



Neu-Anspach
PERSPEKTIVEN 2040

Stadtentwicklungskonzept

Steckbriefe

Februar 2019

Plan|**ES**

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26, 61267 Neu-Anspach



Auftragnehmer:

PlanES, Elisabeth Schade,
Dipl. Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AHK
Alte Brauereihöfe, Leihgesterner Weg 37
35492 Gießen



Bearbeitung:

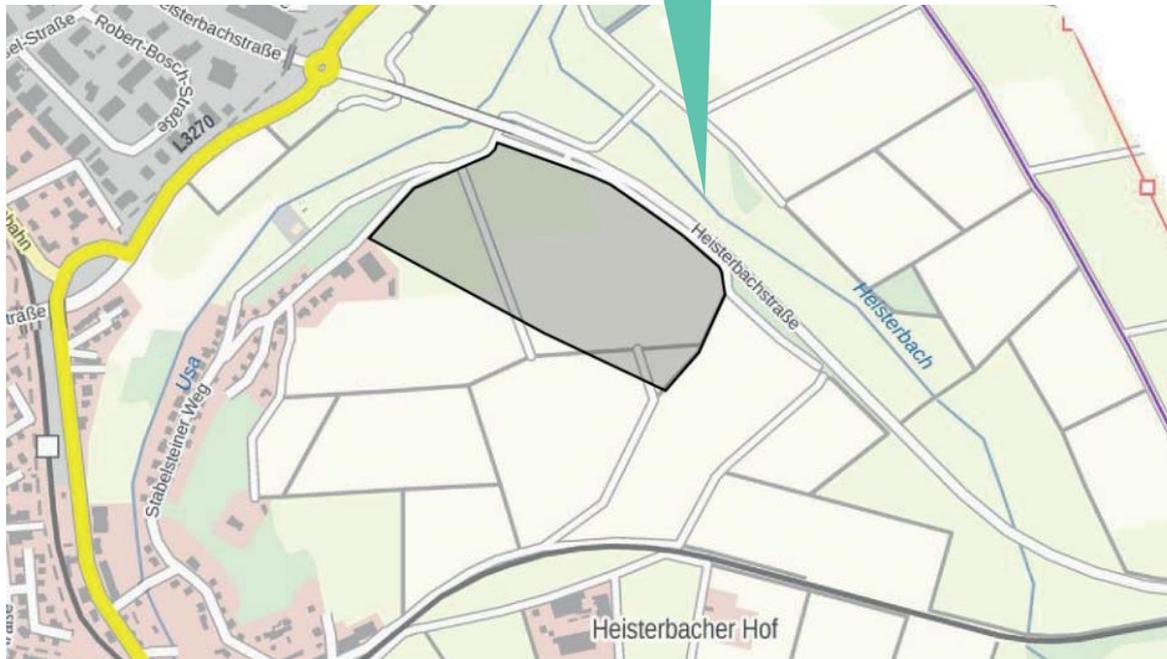
Elisabeth Schade, Dipl. Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH
Eva Lorenz M.A.
Daniela Müller, Dipl. Ing. Architektur
Max Vix, stud. Arch.
Mira Hammerschmidt, stud. Arch.

BEWERTUNG

Kriterien	Eignung gegeben 5 - 4	Eignung eingeschränkt 3 - 2	Eignung fraglich 1 - 0
Verfügbarkeit, zeitl. Umsetzbarkeit	Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt	Grundstücke befinden sich im Streubesitz (Veräußerungsbereitschaft unklar) oder im Privat-/ Stadteigentum, Verfügung unter Vorbehalt	Grundstücke befinden sich im Privat-/ Stadteigentum, keine Verfügbarkeit
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Grundstückswert bis 50 EUR / m ² Erschließung über bestehende Straße Radius Bahnhofstestelle R<500m	Grundstückswert 50-100 €/m ² Erschließung unklar oder in erheblichem Umfang ausbaubedürftig Radius Bahnhofstestelle 500m<R<1000m	Grundstückswert >100 EUR /m ² Erschließung in erheblichem Umfang neubaubedürftig Radius Bahnhofstestelle R>1000m
Rechtliche Restriktionen		Überschwemmungs-, Landschaftsschutzgebiet, artenschutzrechtlich relevante Vorkommen. Weltkulturerbestatus	Abflussgebiet WSG, Schutzzone II Naturschutzgebiet Natura 2000-Gebiet
Planerische Restriktionen		entgegenstehende Flächenwidmung in RPS oder FNP städtebauliche Bedenken (Lage, Nachbarschaft, Gesamtentwicklung etc.)	
Fachliche Restriktionen		topografisch schwierige Lage landwirtschaftlich wertvolle Böden (Vorrang lt. RPS) Vorkommen gefährdeter Tier-/ Pflanzenarten, Vorkommen sensibler Lebensräume, sichtexponierte Lage in kulturhistorisch wertvoller Umgebung / Landschaft, Lärm- oder andere Immissions- / Emissionsvorbehalte	

STANDORT 1a

Alternativprüfung für die Ausweisung von Gewerbeflächen Stadtteil Anspach Ost, Wenzenholz



Fläche

Adresse/ Lage südlich der Heisterbachstraße-West , am Ende des Stabelsteiner Weges

Gemarkung, Flur, Flurstück Gemarkung Anspach (Ost), Flur 6 Flurstücke 139/1, 139/3 tlw., 139/5, Flur 7 Flurstück 171

Flächengröße ca. 101.907 m²

Anzahl WE je ha Bruttowohnbauand

Flächenzuordnung/ Eigentümer einfache Eigentümerstruktur (alles in einer Eigentümergemeinschaft)

Bodenrichtwert nicht maßgebend, da noch kein GE angrenzt

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) Fläche für Landwirtschaft, Vorrang Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (Überschwemmungsgebiet)

Bebauungsplan ja, teilweise liegt Flst 171 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heisterbachstraße - West

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Acker, intensiv
benachbarte Nutzungen	Acker, Hofanlage, Heisterbachstraße, Usbachau, Streuobstwiese
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keine Anlagen
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Anbindung über Heisterbachstraße (Gemeindestraße), kurzer Weg zum GE, Geschwindigkeitsreduzierung = weniger Lärm, Erschließung & Entwicklung ohne Verkehr durch bestehende BG oder sonstige Beeinträchtigung der Anwohner möglich
ÖPNV	muss hergestellt werden, liegt aber im 1.000 m Radius der Taunusbahn, Haltestelle Anspach
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Hauptgasstraße verläuft unterhalb der Heisterbachbrücke Strom: Leitungen liegen in der Straße Im Wenzholz bis zur Hausnr. 6 Telekom: Leitungen liegen in der Straße Im Wenzholz bis zur Hausnr. 6 Unitymedia: liegt nicht in diesem Bereich Wasser: Leitungen DN100 liegen in der Straße Im Wenzholz bis zur Hausnr. 6. Im Stabelsteiner Weg liegt eine Leitung DN80. Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetze möglich
Entsorgung	In der Straße Zum Wenzholz Mischwasserkanal DN250 vorhanden, aber nicht ausreichend. Trennsystem machbar als Einleitung in die Usa sowie Direktanschluss an Schmutzkanal des ABV. Fachgerechte Überprüfung und Zustimmung der Kläranlage notwendig. Eventuell muss SMUSI-Berechnung erstellt werden.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley- Parabraunerden, Gley BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: mittel bis sehr hoch Ertragspotential: gering bis sehr hoch Feldkapazität: gering bis mittel Nitratrückhalt: gering bis mittel
Topografie	310 bis 340 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung Nordost
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biototypen	Acker, intensiv

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtliche relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	eine Vorbelastung bekannt, Schallemissionen Heisterbachstraße: 50 – 60dB(A)



Abb. 16: Heisterbachstraße, Blickrichtung nach Westen



Abb. 17: Heisterbachstraße, Blickrichtung Süd-Westen



Abb. 18: Im Plangebiet Blickrichtung Heisterbachstraße



Abb. 19: Blick vom westlichen Rand d. Plangebietes

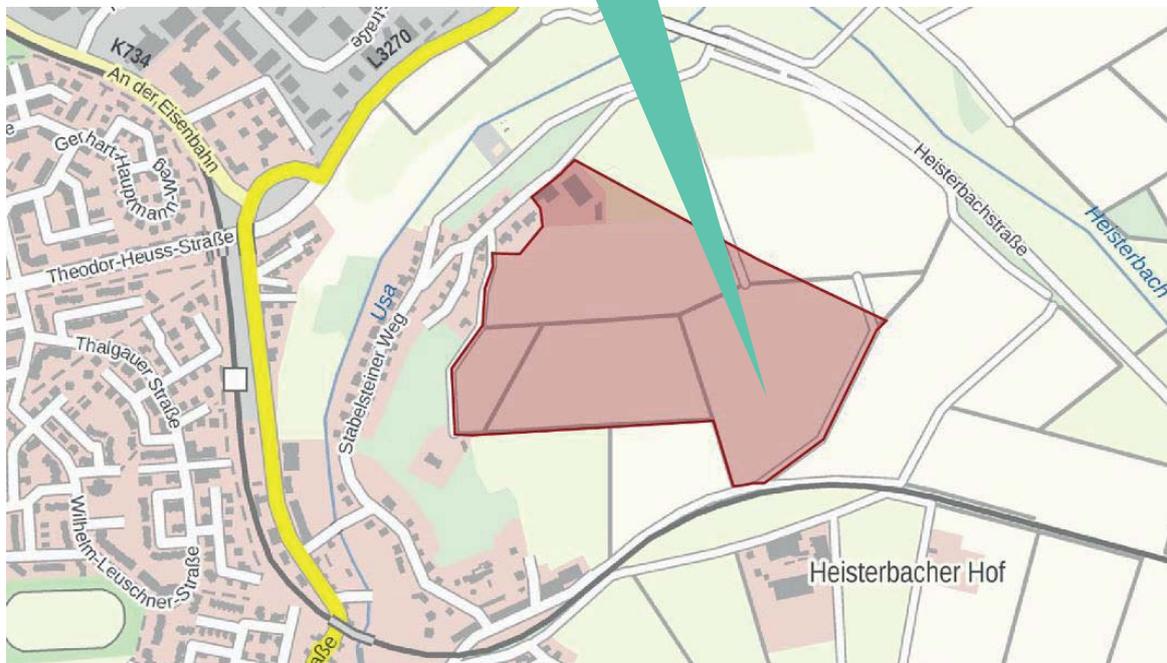


Abb. 20: Nördlicher Rand des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	die Stadt hat außer der angrenzenden Wegeparzelle kein Eigentum	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau und Anbindung an Heisterbachstraße erforderlich, Grundstückspreis unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich, < 3.500 m ²	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm, Bodenfunktionsbewertung mittel bis (z.T.) sehr hoch	3

STANDORT 1b

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
**Stadtteil Anspach Ost, Hinterm Stabelstein,
 Wenzelholz**



Fläche

Adresse/ Lage	am Ende des Stabelsteiner Weges, südwestlich der Heisterbacher Straße und nördlich der Bahngleise
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach (Ost), Flur 6, Flurstücke 139/3 tlw 139/5 tlw., 141, 143, 144, 146, 147, 148, Flur 7 Flurstücke 174, 176
Flächengröße	ca. 134.228 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	603 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt 4.189 m ² , ansonsten private Eigentümer
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 290 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (nordwestlicher Teil)
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Ackerfläche, Hofanlage mit Weidegrünland und Hecke, Streuobstwiese
benachbarte Nutzungen	Acker, Wald, Gewerbe, Wohnbebauung
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	landwirtschaftliche Gebäude
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	Heisterbacher Hof befindet sich minimal 81m südlich des Areals

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	ilm Kontext mit den weiteren Gebietsentwicklungen am Stabelstein zu entwickeln.
ÖPNV	zusätzlicher Bahnanschluss an Taunusbahn für Gebietsentwicklung Am Stabelstein und Gewerbegebiet Zum Wenzelholz sinnvoll
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Gasleitung liegt bis in die Straße Zum Wenzelholz Strom: Leitungen liegen bis in die Straße Zum Wenzelholz Telekom: Leitungen liegen bis in die Straße Zum Wenzelholz Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Leitungen DN100 liegen bis in die Straße Zum Wenzelholz Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	In der Straße Zum Wenzelholz liegt ein Mischwasserkanal DN250, dieser wird nicht ausreichend sein. Trennsystem prinzipiell machbar als Einleitung in die Usa, sowie Direktanschluss an Schmutzkanal des ABV möglich. Fachgerechte Überprüfung und Zustimmung der Kläranlage notewendig. Eventuell muss SMUSI-Berechnung erstellt werden.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley- Parabraunerden BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: hoch bis gering Ertragspotential: mitte bis hoch Feldkapazität: gering bis mittel Nitratrückhalt: gering bis mittel
Topografie	350 bis 330 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung Nordost
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Acker, intensiv, Obstbäume Ausgleichsmaßnahme für BG Am Inchenberg, einer

	Streuobstwiese Flst. 174 (nach § 13 HAGBNatSchG geschützt) (Ausgleichsfläche für Flurbereinigung Heisterbachstraße 1./2. BA), Anlegung einer Feldhecke Flst 143 für Flurbereinigung Heisterbachstraße 1./2.BA
Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 7: Südwestlicher Rand des Planungsareals



Abb. 8: Westlicher Rand des Planungsareals



Abb. 8: Westlicher Rand des Planungsareals Blick gegen Süden



Abb. 9: Bestandvilla jenseits des westlichen Rand des Planungsareals



Abb. 10: Gewerbebrache am nördlichen Rand des Planungsareals



Abb. 11: Blick vom nord-östlichen Rand des Plangebietes gegen Westen



Abb. 12: Mitten im Plangebiet, Blick nach Westen



Abb. 13: Streuobst



Abb. 14: Entlang des Bahngleise der Taunusbahn

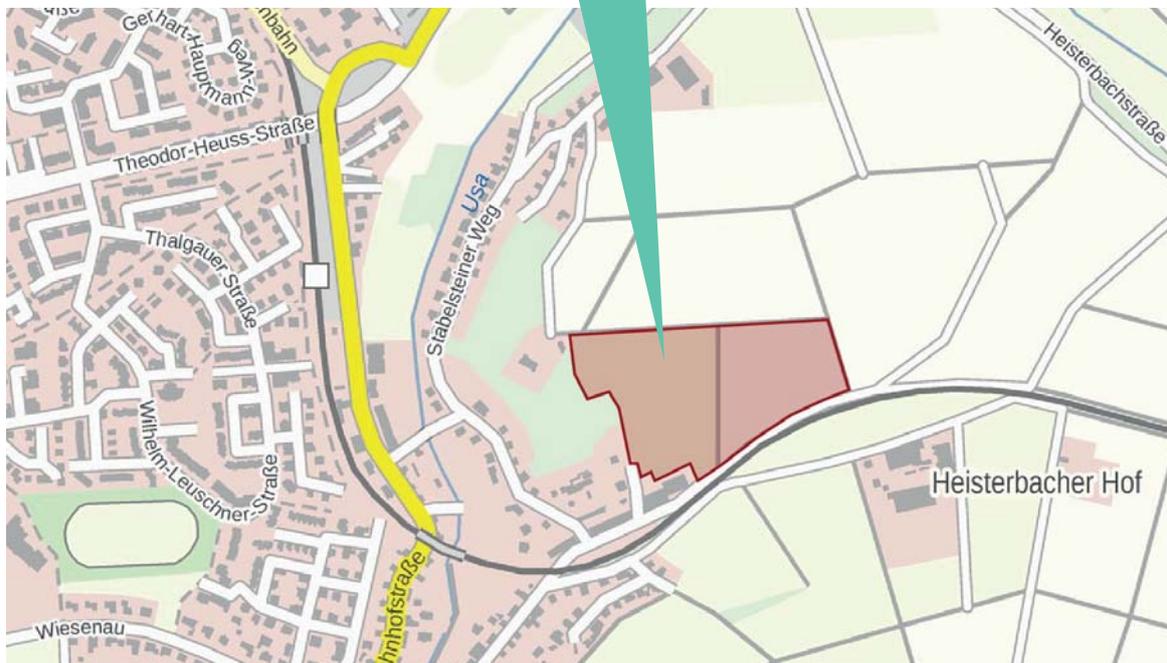


Abb. 15: Nördlicher Rand des Plangebietes, Blickrichtung Süden

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	die Stadt hat außer der angrenzenden Wegeparzelle kein Eigentum	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau mit Wendeanlage erforderlich, Grundstückspreis unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm, hochwertige Böden, landw. Hof in <100m Entfernung	2

STANDORT 1c

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Anspach Ost, Hinterm Stabelstein 2



Fläche

Adresse/ Lage	Östlich des Landhaus Stabelstein und nördlich der Bahnlinie bzw. des Areals Taunuslicht
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach (Ost), Flur 6, Flurstücke 150, 151 und 153, 154
Flächengröße	ca. 40.948 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	184 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentum
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 290 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landwirtschaft
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Ackerfläche, Pferdeweide
benachbarte Nutzungen	Acker, Wald, Gewerbebrache, Wohnbebauung
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Zaunanlage (Pferdeweide), Unterstand für Pferde
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	Heisterbacher Hof befindet sich minimal 82 m südlich des Areals

Infrastruktur	
verkehrliche Erschließung	Im Kontext mit den weiteren Gebietsentwicklungen am Stabelstein zu entwickeln. Vorläufige Erschließung über den Stabelsteiner Weg möglich.
ÖPNV	zusätzlicher Bahnanschluss an Taunusbahn für Gebietsentwicklung Am Stabelstein und Gewerbegebiet Zum Wenzelholz sinnvoll
mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Gasleitung liegt in der Taunusstraße bis zur Kreuzung der Bahnlinie Strom: Leitungen liegen bis zur Gewerbefläche Taunuslicht Telekom: Leitungen liegen bis zur Gewerbefläche Taunuslicht Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Leitungen DN150 liegen unterhalb der Gewerbebrache Taunuslicht Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Anschluss an Mischwasserkanal DN500 im Feldwegbereich möglich. Überprüfung durch Fachingenieur jedoch notwendig, da hier auch die Zustimmung der Kläranlage benötigt wird, sowie ggf. eine neue SMUSI-Berechnung erstellt werden muss.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerden BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotential: gering bis mittel Feldkapazität: sehr gering bis gering Nitratrückhalt: sehr gering bis gering
Topografie	350 bis 335 m ü. NN, starkes Gefälle Richtung Süden
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Acker, intensiv, Pferdeweide

naturschutzrechtliche Relevanz	geringe naturschutzfachliche Bedeutung
artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtliche relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt; Schallemissionen durch Taunusbahn, welche in regelmäßigen Abständen (15min) verkehrt



Abb. 1: SO Rand des Plangebietes entlang der Bahngleise



Abb. 2: Fläche nördlich des Gewerbebrache Taunuslicht



Abb. 3: Feldweg mitten im Planungsareal von Süd nach Nord

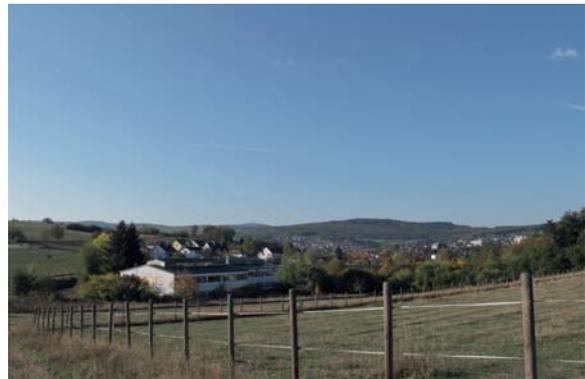


Abb. 4: Blick vom Stabelberg auf den Inchenberg



Abb. 4: Blick über das Planungsareal von Nord nach Süd

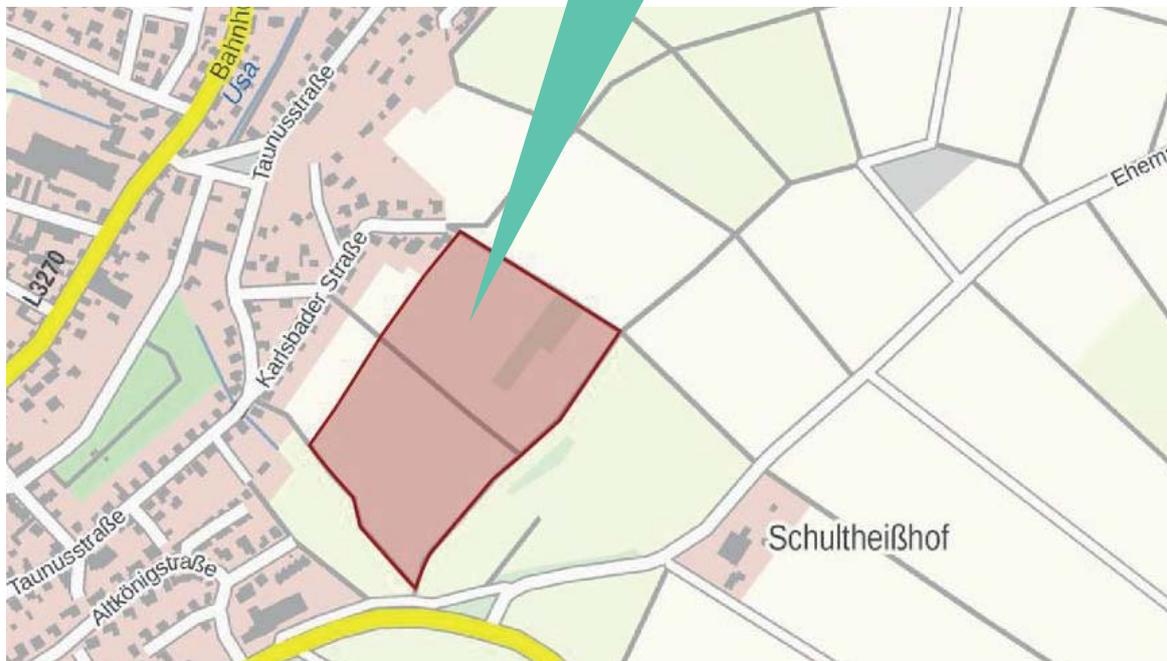


Abb. 6: Östlicher Rand Taunuslicht

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Die Stadt hat außer den angrenzenden Wegeparzellen kein Eigentum	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau mit Wendeanlage erforderlich, Grundstückspreis unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich, < 3.500 m ²	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm, landwirtschaftlicher Hof in >100m Entfernung	3

STANDORT 2a

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
**Stadtteil Anspach Ost, Hinterm Gehöft,
 Langgewann**



Fläche

Adresse/ Lage	Gewanne Im Gehöft, Hinterm Gehöft und Langgewann, südwestlich der Taunusstraße, üdlich der Karlsbader Straße, nordwestlich der Saalburgstraße
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach, Flur 11 Flurstücke 102/3, 101, 100, 92/2, 96, 95, 94, 67/2, 93/1, 93/2, 90/17, 90/16, 90/13, 90/14, 90/15, 73/3, 73/6, 72, 71, 70, 69, 68, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89
Flächengröße	ca. 71.308 m ² plus angrenzende Wegeflächen
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	320 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentum, nur angrenzende Wegeflächen im Eigentum der Stadt
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 360 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Grünflächen
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft
benachbarte Nutzungen	Gärten, Acker, Wiesen- und Weiden, Wohnbebauung
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Reitplatz mit Gebäuden, Zaunanlagen, Gartenhütten
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	im Kontext Gebietsentwicklungen 2 b/e, c & d: Am Wehrheimer Weg, Inchenberg & Wolfsgalgen über L3041 zu entwickeln; vorl. Erschließung über Taunusstraße nicht & über Herzbergstraße aufgrund angrenzendem Retentionsgraben bedingt möglich
ÖPNV	Anschluss muss hergestellt werden liegt im 1.000 m Radius der Taunusbahn, Haltestelle Anspach
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Leitung liegt in Altkönigstraße Strom: Leitungen liegen in der Straße Herzbergstraße bis zur Hausnr. 14. Telekom: Leitungen liegen in der Straße Herzbergstraße bis zur Hausnr. 14. Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Leitungen DN125 liegen in der Straße Herzbergstraße bis zur Hausnr. 14. Durch das gepl. Baufeld verläuft ebenfalls eine Leitung DN80. Eine weitere Wasserleitung DN 150 endet im nördlichen Bereich in der Karlsbader Str. vor Haus Nr. 26 Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Anschluss an Mischwasserkanal DN500 im Feldwegbereich möglich. Fachgerechte Überprüfung Zustimmung der Kläranlage notwendig. Eventuell muss SMUSI-Berechnung erstellt werden.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerden und Pseudogley-Parabraunerde BodenViewerHessen: Bodenfunktionsbewertung: mittel bis gering Ertragspotential: gering bis mittel Feldkapazität: gering Nitratrückhalt: gering
Topografie	mittleres Gefälle von rd. 370 auf 345 ü. NN
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet direkt betroffen, in rd. 1 km Entfernung FFH-Gebiet Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach
Biotoptypen	intensiv genutzte Ackerflächen & Freizeitgarten mit Nadelbäumen, Weideflächen

	& kleine Streuobstwiese (nach § 13 HAGBNatSchG geschützt), Gärten sowie Pferdestallung mit kleinem Reitplatz
Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potenziell artenschutzrechtliche relevanter Vogel- sowie Fledermausarten möglich. Hinweis auf angrenzendes Wildkatzenareal rd. 300 m Entschtoniert, geringe Arten- und Strukturvielfalt
Landschaftsbild	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	keine Vorbelastungen bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 27: Feldweg am nord-östlichen Rand des Planungsareals



Abb. 22: Feldweg von Herzbergstraße



Abb. 23: Zugang zur Straße Am Schultheißhof



Abb. 24: Bachlauf entlang des Feldweges



Abb. 25: Reiterhof im SW des Planungsareals

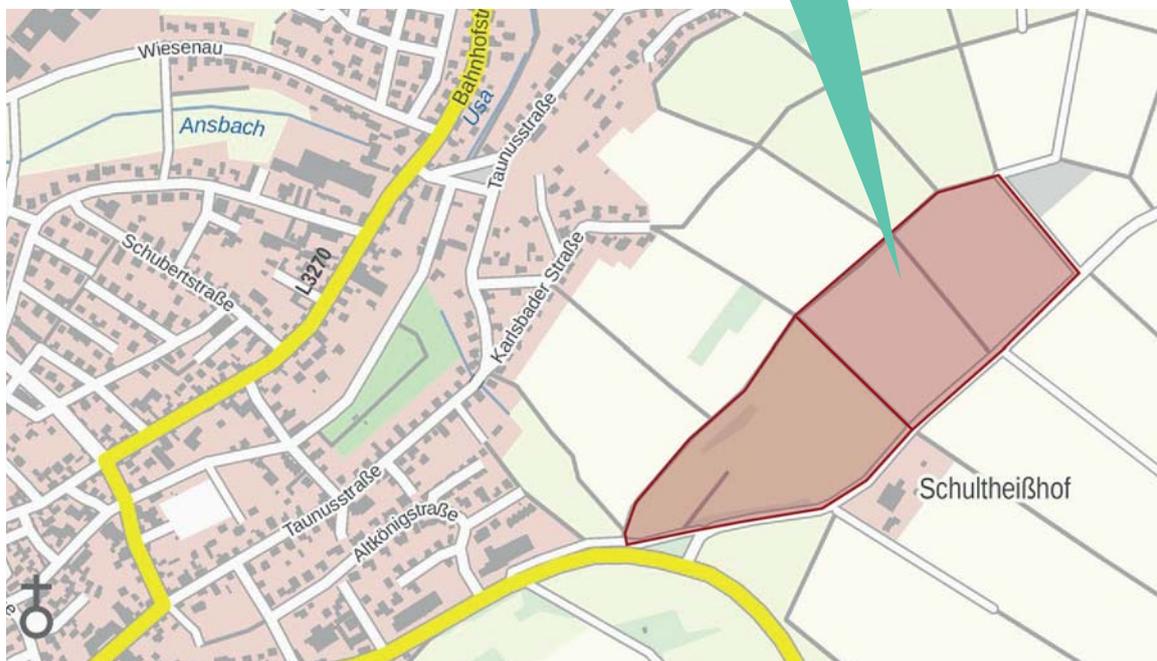


Abb. 26: Blick aus NW über das Planareals

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	äußere Erschließung schwierig aufwendige Kosten, Baugebietsentwässerung im Trennsystem	3,5
Rechtliche Restriktionen	Streuobst (§ 13 HAGBNatschG), Artenschutz (Vögel, Fledermäuse, Offenlandarten, Wildkatzen-Populationsareal)	3
Planerische Restriktionen	Aufstellung Bebauungsplan, Änderung RegFNP > 4,1 ha	3
Fachliche Restriktionen	Landwirtschaft, sichtexponiert, Artenschutz	3

STANDORT 2b

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Anspach Ost, Am Wehrheimer Weg



Fläche

Adresse/ Lage	gegenüber dem Schultheißhof , Gewinn Platte und Wehrheimer Weg , nördlich ehemaliger K728
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach, Flur 20 ,1,- 3, 4/1,5/1, 6 – 8, 9/2, 10/1, 11, 12, 42, 44,45, 46/1-46/4, 47 - 50
Flächengröße	ca. 111.490 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	501 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt: 27.561 m ² zzgl. Wegeflächen, ansonsten private Eigentümer
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 360 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landwirtschaft
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft
benachbarte Nutzungen	Wiesen- und Weiden, Ackerfläche
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keine
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	Schultheißhof befindet sich in direkter Nachbarschaft (ca. 5 m entfernt)

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	im Kontext mit den weiteren Gebietsentwicklungen des Standortes 2 a/c/d: Hinterm Gehöft/ Langgewann, Inchenberg & Wolfsgalgen über L3041 zu entwickeln
ÖPNV	Buslinie 63 (NA – Usingen) streift das Planungsareal, Anschluss muss hergestellt werden. Außerhalb 1000 m Radius Taunusbahn, Haltestelle Anspach
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.) ACHTUNG!!! Im oberen Teil des Planbereiches ist der Versorgungsdruck unter 1,8 bar.	Größere Kanalbauarbeiten erforderlich, Druckentwässerung läuft durch das Baugebiet Gas: keine Gasleitung in der Nähe Strom: Leitungen verlaufen entlang der alten Kreisstraße Telekom: Leitungen verlaufen entlang der alten Kreisstraße Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Leitungen DN80 des Schultheißhofes verläuft durch das gepl. Baugebiet. Keine Kanalanschlussleitungen vorhanden, nur Druckentwässerungsleitung Schultheißhof Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Mischsystem nur möglich, wenn größere Kanalbauarbeiten umgesetzt werden. Es verläuft entlang des westlichen Feldweges eine Druckentwässerungsleitung. Einleitung von Wassermengen in Taununsstraße muss fachgerecht geklärt werde. Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerden & Pseudogley-Parabraunerde BodenViewerHessen: Bodenfunktionsbewertung: sehr gering bis gering Ertragspotential: gering bis mittel Feldkapazität: gering Nitratrückhalt: gering
Topografie	380 bis 370 m ü. NN
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen, im SW angrenzend das FFH-Gebiet Erlenbach
Biototypen	intensiv genutzte Ackerflächen & Weideflächen

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potent. artenschutzrechtlich relevanter Vogel- & Fledermausarten möglich
Landschaftsbild	geringe bis mittlere Arten- und Strukturvielfalt, exponiert
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 36: Angrenzendes Areal der Wasserwerke Neu-Anspach



Abb. 37: Angrenzendes Areal der Wasserwerke Neu-Anspach



Abb. 38 Blick auf die im Süden angrenzende Straße

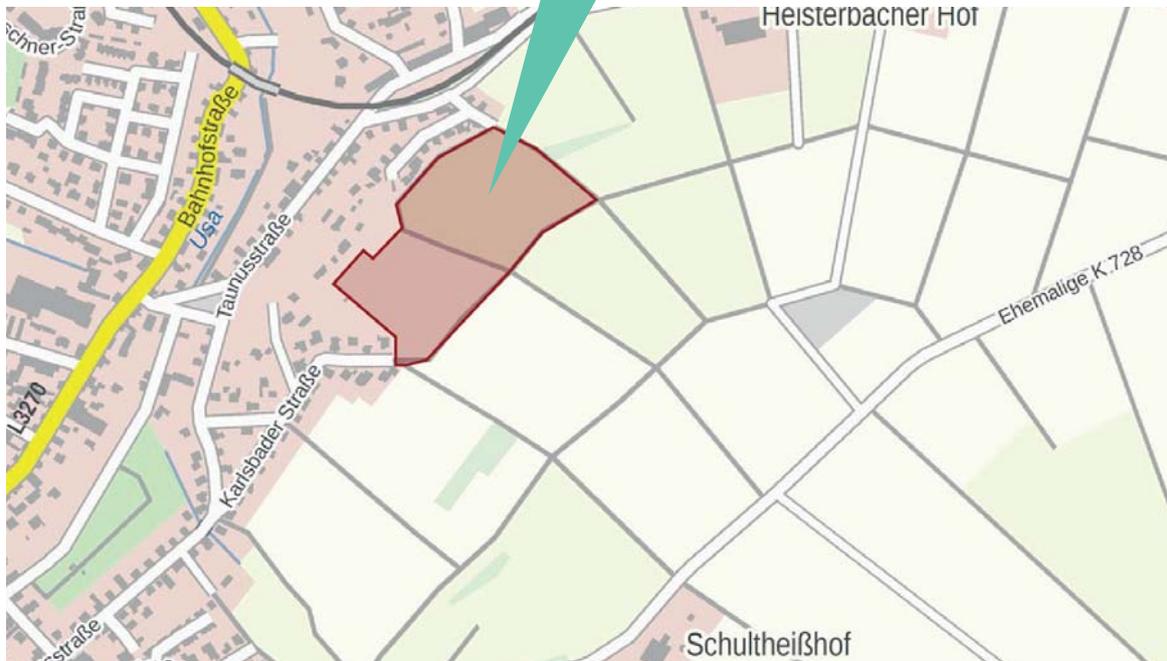


Abb. 39: Blick über das Planungsareal gegen Süden

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt und Privateigentümer, Streubesitz	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	äußere Erschließung durch Anbindung an Kreisstraße, innere Erschließung z.T. über Ausbau des vorhandenen Netzes Ver- & Entsorgung, größere Kanalbauarbeiten notwendig, Grundstücksankauf von unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	keine	4
Planerische Restriktionen	Aufstellung Bebauungsplan, Änderung RegFNP > 8,2 ha, FFH-Verträglichkeitsprüfung	3
Fachliche Restriktionen	Landwirtschaft, sichtexponiert, Artenschutz, landwirtschaftlicher Hof unmittelbar östlich angrenzend	3

STANDORT 2c

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
Stadtteil Anspach Ost, Inchenberg, 2. BA



Fläche	
Adresse/ Lage	im O der Taunusstraße, im W von der Karsbader Straße und im NO von der Straße Am Inchenberg begrenzt, Gewinn In der Hölle, Am Inchenberg
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach, Flur 11 Flurstücke 49/2, 61/1, 62, 63/3, 63/4, Flur 10 Flurstücke 48, 49, 50, 51, 52, 53/3, 106/1, 54/2
Flächengröße	ca. 39.187 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	176 bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt. 12.563 m ² zzgl. Wege, Rest: Privateigentum
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 360 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht	
Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Vorrang für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
Bebauungsplan	Flur 11 Flst 63/3 & 63/4 B-Plan Karlsbader Straße (festgesetzt: lw. Fläche)

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft
benachbarte Nutzungen	Wohnbebauung Am Inchenberg & Karlsbader Straße
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keine
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	im Kontext mit den Gebietsentwicklungen 2a, b/e und d: Hinterm Gehöft/ Langgewann, Am Wehrheimer Weg & Wolfsgalgen über L3041 zu entwickeln. vorläufige Erschließung über Karlsbader Straße temporär möglich
ÖPNV	Linie 63 (Usingen – NA), 64 (Wehrheim – NA), 80 (Königstein – NA), 69 (Rod am Weil – NA), 60 (Königstein – NA), im 1000 m Radius zur Haltestelle Taunusbahn Anspach
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Leitung liegt bis in die Straße Am Inchenberg Strom: Leitungen liegen in der Straße Am Inchenberg bis zur Hausnr. 7. Telekom: Leitungen liegen in der Straße Am Inchenberg bis zur Hausnr. 7. Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Leitungen DN100 liegen in der Straße Am Inchenberg bis zur Hausnr. 7., Leitung DN150 liegt in der Karlsbader Straße bis zur Hausnr. 26. Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Am Inchenberg: Mischsystem, Neubaugebiet: Trennsystem erforderlich, hohe Kosten Mischsystem nur möglich, wenn größere Kanalbauarbeiten umgesetzt werden. Einleitung von Wassermengen in Taununsstraße muss fachgerecht geklärt werden. Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: sehr gering bis gering Ertragspotential: gering Feldkapazität: sehr gering bis gering Nitratrückhalt: sehr gering bis gering
Topografie	mittleres bis steiles Gefälle von rd. 365 auf 345 ü. NN
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biototypen	überwiegend Weideflächen (Pferde), größere Gartenbrache mit Gehölzsukzession,

	Sträucher und Laubbäumen, intensiv genutzte Ackerfläche
Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen poten. artenschutzrechtliche relevanter Vogel- sowie Fledermausarten möglich. Hinweis auf angrenzendes Wildkatzenareal rd. 300 m Entfernung
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe bis mittlere Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 28: Süd-westlicher Rand des Plangebietes, Blickrichtung Nord



Abb. 29: östlicher Rand des Plangebietes, Blickrichtung süd-westen



Abb. 30: Blick auf das Planareal aus Süd-West



Abb. 31: Östlicher Rand des Plangebietes, Blickrichtung Stabelberg

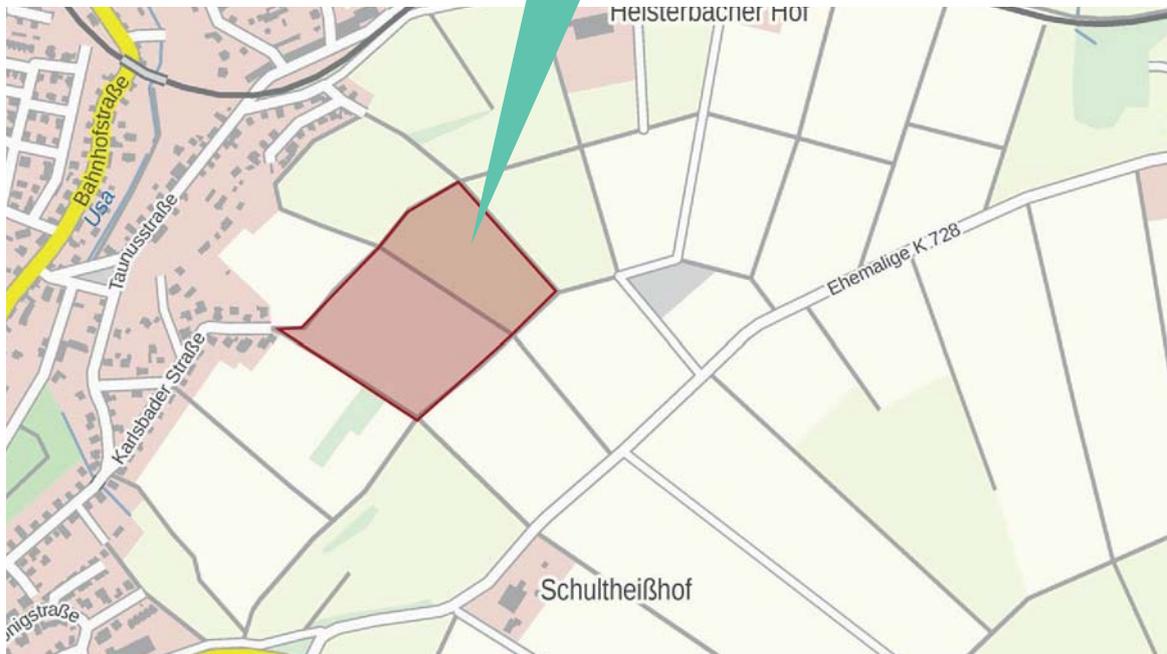


Abb. 32: Nord-östlicher Rand des Plangebietes, Blickrichtung Süd-Ost

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt und Streubesitz	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau mit Wendeanlage erforderlich, Grundstückspreis unter 50 €	2
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	3
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	Landwirtschaftlich, sichtexponiert, Artenschutz	3

STANDORT 2d

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Anspach Ost, Wolfsgalgen



Fläche

Adresse/ Lage	Am Ende der Karsbader Straße, südlich der Gewanne In der Hölle und Inchenberg
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach (Ost), Flur 10, Flurstücke 46, 47/1, 47/2, Flur 11 Flurstücke 64, 65, 66
Flächengröße	ca. 54.434 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	244 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt. 5.038 m ² zzgl.: lw. Wege, Rest: Privateigentum
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 360 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (nur am südwestlichen Rand)
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft, Acker
benachbarte Nutzungen	Weiden und Wiesen, Acker, Garten
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keine
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	im Kontext Gebietsentwicklungen unter 2 a, b/e und c: Hinterm Gehöft/ Langewann, Am Wehrheimer Weg und Inchenberg über L3041 zu entwickeln vorl. Erschließung über Karlsbader Straße temporär möglich
ÖPNV	Linie 63 (Usingen – NA), 64 (Wehrheim – NA), 80 (Königstein – NA), 69 (Rod am Weil – NA), 60 (Königstein – NA), im 1000 m Radius zur Haltestelle Taunusbahn Anspach
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Bis zur Hausnr. 26 Karlsbader Straße liegt eine Gasleitung Strom: Leitungen liegen in der Straße Karlsbader Straße bis zur Hausnr 26. Telekom: Leitungen liegen in der Straße Karlsbader Straße bis zur Hausnr 26. Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Leitungen DN100 liegen in der Straße Karlsbader Straße bis zur Hausnr 26. Leitung DN150 liegt in der Karlsbader Straße bis zur Hausnr. 26. Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Mischsystem nur möglich, wenn größere Kanalbauarbeiten umgesetzt werden. Es verläuft entlang des westlichen Feldweges eine Druckentwässerungsleitung. Einleitung von Wassermengen in Taunusstraße muss fachgerecht geklärt werde. Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotential: gering Feldkapazität: gering Nitratrückhalt: gering
Topografie	370 bis 360 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung N
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Acker, intensiv

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen nicht zu erwarten
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	keine Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 33: Wendehammer Karlsbaderstraße



Abb. 34: Feldweg in Verlängerung der Karlsbaderstraße



Abb. 33: Feldweg senkrecht zu Feldweg (Abb.34), Blickrichtung NO



Abb. 35: Standpunkt Abb. 34, Blickrichtung Süden

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	die Stadt hat rd. 5.000 m ² sowie die Wegeparzellen im Eigentum, sonst Streubesitz	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau erforderlich, abhängig von Nr. 2b,/e Grundstückspreis unter 50 €	2,5
Rechtliche Restriktionen	keine	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan & Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Artenschutz	4

STANDORT 3a

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
**Stadtteil Anspach West, Friedrich-
 Ludwig-Jahn-Straße, Nord – westlicher Teil**



Fläche

Adresse/ Lage	zwischen L3041 & der Verlängerung F-L-J Straße
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach (West), Flur 30, Flurstücke 40/1, 41, 43/1, 44, 46, 47, 51
Flächengröße	ca. 26.521 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	119 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	überwiegend im Eigentum der Stadt ausser Privateigentum: Flst. 40/1, 3.784 m ²
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 360 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für die Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss 20.2.2013 (ohne Flst 40/1)

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Grünland mit Baum- & Strauchhecke (primär Nadelbäume) sowie Einzelbäumen innerhalb der Fläche, Feldweg
benachbarte Nutzungen	Sportplatz, Wald, Landesstraße, Wohngebiet
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keiner
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	zwischen Friedrich-Ludwig-Jahn & Weilstraße gelegen, in Verbindung mit einer Siedlungsentwicklung am Belzbecker über eine neue Erschließung des Gebietes von der L3041 erstrebenswert
ÖPNV	Buslinie 80 (Königstein – NA), Bus 60 (Königstein – NA), außerhalb des 1.000 m Radius Taunusbahn Haltestelle Anspach
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: liegt in Weilstraße sowie F-L-J Straße Strom: liegt in Weilstraße sowie F-L-J Straße Telekom: liegt in Weilstraße sowie in F-L-J Straße Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: DN150 liegt in F-L-J Straße bis zum Klingenbergweg. DN200 liegt in Weilstraße Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Trennsystem möglich, wenn größere Kanalbauarbeiten umgesetzt werden. Vorfluter führt in bestehende Bachverrohrung, der das ganze Stadtgebiet durchläuft, folglich ist eine fachliche Überprüfung der Abwassermengen (DN250) in die vorh. Entwässerungsleitungen notwendig. Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: sehr gering bis gering Ertragspotential: gering bis mittel Feldkapazität: sehr gering bis gering Nitratrückhalt: sehr gering bis gering
Topografie	380 bis 365 m ü. NN, Gefälle Richtung Norden
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biototypen	Grünland, einzelne Laub-/Obstbäume, Ruderalfur Grünfläche mit Baum- & Strauchhecke (primär Nadelbäume)

Naturschutzrechtliche Relevanz	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, mittlere Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	Altablagerungen – altlastenverdächtig (ehem. Müllplatz am SW Rand des Plangebietes), ALTIS-Nr. 434.007010-00.002; Straßenlärm L 3041 Tg 55-75 dB



Abb. 40: Luftbild Planungsareal 3A & B



Abb. 41: Südliche Rand des Planungsareals gegen Westen



Abb. 42: Blick auf die im Norden angrenzende Weilstraße (weiter südlich)



Abb. 43: Blick auf die im Norden angrenzende Weilstraße (weiter nördlich)



Abb. 44: Blick auf die Weilstraße



Abb. 45: Blick über das Planungsareal gegen Süden

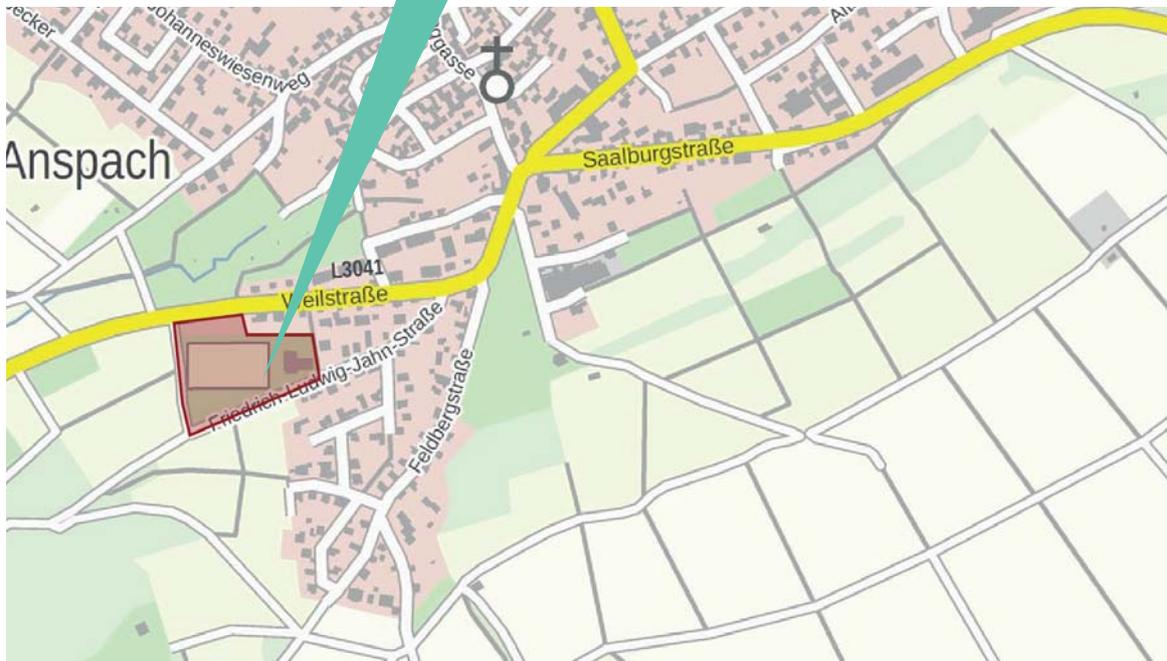


Abb. 44: Süd-westlicher Rand des Planungsareal

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt ist Eigentümer aller Grundstücke ausser Flst. 40/1	5
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau erforderlich. Anbindung an FLJ möglich Grundstückspreis unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	4
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm	3

STANDORT 3B

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
**Stadtteil Anspach West, Friedrich-
Ludwig-Jahn-Straße, Nord – östlicher Teil**



Fläche

Adresse/ Lage	zwischen L3041 & der Verlängerung der F-L-J Straße
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach (West), Flur 29, Flurstücke 123/4, 123/5, 125/1
Flächengröße	ca. 17.272 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	77 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt: 14.998 m ² ansonsten Privateigentum
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 360 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Grünfläche mit besonderer Funktion: Sportanlage; Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Sportanlage, Streuobstwiese (nördlicher Teil an Landesstraße)
benachbarte Nutzungen	Wohnbebauung, Landesstraße
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Sporthalle, Sportplatz
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	zwischen F-L-J & Weilstraße gelegen, in Verbindung mit Siedlungsentwicklung am Belzbecker neue Erschließung des Gebietes von der L3041 erstrebenswert
ÖPNV	Buslinie 80 (Königstein – NA), Bus 60 (Königstein – NA), außerhalb des 1.000 m Radius Taunusbahn, Haltestelle Anspach
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: liegt in Weilstraße & in F-L-J Straße Strom: liegt in Weilstraße & in F-L-J Straße Telekom: liegt in Weilstraße & in F-L-J Straße Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: DN150 liegt in F-L-J Straße bis Klingenbergweg; DN200 liegt in Weilstraße, DN100 liegt auf dem Sportgelände
Entsorgung	Trennsystem möglich, wenn größere Kanalbauarbeiten umgesetzt werden. Vorfluter führt in bestehende Bachverrohrung, die das ganze Stadtgebiet durchläuft, folglich ist eine fachliche Überprüfung der Abwassermengen (DN250) in die vorh. Entwässerungsleitungen notwendig. Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden Fläche wird im BodenViewer Hessen vielfach nicht betrach- tet. Die angrenzenden Flächen folgende Eigenschaften auf.	Braunerden BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: sehr gering bis gering Ertragspotential: gering bis mittel Feldkapazität: sehr gering bis gering Nitratrückhalt: sehr gering bis gering
Topografie	380 bis 365 m ü. NN, Gefälle Richtung Norden
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Intensivrasen, versiegelte & teilversiegelte Flächen, Hecken, Laubbäume

Naturschutzrechtliche Relevanz	Sportanlage: geringe naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt; Straßenlärm L 3041 Tg 55-65 dB



Abb. 46: Sporthalle Bestand



Abb. 47: Blick auf den Sportplatz



Abb. 48: Blick aus Süd-westen entlang der FLJ Straße

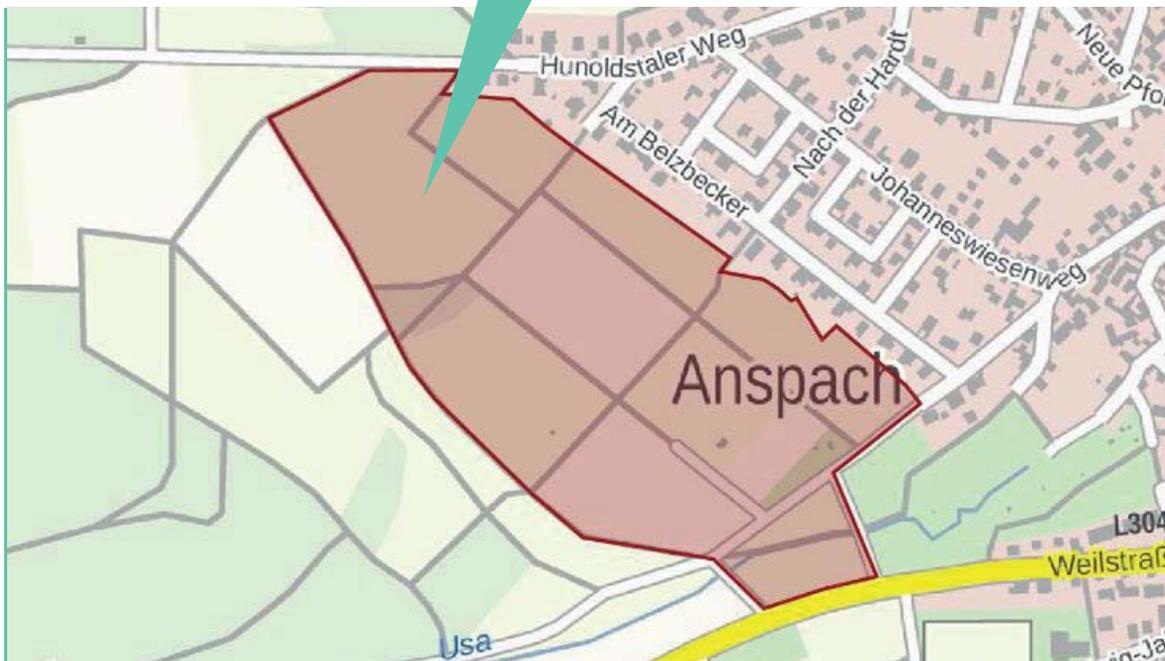


Abb. 49: Blick auf den Bolzplatz

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	die Stadt ist Eigentümer des Plangebietes ausser Flst. 123/5 & 123/4.	5
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau erforderlich, Anbindung an FLJ möglich Grundstückspreis unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich, < 3.500 m ²	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm	3

STANDORT 4

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Anspach West, Belzbecker



Fläche

Adresse/ Lage	nördlich der L3041 bis Hunoldstalerweg
Gemarkung, Flur, Flurstück	Anspach, schließt sich nordwestlich an die Ortslage von Anspach an
Flächengröße	153.865 m ² (144.983 m ² + 8.882m ² Ü-Gebiet)
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauand	650 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt: ca 34.000 m ² ansonsten Streubesitz
Bodenrichtwert	Teilfläche Gartenbauland: 25 €/m ² , angrenzendes Bauland 380 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besonderer Klimafunktionen, Grünfläche/ Garten, Vorrangflächen für Natur- & Landschaft, Vorbehaltsfläche vorbeugender Hochwasserschutz (Usbach)
Bebauungsplan	Bebauungsplan Erzkaut im Norden des Plangebietes wurde aufgehoben

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft, Kleingärten, Imker, Schäfer
benachbarte Nutzungen	Landwirtschaft im Westen & Wohngebiet im Osten
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Gartenhütten im Bereich der Kleingärten; ein verlassenes Holzgebäude & betoniertes Loch im Boden inkl. Einfriedung am SW Zipfel der Erzkaut
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	abschnittsweise Erschließung möglich, Haupteerschließung im 1. BA über den Hunoldstaler Weg. Langfristig ist ein Anschluss an die L 3041 erforderlich. Innere Erschließung durch Ringstraßensystem muss neu hergestellt werden.
ÖPNV	S: Buslinie 80 (Königstein – NA), Bus 60 (Königstein – NA), im N: Anschluss muss hergestellt werden, außerhalb 1.000 m Radius Haltestelle Anspach Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.) Kompletter Neuanschluss inkl. Medien erforderlich. Wasserversorgung teilweise aufwändig aber möglich. Aufnahme in SMUSI-Berechnung möglich.	Gas: liegt im Hunoldstaler Weg, Am Bälzbecker und Weilstraße Strom: liegt in den angrenzenden Wohnbebauungen Telekom: liegt in den angrenzenden Wohnbebauungen Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: DN250: Hunoldstaler Weg, DN100: An der Erzkaut, DN200: Kreuzungsbereich Nach der Hardt ACHTUNG !! Im NW Teil des BG liegt der Versorgungsdruck <2,0 bar. Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Trennsystem möglich, wenn größere Kanalarbeiten umgesetzt werden. Vorfluter führt in bestehende Bachverrohrung, der das ganze Stadtgebiet durchläuft, folglich ist eine fachliche Überprüfung der Abwassermengen (DN250) in die vorh. Entwässerungsleitungen notwendig. Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerde BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: sehr gering bis mittel Ertragspotential: mittel Feldkapazität: mittel Nitratrückhalt: gering
Topografie	420 - 360 ü. NN mit leicht geschwungen Relief, SO exponierte Hanglage
Schutzgebiete	Überschwemmungsgebiet (Usbach) wird durch Anschluss an die Landesstraße betroffen
Biotoptypen	Acker, Ackerbrache, intensiv genutzte Weiden & Wiesen, artenreichere Weide mit

	Magerkeitszeigern in Kuppenlage, Hecken & Gebüsch, Zier- & Freizeitgärten, Streuobstbestände (nach § 13 HAGBNatSchG geschützt)
Naturschutzrechtliche Relevanz	mittlere bis hohe Bedeutung inkl. hohem Biotopentwicklungspotential
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Vogel- & Fledermausarten sowie Heuschrecken/Tagfalter möglich
Landschaftsbild	mittlere - hohe Arten- & Strukturvielfalt, sichtexponiert
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	NW: Siedlungsfunde, Vorgeschichte
Vorbelastungen	Boden: Zink- & Nickelbelastung, Straßenverkehrslärm L 3041 Tg 40-75 dB



Abb. 50: Luftbild über das Planareal



Abb. 51: Blick auf die Weilstraße (Osten)



Abb. 52: Blick auf die Weilstraße (Westen)



Abb. 53: Usatal



Abb. 54: Nutzfläche (Schäfer) im südlichen Teil des Plangebietes



Abb. 55: Verlängerung der Schmittener Staße



Abb. 56: Bewaldete Fläche in der Mitte d. Plangebietes, Blick aus Nord-West



Abb. 57: Gebäudebestand



Abb. 58: Blick von Nord-Westen über das Plangebiet

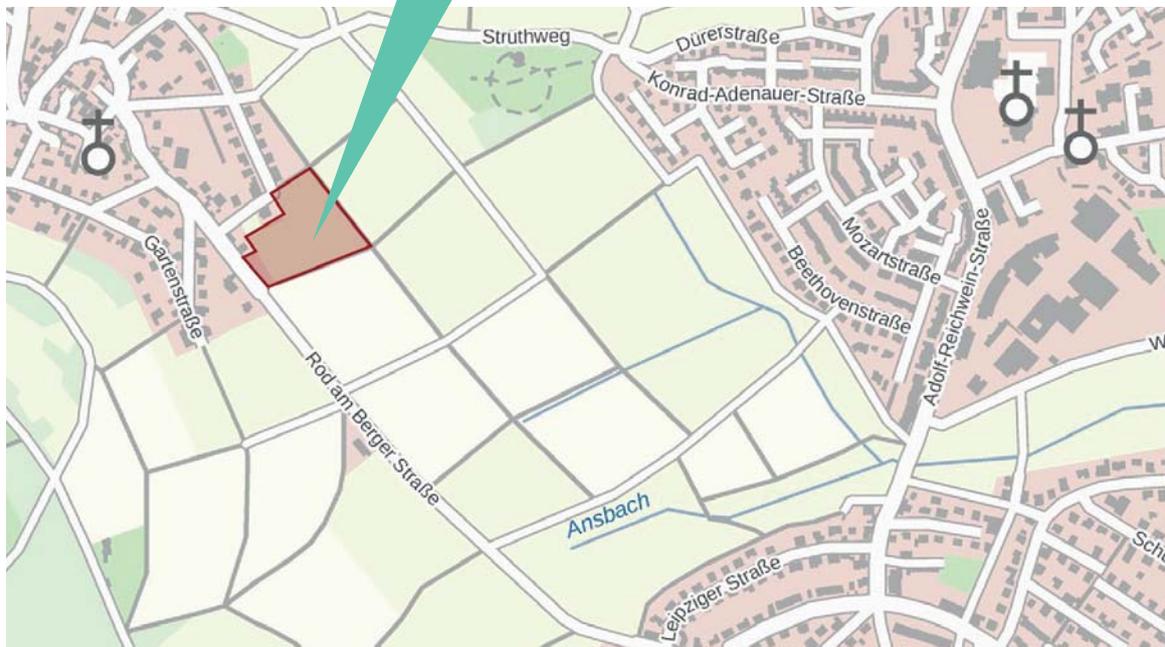


Abb. 59: Retentionsgraben am nördlichen Rand des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt (ca. 34.000m ²) ansonsten Streubesitz	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	äußere Erschließung durch Anbindung an L 3041, innere Erschließung Neuaufbau & z.T. über Anschluss an die vorhandenen Netze Ver- & Entsorgung, größere Kanalbauarbeiten notwendig Grundstücksankauf von unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	angrenzend Ü-Gebiet (Usbach), Streuobstbestände (nach § 13 HAG-BNatSchG geschützt), Denkmalschutz, Artenschutz	4,5
Planerische Restriktionen	Aufstellung B-Plan, Änderung RegFNP > 18 ha	3
Fachliche Restriktionen	Landwirtschaft, sichtexponiert, Artenschutz	3

STANDORT 5

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Rod am Berg, Unter dem Anspacher Pfad



Fläche

Adresse/ Lage	östlich der Höhenstraße und südlich des Langwiesenwegs
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Rod am Berg, Flur 5, Flurstücke 117/2, 118/6, 118/9
Flächengröße	ca. 12.750m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	57 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentümer
Bodenrichtwert	angrenzend 220 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besonderer Klimafunktionen
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Wiese, Gartennutzung (SW Rand, seitlich Höhenstraße)
benachbarte Nutzungen	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche (Grünland, Acker), Straße
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Gartenhütte, Zaunanlage
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	muss über verlängerten Langwiesenweg hergestellt werden
ÖPNV	Buslinie 82 Riedelbach-Anspach, außerhalb 1000 m-Radius Haltestellen Taunusbahn,
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: keine Versorgungsleitung vorhanden Strom: liegt im angrenzenden Wohngebiet Telekom: liegt im angrenzenden Wohngebiet Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: DN150: Langwiesenweg Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Mischsystem möglich, weil Trennsystem nur mit immensen Kosten umsetzbar. Eine fachliche Überprüfung der Abwassermengen (DN300) in die vorh. Leitungen ist notwendig. Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley-Parabraunerden aus Löss BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: gering bis mittel Ertragspotential: hoch bis mittel Feldkapazität: gering bis mittel Nitratrückhalt: hoch
Topografie	375 - 390 m ü. NN, starkes Gefälle Richtung O
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biototypen	Frischwiese, mäßig struktur- & artenreicher Hausgarten mit Gehölz

Naturschutzrechtliche Relevanz	Sportanlage: geringe naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe bis mittlere Arten- & Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt; Straßenlärm L 3041 Tg 45-65 dB



Abb. 60: Nord-Östlicher Rand des Plangebietes



Abb. 61: Blick entlang des östlichen Rand des Plangebietes



Abb. 62: Übergang Wohngebiet zu landwirtschaftlich genutzter Fläche

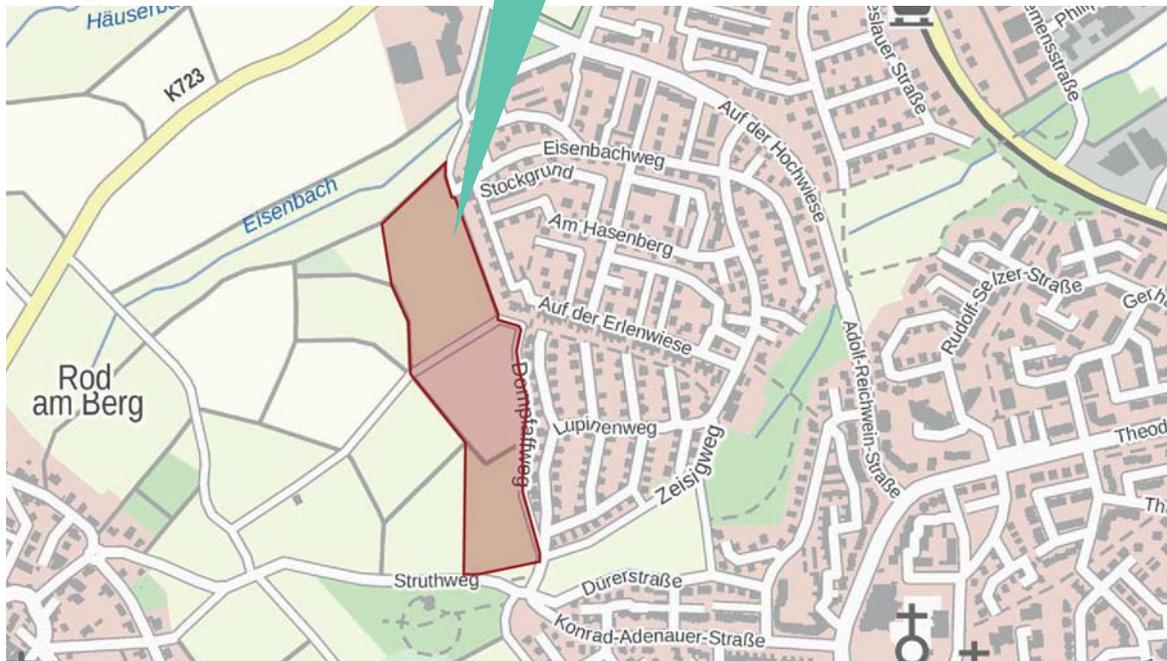


Abb. 63: Blick über Plangebiet gegen Süd-Westen

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt hat außer der angrenzenden Wegeparzelle kein Eigentum	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau erforderlich, sehr starkes Gefälle Grundstückspreis unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	B-Plan & Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm, topografisch schwierige Lage	3

STANDORT 6

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Rod am Berg, Hasenberg



Fläche

Adresse/ Lage	westlich der Baugebiete Hochwiese III & IV
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Rod am Berg Flur 2 Flurstücke 42, 43, 44, 45 und Flur 5 Flurstücke 25/1, 26/1, 27/1, 28/1 & 23
Flächengröße	ca. 47.426 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauand	213 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentümer
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 310 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für die Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besonderer Klimafunktionen, Vorrangfläche für Landwirtschaft, Grünfläche-Park, Vorbehaltsfläche vorbeugender Hochwasserschutz
Bebauungsplan	teilweise Ausgleichsflächen (15.923 m ² im Geltungsbereich des B-Plan Hochwiese

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft, angrenzend: Friedhof
benachbarte Nutzungen	Wohngebiet Hochwiese III & V
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keiner
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	muss hergestellt werden
ÖPNV	nicht vorhanden, außerhalb 1.000 m Radius Taunsbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Anschlüsse über parallel verlaufende Leitungsanschlüsse möglich Strom: liegt im angrenzenden Wohngebiet Telekom: liegt im angrenzenden Wohngebiet Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Parallel zum BG verlaufen Leitungen, die zum Anschluss fes BG genutzt werden können
Entsorgung	Trennsystem möglich, da angrenzende Wohnbebauung bereits als Trennsystem erschlossen wurde. Eine fachliche Überprüfung der Abwassermengen in die vorh. Leitungen ist notwendig. Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley & Braunerden BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotential: gering bis mittel Feldkapazität: sehr gering bis gering Nitratrückhalt: sehr gering bis gering
Topografie	N: starkes Gefälle Richtung Nord 350 -330 ü. NN; S: leichtes Gefälle, Höhe rd. 360 ü. NN
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biototypen	Frischwiesen/ Weiden (N), Acker (S), Gehölz frischer - trockener Standorte, Holzschuppen

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtl. relevanter Vogel- & Fledermäuse möglich
Landschaftsbild	Ortsrandlage, sehr exponiert, geringe bis mittlere Arten- & Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 64: Nord-Östlicher Rand des Plangebietes



Abb. 65: Östlicher Rand des Plangebietes



Abb. 66: Süd-Östlicher Rand des Plangebietes



Abb. 67: Blick über den mittleren Teil des Plangebietes aus Westen



Abb. 68: Blick über nördlichen Teil des Planareals



Abb. 69: Blick über den mittleren westlichen Teil des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Privateigentümer, Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	äußere Anbindung anspruchsvoll, von S über neue Anbindung an den Struthweg, starkes Gefälle ab Kuppe in Richtung N (ca. 20 m); Grundstückspreis unter 50€	3,5
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet betroffen, Artenschutz (Arten des Offenlandes)	3
Planerische Restriktionen	Aufstellung Bebauungsplan, Änderung RegFNP > 3,8 ha	3
Fachliche Restriktionen	topografisch anspruchsvolle Lage, nicht unattraktiv wg. hoher Wohnqualität, sichtexponiert, Ausgleichsfläche (lt. B-Plan Hochwiese V, Artenschutz	3

STANDORT 7

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Hausen-Arnsbach, Auf der Dörrwiese



Fläche

Adresse/ Lage	NW angrenzend Reuterweg, SO angrenzend Auf der Hochwiese & im N der Häuserbach
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 12 Flurstücke 100/8, 29/3, 29/2, 29/1, 30, 31 und 28/1
Flächengröße	32.027 m ² (1. BA 16.062 m ² , 2. BA 15.956 m ²)
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	144 WE (70 + 65) bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt & Privateigentümer
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 310 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für die Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion, Vorbehalts- sowie Vorrangfläche Vorbeugender Hochwasserschutz
Bebauungsplan	Dörrwiese (Rechtskraft 1984) - Tennisanlagen

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Gärten, Tennisplätze mit Funktionsgebäude
benachbarte Nutzungen	Grundschule Am Hasenberg, Wohn- und Kleingewerbe, Straßen
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Tennisclub, Kleingärten mit Hütten und Zaunanlagen
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Auf der Hochwiese, K723
ÖPNV	Buslinien 59, 69 & 82, Taunusbahn – Haltestelle Hausen-Arnstach im 1000 m Radius
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	kein Kanal & Wasseranschluss vorhanden, relativ aufwändig Gas: liegt bis zu Tennisplätzen Strom: liegt in den angrenzenden Wohnbebauungen Telekom: liegt in den angrenzenden Wohnbebauungen Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Leitungen im Umfeld nicht ausreichend. Verlegung einer neuen Ringleitung Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Es kann direkt an Vorfluter (Häuserbach) angeschlossen und ein Trennsystem umgesetzt werden. Eine fachliche Überprüfung der Regen- & Abwassermengen in die vorh. Leitungen ist notwendig. Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Auengley BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: mittel Ertragspotential: hoch Feldkapazität: mittel Nitratrückhalt: mittel
Topografie	relativ eben auf rd. 320 ü.NN, Gefälle Richtung NO
Schutzgebiete	angrenzendes Überschwemmungsgebiet (Häuserbach)
Biotoptypen	Frischwiese intensiv, einzelne ältere Obstbäume, Frischwiese extensiv einige junge Obstbäume (nach §13 HAGBNatSchG Streuobstwiese geschützt), Baumhecke aus Fichten/Garten

Naturschutzrechtliche Relevanz	mittlere bis hohe Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtl. relevanter Vogel- & Fledermäuse möglich
Landschaftsbild	überwiegend gut einsehbar, mittlere Arten- & Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal im Plangebiet bekannt, jedoch vorgeschichtliche Siedlungen im SO Anschluss
Vorbelastungen	Straßenverkehrslärm K 723 (Reuterweg) & Auf der Hochwiese: Tg 55-65 dB



Abb. 70: Luftbild des Planareals



Abb. 71: Blick aus Nord-Westen über das Plangebiet



Abb. 72: Nördlicher Rand des Plangebietes



Abb. 73: Südliche Rand des Plangebietes



Abb. 73: Blick entlang des Feldweges mitten im Plangebiet



Abb. 74: Schrebergärten im östlichen Teil des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt und Privateigentümer, Streubesitz	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Anbindung von der Straße Auf der Hochwiese möglich, ggf. Umbau der zukünftigen Anbindung erforderlich. Erschließung über Stichstraße mit Wendeanlage möglich Neuanlage Ver- & Entsorgung; Grundstückwert unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	Ü-Gebiet (tlw.) kann bei Planung ausgespart werden. Streuobstwiese (§13 HAGBNatSchG) artenschutzrechtlich relevant (u.a. Vögel, Fledermäuse)	4,5
Planerische Restriktionen	Aufstellung Bebauungsplan, Änderung RegFNP	3
Fachliche Restriktionen	artenschutzrechtlich relevant, Verkehrs- und Sportlärm (Tennisplätze) insgesamt an drei Seiten, Ü-Gebiet (tlw.), sichtexponiert	3

STANDORT 8

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
**Stadtteil Westerfeld, unterhalb Baugebiet
 „Am Usweg“**



Fläche

Adresse/ Lage südlich der Usinger Straße parallel zur Straße Im Wiesengrund

Gemarkung, Flur, Flurstück Gemarkung Westerfeld Flur 4, Flurstück 265

Flächengröße ca. 3.284 m²

Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland 14 WE bei 45 WE/ha

Flächenzuordnung/ Eigentümer Privateigentum

Bodenrichtwert angrenzendes Bauland 330 €/m² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Bebauungsplan keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft, Acker
benachbarte Nutzungen	Landwirtschaft, Wohngebiet Am Usweg
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keiner
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner
Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	L 3270
ÖPNV	Buslinie 64 (NA – Wehrheim)
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Ver- & Entsorgung nicht vorhanden; ob Anschlussmöglichkeit an den Verbandskanal & Verbandswasserleitung möglich ist, muss geprüft werden, Gas: unterhalb des angrenzenden Feldweges Strom: in angrenzender Wohnbebauung & Usinger Straße Telekom: in angrenzender Wohnbebauung & Usinger Straße Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: DN200: angrenzendes Wohnbegebiet & Usinger Straße Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Trennsystem kann an die Leitungen Usweg angeschlossen werden kann. Fachliche Überprüfung der Regen- & Abwassermengen in die vorh. Leitungen, Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung und Entwässerungsleitungen sind notwendig.
Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley-Parabraunerden aus Löss BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotential: mittel Feldkapazität: gering Nitratrückhalt: gering
Topografie	310 - 305 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung Ost (Usa)
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Acker intensiv

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (u.a. Feldlerche, Rebhuhn) möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, sehr geringe Arten- & Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt; Straßenlärm L 3270 Tg 55-65 dB



Abb. 75: Westlicher Rand des Plangebietes



Abb. 76: Nördlicher Rand des Plangebietes, Blick aus Westen



Abb. 77: Nördlicher Rand des Plangebietes, Blick aus Osten



Abb. 78: Blick über Plangebiet aus Nord-Westen

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt hat außer angrenzenden Wegeparzelle kein Eigentum	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau mit Wendeanlage erforderlich, Grundstückspreis unter 50 €	4,5
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich, < 3.500 m ²	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm	3

STANDORT 9

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Anspach, Bornwies



Fläche

Adresse/ Lage	NW Begrenzung Friedhofsweg, NW Begrenzung Saalburgstraße
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach Flur 17 Flurstücke 55/4, tlw, 53/5 tlw., 52/1 tlw, 80/1 tlw, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 88, 89, 90, 92, Flur 18 Flurstücke 112/5, 112/7, 112/9, 112/10, 114/1, 114/2, 115, 116, 117, 118 tlw., 119 tlw., 120, 121/1
Flächengröße	ca. 14.764 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauand	66 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentum
Bodenrichtwert	Teilfläche Gartenbauand: 25 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Grünfläche - Kleingärten, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
Bebauungsplan	Nr. 33/1 Bornwies (Gartengebiet, 1997)

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Hausgärten und Kleingärten
benachbarte Nutzungen	Wiese und Weiden, Gärtnerei, Wohnbebauung
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Gartenhütten, Zaunanlagen
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	muss über die Saalburgstraße hergestellt werden
ÖPNV	Bus 80 (Königstein – NA), Taunusbahn-Haltestelle Anspach außerhalb 1.000 m Radius
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Gasleitung in näherem Umfeld nicht vorhanden Strom: liegt im Friedhofsweg Telekom: liegt im Friedhofsweg Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: DN125: Friedhofsweg und DN200: Saalburgstraße Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	nur im Mischsystem möglich und ggf. über Privatgelände direkt in die Saalburgstraße. Anschluß an den Friedhofsweg, welcher topografisch sehr schwierig ist. Entwässerungsplanung muss durch einen Fachingenieur vorab geklärt werden. Zustimmung der Kläranlage notwendig, sowie ggf. eine neue SMUSI-Berechnung

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerden BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: sehr gering bis gering Ertragspotential: mittel bis gering Feldkapazität: gering Nitratrückhalt: gering
Topografie	370 - 365 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung N
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	mäßig struktur- & artenreiche Haus-/ Kleingärten z.T. mit Obstbaumbestand

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	Ortsrandlage, nur bedingt einsehbar, geringe bis mittlere Arten- & Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 79: Verlängerung des Friedhofsweg



Abb. 80: Blick über Plangebiet oberhalb Friedhofsweg gegen Nord-Osten



Abb. 81: Blick gegen Norden, Mitte Plangebiet

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Verfügbarkeit, zeitliche Umsetzbarkeit	privater Streubesitz	1
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau mit Wendeanlage erforderlich, Grundstückspreis unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	B-Plan & Änderung RegFNP erforderlich, < 3.500 m ²	2
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm	3

STANDORT 10a

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
Stadtteil Hausen-Arnsbach, Am Elkert, Nord



Fläche

Adresse/ Lage	Auf dem Tripp
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 9, Flurstücke 46/3, Teilflächen 32/1,31/1,31/3,30/2,29 und 28
Flächengröße	ca. 10.818 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	48 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentümer, gemeinnützige Wohnungsbau GmbH
Bodenrichtwert	340 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Wohnbaufläche Bestand, Fläche für Landwirtschaft
Bebauungsplan	keiner, in 1985 Abrundungssatzung von damaliger Gemeinde beantragt, vom RP aber nicht genehmigt und ausgegrenzt.

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Hausgarten, Obstwiese
benachbarte Nutzungen	Wiese, Wohn- & Gartennutzung, Feldweg
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Zaunanlagen, Gartenhütten, Hühnerstall
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Erschließung über die Hauptstraße muss hergestellt werden.
ÖPNV	Bus 69 (Rod am Weil – NA); Taunusbahn Haltestelle Hausen-Arnstach (Frankfurt-Brandobersdorf) im 1000 m Radius
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: liegt in der Hauptstraße Strom: liegt in der Hauptstraße Telekom: liegt in der Hauptstraße Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: liegt nur in der Hauptstraße, Ringleitung muss neu verlegt werden Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Entwässerung im Trennsystem möglich. Regen- & Oberflächenwasser kann direkt in den Arnstach geleitet werden. Schmutzwasser muss mit Hebeanlage in die Hauptstraße gepumpt werden, da der WBV-Kanal an der unteren Baufeldgrenze nur DN250 beträgt. Fachliche Überprüfung der Entwässerungsplanung notwendig, Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung und Entwässerungsleitungen sind notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley-Parabraunerden aus Löss BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: mittel Ertragspotential: hoch Feldkapazität: mittel Nitratrückhalt: mittel
Topografie	315 - 320 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung NO
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	mäßig bis struktur- & artenreiche Hausgärten, Nutzgärten (Hühnerhaltung), Intensiv-

	rasen, einzelne Laub- & Obstbäume, kleine Streuobstbestände (geschützt gem. §13 (1) HAGBNatSchG)
Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, mittlere Arten- & Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmale bekannt
Vorbelastungen	Straßenlärm, Tg 45-50 dB



Abb. 82: Blick entlang des Feldweges Auf dem Tripp von Hauptstraße



Abb. 83: Blick entlang des Feldweges Auf dem Tripp aus Nord-Osten



Abb. 84: Streuobstwiese am Nord-Östlichen Rand des Plangebietes



Abb. 85: Nord-Westlicher Rand des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Privateigentum, Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau erforderlich, Grundstückspreis unter 50 €	4,5
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	B-Plan & Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm, kleiner Streuobstbestand, Artenschutz	3

STANDORT 10b

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
Stadtteil Hausen-Arnsbach, Am Elkert, Süd



Fläche

Adresse/ Lage	Auf dem Tripp
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 9 Flst. 18/2
Flächengröße	ca. 3.521 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauand	15 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentümer
Bodenrichtwert	angrenzend 310 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Wohnbaufläche Bestand, Fläche für Landwirtschaft
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Wiese & landwirtschaftliche Halle
benachbarte Nutzungen	Wiese, Wohn- & Gartennutzung, Feldweg
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Zaunanlagen, landwirtschaftliches Gebäude
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner
Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Erschließung über Hauptstraße muss hergestellt werden
ÖPNV	Bus 69 (Rod am Weil – NA); Taunusbahn Haltestelle Hausen-Arnstach (Frankfurt-Brandobersdorf) im 1000 m Radius
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: liegt in der Hauptstraße Strom: liegt in der Hauptstraße Telekom: liegt in der Hauptstraße Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: liegt nur in der Hauptstraße, Ringleitung muss neu verlegt werden Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Entwässerung im Trennsystem möglich. Regen- & Oberflächenwasser kann direkt in den Arnstach geleitet werden. Schmutzwasser muss mit Hebeanlage in die Hauptstraße gepumpt werden, da der WBV-Kanal an der unteren Baufeldgrenze nur DN250 beträgt. Fachliche Überprüfung der Entwässerungsplanung notwendig, Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung und Entwässerungsleitungen sind notwendig.
Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley-Parabraunerden aus Löss Boden/Vierer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotential: mittel Feldkapazität: gering Nitratrückhalt: gering
Topografie	315 - 320 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung NO
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	mäßig bis struktur- & artenreiche Hausgärten, Nutzgärten (Hühnerhaltung), Intensiv-

	rasen, einzelne Laub- & Obstbäume, kleine Streuobstbestände (geschützt gem. §13 (1) HAGBNatSchG)
Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, mittlere Arten- & Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	Straßenlärm, Tg 45-50 dB



Abb. 86: Blick in den Feldweg Auf dem Tripp gegen Süden



Abb. 87: Blick über Plangebiet

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Privateigentum	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau erforderlich, Grundstückspreis unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	B-Plan & Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	z.T. sichtexponiert- Ortsrand	4

STANDORT 11a

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
**Stadtteil Hausen-Arnsbach,
An der Seibelhohl, West**



Fläche

Adresse/ Lage	An der Seibelhohl
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 9, Flurstück 56 tlw., 57 tlw.
Flächengröße	ca. 3.701 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauand	16 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentümer
Bodenrichtwert	310 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion; wurde nicht in die Aufstellung übernommen, weil keine konkrete Planung vorlag & es Flächenüberschneidungen mit der Festsetzung Grünfläche-Friedhof gab.
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	landwirtschaftliche Fläche , Wiese, Gehölze
benachbarte Nutzungen	Wohnbebauung, Friedhof, Wiese
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keine
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	An der Seibelhohl
ÖPNV	Bus 69 (Rod am Weil – NA), Taunusbahn Haltestelle HA (Brandobersdorf-Frankfurt) im 1000 m Radius der Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: liegt in der Straße In der Seibelhohl Strom: liegt in der Straße In der Seibelhohl Telekom: liegt in der Straße In der Seibelhohl Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: liegt nicht in unmittelbarer Nähe, Ringleitung muss neu verlegt werden Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Entwässerung nur mit großem finanziellem Aufwand umsetzbar. Topografisch fällt das Gelände, somit kann hier nur eine Anschluß in die Grundgasse erfolgen (DN250). Fachliche Überprüfung der Entwässerungsplanung, Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung und Entwässerungsleitungen sind notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Parabraunerden, örtl. Pseudogley-Parabraunerden BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotential: mittel Feldkapazität: gering Nitratrückhalt: mittel
Topografie	315 - 310 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung O
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Frischwiese intensiv, standortgerechte Gehölze trockener bis frischer Standorte

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert (Ortsrand), mittlere Arten- & Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	keine Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt, Nähe Taunusbahn



Abb. 88: Blick vom Friedhof über Plangebiet



Abb. 89: Blick über Plangebit aus Süd-Westen



Abb. 90: Blick von der Straße am Seibelhohl entlang des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Privateigentum	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über Straße An der Seibelhohl, Grundstückspreis unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	B-Plan & Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm, Artenschutz	3

STANDORT 11b

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
**Stadtteil Hausen-Arnsbach,
 An der Seibelhohl, Ost**



Fläche	
Adresse/ Lage	An der Seibelhohl
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 9, Flurstück 56 tlw., 57 tlw.
Flächengröße	ca. 2.700m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauand	12 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentümer
Bodenrichtwert	310 €/m ² (Stand 2018)
Planungsrecht	
Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion; wurde nicht in die Aufstellung übernommen, weil keine konkrete Planung vorlag & es Flächenüberschneidungen mit der Festsetzung Grünfläche-Friedhof gab.
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	landwirtschaftliche Fläche , Wiese, Gehölze
benachbarte Nutzungen	Wohnbebauung, Friedhof, Wiese, Bahntrasse
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keiner
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	An der Seibelhohl
ÖPNV	Bus 69 (Rod am Weil – NA); Taunusbahn Haltestelle Hausen-Arnstach (Frankfurt-Brandobendorf) im 1000 m Radius
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: liegt in der Straße In der Seibelhohl Strom: liegt in der Straße In der Seibelhohl Telekom: liegt in der Straße In der Seibelhohl Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: liegt nicht in unmittelbarer Nähe, Ringleitung muss neu verlegt werden Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Entwässerung nur mit großem finanziellem Aufwand umsetzbar. topografisch fällt das Gelände, somit kann hier nur eine Anschluss in die Grundgasse erfolgen (DN250). fachliche Überprüfung der Entwässerungsplanung, Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung und Entwässerungsleitungen sind notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Parabraunerden, örtl. Pseudogley-Parabraunerden BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotential: mittel Feldkapazität: gering Nitratrückhalt: mittel
Topografie	315 - 310 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung O
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biototypen	Frischwiese intensiv, standortgerechte Gehölze trockener bis frischer Standorte

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert (Ortsrand), mittlere Arten- & Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt, Nähe Taunusbahn



Abb. 91: Blick über Plangebiet aus Südwesten



Abb. 92: Blick auf den im Süden angrenzenden Platz



Abb. 93: Östlicher Rand des Plangebietes entlang der Taunusbahn



Abb. 94: Blick über Plangebiete aus Osten

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Privateigentümer	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über die Straße Grundgasse, welche in Folge erweitert werden muss, Grundstückspreis unter 50 €	2
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	B-Plan & Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm	3

STANDORT 12

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Westerfeld, Gewerbegebiet In den Tiefenbächen



Fläche

Adresse/ Lage

Zum Kirchborn

Gemarkung, Flur, Flurstück

Gemarkung Westerfeld, Flur 3, Flurstück 26 tlw

Flächengröße

ca. 31.000 m²

Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland

Flächenzuordnung/ Eigentümer

Privateigentümer

Bodenrichtwert

angrenzendes Gewerbegebiet: 90 €/m²; HTK-GutAA: 11 €/m² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan
(RegFNP 2010)

Vorrangfläche Landwirtschaft, Fläche für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion

Bebauungsplan

keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft (Acker, Grünland) größtenteils Pferdeweide
benachbarte Nutzungen	Gewerbegebiet: Kirchborn, Acker, Grünland
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Zaunanlagen
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Zum Kirchborn
ÖPNV	muss hergestellt werden
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: nicht möglich Strom: liegt in der Straße bis Zum Kirchborn 12 Telekom: liegt in der Straße bis Zum Kirchborn 12 Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: liegt in der Straße bis Zum Kirchborn 12 als Ringschluss Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Entwässerung im Trennsystem möglich, vorab muss hier jedoch die Zuwegung verbreitert werden. fachliche Überprüfung der Entwässerungsplanung notwendig, Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung und Entwässerungsleitungen sind notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley-Parabraunerden, Braunerden BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: mittel Ertragspotential: hoch bis mittel Feldkapazität: gering bis mittel Nitratrückhalt: mittel
Topografie	300 - 290 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung NW
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Acker, intensiv, Weide

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten nicht zu erwarten
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe Arten- & Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmale bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 95: Blick über Plangebiet aus Süd-Westen



Abb. 96: Blick ins Plangebiet



Abb. 97: Blick in die Straße Zum Kirchborn



Abb. 98 Nord-Östliche Rand des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Privateigentum	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über die Straße Zum Kirchborn möglich Grundstückspreis unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	B-Plan & Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm	3

SKIZZE 1

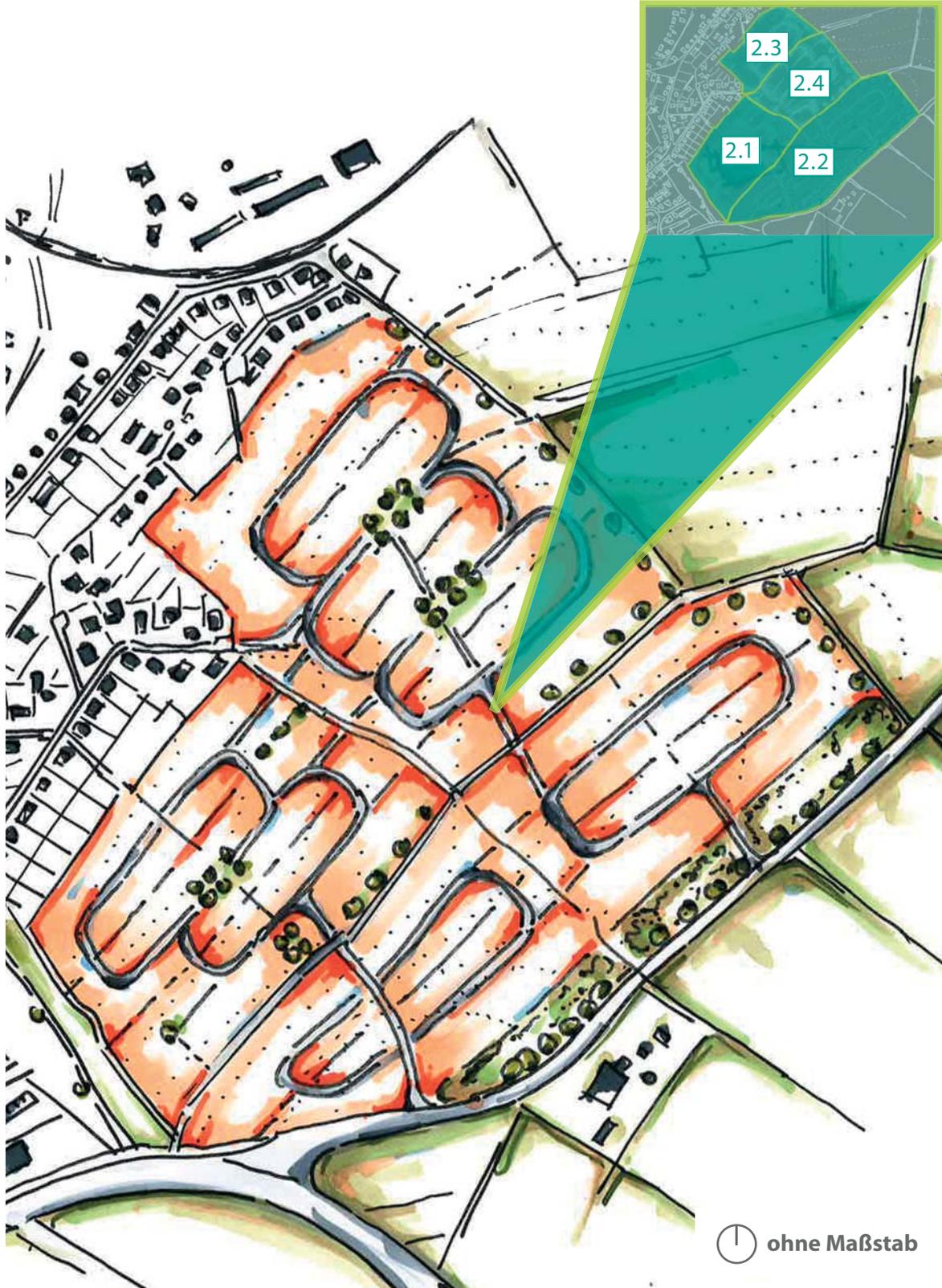
Stadtteil Anspach Ost, Hinterm Stabelstein
- WA 1.2, 1.3 & GE 1.1



ohne Maßstab

Stadtteil Anspach Ost, Hinterm Gehöft WA 2.1,
Am Wehrheimer Weg WA 2.2, Inchenberg WA
2.3 & Wolfsgalgen WA 2.4

SKIZZE 2



🕒 ohne Maßstab

SKIZZE 3a/b

Stadtteil Anspach West,
Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße



ohne Maßstab



ohne Maßstab

SKIZZE 5

Stadtteil Rod am Berg,
Unterm Anspacher Pfad



⌚ ohne Maßstab



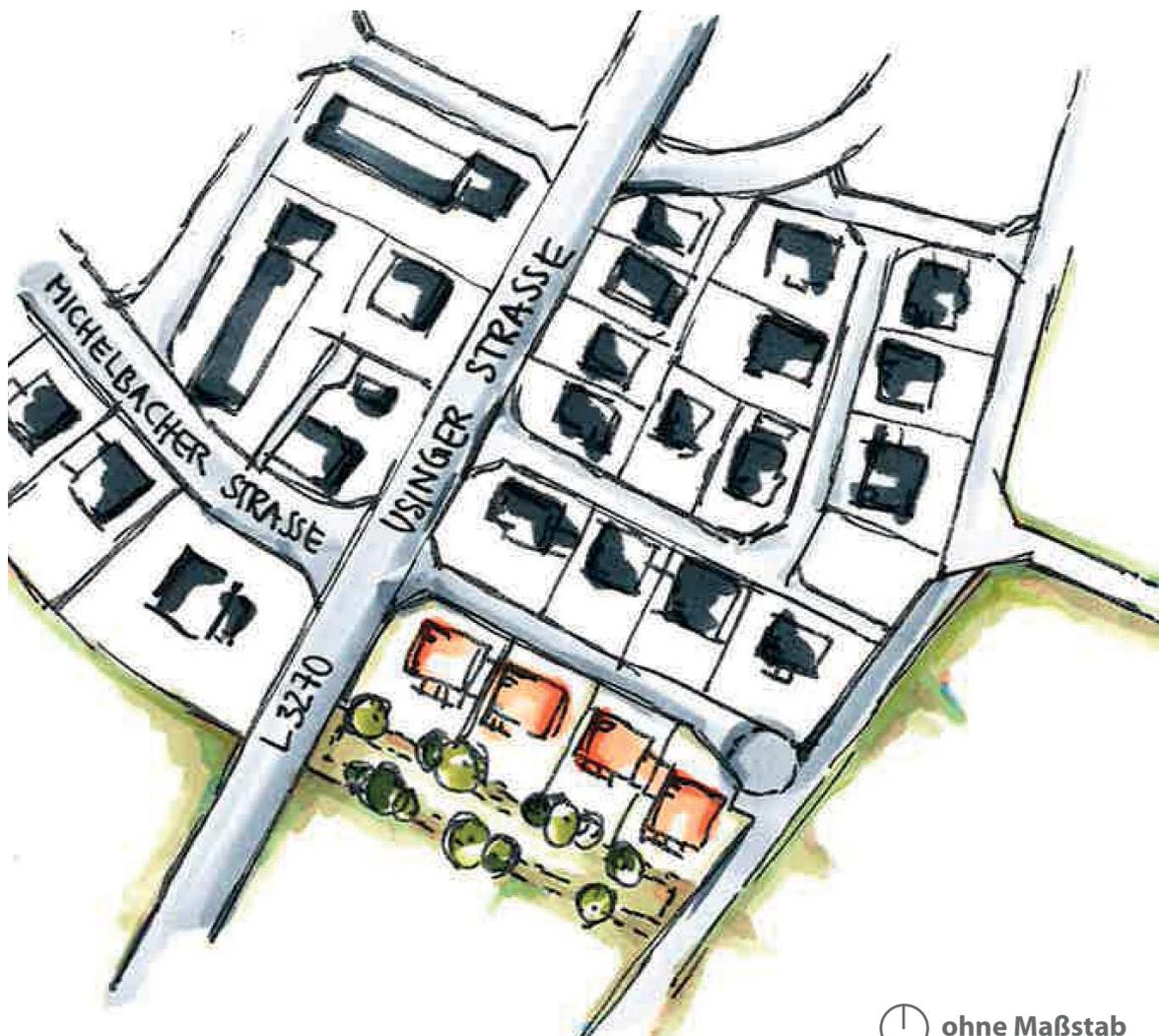
⌚ ohne Maßstab

SKIZZE 7

Stadtteil Hausen-Arnspach, Auf der Dörrwiese



ohne Maßstab



🕒 ohne Maßstab

SKIZZE 9

Stadtteil Arnsbach, Bornwies



ohne Maßstab



