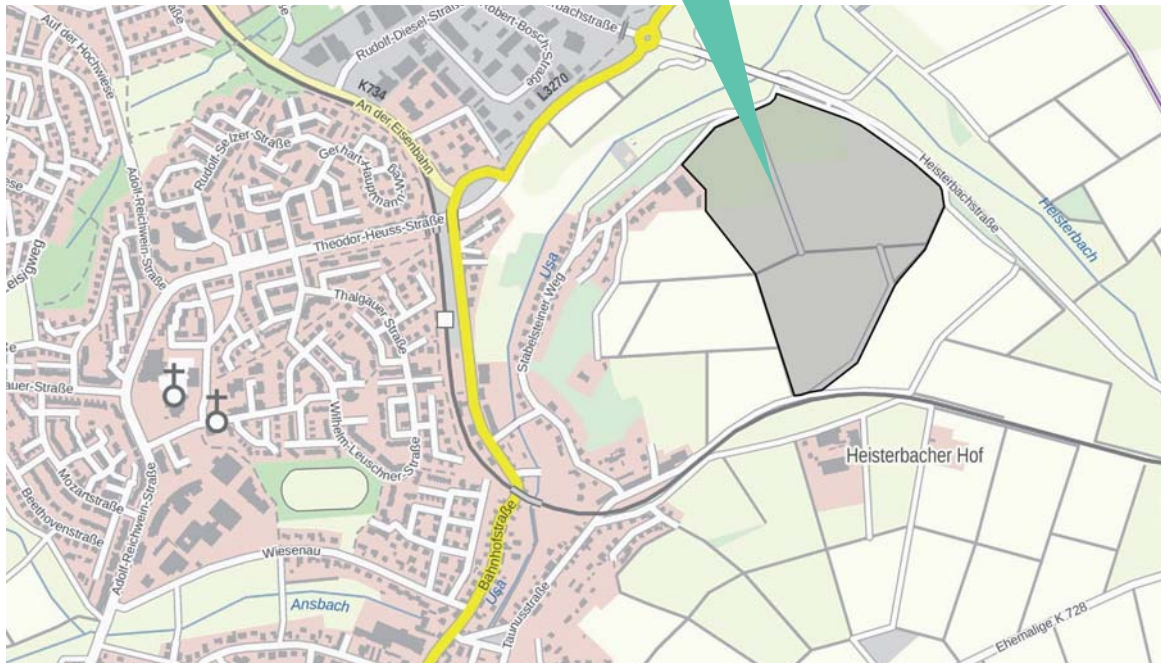


STANDORT 1a

Alternativenprüfung für die Ausweisung von Gewerbeflächen Stadtteil Anspach Ost, Wenzelholz



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 Flurstücke 171, 176, 174

Flächengröße

ca. 154.200 m²

Anzahl WE je ha Bruttowohnbauand

Flächenzuordnung/ Eigentümer

Eigentum einer Eigentümergemeinschaft, Stadt

Bodenrichtwert

nicht bekannt

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan
(RegFNP 2010)

Fläche für die Landbewirtschaftung; Vorrang Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (Überschwemmungsgebiet)

Bebauungsplan

ja, teilweise liegt Flst. Nr. 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	In minimal 81 m Entfernung befindet sich der Heisterbacher Hof südlich des Areals.

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Anbindung über Heisterbachstraße (Gemeindestraße), kurzer Weg zum GE, Geschwindigkeitsreduzierung = weniger Lärm; Erschließung und Entwicklung ohne Verkehr durch bestehende Baugebiete oder sonstige Beeinträchtigung der Anwohner möglich
ÖPNV	muss hergestellt werden; liegt innerhalb 1.000 m Radius der Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Hauptgasstrasse verläuft unterhalb der Heisterbachbrücke Strom: Leitungen liegen in der Straße Im Wenzelholz bis zur Hausnr. 6 Telekom: Leitungen liegen in der Straße Im Wenzelholz bis zur Hausnr. 6 Unitymedia: liegt nicht in diesem Bereich Wasser: Leitungen DN100 liegen in der Straße Im Wenzelholz bis zur Hausnr. 6. Im Stabelsteiner Weg liegt eine Leitung DN80. Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	In der Straße Zum Wenzelholz Mischwasserkanal DN250 vorhanden, aber nicht ausreichend. Trennsystem machbar als Einleitung in die Usa sowie Direktanschluss an Schmutzkanal des Abwasserverbands (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 Ertragspotenzial: 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); Ausgleichsmaßnahme für BG Am Inchenberg; Neuanlage 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 potenziell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert; geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- und Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 1: Heisterbachstraße, Blickrichtung nach Westen



Abb. 2: Heisterbachstraße, Blickrichtung nach Südwesten



Abb. 3: mitten im Plangebiet, Blickrichtung Heisterbachstraße



Abb. 4: Blick vom westlichen Rand des Plangebietes

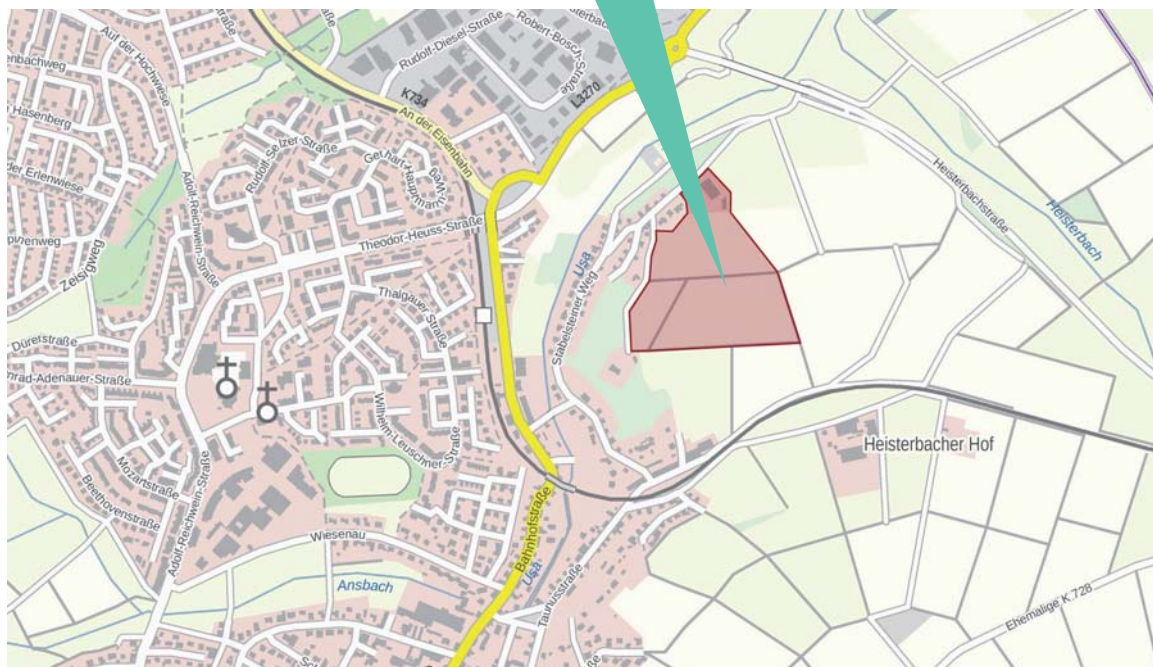


Abb. 5: Nördlicher Rand des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit; zeitliche Verfügbarkeit	die Stadt hat außer den Wegeparzellen kein Eigentum	3
Wirtschaftlichkeit; Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden mit direktem Anschluss an Heisterbachstraße; innerhalb 1.000 m Radius der Taunusbahn; Grundstückswert unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet bzw. nur angrenzende Lage	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich; Ausgleichsfläche (lt. B-Plan Am Inchenberg und Heisterbachstraße 1./2. BA)	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert; Verkehrslärm; Bodenfunktionsbewertung mittel bis teilw. sehr hoch; landw. Hof in < 100 m Entfernung	3

STANDORT 1b

Alternativenprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
**Stadtteil Anspach Ost, Hinterm Stabelstein,
 Wenzenholz**



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
Flächengröße	ca. 75.350 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	337 WE bei 45 WE/ ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt; ansonsten private Eigentümer
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 290 €/ m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für die Landbewirtschaftung;
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	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	im Kontext mit den weiteren Gebietsentwicklungen am Stabelstein zu entwickeln
ÖPNV	zusätzlicher Bahnanschluss an Taunusbahn für Gebietsentwicklung am Stabelstein und Gewerbegebiet Zum Wenzelholz sinnvoll; liegt innerhalb 1.000 m Radius d. Taunusbahn
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 notwendig. Eventuell muss SMUSI-Berechnung erstellt werden. eine neue SMUSI-Berechnung erstellt werden muss.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley- Parabraunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: hoch bis gering Ertragspotenzial: mittel 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
Biototypen	Acker (intensiv)

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potenziell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert; geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- und Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 6: südwestlicher Rand des Planungsareals



Abb. 7: westlicher Rand des Planungsareals



Abb. 8: westlicher Rand des Planungsareals, Blick gegen Süden



Abb. 9: Bestandsvilla jenseits des westlichen Randes des Planungsareals



Abb. 10: Gewerbebrache am nördlichen Rand des Planungsareals

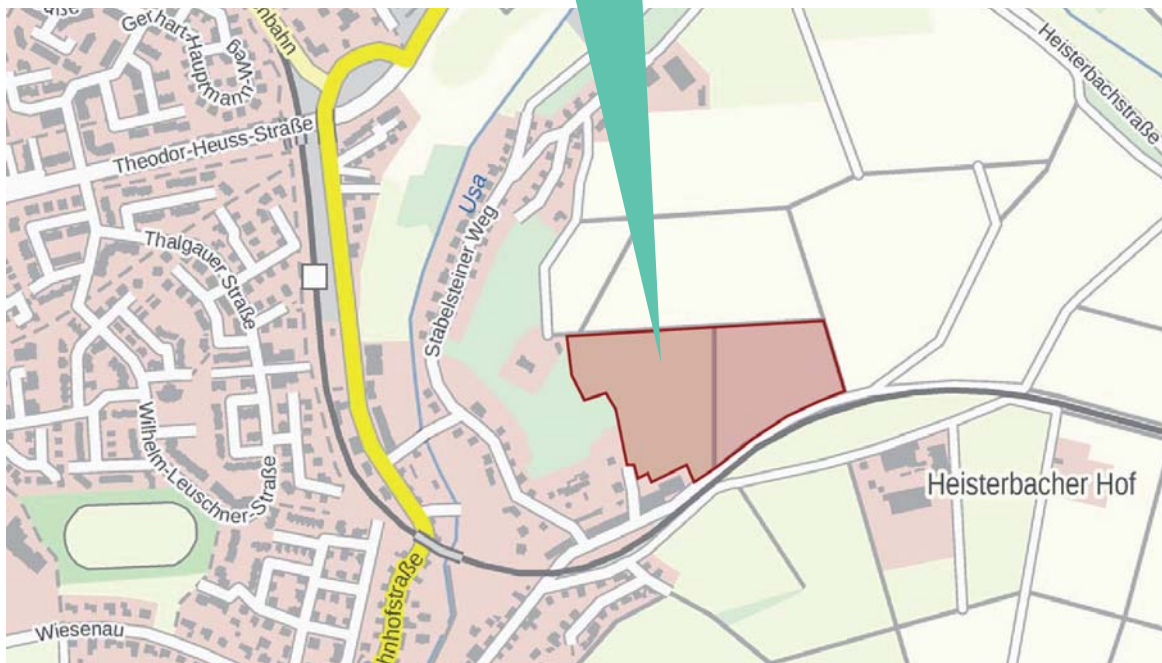


Abb. 11: Blick vom nordöstlichen Rand des Plangebietes gegen Westen

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit; zeitliche Verfügbarkeit	Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit; Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden; ist von der Gebietsentwicklung 1a abhängig, liegt im 1.000 m Radius der Taunusbahn, Grundstückswert unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm	2

STANDORT 1c

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



Fläche

Adresse/ Lage	östlich des Landhauses 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 die 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	In minimal 84 m Entfernung befindet sich der Heisterbacher Hof südlich des Areal.

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 Stabelstein und Gewerbegebiet Zum Wenzholz sinnvoll; liegt innerhalb 1.000 m Radius der Taunusbahn
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 notwendig, da hier die Zustimmung der Kläranlage benötigt wird, ggf. muss eine neue SMUSI-Berechnung erstellt werden.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotenzial: 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 potenziell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- und Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt; Schallemissionen durch Taunusbahn, welche in regelmäßigen Abständen (15 min) verkehrt



Abb. 12: südöstlicher Rand des Plangebietes entlang der Bahngleise



Abb. 13: Fläche nördlich der Gewerbebrache Taunuslicht



Abb. 14: Feldweg mitten im Planungsareal von Süd nach Nord



Abb. 15: Blick vom Stabelstein auf den Inchenberg



Abb. 16: Blick über das Planungsareal von Nord nach Süd



Abb. 17: Östlicher Rand Taunuslicht



Abb. 18: Mitten im Plangebiet, Blick nach Westen



Abb. 19: Streuobstwiese

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit; zeitliche Verfügbarkeit	Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit; Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, bzw. ist über bestehendes Straßennetz problematisch; ist von der Gebietsentwicklung 1a und b abhängig; liegt im 1.000 m Radius d. Taunusbahn; Grundstückswert unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert; Verkehrslärm; landwirtschaftlicher Hof in < 100 m Entfernung	3