

## NHZ: 2008 geht's los!

Der Baubeginn für den ersten Bauabschnitt auf dem ZOB ist in 2008 geplant, mit einer Fertigstellung des gesamten Projektes inklusive des Alten Bahnhofgeländes wird in 2010/2011 gerechnet.

## NHZ: Diskussionen und Ergebnisse

Seitens der Bevölkerung wurde die Gestaltung des geplanten NHZ im Zuge der Befragung 2004 mit Sorge betrachtet. In vielen Planungsschritten wurde erreicht, dass sich das NHZ in die bestehende Umgebung einfügt und nicht als „Fremdkörper“ erscheinen wird. Hierzu wurde eine **Reduzierung der ursprünglich geplanten Gebäudehöhe** und eine Gliederung in der Fassadengestaltung vorgenommen. Durch dieses Vorhaben wird erreicht, dass das seit Jahren brachliegende Gelände des Alten Bahnhofes endlich bebaut und damit auch **die Umgebung entscheidend aufgewertet** wird. Durch das vorliegende Verkehrsgutachten konnte nachgewiesen werden, dass mit einer Verschlech-

terung der Verkehrssituation nicht zu rechnen ist. Die Zentren und damit auch der bestehende Einzelhandel in Wehen und Bleidenstadt sollen im Zuge städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen, wie z.B. die Umlegung der Hofwiesenstraße in Bleidenstadt, die geplante Beantragung für den Stadtteil Bleidenstadt zur Aufnahme in das Förderprogramm Einfache Stadterneuerung oder durch das Städtebauförderungsprogramm in Wehen gestärkt werden. Die **Nahversorgungsfunktion** in Wehen oder Bleidenstadt, z.B. durch die Lebensmittelgeschäfte Tengelmann und Edeka, ist gemäß der Einzelhandelsuntersuchung ohnehin in ihrem Bestand **nicht gefährdet**.

Die reine Verkaufsfläche des NHZ wurde um ca. 30% von ursprünglich über 10.000 m<sup>2</sup> auf rund 7.000 m<sup>2</sup> verringert. **Damit sind die gesamten Verkaufsflächen des NHZ nur unwesentlich größer, als die des Toom-Marktes (6.000 m<sup>2</sup>).**

Die Taunussteiner Einzelhändler haben vom Investor das Angebot erhalten, sich in das NHZ einzumieten. Zudem erhält jeder die Möglichkeit, dass der Gutachter des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens eine Mikroanalyse erstellt, in denen Chancen und Risiken ihres Geschäftes im Detail betrachtet und bewertet werden.



## Konkret:

- ✓ Städtebauliche Verbesserung in Hahn
- ✓ „Leben“ wird in die Stadtmitte von Hahn gebracht
- ✓ Ein besseres Freizeitangebot, z.B. durch ein Kino, kann entstehen
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten „zu Fuß“ für den alten Ortskern in Hahn entstehen
- ✓ Breiteres Angebot, Verbesserung der Einkaufssituation für Gesamt-Taunusstein
- ✓ Kaufkraft wird in Taunusstein gebunden
- ✓ Es entstehen über 100 neue Arbeitsplätze
- ✓ Attraktivitätssteigerung der gesamten Stadt

## Impressum

**Herausgeber:** Stadt Taunusstein · Aarstraße 150 · 65232 Taunusstein **Verantwortlich:** Bürgermeister der Stadt Taunusstein · Michael Hofnagel  
**Redaktion:** Mona Werner **Gestaltung:** Studio für Kommunikationsdesign · Thomas Walke

Ausgabe März 2008

## Informationen zum Neuen Hahner Zentrum (NHZ)

Eines der wichtigsten momentan anstehenden Projekte in Taunusstein ist die Zentrumsentwicklung in Taunusstein-Hahn.

### Historie der Stadt Taunusstein

Seit ihrer Gründung im Jahr 1971/72 stellt sich die Stadt Taunusstein immer wieder die Frage, wie ein geeignetes Stadtzentrum geschaffen werden könne. Nach den städtebaulichen Entwicklungen in Wehen und Bleidenstadt, die jeweils eine „Einkaufsmitte“ vorweisen können, sollte nach den Vorstellungen

### Warum ein NHZ?

In der Frage der Schaffung eines Zentrums in Hahn geht es weniger darum, ein Zentrum für ganz Taunusstein zu schaffen, als vielmehr **eine gleichberechtigte Entwicklung der drei Zentren** Bleidenstadt, Hahn und Wehen zu fördern. Gleichzeitig steht Taunusstein mit seiner Lage und auch als größte Stadt des Rheingau-Taunus-Kreises gegenüber seinen Bürgerinnen und Bürgern in der Pflicht, nicht nur für sich selbst, sondern auch für die umliegenden Gemeinden eine **Vollversorgung** bieten und leisten zu können. Das ist mit der momentanen Einzelhandelsstruktur noch nicht in allen Bereichen gegeben. Um die-



der städtischen Gremien auch der Stadtteil Hahn eine eigene Mitte erhalten. Der Bau des TAUNUS und der Kirche St. Johannes Nepomuk lieferten erste Schritte einer Zentrumsentwicklung. Die Errichtung des neuen Rathauses mit dem Dr.-Peter-Nikolaus-Platz und dem neu gestalteten zentralen Busbahnhof (ZOB) waren weitere Entwicklungen, die in diese Richtung geführt haben.

se Forderungen zu erfüllen und gleichzeitig momentan beispielsweise noch nach Wiesbaden oder Idstein abwandernde Kaufkraft binden zu können, wurde die Schaffung eines Neuen Hahner Zentrums beschlossen. Dabei sollte dies sowohl eine städtebauliche Funktion als Zentrum wie auch als Platz für zusätzliche Freizeiteinrichtungen, wie beispielsweise einem Kino, erfüllen.

### Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

geht es Ihnen auch so, dass in Ihrem Freundes- und Bekanntenkreis sehr viel über die Zentrumsentwicklung in Hahn auf dem Gelände des zentralen Busbahnhofs und dem Gelände des Alten Bahnhofes diskutiert wird? Wir möchten Sie mit der aktuellen Ausgabe des „Taunusstein konkret“ darüber informieren, was hier geplant wird, warum es geplant wird und wie der aktuelle Sachstand ist. Bitte scheuen Sie sich nicht, uns hierzu Ihre Fragen, Ihre Anregungen und Vorschläge mitzuteilen.

Dies können Sie unter folgenden Kontaktdaten tun:  
**eMail:** [info@taunusstein.de](mailto:info@taunusstein.de)  
**Tel.:** 06128/241-256 (Frau Wurps)  
**Fax:** 06128/241-272

Schon heute bedanken wir uns für Ihr reges Interesse und verbleiben mit den besten Wünschen für Sie.

Ihr Bürgermeister  
*Michael Hofnagel*

- ✓ Mehr attraktive Einkaufsmöglichkeiten!
- ✓ Über 100 neue Arbeitsplätze!
- ✓ Neue Freizeitmöglichkeiten!

## Voraussetzungen für ein NHZ

**Allen Verantwortlichen kam es von Beginn an auf einen verantwortungsbewussten Umgang mit diesem Thema an. Städtebauliche Entwicklung, Verkehr und bestehender Einzelhandel fanden in allen Planungszeiträumen starke Beachtung. Im Wesentlichen wurden 3 Leitsätze zur Realisierung des NHZ festgelegt:**

- 1** Angemessene und dauerhafte Zentrumsentwicklung in Hahn unter städtebaulichen Aspekten, darunter fallen z.B. Ausbildung eines attraktiven Städteingangs aus Richtung Wiesbadener Straße, Anbindung der Gottfried-Keller-Straße, räumliche Fassung der Aarstraße, Integration der Aartalbahn, Verknüpfung mit dem Verkehrsknotenpunkt ZOB und Hahner Kreisel.
- 2** Sicherheit durch Investor muss gegeben sein, um Planung und Umsetzung zu garantieren.
- 3** Belebung auch durch die Einbindung öffentlicher Einrichtungen und zusätzliche Freizeitangebote.

## NHZ: Attraktiver Stadtmittelpunkt

Besonders wichtig ist der Stadt die Anbindung an die umliegende Bebauung und deren Nutzung, **eine sinnvolle Einbindung in gegebene Strukturen** und damit eine **Sortimentserweiterung** des Taunussteiner Angebotes, weniger die „Doppelung“ bereits bestehender Angebote. Im Vordergrund stand bei der Vermarktung der zur Verfügung stehenden Flächen stets die Aufarbeitung eines nachweislich **bestehenden Einzelhandelsdefizites** und das Schaffen eines **gesunden Wettbewerbes** zur Attraktivitätssteigerung.



## NHZ: Gutachten unterstreichen Erfolgchancen

Taunusstein verfolgt mit der Ansiedlung von Einzelhandel in einer zentralen Lage auch die Vorgaben der Regionalplanung und steuert damit bewusst einer vielerorts praktizierten Einzelhandelsentwicklung auf der

grünen Wiese mit ihren negativen Auswirkungen auf die Innenstädte entgegen. Das Einzelhandelsgutachten eines anerkannten Institutes belegte dabei die Machbarkeit des NHZ ebenso wie ein Verkehrsgutachten.

## NHZ: Finanzkräftiger Partner

Das „Alte Bahnhofsgelände“ wurde von der Stadt Taunusstein an einen Investor verkauft, in dessen Verantwortungsbereich der Bau der Gebäude und auch die Vermarktung/Vermietung der Flächen fallen.

Heute sind rund 92% der Flächen bereits vermietet, der Bebauungsplan steht kurz vor seiner Rechtskraft und die Pläne sind weitestgehend mit allen Fachbehörden abgestimmt.

## Was ist bisher geschehen?

- |                  |   |
|------------------|---|
| <b>2002</b>      | Beginn der Suche nach einem Investor für das alte Bahnhofsgelände mittels einer Ausschreibung des Geländes.   |
| <b>2003/2004</b> | Vorstellung einer ersten Konzeptstudie für ein Dienstleistungs- und Einkaufszentrum mit anschließender Befragung der Bevölkerung in den „Taunussteiner“ Stadtnachrichten. |
| <b>2004</b>      | Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung, die Planungen weiter zu verfolgen.   |
| <b>2005</b>      | Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit einer Projektentwicklungsgesellschaft zur Umsetzung der Planungen.  |
| <b>2006</b>      | Auflösung des bestehenden Vertrages und Neuabschluss mit der Procon GmbH, da der alte Investor die Forderungen der Stadt nicht erfüllte.                                  |
| <b>2007</b>      | Erstellung einer Einzelhandelsuntersuchung, zu den Auswirkungen des NHZ und zur Vermarktung der Verkaufs- und Nebenflächen.   |
| <b>2008</b>      | Beschluss zur Rechtskraft der Bebauungspläne.   |

## NHZ: Angebotsvielfalt ermöglicht Auswahl

Taunusstein verfügt heute über eine um rund 17% höhere Kaufkraft als vergleichbare Kommunen. Gleichzeitig fließt aber überdurchschnittlich viel dieser Kaufkraft in das Umland, vor allem Wiesbaden, ab. Dies geschieht, weil Taunusstein **nicht über ein vollständiges Einzelhandelsangebot** verfügt, z.B. in den Segmenten Kleidung, Elektronik oder auch Parfümerieartikel.

Die Verkaufsflächen dieser drei Segmente erreichen in Taunusstein mit 5.400 m<sup>2</sup> nur rund **50% der Kennzahlen von vergleichbaren Städten**. Dieses auszugleichen und dem Kunden die gesamte Sortimentsbreite zur Auswahl anzubieten, ist Ziel der Einzelhandelsentwicklung.

