

Stadt Neu-Anspach

Neubau einer zentralen Sportanlage

Alternativenprüfung und Vorlage zur Entscheidungsfindung

- Kurzbewertung: Stand 08. 12. 2011 -

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Inhalt

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Veranlassung und Planziel.....	2
1.2	Sportentwicklungsplanung	4
2	Ziel der Ausführungen	7
3	Weiteres Vorgehen	8

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Seit Jahren ist die Stadt Neu-Anspach auf der Suche nach einem Standort für eine zentrale Sportanlage. Zunächst war angedacht, südwestlich des Sportplatzes Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße einen weiteren Sportplatz mit Erschließung über die Weilstraße zu bauen. Dieser Standort wurde jedoch verworfen, da schon seit Jahren Streitigkeiten mit Anliegern bestehen und bei einer weiteren Nutzung mit weiteren Beschwerden zu rechnen wäre. Außerdem ist bei diesem Standort aus topografischen Gründen mit erheblichen Kosten für die Erdarbeiten zu rechnen.

Im Zuge der Stellungnahme zum Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) wurde als mögliche alternative Erweiterung die Sportanlage in Hausen-Arnsbach (vgl. Steckbrief 4) in Erwägung gezogen. Doch auch da formieren sich aktuell Anlieger, die sich gegen eine weitere Ausdehnung des Sportgeländes stark machen.

Erstmalig hatten sich alle Fußballvereine im Oktober 2008 für eine gemeinsame Sportanlage in Westerfeld ausgesprochen und somit das bisherige "Stadtteilbezogene" Denken aufgegeben. Insgesamt sollten dort drei Sportfelder mit Rasen entstehen, ein Kunstrasenplatz und ein Vereinsheim in dem drei Vereine (von denen einer in der Landesliga spielt) sowie ein Jugendfußballclub Raum finden sollen.

Die bestehende Infrastruktur soll grundsätzlich gemeinsam genutzt werden, wobei eine zumindest teilweise Aufgliederung durchaus befürwortet wird. Insgesamt ist die Schaffung von zwei neuen Rasenspielfeldern und die Umwandlung und Erweiterung des gegenwärtig vorhandenen Tennenplatzes in einen Kunstrasenplatz geplant. Das vorhandene Vereinsheim sollte entsprechend erweitert werden. Die „Sportanlage Westerfeld“ ist etabliert, jedoch deutlich zu klein für den Bedarf von drei Vereinen und einem Jugendfußballclub.

Abb. 1.: Planung der Sportanlage Westerfeld (Dargestellt ist Variante 1)



genordet,
ohne Maßstab

Die Übersichtskarte dokumentiert die Lage des Vorhabens sowie zwei mögliche Varianten der Erschließung.

Ob und unter welchen Rahmenbedingungen eine Erweiterung der bestehenden Sportanlage erfolgen kann wurde im Rahmen der „Machbarkeitsstudie zum Neubau einer zentralen Sportanlage“¹ untersucht. Besondere Berücksichtigung bei der Planung bedurften die Lage der Sportstätte im Wald sowie die Erschließung, die bei einer Erweiterung in dem beschriebenen Maße nicht mehr wie gegenwärtig durch den alten Ortskern von Westerfeld erfolgen kann. Den Vereinen wurde die städtebauliche Rahmenkonzeption am 24.03.2009 vorgestellt und erläutert. Die Planung wurde gebilligt.

Zum Abklären einer grundsätzlichen Realisierungsfähigkeit sowie des notwendigen Umfangs und Detailierungsgrades der Umweltprüfung, wurde seitens der Stadt Neu-Anspach zu einem Scoping-Termin am 20.04.2009 eingeladen. Als Ergebnis des Scoping-Termines kann festgehalten werden, dass eine Sportanlage in der geplanten Größenordnung (4 Sportfelder) an dem Standort Westerfeld nur unter sehr großen planerischen Aufwendungen umsetzbar ist, d.h. unter anderem Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) der Wald bzw. bestandsorientiert als Sportanlage darstellt und zeitnahe Herstellung einer Ersatzaufforstung von rd. 4 ha. Die Anlage einer Erschließungsstraße in Richtung Osten durch den Wald mit Anbindung an die B 456 wird darüber hinaus behördenübergreifend als nicht genehmigungsfähig erachtet.

Zustimmungsfähig ist jedoch die geplante nördliche Erweiterung des Spielfeldes (derzeit Tennenplatz) zulasten von Wald. Die Bäume, die dort stehen sind bereits hiebsreif. Eine entsprechende Verwertung sollte sukzessive erfolgen. Ein entsprechender Ausbau des Tennenplatzes zu einem Wettkampfkunstrasenplatz ist insofern möglich.

¹ Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld „Machbarkeitsstudie für den Neubau einer zentralen Sportanlage“, Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden, Stand 09.04.2009

1.2 Sportentwicklungsplanung

Der Magistrat hat am 7.4.2009 das Institut für kooperative Planung und Sportentwicklung (ikps) aus Stuttgart mit der Aufstellung eines Sportentwicklungsplanes beauftragt. Zunächst wurde eine Bestandsanalyse durchgeführt, die u.a. reguläre Sportstätten wie Sporthallen oder Fußballplätze, Freizeitspielfelder oder Bolzplätze detailliert erfasst. Außerdem wurde der Bedarf durch eine Sportnachfrage der Bevölkerung ermittelt werden. Im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses wurden dann Handlungsempfehlungen zur Sportentwicklung erarbeitet. Schlussphase der Planung ist ein Maßnahmenkonzept, das auf die lokalen Bedingungen abgestimmt ist.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur zentralen Sportanlage Westerfeld wurden als Grundlagen in die Sportentwicklungsplanung einbezogen.

Im Sportstättenleitplan Neu-Anspach² wird der Bedarf für Neu-Anspach wie folgt festgestellt:

Die 3 großen Vereine (SG Anspach, SG Hausen-Arnstach und SG Westerfeld) bieten eine große Vielfalt an Sportmöglichkeiten an. Zusammen gezählt können ca. 4.000 Mitglieder in 14 Abteilungen sportliche Angebote wahrnehmen.

Weitere mitgliederstarke Vereine sind die Neu-Anspacher Eagles Baseballclub und der Tanzsportclub „Grün-Gelb“. Das Sportangebot wird durch Radfahrvereinigung "Vorwärts" Anspach, Pool Devils Neu-Anspach e. V.(Billard) und dem Kampfsport-Verein Hochtaunus vervollständigt.

Die mitgliederstärksten Bereiche sind die Ballsportarten, Turnen/Gymnastik, Tanzen, Leichtathletik und Badminton.

Insbesondere im Bereich Fußball sind die vorhandenen Kapazitäten ausgeschöpft und nicht ausreichend. Seit 1994 besteht der Jugendfußballclub (JFC) Neu-Anspach, ein Zusammenschluss aller 3 großen Sportvereine und dieser ist mittlerweile der größte Jugendfußballclub im Hochtaunuskreis.

Die SG Westerfeld hat in diesem Jahr eine Frauenfußballabteilung gegründet, mit stetig steigender Mitgliederzahl.

Auch das vielfältige Angebot im Turn- und Gymnastikbereich ist nicht mehr ausbaufähig, die vorhandenen Raumkapazitäten sind voll ausgelastet. Hier werden den Neu-Anspacher Bürgern Angebote vom Kleinkind bis zum Senior unterbreitet. Erschwerend kommt hinzu, dass die Kreissporthallen (diese konnten in den letzten Jahren ab 14.00 Uhr genutzt werden) erst ab 17.00 Uhr zur Verfügung stehen.

Viele Sportangebote werden schon länger in anderen Räumlichkeiten wie zum Beispiel Dorfgemeinschaftshäusern oder privaten Räumlichkeiten durchgeführt.

Um die Angebote zu erhalten und in ihrer Qualität zu erweitern, sind nach Auffassung des Sportstättenleitplans folgende Maßnahmen wünschenswert:

- **Dreifeldsporthalle**, mit Kraft- und Gymnastikraum sollte in Trägerschaft der Stadt bleiben, um auch Sportangebote am Vor- und Nachmittag zu ermöglichen. An der Sportanlage Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße könnte die vorhandene Sporthalle durch eine solche ersetzt werden.

² Sport und Bewegung in Neu-Anspach, Abschlussbericht zur kommunalen Sportentwicklungsplanung: Sport und Bewegung in Neu-Anspach, Institut für kooperative Planung und Sportentwicklung (ikps), Stuttgart, Stand Februar 2010

- **Basketballplatz**

Es bestehen schon 2 Basketballplätze, die allerdings nicht ausreichen, um den Bedarf nach Streetball zu decken

- **zusätzlicher Rasensportplatz,**

dieser sollte nach Möglichkeit nicht an der Sportanlage Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße gebaut werden, da hier ein Gerichtsurteil die Nutzung sehr stark einschränken würde.

- **Vereinsheim,**

mit Umkleidekabinen, Besprechungsräumen, Kiosk sollte in Verbindung mit dem neuen Rasensportplatz erbaut werden.

In der fünften Planungssitzung im Zuge der Erstellung des Sportstättenleitplans am 03. Februar 2010 stand die abschließende Diskussion der Handlungsempfehlungen auf der Tagesordnung. Die Moderatoren schlugen vor, die von der Planungsgruppe erarbeiteten Handlungsempfehlungen (Stand 13. Januar 2010) systematisch von vorne nach hinten durchzugehen. In der Diskussion im Plenum wurde insbesondere das „Fußballzentrum“ thematisiert. [...Auszug aus dem Abschlussbericht „Sportentwicklungsplanung Neu-Anspach“...]

Zu Beginn stellten die Moderatoren dar, dass sie aus externer Sicht zunächst für eine Beibehaltung der dezentralen Lösung plädieren würden, da bereits einige Sanierungsmaßnahmen angelaufen wären. Eine Verlegung der SG Anspach sei jedoch mittelfristig aufgrund der Anwohnerproblematik zu empfehlen. Um sich eine zukünftige Zentralisierung nicht zu verbauen, sei der neue Standort so zu wählen, dass hier potenzielle Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Die Planungsgruppe hatte sich in der dritten Sitzung mehrheitlich gegen die dezentrale Lösung ausgesprochen und die zentrale Lösung präferiert.

Hierzu wurden vier alternative Standorte vorgeschlagen und die Verwaltung aufgefordert, vorab eine erste Standorteinschätzung vorzunehmen. In der Zwischenzeit war Frau Feldmann dieser Aufforderung sorgfältig nachgekommen und hatte Kontakt zu den Trägern öffentlicher Belange aufgenommen. Da Frau Feldmann in der fünften Sitzung verhindert war, stellten die Moderatoren die ermittelte Standorteinschätzung vor.

Im Ergebnis wurde eine sechste Sitzung vereinbart, die sich insbesondere mit dem Thema „Fußballsport“ auseinandersetzen soll.

Am 23. Februar 2010 fand die zusätzliche Sitzung zur Fortsetzung der Überlegungen hinsichtlich des Fußballsports statt, an der Vertreter aus allen vier Fußballvereinen teilnahmen. [...] Im Vorfeld dieser Sitzung hatte das IKPS die von Vertretern der Kommunalpolitik geforderte Bedarfsermittlung hinsichtlich der vom Fußball benötigten Spielfelder durchgeführt. Der Moderator stellte den Teilnehmern die einzelnen Rechenschritte und die ermittelten Ergebnisse der Bestands-Bedarfs-Bilanzierung detailliert vor. Zusätzlich zeigte er eine andere Herangehensweise über die gemeldeten Mannschaftszahlen auf sowie eine prognostische Abschätzung bei der Bilanzierung, die den demographischen Wandel berücksichtigt. Nach diesen Berechnungen ist der Fußballsport in Neu-Anspach derzeit ausreichend versorgt. Die Versorgungslage würde sich aufgrund der demographischen Entwicklung in Neu-Anspach zudem verbessern. Aus Sicht der Moderatoren bestehe daher weniger ein quantitatives Problem, sondern eher ein qualitativer Handlungsbedarf.

Nach einigen Rückfragen und Anmerkungen von Seiten der Teilnehmer teilten die Vertreter des Fußballsports diese Auffassung. Im nächsten Tagesordnungspunkt schlugen die Moderatoren eine Empfehlung für den Fußballsport zur Diskussion vor. Diese Empfehlung befürwortet eine Bündelung des Fußballsports an zwei bestehenden Standorten bei gleichzeitiger qualitativer Aufwertung (Verlagerung der SG Anspach aufgrund der Anwohnerproblematik; Umbau des Tennenplatzes in Westerfeld in ein Kunstrasenspielfeld, Neubau eines Kunstrasenplatzes am Standort Hausen).

Für diese Empfehlung sprachen aus Sicht der Moderatoren neben den Ergebnissen der Bilanzierung sowie der Bevölkerungsbefragung insbesondere auch finanzielle Aspekte und die Tatsache, dass mit dieser Anlagenstruktur auch eine Verbesserung der Nutzungsdauer im Winter erreicht werden könne. Des Weiteren biete eine gemeinsame Nutzung die Chance einer intensiveren Zusammenarbeit der Fußballvereine, die wiederum zu diversen Synergieeffekten führe. Ein weiteres Argument sahen sie darin, dass der Standort Hausen ggf. erweiterbar wäre.

Die Anspacher Fußballer würden durch die Standortbündelung und Umzug z.B. nach Hausen mittelfristig ihre Heimat aufgeben müssen. Dies wäre grundsätzlich denkbar, wenn dort bestimmte Voraussetzungen (z.B. Vereinsheim) geschaffen würden.

Im Abschlussbereich der Sportentwicklungsplanung Neu-Anspach wurde unter Ziffer 10 **Handlungsempfehlungen auf Ebene der Infrastruktur** zur Weiterentwicklung des vereinsorganisierten Fußballsports in Neu-Anspach [10.2.1] festgestellt:

Die derzeitige dezentrale Versorgungslage mit Großspielfeldern in Neu-Anspach kann laut der Bestands-Bedarfs-Bilanzierung der Sportaußenanlagen für den Fußballsport als „gut“ eingestuft werden. Auch der interkommunale Vergleich spricht für eine gute Versorgungslage. Mit den vorhandenen Standorten wird auch eine wohnungsnahе Versorgung erreicht. Diese wohnortnahe Versorgung ist zwar ein positiver Aspekt hinsichtlich der Erreichbarkeit (vor allem für Kinder und Jugendliche), allerdings führt sie vermehrt zu Beschwerden aus der Anwohnerschaft. Insbesondere beim Sportplatz der SG Anspach an der Friedrich-Ludwig-Jahn Straße kommt es immer wieder zu Beschwerden von Anwohnern. Daher sollte dieser Sportplatz mittelfristig verlegt und keine weitere Sanierung mehr vorgenommen werden.

Die Bilanzierung hat gezeigt, dass vier Großspielfelder, die quer bespielt auch als Kleinspielfelder für die Jugend nutzbar sind, für den vereinsorganisierten Fußballsport in Neu-Anspach ausreichend sind. Eine Optimierung kann durch eine qualitative Aufwertung der Standorte Westerfeld und Hausen erreicht werden.

Die Vertreter der vier Fußballsportvereine sprechen sich in einer gemeinsamen Sitzung für folgende Empfehlung aus:

- Umgestaltung des Tennenplatzes in Westerfeld in ein Kunststoffrasenspielfeld mit Beleuchtung*
- Neubau eines Spielfeldes mit Kunststoffrasenbelag und Beleuchtung am bestehenden Standort in Hausen.*

Nach der Aufgabe des Spielfeldes der SG Anspach stehen somit zwei qualitativ hochwertige Fußballanlagen in Westerfeld und Hausen (je ein Großspielfeld Rasen und Kunstrasen) zur Verfügung. Aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens bei Spielen der SG Anspach ist eine Verlagerung des Spielbetriebes der SG Anspach nach Westerfeld nicht möglich. Daher sollte

der Spiel- und Trainingsbetrieb der SG mittelfristig in Hausen stattfinden. Absprachen bezüglich der Platznutzungen und weiterer durch die Verlagerung benötigter infrastruktureller Ergänzungen (Vereinsheim, Umkleidekabinen etc.) sind noch zu treffen. Klar ist jedoch, dass die beiden vorhandenen Plätze von beiden Vereinen genutzt werden sollen um eine optimale Auslastung und optimale Bedingungen für beide Vereine zu schaffen und Synergieeffekte durch die gemeinsame Nutzung zu erhalten.

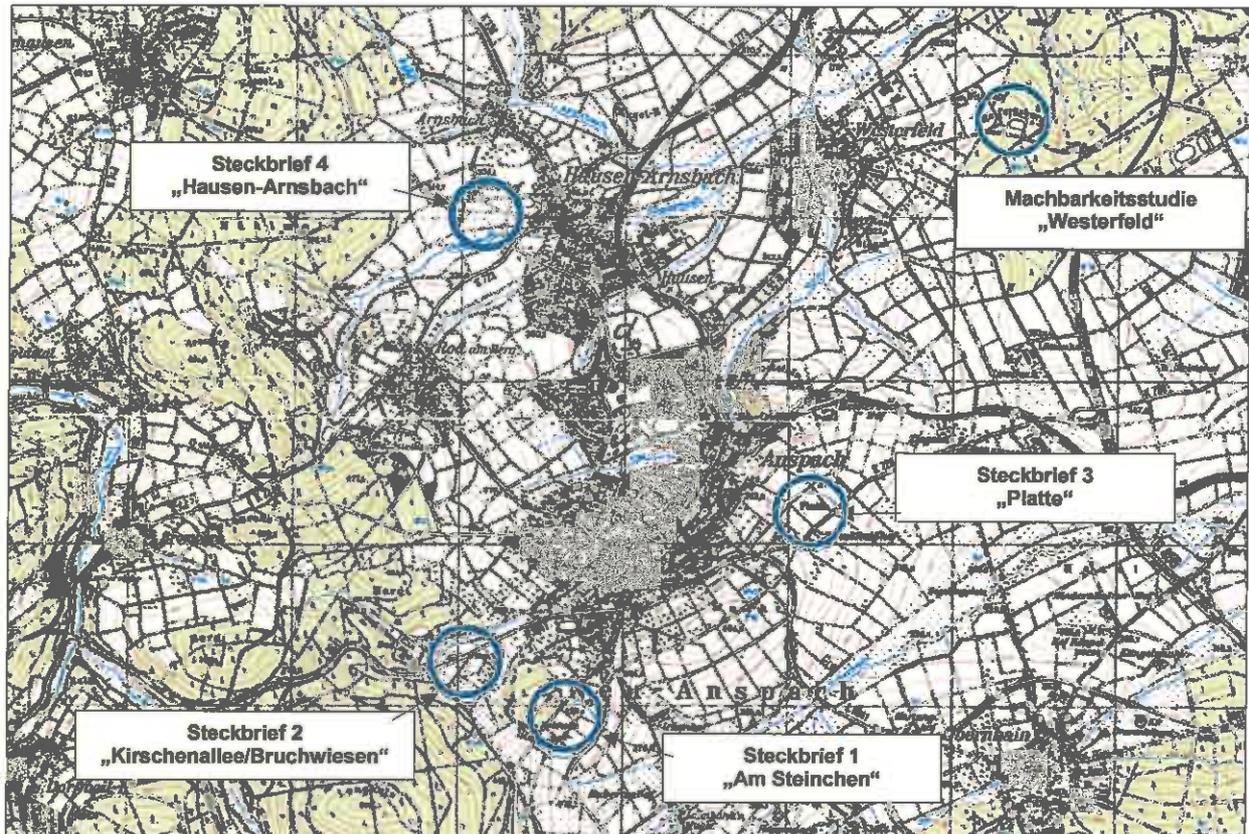
Neben der optimalen Einbindung der bestehenden Infrastruktur und der Berücksichtigung bereits geplanter bzw. begonnener Investitionen in die Vereinsheime in Hausen und Westerfeld stellt die perspektivische Erweiterbarkeit des Sportgeländes in Hausen einen weiteren weitsichtigen Vorteil der Empfehlung der Planungsgruppe dar.

2 Ziel der Ausführungen

Die Ergebnisse aus dem Sportentwicklungsplan der Stadt Neu-Anspach in Bezug auf das Thema Fussballsport wird die Grundlage für die hiermit vorliegenden Ausführungen. Abweichend von den o.g. Empfehlungen, deren grundsätzliche Realisierbarkeit bereits durch einen Scoping-Termin (20.04.2009 – Erweiterung des vorhandenen Platzes und des Vereinsheimes in Westerfeld) sowie durch den Bebauungsplan „Verkehrerschließung Am Sportfeld/Reuterweg“ (2009), der das Baurecht für eine ordnungsgemäße Erschließung des (erweiterten) Sportplatzes geschaffen hat, festgestellt wurde, soll sich die hiermit vorliegende Ausarbeitung erneut mit folgenden Standorten zwecks Schaffung einer zentralen Sportanlage auseinander setzen:

- Standort 1: Stadtteil Anspach, Bereich „Am Steinchen“,
- Standort 2: Stadtteil Anspach, Bereich „Kirschenallee / Bruchwiesen“,
- Standort 3: Stadtteil Anspach, Bereich „Platte“,
- Standort 4: Stadtteil Hausen-Arnsbach, Bereich „Hausen-Arnsbach“

Übersichtskarte Standorte



genordet, ohne Maßstab

Eine Auseinandersetzung mit den o.g. Standorten findet im Rahmen einer Variantendiskussion statt, im Zuge derer je Variante ein Steckbrief erstellt wird. Die Steckbriefe liegen diesen Ausführungen als Anlage bei.

3 Weiteres Vorgehen

Es liegt nun in der Hand der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach, auf dieser Basis eine Entscheidung zu treffen. Im Anschluss liegen Ergebnisse vor, wie und an welcher Stelle die Stadt Neu-Anspach die Entwicklung der Zentralen Sportanlage vorantreiben wird.

Linden, den 08.12.2011

Planungsbüro
 Dipl.-Geograph Holger Fischer
 Stadt- und Landschaftsplanung
 Konrad-Adenauer-Str. 16
 35440 Linden
 Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax: 95 37 30

Anlage – Steckbriefe und Plankarte

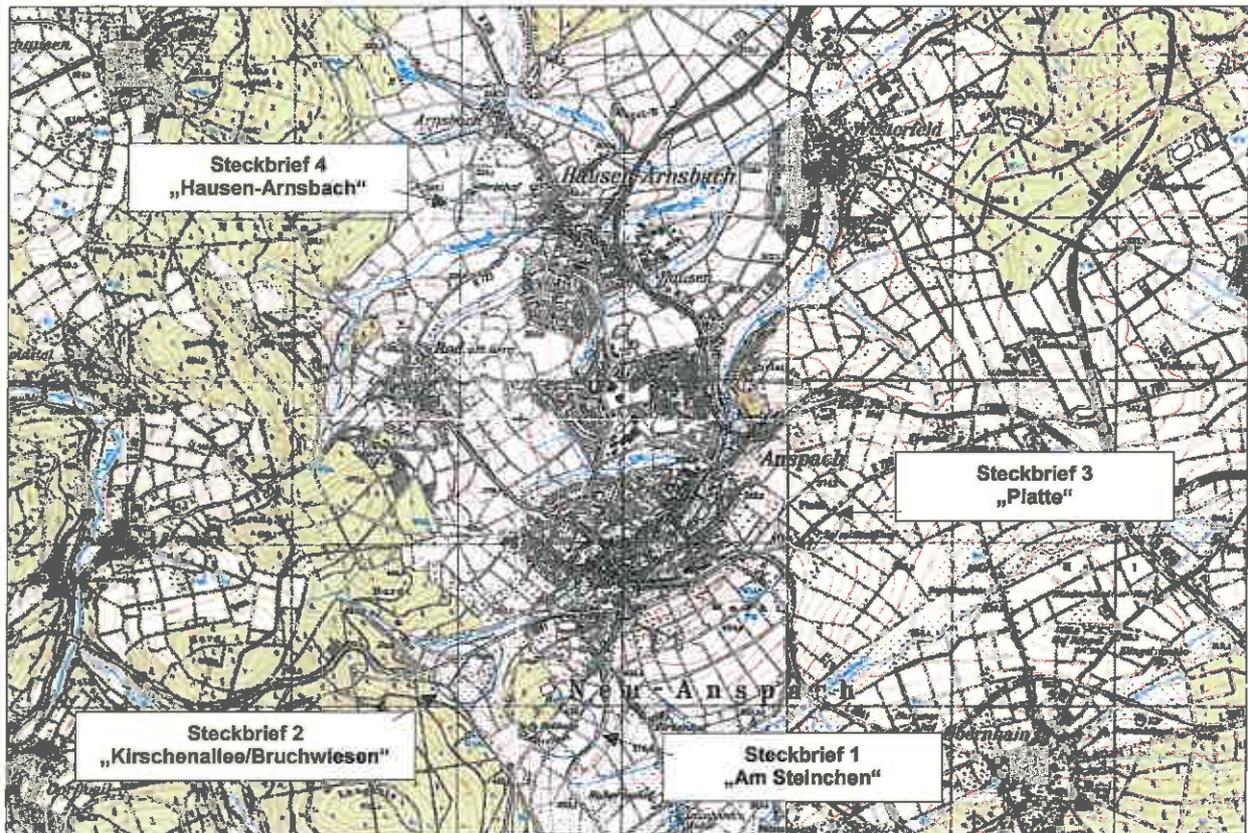
Stadt Neu-Anspach

Alternativenprüfung für den Bau einer zentralen Sportanlage

Teil II - Steckbriefe und Bewertung

Stand: Dezember 2011

Suchraum „Neu-Anspach“



Bearbeiter:

Dipl. Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl. Biol. Christian Jockenhövel

Standort 1: Stadtteil Anspach, Bereich „Am Steinchen“



Übersichtskarte

1 Fläche	
Adresse/Lage:	Das Plangebiet liegt peripher am südlichen Ortsrand von Anspach und kann über die Feldbergstraße erschlossen werden. Östlich grenzt eine Reithalle an.
Gemarkung, Flur, Flurstück:	Gemarkung Anspach, Flur 28, Flurstücke Nr. 20,19,18,17,14,15,16,13,12/3,12/2,12/1,11/2,11/1,10,25,36,35,45,46,48 und Teilflächen von 25,38 und 49
Flächengröße:	rd. 4,8 ha
Flächenzuordnung/Eigentümer:	derzeit private Eigentümer, betroffen sind 8 Bewirtschaftungseinheiten, 3 Haupterwerbslandwirte
Bodenrichtwert:	Je nach Bonität zwischen 1,45 € - 1,95 €/m².

2 Planungsrecht	
Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Vorranggebiet für die Landwirtschaft (hier hat entsprechend den Zielen des RegFNP die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen; ggf. Abweichungsverfahren erforderlich-normalerweise sind Vorranggebiete nicht abwägbar-) und überlagert mit „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“
Flächennutzungsplan (s.o.)	-----
Bebauungsplan	keiner

3 Nutzung/Gebäudebestand	
Derzeitige Nutzung der Fläche:	Landwirtschaft
Benachbarte Nutzungen:	Reitanlage, Landwirtschaft, Wald
Gebäudebestand/sonstige bauliche Anlagen:	keiner
Baulasten:	Baulasten nicht bekannt, da Flächen in privatem Eigentum

4. Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung:	über Feldbergstraße
ÖPNV:	kein ÖPNV Anschluss vorhanden
Mediale Erschließung (Gas, Wasser etc.)	Ver- und Entsorgung nicht vorhanden, Ausbau im Plangebiet erforderlich

5. Boden/ Wasser/Landschaft	
Baugrund/Topografie	Es liegen keine Aussagen zum Baugrund vor
Schutzgebiete:	Trinkwasserschutzgebietszone IIIA (d.h. höhere Anforderungen an die Abwasserentsorgung)
Bestimmende Biotoptypen:	Acker, Intensivgrünland, Streuobstzeile.
Naturschutzfachliche Relevanz:	Geringe Wertigkeit der Acker- und Intensivgrünlandflächen. Mittlere Wertigkeit der Streuobstzeile. Keine Schutzgebiete (Natura 2000 – Gebiete > 0,7km entfernt).
Artenschutzrechtliche Relevanz:	Lebensraum für Vögel (Äcker, Grünland, Gehölze), aufgrund des Offenlandcharakters Potenzial für Feldlerche
Landschaftsbild:	Sehr sichtexponierter, optisch bisher nicht vorbelasteter Standort mit Blick auf das Erlenbachtal, den Hessenpark und den gegenüberliegenden bewaldeten Taunuskamm
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	keine erhaltenswerten Landschaftsstrukturen keine Baudenkmäler

Bewertung

Kriterien	Bewertung	Bewertung
Verfügbarkeit, Zeitliche Umsetzbarkeit	Grundsätzlich gegeben, Grundstücke befinden sich in Streubesitz, die Stadt hat hier außer den Wegeflächen kein Eigentum	-
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über Feldbergstraße möglich.	o
ÖPNV-Anbindung	ÖPNV nicht vorhanden	-
Rechtliche Restriktionen	Wasserschutzgebiet (Zone IIIA)	o
Planerische Restriktionen	RegFNP-Darstellung abweichend (vorr. Ziel-Abweichungsverfahren erforderlich)	-
Fachliche Restriktionen	Topographisch ungünstiger Standort (stärkere Hanglage), unmittelbarer Anschluss an bereits vorhandene Reitanlage/-halle, Landschaftsbild jedoch nicht vorbelastet, da Reithalle in den angrenzenden Waldbestand integriert ist, starke Sichtexposition Richtung Osten, Vorranggebiet für Landwirtschaft, keine gefährdeten Pflanzenarten zu erwarten, nur kleinflächig Vorkommen sensibler Lebensräume (Streuobst), faunistische Untersuchungen beschränken sich vsl. auf eine Tiergruppe (Vögel, ggf. Fledermäuse, ggf. Bilche).	-

Kriterien	Definition der Bewertungskriterien		
	Eignung gegeben ++, +	Eignung eingeschränkt 0, -	Eignung fraglich --
Verfügbarkeit, Zeitliche Umsetzbarkeit	Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt	Grundstücke befinden sich im Streubesitz (Veräußerungsbereitschaft unklar) oder im Eigentum einer Privatperson die den Standort nur unter Vorbehalt zur Verfügung stellen will.	Grundstücke befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, die eine Bereitstellung ablehnen.
Wirtschaftlichkeit Erschließung	Erschließung über bestehende Straße	Erschließung unklar oder in erheblichem Umfang ausbaubedürftig	Erschließung in erheblichem Umfang neubaubedürftig
Rechtliche Restriktionen		Überschwemmungsgebiet Landschaftsschutzgebiet Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen Weltkulturerbestatus	Abflussgebiet WSG, Schutzzone II Naturschutzgebiet Natura 2000-Gebiet Biotopschutz § 30 BNatSchG
Planerische Restriktionen		Entgegenstehende Flächenwidmung im RegFNP 2010 Städtebauliche Bedenken (Lage, Nachbarschaft, Gesamtentwicklung etc.)	
Fachliche Restriktionen		Topografisch schwierige Lage Sichtexponierte Lage (Landschaftsbild) Landwirtschaftlich wertvolle Böden (Vorranggebiet lt. RegFNP) Vorkommen gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten Vorkommen sensibler Lebensräume Lage in kulturhistorisch wertvoller Umgebung/Landschaft Lärm- oder andere Immissions-/Emissionsvorbehalte	

Steckbrief 2

Standort 2: Stadtteil Anspach, Bereich „Kirschenallee / Bruchwiesen“



Übersichtskarte

1 Fläche	
Adresse/Lage:	Das Gebiet liegt an der L 3041 südwestlich von Anspach. Der Standort liegt isoliert in über 500m Entfernung vom Ortsrand von Anspach und ist nicht-motorisiert nur schwer zu erreichen, ist also somit nicht als zentral zu betrachten.
Gemarkung, Flur, Flurstück:	Gemarkung Anspach, Flur 1, Flurstücke Nr. 50/2,49/2,48/6,48/7,47/1 und 46/1 uns Flur 3 Flst. 1,2,3/2,3/1,4,5,13,14,15,16,17,19/1,21/1 und 22
Flächengröße:	rd. 5,5 ha
Flächenzuordnung/Eigentümer:	derzeit überwiegend private Eigentümer, die Stadt ist Eigentümerin von 5 Flurstücken) betroffen sind 5 Bewirtschaftungseinheiten, 4 Haupteerwerbslandwirte
Bodenrichtwert:	Je nach Bonität zwischen 1,45 und 1,95 €/m ²
2 Planungsrecht	
Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für die Landbewirtschaftung, überlagert durch „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“
Flächennutzungsplan	-----
Bebauungsplan	keiner
3 Nutzung/Gebaudebestand	
Derzeitige Nutzung der Fläche:	Landwirtschaft, Streuobst, Wald
Benachbarte Nutzungen:	Landesstraße, Wald, Landwirtschaft
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen:	keiner
Baulasten:	Baulasten nicht bekannt, da Flächen in privatem Eigentum

4 Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung:	Neue Anbindung über L 3041 erforderlich
ÖPNV:	kein ÖPNV Anschluss vorhanden
Mediale Erschließung (Gas, Wasser etc.)	Ver- und Entsorgung, Anschluss des Plangebiets erforderlich

5 Boden/ Wasser/Landschaft	
Baugrund/Topografie	Es liegen keine Aussagen zum Baugrund vor
Schutzgebiete:	tlw. Wasserschutzgebiet (Zone III A)
Bestimmende Biotoptypen:	Artenreiches Extensivgrünland trockener bis quelliger Standorte, strukturreicher Streuobstbestand (mit Baumhöhlen), geringere Anteile: Intensivweide.
Naturschutzfachliche Relevanz:	Überwiegend hohe bis sehr hohe Wertigkeit. Quellige und / oder seggen- und binsenreiche Wiesen sowie Streuobstbestände sind als geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG einzuordnen. Keine Schutzgebiete (Natura 2000 – Gebiete > 1km entfernt).
Artenschutzrechtliche Relevanz:	Lebensraum für Vögel (Obstbäume, Gehölze, Grünland), Fledermäuse (Baumhöhlen) und Tagfalter (wechselfeuchte Extensivwiesen)
Landschaftsbild:	Landschaftsausschnitt mit hohem Ursprünglichkeitscharakter und hohem Strukturreichtum
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	keine erhaltenswerten Landschaftsstrukturen keine Baudenkmäler

Bewertung

Kriterien	Bewertung	Bewertung
Verfügbarkeit, Zeitliche Umsetzbarkeit	Grundsätzlich gegeben, Grundstücke befinden sich in Streubesitz	-
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss über Anbindung an L 3041 hergestellt werden	--
ÖPNV-Anbindung	ÖPNV nicht vorhanden	-
Rechtliche Restriktionen	tlw. Wasserschutzgebiet, tlw. Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG, erhöhtes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial	--
Planerische Restriktionen	RegFNP-Darstellung abweichend	-
Fachliche Restriktionen	Topographisch überwiegend ungünstiger Standort (Hanglage), isolierte, vom Ort abgesetzte Lage, Landschaftsbild unbelastet, sehr ursprüngliches und vielfältiges Erscheinungsbild, stärkere Sichtexposition Richtung Norden, Oberhangbereich tlw. Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten nicht ausgeschlossen, Vorkommen sensibler Lebensräume (Extensivwiesen, Feuchtwiesen, Quellstellen, Streuobst), aufwendige faunistische Untersuchungen notwendig (Vögel, Fledermäuse, Bilche, Tagfalter, ggf. Heuschrecken)	--

Kriterien	Definition der Bewertungskriterien		
	Eignung gegeben ++, +	Eignung eingeschränkt 0, -	Eignung fraglich --
Verfügbarkeit, Zeitliche Umsetzbarkeit	Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt	Grundstücke befinden sich im Streubesitz (Veräußerungsbereitschaft unklar) oder im Eigentum einer Privatperson, die den Standort nur unter Vorbehalt zur Verfügung stellen will.	Grundstücke befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, die eine Bereitstellung ablehnen.
Wirtschaftlichkeit *, Erschließung	Erschließung über bestehende Straße	Erschließung unklar oder in erheblichem Umfang ausbaubedürftig	Erschließung in erheblichem Umfang neubaubedürftig
Rechtliche Restriktionen		Überschwemmungsgebiet Landschaftsschutzgebiet Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen Weltkulturerbestatus	Abflussgebiet WSG, Schutzzone II Naturschutzgebiet Natura 2000-Gebiet Biotopschutz § 30 BNatSchG
Planerische Restriktionen		Entgegenstehende Flächenwidmung im RegFNP Städtebauliche Bedenken (Lage, Nachbarschaft, Gesamtentwicklung etc.)	
Fachliche Restriktionen		Topografisch schwierige Lage Sichtexponierte Lage (Landschaftsbild) Landwirtschaftlich wertvolle Böden (Vorranggebiet lt. RegFNP) Vorkommen gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten Vorkommen sensibler Lebensräume Lage in kulturhistorisch wertvoller Umgebung/Landschaft Lärm- oder andere Immissions-/Emissionsvorbehalte	

Standort 3: Stadtteil Anspach, Bereich „Platte“



Übersichtskarte

1. Fläche	
Adresse/Lage:	Kuppenlage östlich Anspach nördlich Schultheißhof an der ehem. K 728, rd. 500m außerhalb der Ortslage
Gemarkung, Flur, Flurstück:	Gemarkung Anspach, Flur 20, Flst. 1,2,4/1 und Flur 21 Flst. Nr. 33,42,44,45,46/1,46/2,46/3 und 46/4
Flächengröße:	rd. 4 ha
Flächenzuordnung/Eigentümer:	derzeit überwiegend private Eigentümer, die Stadt ist im Eigentum von 3 Flurstücken, betroffen sind 3 Bewirtschaftungseinheiten, 1 Haupterwerbslandwirt
Bodenrichtwert:	Je nach Bonität zwischen 1,45 € und 1,95 €/m ²

2. Planungsrecht	
Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für die Landbewirtschaftung
Flächennutzungsplan	-----
Bebauungsplan	keiner

3. Nutzung/Gebäudebestand	
Derzeitige Nutzung der Fläche:	Landwirtschaft
Benachbarte Nutzungen:	Landwirtschaft, Gastronomie (Vinothek u. Weinlokal Schultheißhof)
Gebäudebestand/sonstige bauliche Anlagen:	keiner
Baulasten:	Baulasten nicht bekannt, da Flächen in privatem Eigentum

4 Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung:	Vorhanden, über alte Wehrheimer Verbindungsstraße (ehem. K 728), in rd. 1,5 km Entfernung liegt der Bahnhof
ÖPNV:	kein ÖPNV Anschluss vorhanden
Mediale Erschließung (Gas, Wasser etc.)	bis Schultheißhof vorhanden. Ein Ausbau im Plangebiet ist erforderlich.

5 Boden/ Wasser/Landschaft	
Baugrund/Topografie	Es liegen keine Aussagen zum Baugrund vor
Schutzgebiete:	keins
Bestimmende Biotoptypen:	Intensiv genutzte Äcker, geringere Anteile: Ruderalgrünland.
Naturschutzfachliche Relevanz:	Überwiegend geringe Wertigkeit. Keine Schutzgebiete (Natura 2000 – Gebiete > 1km entfernt).
Artenschutzrechtliche Relevanz:	Lebensraum für Vögel (Acker), aufgrund der Kuppen-/Plateaulage großes Potenzial für Feldlerche
Landschaftsbild:	Extrem sichtexponierter Standort in allseitig einsehbarer Kuppenlage
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	Kulturhistorisches Landschaftselement betroffen: alte Straße vom Sandplacken nach Friedberg quert den Bereich. keine Baudenkmäler

Bewertung

Kriterien	Bewertung	Bewertung
Verfügbarkeit, Zeitliche Umsetzbarkeit	Grundsätzlich gegeben, Grundstücke befinden sich in Streubesitz	-
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Verkehrliche Erschließung vorhanden	+
ÖPNV-Anbindung	ÖPNV nicht vorhanden	-
Rechtliche Restriktionen	Nicht erkennbar	+
Planerische Restriktionen	RegFNP-Darstellung abweichend	o
Fachliche Restriktionen	Topographisch nicht unproblematischer Standort (zwar weitgehend eben, aber Kuppenlage und damit sehr wetterexponiert), weitgehend isolierte, vom Ort abgesetzte Lage, Landschaftsbild kaum vorbelastet, da Schultheißhof sehr gut eingegrünt ist, sehr starke, nahezu allseitige Sichtexposition, keine gefährdeten Pflanzenarten zu erwarten, keine offensichtlichen Vorkommen sensibler Lebensräume, gelegentliche Rastplatzfunktion für Zugvögel jedoch nicht ausgeschlossen, faunistische Untersuchungen beschränken sich vsl. auf eine Tiergruppe (Vögel), kulturhistorisches Landschaftselement betroffen	-

Kriterien	Definition der Bewertungskriterien		
	Eignung gegeben ++, +	Eignung eingeschränkt 0, -	Eignung fraglich --
Verfügbarkeit, Zeitliche Umsetzbarkeit	Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt	Grundstücke befinden sich im Streubesitz (Veräußerungsbereitschaft unklar) oder im Eigentum einer Privatperson, die den Standort nur unter Vorbehalt zur Verfügung stellen wil.	Grundstücke befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, die eine Bereitstellung ablehnen.
Wirtschaftlichkeit Erschließung	Erschließung über bestehende Straße	Erschließung unklar oder in erheblichem Umfang ausbaubedürftig	Erschließung in erheblichem Umfang neubaubedürftig
Rechtliche Restriktionen		Überschwemmungsgebiet Landschaftsschutzgebiet Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen Weltkulturerbestatus	Abflussgebiet WSG, Schutzzone II Naturschutzgebiet Natura 2000-Gebiet Biotopschutz § 30 BNatSchG
Planerische Restriktionen		Entgegenstehende Flächenwidmung in RPM oder FNP Städtebauliche Bedenken (Lage, Nachbarschaft, Gesamtentwicklung etc.)	
Fachliche Restriktionen		Topografisch schwierige Lage Sichtexponierte Lage (Landschaftsbild) Landwirtschaftlich wertvolle Böden (Vorranggebiet lt. RegFNP) Vorkommen gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten Vorkommen sensibler Lebensräume Lage in kulturhistorisch wertvoller Umgebung/Landschaft Lärm- oder andere Immissions-/Emissionsvorbehalte	

Steckbrief 4

Standort 4: Stadtteil Hausen-Arnsbach, Bereich „Hausen-Arnsbach“



Übersichtskarte

1 Fläche	
Adresse/Lage:	Westlich Hausen-Arnsbach zwischen Steinhof und Häuserbachau Das Plangebiet schließt sich an die bestehende Sportanlage am westlichen Ortsrand von Hausen-Arnsbach an
Gemarkung, Flur, Flurstück:	Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 15 Flst.69,67,66,65,64,63,62,61,41/2,40/2 und 40/1.
Flächengröße:	rd. 2,9 ha
Flächenzuordnung/Eigentümer:	derzeit überwiegend private Eigentümer, die Stadt ist im Eigentum von 3 Flurstücken, betroffen sind 3 Bewirtschaftungseinheiten, 1 Haupterwerbslandwirt
Bodenrichtwert:	Je nach Bonität zwischen 1,45 € und 1,95 €/m².

2 Planungsrecht	
Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportanlage sowie im Westen „Fläche für die Landbewirtschaftung“ überlagert mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“
Flächennutzungsplan	-----
Bebauungsplan	im Plangebiet selbst keiner, westlich angrenzend der Bebauungsplan „Verkehrerschließung Am Sportfeld/Reuterweg“ (2009)

3 Nutzung/Gebäudebestand	
Derzeitige Nutzung der Fläche:	Landwirtschaft, 1 Garten im Außenbereich
Benachbarte Nutzungen:	Aussiedlerhof, Feuerwehrgerätehaus, Sportplatz mit Vereinsheim und Hausener Treff , Landwirtschaft Synergieeffekte durch bestehende Infrastruktur der vorhandenen Sporteinrichtungen (Erschließung und Parkplätze)
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen:	Keiner, angrenzend die bestehende Infrastruktur der vorhandenen Sporteinrichtungen
Baulasten:	Baulasten nicht bekannt, da Flächen in privatem Eigentum

4. Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung:	Über die derzeit im Ausbau befindliche neue Erschließungsstraße und die Anbindung an den Reuterweg (K 723), Potenziale des nicht-motorisierten Verkehrs können aufgrund der integrierten Lage genutzt werden.
ÖPNV:	ÖPNV Anschluss in Hauptstraße vorhanden
Mediale Erschließung (Gas, Wasser etc.)	Vorhanden, ein Ausbau im Plangebiet ist nicht erforderlich.

5. Boden/ Wasser/Landschaft	
Baugrund/Topografie	Es liegen keine Aussagen zum Baugrund vor
Schutzgebiete:	keine
Bestimmende Biotoptypen:	Acker, Intensivgrünland, Freizeitgarten.
Naturschutzfachliche Relevanz:	Überwiegend geringe Wertigkeit. Keine Schutzgebiete (Natura 2000 – Gebiete > 1 km entfernt).
Artenschutzrechtliche Relevanz:	Lebensraum für Vögel (Acker, Grünland).
Landschaftsbild:	Recht strukturarmer, nicht besonders sichtexponierter Landschaftsausschnitt mit Vorbelastungen durch benachbartes Sportgelände und Aussiedlerhof, Nachbarschaft zur Häuserbachau
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	keine erhaltenswerten Landschaftsstrukturen keine Baudenkmäler

Bewertung

Kriterien	Bewertung	Bewertung
Verfügbarkeit, Zeitliche Umsetzbarkeit	Grundsätzlich gegeben, Grundstücke befinden sich in Streubesitz, die Stadt hat Zugriff bis 31.12. 2012 auf die planerischen Schlüsselgrundstücke über eingeräumte Vorkaufsrechte (Flst. 62 und 61 zu 8 €/m ²)	+
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Verkehrliche Erschließung über neue Planstraße gegeben	+
ÖPNV-Anbindung	ÖPNV in fußläufiger Entfernung vorhanden	+
Rechtliche Restriktionen	Nicht erkennbar	+
Planerische Restriktionen	Kann aus RegFNP-Darstellung entwickelt werden, Belange des Immissionsschutzes gegenüber der angrenzenden Wohnnachbarschaft sowie des Aussiedlerhofes müssen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.	+
Fachliche Restriktionen	Topographisch guter Standort (keine stärkere Hanglage, keine Kuppenlage), unmittelbarer Anschluss an bereits vorhandene Sportanlage, Landschaftsbild durch Aussiedlerhof bereits vorbelastet, keine besonders starke Sichtexposition, keine gefährdeten Pflanzenarten zu erwarten, keine Vorkommen sensibler Lebensräume, faunistische Untersuchungen beschränken sich vsl. auf eine Tiergruppe (Vögel).	+

Kriterien	Definition der Bewertungskriterien		
	Eignung gegeben ++, +	Eignung eingeschränkt 0, -	Eignung fraglich --
Verfügbarkeit, Zeitliche Umsetzbarkeit	Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt	Grundstücke befinden sich im Streubesitz (Veräußerungsbereitschaft unklar) oder im Eigentum einer Privatperson, die den Standort nur unter Vorbehalt zur Verfügung stellen will.	Grundstücke befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, die eine Bereitstellung ablehnen.
Wirtschaftlichkeit Erschließung	Erschließung über bestehende Straße	Erschließung unklar oder in erheblichem Umfang ausbaubedürftig	Erschließung in erheblichem Umfang neubaubedürftig
Rechtliche Restriktionen		Überschwemmungsgebiet Landschaftsschutzgebiet Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen Weltkulturerbestatus	Abflussgebiet WSG, Schutzzone II Naturschutzgebiet Natura 2000-Gebiet Biotopschutz § 30 BNatSchG
Planerische Restriktionen		Entgegenstehende Flächenwidmung in RPM oder FNP Städtebauliche Bedenken (Lage, Nachbarschaft, Gesamtentwicklung etc.)	
Fachliche Restriktionen		Topografisch schwierige Lage Sichtexponierte Lage (Landschaftsbild) Landwirtschaftlich wertvolle Böden (Vorranggebiet lt. RegFNP) Vorkommen gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten Vorkommen sensibler Lebensräume Lage in kulturhistorisch wertvoller Umgebung/Landschaft Lärm- oder andere Immissions-/Emissionsvorbehalte	

Vergleich und Bewertung der Standorte 1- 4

	Standorte			
Kriterien	1 Am Steinchen	2 Kirschenallee / Bruchwiesen	3 Platte	4 Hausen-Arnstbach
Verfügbarkeit, Zeitliche Umsetzbarkeit	-	-	-	+
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	o	-	+	+
ÖPNV-Anbindung	-	-	-	+
Rechtliche Restriktionen	o	-	+	+
Planerische Restriktionen	--	o	o	+
Fachliche Restriktionen	-	--	-	+
Gesamtbewertung	ø 1,75	ø 1,9	ø 2,7	ø 3,6

Bewertung:

über 3,9:	++	sehr gut geeignet
3 bis 3,9:	+	gut geeignet
2 bis 2,9:	o	mäßig oder unter Umständen geeignet
1 bis 1,9:	-	nicht geeignet / deutliche Restriktionen
unter 1,0:	--	in keiner Weise geeignet / erhebliche Restriktionen

Zusammenfassende Bewertung der Standorte 1 bis 4

Die Gegenüberstellung der Einzelbewertungen (s. Übersichtstabelle) lässt erkennen, dass der Standort 4 „Hausen-Arnstbach“ hinsichtlich Verfügbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Verkehrsanbindung, rechtlichen, planerischen und fachlichen Restriktionen gegenüber den anderen Standorten eindeutig bevorzugt ist. Darüber hinaus bietet keiner der Alternativstandorte hinsichtlich seiner fachlichen und (planungs-) rechtlichen Voraussetzungen eindeutige Vorteile gegenüber den Flächen „Hausen-Arnstbach“.

/ Anlage

