilen ein enormer Bevölkerungsanstieg ein, der mit umfangreichen Siedlungsflächenausweisungen verbunden war, so daß bei dem Vergleich der Karten von 1940 und 1993 von mehr als einer Verdopplung der Siedlungsfläche ausgegangen werden kann.

In der Hauptsache erfolgten die Wohngebietsausweisungen auf den Offenlandflächen (Landwirtschaftliche Nutzflächen, Streuobstwiesen, Wiesen der Auenbereiche und Relikte von Heideflächen vormals Waldflächen, z. B. Wildparksiedlung) zwischen den Siedlungsgebieten und den großflächigen Waldbereichen.

Im Zuge der Flurbereinigung (1960 beendet) erhielt Oberseelbach eine Ortsumgehung. Außerdem wurde eine Vielzahl von Hecken in dieser Gemarkung angelegt.

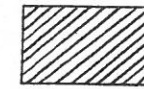
Größere Gewerbeansiedlungen erfolgten auf den alten Mühlenstandorten, z. B.

- Lochmühle - Betonsteinwerk, heute Gewerbepark
- Wiesen- oder Queckenmühle - zuerst Schuhleistenfabrik und seit 1894 Asbestfabrik, Anfang 70er Jahre Betrieb eingestellt
- Neumühle, Bäckerei Debo
- Rabenmühle, 1879 Fabrik zur Papierherstellung
Erfindung der Zellulose-Watte-Herstellung (Fa. Hartmann)
- Guldenmühle, 1984 Straßenbauunternehmen.

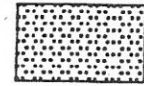
leer

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NIEDERNHAUSEN

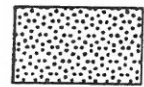
Karte 1 Flächennutzung um 1870



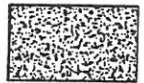
Siedlungsgebiete



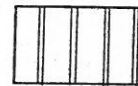
Landwirtschaftliche
Flächen (Grünland, Acker)



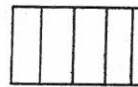
kleinteilig strukturierte
Gebiete
(Streuobst, Hecken)



Talauenwiesen



Nadelwälder



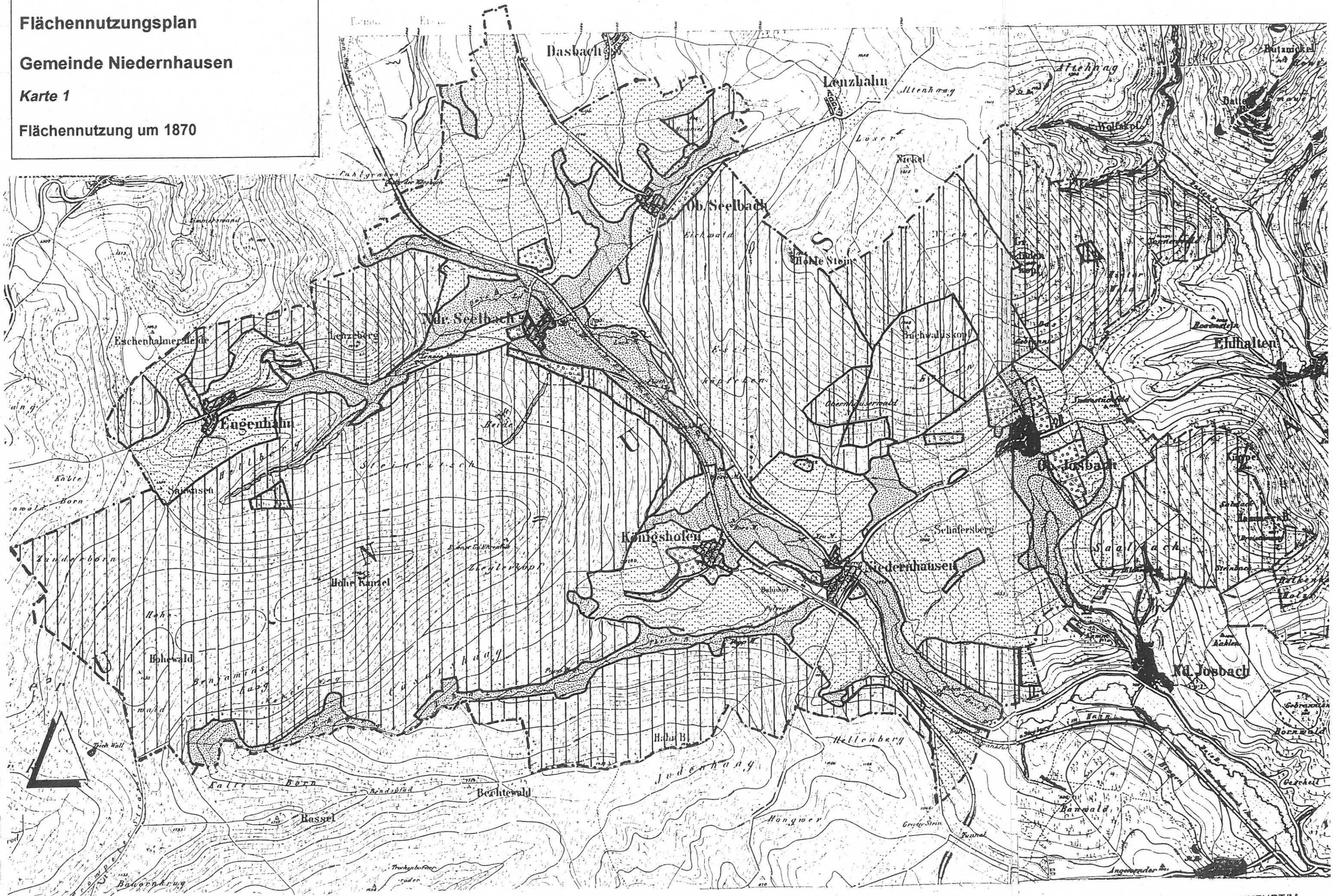
Reine Laubwälder und
Laubmischwälder

Planergruppe ASL

Kirschbaumweg 6 60489 Frankfurt am Main
Telefon: 069/788828 Fax: 069/7896246

Bearbeiter: Be/Sc/Le
Stand: November 1997

Flächennutzungsplan
Gemeinde Niedernhausen
Karte 1
Flächennutzung um 1870

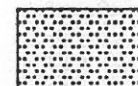


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NIEDERHAUSEN

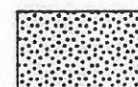
Karte 2 Flächennutzung um 1940



Siedlungsgebiete



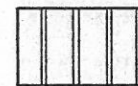
Landwirtschaftliche
Flächen (Grünland, Acker)



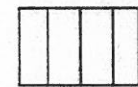
kleinteilig strukturierte
Gebiete
(Streuobst, Hecken)



Talauenwiesen



Nadelwälder



Reine Laubwälder und
Laubmischwälder mit
mind. 75 % Laubanteil

Planergruppe ASL

Kirschbaumweg 6 60489 Frankfurt am Main
Telefon: 069/788828 Fax: 069/7896246

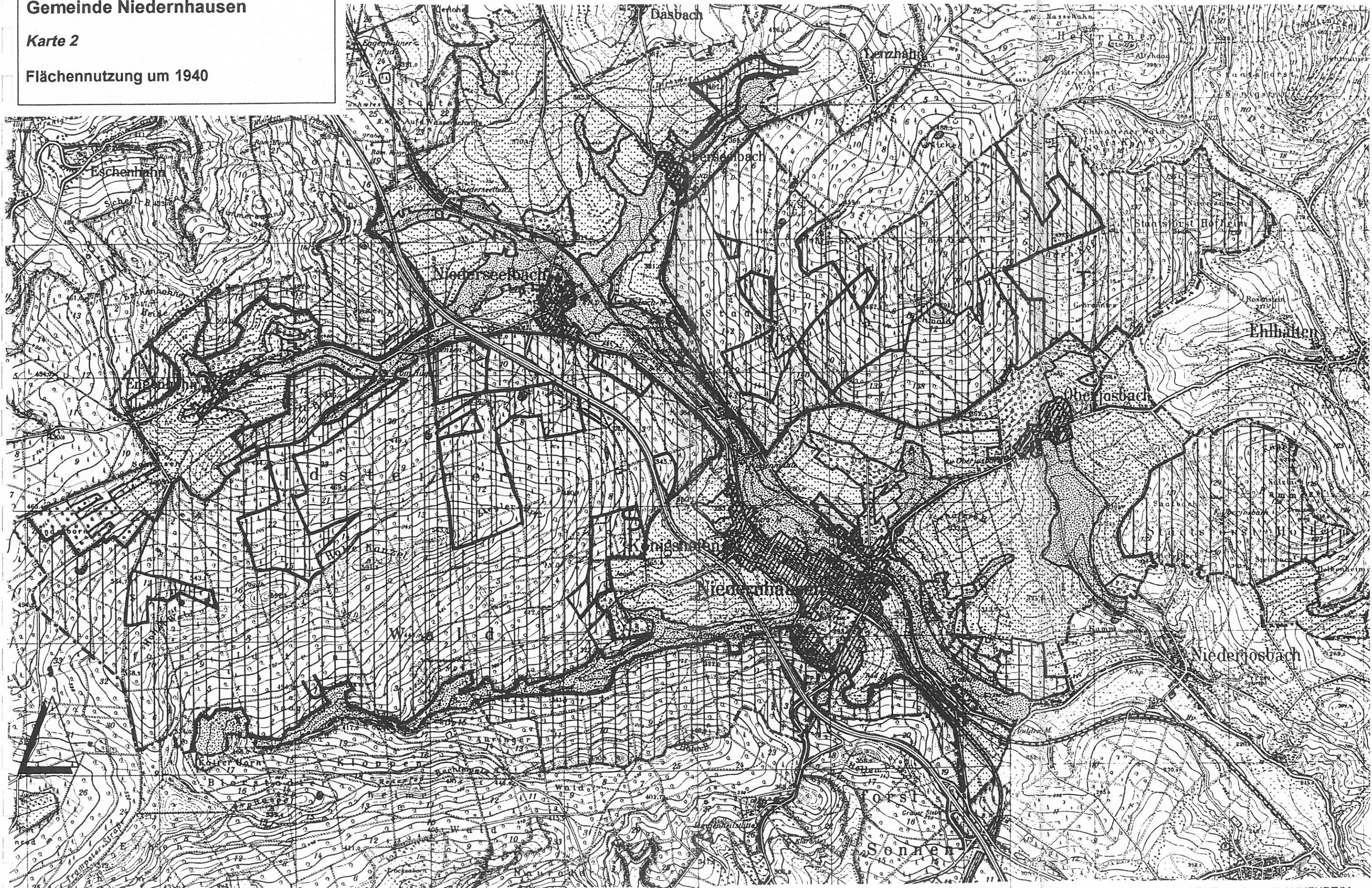
Bearbeiter: Be/Sc/Le
Stand: November 1997

Flächennutzungsplan

Gemeinde Niedernhausen

Karte 2

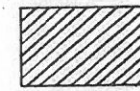
Flächennutzung um 1940



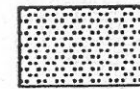
leer

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NIEDERHAUSEN

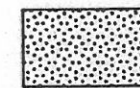
Karte 3 Flächennutzung um 1993



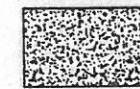
Siedlungsgebiete



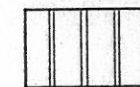
Landwirtschaftliche
Flächen (Grünland, Acker)



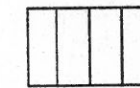
kleinteilig strukturierte
Gebiete
(Streuobst, Hecken)



Talauenwiesen



Nadelforst:
über 80 % Nadelhölzer



Reine Laubwälder und
Laubmischwälder mit
mind. 75 % Laubanteil
(überwiegend Buche).
In diesen großen Flächen
sind jedoch auch kleinere
reine Nadelholzflächen
(0,5 - 1 ha) eingestreut.
2 Pappelbestände

Planergruppe ASL

Kirschbaumweg 6 60489 Frankfurt am Main
Telefon: 069/788828 Fax: 069/7896246

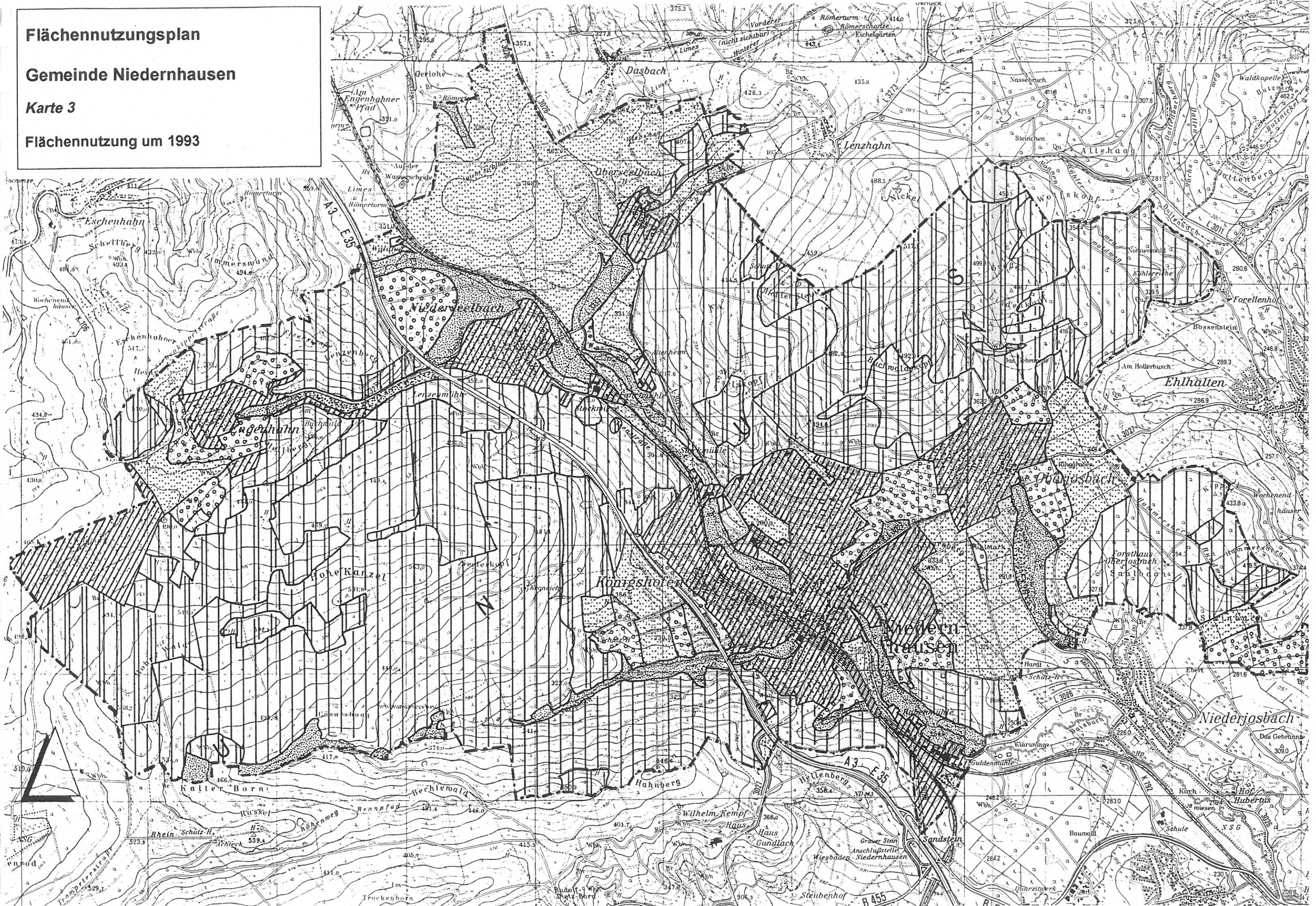
Bearbeiter: Be/Sc/Le
Stand: November 1997

Flächennutzungsplan

Gemeinde Niedernhausen

Karte 3

Flächennutzung um 1993



1.5 Ziele der Raumordnung

1.5.1 Allgemeine Ziele für die Entwicklung der Region Südhessen aus dem Regionalen Raumordnungsplan (1995)

Der RROP aus dem Jahre 1995 hat zum Ziel, die räumliche Voraussetzung zur Stabilisierung des internationalen Wirtschaftsraumes Rhein-Main zu schaffen. Dabei sollen die lebenswerten, ökologischen Fundamente bewahrt werden.

Die infrastrukturellen Rahmenbedingungen sollen entscheidend verbessert und die erforderlichen Flächen ausgewiesen werden. Die verschiedenen Funktionen sollen so zugeordnet werden, daß die Lebensqualität für die Menschen sowie die Eigenständigkeiten der Kommunen gesichert sind.

Bei allen Nutzungen sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, damit sowohl die Standortvorteile für Wirtschaft und Industrie in der Region erhalten, wie vor allem die gesunden Lebensbedingungen für die Bevölkerung langfristig gesichert werden.

1.5.2 Allgemeine Ziele für die Entwicklung der Region Südhessen aus dem Raumordnungsgutachten (1997)

Das Raumordnungsgutachten (ROG) ist die Grundlage für den künftigen Regionalplan, der zur Verbesserung der Standortsituation und zur Reduzierung von Engpässen und Belastungen beitragen soll. In dem ROG werden die wesentlichen Aussagen des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000, Vorentwurf wiedergegeben.

Das Raumordnungsgutachten hat zum Ziel, aufbauend auf dem RROPS eine raumordnerische Konzeption für die Region insbesondere das Modell der Schwerpunktbildung sowie die Aufgabenschwerpunkte für die Entwicklung der Region zu untersuchen und zu bewerten. Die inhaltlichen Schwerpunkte bilden die Bestandsaufnahme der Siedlungsstruktur und die Fortschreibung des raum- und siedlungsstrukturellen Konzeptes. In dem Zusammenhang wird das Thema Verkehr behandelt. Weitere Schwerpunkte bilden das Thema Wasser sowie Natur und Landschaft.

Ziel des siedlungsstrukturellen Konzeptes ist es, den anhaltenden Siedlungsdruck im Umland der großen Städte auf ausgewählte Schwerpunkte zu konzentrieren. Das System der Schwerpunktfestlegung des RROPS wird dabei weiter verfolgt. Der ROG verfolgt in seinem Konzept eine Straffung, eine stärkere Schwerpunktsetzung auf entwicklungsfähige Zentren und eine konsequente Ausrichtung an leistungsfähige Schienenverkehrsachsen.

Die Zielsetzungen sind gegenüber dem RROPS in folgendermaßen verändert:

- Reduzierung der Schwerpunkte
- Konzentration auf Orte, die die raumstrukturellen und verkehrlichen Kriterien erfüllen und über ein entsprechendes Flächenpotential verfügen.
- keine Schwerpunktausweisung in empfindlichen Naturräumen.
- stärkere Beachtung der verkehrlichen - infrastrukturellen Voraussetzungen

Sofern Flächenkapazitäten noch bestehen, sollen Schwerpunkte an den Schienenstrecken mit freien Kapazitäten und Möglichkeiten zur Angebotsverbesserung erfolgen.

Ziel der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Schwerpunkte entlang der Nahverkehrsachsen ist:

- Verhinderung einer dispersen Ausweitung der Siedlungserweiterung in die Fläche
- Reduzierung des Individualverkehrs und Stärkung des ÖPNV
- Unterstützung und Verbesserung des Freiraum- und Landschaftsschutzes außerhalb der Achsen und Schwerpunkte und ihren Funktionen für die Landschaftspotentiale

Wichtige Voraussetzung für die Durchsetzung des Konzeptes ist die Bereitstellung preisgünstiger Bauflächen. Bedingung für die Entwicklung ist die Sicherung der Wasserversorgung und ein funktionierender, schienengebundener ÖPNV. Gleichzeitig gilt es Freiräume zu sichern und die Erholungseignung der Freiräume zu verbessern.

Notwendige neue Siedlung- und Gewerbeflächen für die Deckung des anhaltenden Flächenbedarfs sollen an den Schwerpunkten und Vorrangorten, an den aus raumordnerischer Sicht geeigneten Standorten ausgewiesen werden.

1.5.3 Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Niedernhausen

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen (RROPS), beschlossen am 09.03.1995, weist die Gemeinde Niedernhausen als Unterzentrum aus.

In den Unterzentren soll der allgemeine, tägliche Bedarf der Bevölkerung (Grundbedarf) des entsprechenden Grundversorgungsbereichs gedeckt werden. Der Grundversorgung zuzurechnende Einrichtungen der kulturellen und sozialen Infrastruktur sollen bei entsprechendem Bedarf geschaffen bzw. ausgebaut werden.

Die Funktion der Unterzentren als Wohn- und Arbeitsschwerpunkt für ihre Nahbereiche ist zu sichern und auszubauen. Unterzentren im Verlauf von Nahverkehrsachsen stellen grundsätzlich Standorte für die Wohnsiedlungsentwicklung dar.

Niedernhausen einschließlich aller Ortsteile gehört zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Idstein. In den Mittelzentren soll der gehobene Bedarf der Bevölkerung der Stadt und ihres Mittelbereiches gedeckt werden.

Niedernhausen selbst zählt zu den sonstigen Standorten, in denen Zuwächse, die die Eigenentwicklung übersteigen, erfolgen sollen. D. h. hier soll ein Schwerpunkt für Wohnsiedlungsentwicklung liegen. Danach liegt der max. Bedarf an Siedlungsfläche bei 34 ha. In Niedernhausen liegen die Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, bei 35 WE je ha. Im Rahmen der geordneten Siedlungsentwicklung ist die Wasserversorgung und die ÖPNV-Anbindung zu gewährleisten.

In Niedernhausen sollen weniger als 5 ha als Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Niedernhausen ist im "übrigen Ordnungsraum" gelegen, der den Verdichtungsraum umgibt. Er ist derart zu gestalten, daß er bei Wahrung seiner Funktion als Lebensraum für die ansässige Bevölkerung, Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann, weitere negative Verdichtungsfolgen vermieden und die Naturpotentiale erhalten werden.

Das Gebiet um Niedernhausen ist größtenteils als regionaler Grünzug festgelegt. Dies dient der Sicherung lebenswichtiger Funktionen von Naturgütern.

1.5.4 Ziele für die Gemeinde Niedernhausen aus dem Raumordnungsgutachten 1997

Niedernhausen zählt nach dem ROG zu den "Vorrangorten der Wohnsiedlungsentwicklung". Die Vorgaben sind gegenüber den Aussagen des RROPS unverändert.

2. Grundlagen

2.1 Bevölkerungsentwicklung

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde

Der Bevölkerungszuwachs im Gemeindegebiet begründet sich lt. Volkszählungsdaten von 1970 und 1987 allein aus Wanderungsgewinnen.

So stieg die Bevölkerungszahl in o. g. Zeitraum um 62,5 % von 7.417 auf 12.055 Einwohner, dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Zuwachsrate von 2,9 %.

Im gleichen Zeitraum stieg die Bevölkerung im Rheingau-Taunus-Kreis lediglich um 17,7 %.

Nach den Angaben des Statistischen Landesamtes Hessen aus den Jahren 1989 bis 1996, hat sich das Einwohnerwachstum, insbesondere ab dem Jahre 1992, verlangsamt.

Die Bevölkerungsdichte betrug 1996, lt. Angaben des Statistischen Landesamtes Hessen, 413 Einwohnern pro km² Gemeindefläche und zählt somit neben Taunusstein und Walluf zu den am dichtesten besiedelten Gemeinden im Rheingau-Taunus-Kreis. Im Vergleich dazu, lag die Bevölkerungsdichte im Jahre 1996 im Rheingau-Taunus-Kreis bei 226 EW/km² sowie im Verdichtungsraum, z. B. im Main-Taunus-Kreis bei 965 EW/km², in der Landeshauptstadt Wiesbaden bei 1.313 EW/km² und in der Stadt Frankfurt sogar bei 2.606 EW/km².

Ergänzend werden die Einwohnerzahlen gemäß den Erhebungen der Gemeindestatistik dargestellt. Diese Statistik beinhaltet auch die Einwohner mit Zweitwohnsitz in Niedernhausen und dient als Ausgangswert für die Ermittlung der Bedarfswerte. Die Angaben werden differenziert nach den einzelnen Ortsteilen dargestellt. Daraus wird ersichtlich, daß den durchschnittlich höchsten Zugewinn der Ortsteil Niedernhausen zu verzeichnen hat, während Oberseelbach den geringsten Zuwachs hatte.

Aufgrund der permanenten Bereitstellung von Wohnbauflächen (süd-westlicher Ortsbereich Niedernhausen, Baugebiet Schäfersberg) wurde der starke Zustrom von Bürgern aus den neuen Bundesländern sowie der Umzug aus dem Verdichtungsraum ermöglicht. So erklärt sich der enorme Einwohnerzuwachs, insbesondere in den Jahren 1990 und 1991, im Ortsteil Niedernhausen. Der leichte Rückgang der Einwohnerzahlen im Jahre 1994 beruht auf einer Aktualisierung der Daten.

Tabelle 2: Daten zur Einwohnerentwicklung

	1970	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997 (30.6.1997)	Wanderung in % 1987 - 1996	durchschnittl. Zuwachs/Jahr in %
Hess. Landesstatistik	7.417	12.055	12.459	12.949	13.333	13.571	14.022	14.291	14.231	14.332	14.546		20,7	2,4
Veränderung gegen Vorjahr in %			3,4	3,9	3,0	1,8	3,3	1,9	-0,4	0,7	1,5			
Gemeindestatistik**		12.145	12.460	12.931	13.377	13.559	14.061	14.298	14.192	14.297	14.461	14.479	19,1	2,1
Veränderung gegen Vorjahr in %			2,6	3,8	3,5	1,4	3,7	1,7	-0,7	0,7	1,2			
Einwohner/km ² Landesstatistik*	210	342	354	367	378	385	398	405	404	406	413			
Vergleich RTK aus Landesstatistik*		201	206		212	215	219	222	224	225	226			
Vergleich MTK aus Landesstatistik*						938			955		965			

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Quelle: *Einwohnermeldeamt der Gemeinde Niedernhausen, **Die Daten beinhalten nur die Einwohner mit Hauptwohnsitz

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Angaben des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Niedernhausen, d.h. die Daten beinhalten die Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

	1970	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997 (30.6.1997)	Wanderung in % 1987 - 1996	durchschnittl. Zuwachs/Jahr in %
Engenhahn		1.205	1.220	1.235	1.257	1.274	1.305	1.368	1.340	1.351	1.334	1.345	10,7	1,1
Königshofen		1.767	1.778	1.742	1.796	1.841	1.887	1.883	1.895	1.902	1.884	1.900	6,6	0,7
Niedernhausen		6.202	6.429	6.563	6.798	7.212	7.371	7.893	7.869	7.998	8.085	8.093	23,3	2,3
Niederseelbach		1.416	1.439	1.459	1.492	1.508	1.524	1.565	1.573	1.578	1.568	1.564	9,7	1,0
Oberjosbach		1.918	1.975	2.008	2.011	2.013	2.044	2.093	2.065	2.070	2.108	2.114	9,9	1,0
Oberseelbach		440	455	471	477	483	447	483	465	448	468	473	6,4	0,6
Insgesamt		12.948	13.296	13.478	13.831	14.331	14.578	15.305	15.207	15.347	15.447	15.489	19,3	1,9
Veränderung gegen Vorjahr in %			2,6	1,4	2,6	3,6	1,7	5,0	-0,6	0,9	0,7	0,2		
Einwohner/km ² Fläche		367	377	382	392	407	414	434	431	436	438	439		

Der Bevölkerungszuwachs erfolgte, wie bereits erwähnt, vorwiegend aufgrund von Wanderungsgewinnen. Gemäß den Daten der Volkszählungen verlief die natürliche Bevölkerungsentwicklung in dem Zeitraum von 1970 - 1987 negativ. Insgesamt wuchs die Bevölkerung in diesem Zeitraum um 62,5 %.

Gemäß den statistischen Werten des Hessischen Statistischen Landesamtes aus den Jahren 1988 - 1996, gab es in diesem Zeitraum einen natürlichen Bevölkerungszuwachs von 3,3 %. Obwohl die Wanderungsgewinne in diesem Zeitraum deutlich zurück gingen, liegt darin dennoch der Hauptgrund für einen Bevölkerungswachstum. Die angegebenen Daten beziehen sich nur auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz.

Tabelle 3: Bevölkerungsbewegung

	1970 - 1987		1988 - 1996	
		in %		in %
Lebendgeborene	1.818		1.458	
Gestorbene	1.985		1.036	
positiv und negatives natürl. Wachstumssaldo	-167	- 2,3 %	+422	+ 3,3 %
Wanderungssaldo	+ 4.805	+ 64,8 %	+ 1.665	+ 13,3 %
Zunahme der Bevölkerung		+ 62,5 %		+ 16,8 %
durchschnittlicher linearer Zuwachs/Jahr		+ 3,7 %		+ 2,1 %

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, AI bis A III - S/87 und Hessische Gemeindeblätter Ausgabe 1991, 1995, 1996 und 1997

Die Angaben beziehen sich auf folgende Einwohnerzahlen:

Bezugsjahr 1970: 7.417 Einwohner
 Bezugsjahr 1987: 12.055 Einwohner
 Bezugsjahr 1988: 12.459 Einwohner
 Bezugsjahr 1996: 14.546 Einwohner

Vergleicht man die Werte aus den Jahren 1988 bis 1996 ergibt sich eine natürliche Zuwachsrate von jährlich durchschnittlich 0,3 % - 0,5 %. Während die natürliche Zuwachsrate weitgehend konstant blieb, sind die Wanderungsgewinne in der gleichen Zeitspanne gesunken. Im Jahre 1989 betrug der Wanderungsgewinn noch 3,5 %, fiel 1993 auf 1,4 % und lag 1996 noch bei knapp 1,1 %.

Hohe Zuwanderungsgewinne stehen im Zusammenhang mit der Anzahl der fertiggestellten Neubauten. Die durchschnittlich höchsten Zuwachsraten lagen in dem Ortsteil Niedernhausen, gefolgt von dem Ortsteil Engenhahn. In Ortsteilen wie Oberseelbach und Königshofen sind die Einwohnerzahlen in dem Zeitraum seit 1987 weitgehend konstant geblieben bzw. nur leicht gestiegen.

Die hohe Zuwanderungsrate läßt sich insbesondere durch die Nähe zu den Ballungsräumen Frankfurt, Wiesbaden und Mainz mit seinen vielfältigen wirtschaftlichen und strukturellen Vorteilen und das gute Schienen- und Straßennetz erklären, welches eine gute Anbindung an die Zentren inkl. des internationalen Flughafens Frankfurt ermöglicht.

Vergleicht man die Verkaufsdaten für Wohneigentum, steht Niedernhausen an zweiter Stelle hinter Idstein.

Während sich im Rheingau-Taunus-Kreis zwischen 1986 und 1993 die Preise für Bauland durchschnittlich verdoppelt haben, stiegen die Preise in Niedernhausen lediglich um 60 %. Die Preise sind trotzdem etwa gleichwertig mit Rüdenheim, Idstein und Schlangenbad. Im Main-Taunus-Kreis haben sich die Baulandpreise in diesem Zeitraum gleichfalls verdoppelt.

Nach Angaben der Gemeinde Niedernhausen ziehen, bezogen auf die erste Jahreshälfte 1997, die meisten Personen aus Wiesbaden zu (ca. 20 %). Ca. 12 % sind aus dem Ausland zugezogen. Aus den umliegenden Gemeinden kamen z. B. ca. 5 % aus Taunusstein sowie je ca. 4 % aus Idstein und Frankfurt.

2.1.2 Altersstruktur

Zur Analysierung der Altersstruktur wurden die statistischen Werte des Einwohnermeldeamtes verwendet.

Erhebungen bzgl. der Altersstruktur in Niedernhausen liegen erst seit dem Jahre 1987 vor. Der allgemeine Trend auf Gemeindeebene entspricht jedoch dem Landesdurchschnitt.

Daraus ergibt sich folgendes Fazit:

- Der Anteil der älteren Einwohner hat in dem Vergleichszeitraum leicht abgenommen, insbesondere in dem Ortsteil Oberseelbach.
- Einen besonders starken Bevölkerungsanstieg gab es in der Altersgruppe der 18 bis 44-jährigen. Dies begründet sich in den Wanderungsgewinnen, die aufgrund der Neubaugebiete zu verzeichnen sind.
- In dem Zusammenhang ist auch der geringfügige Anstieg der Kleinkinder, d. h. der Altersgruppe von 0 bis 6 Jahre zu sehen.
Die zuvor genannte Altersgruppe beinhaltet die geburtenstarken Jahrgänge der frühen 60-er Jahre, die nun noch im Familiengründungsalter stehen.
Gegen Ende des Jahrtausends ist jedoch mit einem Rückgang der Geburtsraten zu rechnen.
- Bedingt durch die steigende Lebenserwartung wird zukünftig der Anteil der älteren Bevölkerung steigen.

Zur Darstellung der Bevölkerungsentwicklung werden die Daten des Einwohnermeldeamtes aus den Jahren 1987 und 1996 verglichen, da diese auch die Einwohner mit Nebenwohnsitz berücksichtigt.

Vergleichend wurden in Tabelle 5 die Angaben des Statistischen Landesamtes getrennt nach Altersgruppen dargestellt. Zur Vergleichbarkeit der Daten wurden die Werte mit Stand vom 31.12.1996 verwendet.

Tabelle 4: Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen und Ortsteilen 1987 und 1996

Ortsteil	unter 6		6 -14		15 - 65		65 und mehr		Summe	
	1987	1996	1987	1996	1987	1996	1987	1996	1987	1996
Niedernhausen	378	549	449	701	4.680	6.021	695	814	6.202	8.085
Königshofen	89	112	125	132	1.320	1.366	233	274	1.767	1.884
Engenhahn	54	67	95	101	906	965	150	201	1.205	1.334
Niederseeilbach	111	94	122	187	1.029	1.109	154	178	1.416	1.568
Oberjosbach	130	117	217	202	1.359	1.530	212	259	1.918	2.108
Oberseeilbach	24	26	27	44	265	297	124	101	440	468
Gesamt	786	965	1.035	1.367	9.559	11.288	1.568	1.827	12.948	15.447
Anteil in der Bevölkerung	6,0%	6,2%	8,0%	8,9%	73,8%	73,0%	12,1%	11,8%		
Veränderung zw. 1987 - 1996	+22,8		+32,1		+18,1		+16,5		+19,3	

Quelle: Einwohnermeldeamt Niedernhausen, Stand 31.12.1987 und 31.12.1996

Nachfolgend sind die Daten mit Stand vom 30.6.1997 getrennt nach Ortsteilen und Altersgruppen gesondert dargestellt. Die Einwohnerdaten mit Stand vom 30.6.1977 sind seitens des Statistischen Landesamt noch nicht verfügbar. Um eine Gegenüberstellung der Daten des Einwohnermeldeamtes und des Statistischen Landesamtes zu ermöglichen, wurden die Daten vom 31.12.1996 verwendet.

Tabelle 4 a : Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen und Ortsteilen 1997

Ortsteil	unter 6	6 -14	15 - 65	65 und mehr	Summe
Stand: 30.6.1997					
Niedernhausen	561	703	6.014	815	8.093
Königshofen	125	134	1.356	285	1.900
Engenhahn	69	104	967	205	1.345
Niederseeilbach	95	180	1.106	183	1.564
Oberjosbach	112	203	1.533	266	2.114
Oberseeilbach	26	46	305	96	473
Gesamt	988	1.370	11.281	1.850	15.489
Veränderung zw. 1996- 1997	+2,4	+0,2	-0,1	+1,3	+0,27

Quelle: Einwohnermeldeamt Gemeinde Niedernhausen, Stand: 30.6.1997

Tabelle 5: Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 1987 und 1996

	unter 6		6 - 14		15 - 64		65 und mehr		Summe	
	1987	1996	1987	1996	1987	1996	1987	1996	1987	1996
Gesamt	732	948	1.032	1.337	8.795	10.511	1.496	1.750	12.055	14.546
Anteil i.d. Bevölkerung	6,1	6,5	8,6	9,2	73,0	72,3	12,4	11,8		
Veränderung zw. 1987 - 1996	29,5		29,6		19,5		17,0		20,7	

Quelle: Statistisches Landesamt, Stand: 25.5.1987 und 31.12.1996

2.1.3 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose für das Raumordnungsgutachten und daraus folgend für den RROPS'95, basiert auf der Grundlage der Volkszählungsergebnisse von 1987 und deren Fortschreibung anhand von Hochrechnungsergebnissen durch das Statistische Landesamt. Die Projektion der Bevölkerungsentwicklung ist getrennt nach der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die sich aus den Differenzen zwischen Geburten- und Sterbeziffern ergibt sowie den Wanderungsgewinnen.

Die Projektionen beruhen auf den Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes und berücksichtigen nur die Einwohner mit Hauptwohnsitz.

In dem Zeitraum zwischen der Volkszählung 1987 und 1995 stieg, gemäß Angaben des Statistischen Landesamtes, die Bevölkerungszahl der Gemeinde um 18,9 %, was einer jährlichen linearen Zuwachsrate von 2,4 % entspricht. Der Bevölkerungsgewinn beruht in erster Linie auf Wanderungsgewinnen, die wiederum durch Bereitstellung von Wohnbauland für die Zuströmenden innerhalb der prosperierenden Rhein-Main-Region. Dieser Trend sollte nach der regionalplanerischen Prognose noch bis 1995 anhalten, dann jedoch rapide zurückgehen. Wie die Statistik des Hessischen Statistischen Landesamtes aufzeigt, verlief die Entwicklung bis Ende 1993, wie prognostiziert mit einem jährlichen Geburtenüberschuß (0,3 bis 0,5 %) und positiven Wanderungssalden (~ 2,0 %). 1995 blieb die natürliche Zuwachsrate weiterhin konstant, wohingegen der Wanderungsgewinn deutlich zurückging (~ 0,35 %).

Das Raumordnungsgutachten prognostiziert eine Bevölkerungszahl von 14.627 Einwohnern für das Jahr 2000. Der RROPS'95 geht von Zuwachsraten von 7 % für den Zeitraum von 1991 - 2000 und die 1,4 % für den Zeitraum von 2000 - 2010 aus. Bedingt durch die Grenzöffnung und die Wiedervereinigung Deutschlands haben sich die Wanderungsgewinne gegenüber der Prognose erheblich verändert. Aufgrund der Flächenknappheit, den höheren Lebenshaltungskosten und den erhöhten Umweltbelastungen in den Großstädten insbesondere in Frankfurt, entwickelt sich Niedernhausen zu einem bevorzugten Wohnort.

Im Rahmen der Erarbeitung des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000, der als Entwurf seit Mai 1997 vorliegt, wurde die Bevölkerungsprojektion aktualisiert. Sie stellt die veränderten Erwartungen der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2010 dar. Darin wurden die Wanderungsannahmen in ihrer regionalen Verteilung und den Entwicklungstendenzen aktualisiert sowie die Bevölkerung zum 31.12.1993 zugrundegelegt.

Der Entwicklungsplan geht davon aus, daß durch den abschwächenden Jahrgangbesatz der Elternjahrgänge es zu einem Rückgang der Geburten kommen wird, d. h. der Anteil der Kinder zurückgehen wird. Zusätzlich wird sich durch die höhere Lebenserwartung die Altersstruktur zunehmend zugunsten der älteren Jahrgänge verändern. Der Anteil der 65 - 75-jährigen und der über 75-jährigen wird um je ca. 30 % steigen.

Der Landesentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Darmstadt geht von aktualisierten Zuwachswerten in Höhe von 4,3 % aus. Für den Zeitraum von 1993 - 2000 wird eine Steigerung von 3,2 % und 1,0% für den Zeitraum von 2000 - 2010 angenommen. Die Projektion geht davon aus, daß der natürliche Bevölkerungszuwachs weiter abnimmt und mit Beginn des neuen Jahrtausends negativ verlaufen wird.

Die aktuelle Projektion entspricht weitgehend den Werten, die als obere Variante Grundlage für den regionalen Raumordnungsplan 1995 war. Weitgehend beschränken sich die Veränderungen auf eine Aktualisierung der Ausgangswerte. Aktualisiert werden auch die Wanderungsannahmen entsprechend den Entwicklungstendenzen.

Das Entwicklungsmodell des RROPS soll gemäß dem Raumordnungsgutachten 1997 auch bei der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes weiter verfolgt werden. Die Rhein-Main-Region hat sich trotz der leichten Abnahme in den letzten Jahren, als attraktiver Zuwanderungsraum erwiesen. Aufgrund seiner Lage im Raum stellt Niedernhausen einen "Vorrangort der Wohnsiedlungsentwicklung" dar. Demzufolge könnte auch weiterhin mit einem erhöhten Wanderungsgewinn gerechnet werden.

Bei dem projizierten Bevölkerungsstand in der Prognose A von 16.553 EW für das Jahr 2010, die auf einer Trendfortschreibung der tatsächlichen Entwicklung seit 1994 beruht, kann, bezogen auf den bereitzustellenden Wohnraum, der Bedarf innerhalb der auszuweisenden Baugebiete gedeckt werden. Die Prognose B und C geht von einer konstanten natürlichen Bevölkerungsbewegung aus. Danach ergibt sich ein natürlicher Bevölkerungszuwachs von 0,5% pro Jahr bis zum Jahre 2000 und 0,3% pro Jahr zwischen 2000 und 2010. Die Wanderungsgewinne orientieren sich an der angenommenen Realisierung der Baugebiete. Bei der Prognose C werden die Wanderungsgewinne bis zum Jahre 2000 reduziert. Diese Annahme geht von einer Verzögerung bei der Baulandausweisung aus.

Diese werden jedoch in dem Zeitraum von 2000 - 2010 wieder relativiert, so daß für 2010 der nahezu gleiche Bevölkerungsstand angenommen wird.

2.1.4 Erwerbsstruktur

Mit dem Bevölkerungswachstum stieg auch die Anzahl der Erwerbstätigen. Aus den herangezogenen statistischen Werten lassen sich einerseits Aussagen zu den Erwerbstätigen allgemein und andererseits zur Erwerbs- und Arbeitsstättenstruktur in der Gemeinde Niedernhausen treffen.

Nach den Ergebnissen der Volkszählung 1987 gibt es in Niedernhausen 5.908 Erwerbstätige, wobei der größte Anteil im Dienstleistungsgewerbe beschäftigt ist. Bei einer Gesamtbevölkerungszahl (lt. Volkszählung, Stand 25.05.1987) von 12.055 Einwohner entspricht dies einer Erwerbsquote von 49 %. Die durchschnittliche Quote im Kreis liegt bei 46,4 %. Mit einem Angestelltenanteil von über 56 % liegt Niedernhausen an der Spitze des Kreises. Dementsprechend hat Niedernhausen den geringsten Arbeiteranteil im gesamten Kreis. In Niedernhausen leben mehr Menschen mit Fachhochschul- oder Hochschulabschluß als im restlichen Kreis.

Der Anteil der Erwerbstätigen ist im Verhältnis zum Bevölkerungswachstum überproportional gestiegen. Dabei stieg insbesondere der Anteil im Wirtschaftszweig Verkehr, Kredit, Versicherungswesen, Dienstleistung, wohingegen der Wirtschaftszweig Handel eine Reduzierung zu verbuchen hatte.

1994 lag die Erwerbsquote in Niedernhausen bei knapp 39 %. Die Erwerbsquote im Rheingau-Taunus-Kreis sank auf knapp 36 %.

Tabelle 8: Erwerbsquote Niedernhausen

Jahr	1987	1994
Einwohner	12.055	14.231
Erwerbstätige nach Hauptberufen	5.908	5.488
Erwerbsquote	49 %	39 %

Die Erwerbsquote in Niedernhausen ist von 1987 bis 1994 um 11 % gesunken, die Zahl der Erwerbstätigen hat sich um 420 verringert.

Die Erwerbslosenquote betrug 3,9 % im Jahre 1987. Im Juni 1995 waren 5,5 %, und im Juni 1997 6,8 % arbeitslos. Im Juni 1997 waren im Vergleich in der Nachbarstadt Idstein 8,7 %, im Rheingau-Taunus-Kreis 7,6 %, im Main-Taunus-Kreis 7,4 %, im Rhein-Main-Gebiet 8,1 % und in Frankfurt 12,4 % erwerbslos. Damit liegt Niedernhausen deutlich unter den Vergleichswerten sowie unter dem Bundes- (11,0 %) und Landesdurchschnitt (8,9 %).

Vergleicht man die Pendlerströme zwischen 1987 und 1994, ist auffällig, daß die Anzahl der Aus- und Einpendler gestiegen ist. Danach arbeiten weniger Ortsansässige vor Ort. Aktuellere Pendlerdaten liegen nicht vor. Nach den Arbeitsmarktbalancen des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 wird das Pendlersaldo weiter steigen, gleichzeitig wird auch die Erwerbslosenquote weiter steigen.

Der Landesentwicklungsplan sieht vor, die Angebote des schienengebundenen ÖPNV von Niedernhausen nach Wiesbaden und Frankfurt zu verbessern.

Das am häufigsten genutzte Verkehrsmittel ist der PKW. 1987 nutzen fast 75 % der Auspendler und 82 % der Einpendler dieses Transportmittel. Lediglich 24 % der Auspendler und 15 % der Einpendler nutzen öffentliche Verkehrsmittel zur Beförderung. Entsprechende Vergleichsdaten für 1994 liegen nicht vor.

Gemäß der statistischen Daten von 1987 und 1994 kommen die meisten Einpendler aus Idstein, gefolgt von Wiesbaden und Taunusstein. 1994 waren ~ 31 % der Erwerbstätigen in Frankfurt und ~ 28 % in Wiesbaden beschäftigt.

Die Anzahl der Arbeitsstätten ist gemäß den Daten aus den Volkszählungen von 1970 und 1987 in diesem Zeitraum um über 80 % gestiegen. Im Vergleich ist jedoch die Anzahl der Beschäftigten lediglich um gut 61 % gestiegen. Im Jahre 1970 gab es die meisten Arbeitsplätze im "verarbeitenden Gewerbe". 1987 war das Dienstleistungsgewerbe führend. Im land- und forstwirtschaftlichen Zweig sind nur 0,8 % tätig. Dies ist im Vergleich zum Rheingau-Taunus-Kreis mit 2,8 % ein extrem niedriger Wert.

Die meisten Arbeitsplätze befinden sich entsprechend der Ortsgröße in Niedernhausen. In Oberseelbach gibt es die wenigsten Beschäftigungsmöglichkeiten. Die Arbeitsstätten- und Beschäftigungsstruktur in Niedernhausen wird unter Pkt. 2.2.2 detailliert beschrieben.

Funktionsfähig ist ein regionaler Arbeitsmarkt, wenn das Angebot und die Nachfrage an Arbeitsleistungen übereinstimmt. Damit können auch die Pendlerströme auf ein Minimum reduziert werden. Von einer dominanten Beziehung zwischen zwei Städten kann man reden, wenn mehr als 20 % der Beschäftigten von einer Region zur anderen zur Arbeit pendeln. Für Niedernhausen übernehmen sowohl Frankfurt als auch Wiesbaden diesen Stellenwert. Die Begründung liegt darin, daß in Niedernhausen für die Wohnbevölkerung nicht genügend attraktive Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. D. h., die angebotenen Arbeitsmöglichkeiten bieten nicht genügend Verdienstmöglichkeiten und/oder die Arbeitnehmer sind überqualifiziert.

Gerade Frankfurt bietet viele Arbeitsstätten mit höheren Einkommen. Die Städte Wiesbaden und Frankfurt sind aufgrund ihres hohen Lohnniveaus und der guten verkehrstechnischen Anbindung bevorzugte Arbeitsstätten für die Niedernhausener. Im Gegenzug sind die Lebenshaltungskosten im Verdichtungsraum Rhein-Main-Gebiet höher als in den angrenzenden Regionen. Diese Differenz nutzen die Pendler aus Niedernhausen zu ihren Gunsten.

Ein wesentliches Pendlermotiv ist die Einkommensverbesserung. Dieses Faktum korreliert positiv mit einem höheren Berufsabschluß. Unter den Berufspendlern dürften deshalb die höher Qualifizierten überproportional vertreten sein. Die Zahl der Pendler mit akademischer Qualifikation hat sich nachweislich erheblich erhöht, insbesondere da sich für Akademiker gute Beschäftigungsmöglichkeiten in Frankfurt ergaben. Allgemein hat sich die Zahl der Einpendler nach Frankfurt jedoch reduziert. Auch das Angebot an Arbeitsplätzen ging um 3,9 % zurück. Von dem Arbeitsstellenabbau war jedoch vorwiegend das produzierende Gewerbe betroffen.

Daß ein Zusammenhang zwischen der Berufsausbildung und dem Pendlerverhalten besteht, bestätigen zudem die Daten aus Niedernhausen. Die Auspendlerquote beträgt immerhin 87,5 %. Damit liegt Niedernhausen im oberen Bereich.

Die Auspendlerquote liegt im Vergleich für Frankfurt bei lediglich 18,6 % (hier entspricht jedoch auch die Anzahl der Arbeitsplätze in etwa den Einwohnerdaten), für Bad Homburg bei 54,1 % und Hofheim bei 72,6 %. Im Rheingau-Taunus-Kreis erreichen z. B. Hohenstein (89,3 %) oder Walluf (86,5 %) ähnlich hohe Quoten. Davon verfügen 16,8 % über einen Fachoberschul- oder Universitätsabschluß. Der Wert für den Rheingau-Taunus-Kreis liegt nur bei 11,1 %. Von den sozialversicherungspflichtigen Einwohnern in Niedernhausen verfügen 15,1 % über einen Fach- bzw. Hochschulabschluß. Damit nimmt Niedernhausen die Spitzenstellung im Landkreis ein. Entsprechend hohe Werte werden sonst, z. B. eher im Main-Taunus- und Hochtaunus-Kreis erreicht.

2.2. Wirtschaft

2.2.1 Regionaler Überblick

Die getroffenen Prognosen sind unter dem Aspekt zu betrachten, daß sich wesentliche konjunkturelle Einflußgrößen in kurzer Zeit stark ändern können.

Für die Standortentscheidung sind u. a. Infrastruktur, Miete, Lohnniveau, Rohstoffvorkommen, vorhandenes Arbeits- und Kräftepotential ausschlaggebend.

Das Rhein-Main-Gebiet ist ein bedeutender Wirtschaftsraum, insbesondere geprägt durch den Bereich in und um Frankfurt. Die Region ist eine der wirtschaftsstärksten Räume, nicht nur im deutschen sondern auch im europäischen Vergleich.

Frankfurt bietet fast so viele Arbeitsplätze an, wie die Stadt Einwohner hat. Der Arbeitsmarkt übt im ganzen Rhein-Main-Gebiet eine große Anziehungskraft aus. Für Frankfurt charakteristisch ist ein hohes Pro-Kopf-Einkommen, dem jedoch ein hohes Preisniveau für Lebenshaltungskosten gegenübersteht. Fremdpendler machen sich die Differenz des hohen Lohnniveaus in Frankfurt und der niedrigeren Lebenshaltungskosten im ländlichen Raum zunutze.

Die Rhein-Main-Region stellt eine Vielzahl von Arbeitsmöglichkeiten mit den unterschiedlichsten Anforderungen an den Arbeitnehmer. Aufgrund des Pendlerverhaltens ist zu vermuten, daß das Rhein-Main-Gebiet, aber besonders Frankfurt, eine überproportional hohe Anzahl an höher qualifizierten Arbeitsplätzen bietet.

Gemäß dem vom Landesarbeitsamt Hessen herausgegebenen "Pendleratlas Hessen" aus dem Jahre 1995 arbeiten die meisten Sozialversicherungsbeschäftigten aus Niedernhausen in Frankfurt (31 %), gefolgt von Wiesbaden (28%), Niedernhausen (12,5 %), Idstein (3,0%) und Taunusstein (1,7%).

Gegenüber den Vergleichszahlen vom Juni 1997 sind die Arbeitslosenzahlen im Rhein-Main-Gebiet niedriger als in Nordhessen. In den kreisfreien Städten sind die Quoten allgemein etwas höher als in den Landkreisen. In den Landkreisen, die zum Rhein-Main-Gebiet zählen, liegt die Arbeitslosenquote bei ca. 7 - 9 %. Frankfurt hatte im Juni 1997 eine Arbeitslosenquote von 12,4 %.

Das Raumordnungsgutachten aus dem Jahre 1997 beschreibt die wirtschaftlichen Entwicklungen für den Betrachtungszeitraum von 1987 bis 1995. Danach stiegen die Beschäftigungszahlen bis 1992 stetig an. Konjunktur- und strukturebedingt kam es danach zu einer Trendwende. Der Arbeitsplatzverlust betraf ausschließlich das verarbeitende Gewerbe. Der Verlust konnte durch den Zuwachs im Dienstleistungsgewerbe nicht mehr ausgeglichen werden.

Insgesamt kam es zu einem Zuwachs an Arbeitsplätzen. Die Beschäftigtenentwicklung in den Wohnstandorten, d. h. Gemeinden mit Berufsauspendlerüberschüssen, in dem Umland zu den Oberzentren, zeichnen sich durch hohe Beschäftigungszuwachs, bedingt vor allem durch positive Arbeitsplatzentwicklungen im Dienstleistungssektor, aus.

2.2.2 Wirtschaft in der Gemeinde Niedernhausen

Die wichtigsten Gewerbebezüge in Niedernhausen sind das produzierende Gewerbe sowie der Dienstleistungsbereich. Die Beschäftigungsstruktur stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 9: Erwerbstätige nach Wirtschaftsbereichen und Stellung im Beruf, auch z. T. mit Zweitberufen

Erwerbspersonen	1987	Anteil
Gesamt	6.150	100,0 %
Erwerbstätige am Wohnort	5.908	96,1 %
erwerbslos	242	3,9 %
nach Wirtschaftsbereichen		
- Land- und Forstwirtschaft	46	0,7 %
- Produzierendes Gewerbe	1.942	31,6 %
- Handel, Verkehr und Nachrichtenübermittlung	1.253	20,4 %
- sonstige Bereiche (Dienstleistungen)	2.667	43,4 %
nach Stellung im Beruf, gesamt	5.908	100,0 %
- Selbständige	534	9,0 %
- Mithelfende Familienangehörige	80	1,4 %
- Beamte, Richter, Soldaten u.s.w.	544	9,2 %
- Angestellte	3.336	56,5 %
- Arbeiter	1.081	18,3 %
- Auszubildende gewerblich, kaufmännisch, technisch	333	5,6 %
Schüler u. Studenten	1.681	
Gesamtbevölkerung am Ort der Hauptwohnung	12.055	

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt Ergebnis der Volkszählung 1987
Stand 25.05.1987

Gemäß den Ergebnissen der Volkszählung befinden sich in Niedernhausen 448 Arbeitsstätten. Es gibt insgesamt 2.098 Erwerbstätige, wovon 621 Personen einpendeln. Lediglich 1,9 % arbeiten in der Land- und Forstwirtschaft, 31,7 % im produzierenden Gewerbe, 19,3 % im Bereich Handel, Verkehr- und Nachrichtenübermittlung. Der größte Anteil arbeitet in den übrigen Wirtschaftszweigen Verkehr, Kredit, Versicherungswesen und Dienstleistung. Gemäß den Angaben der Hessischen Gemeindeblätter, Ausgabe 1993 und 1996, ist dieser Wirtschaftszweig in Jahren 1989 bis 1994 stetig gewachsen.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Arbeitsstättenstruktur in Niedernhausen, gemäß den Erfassungen der Volkszählung aus dem Jahre 1987, dargestellt. Aktuellere Daten liegen nicht vor.