

## STANDORT 3a

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



### Fläche

Adresse/ Lage	zwischen L3041 und Verlängerung Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße (FLJ Straße)
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach (West); Flur 30; Flurstücke 40/1, 41, 43/1, 44, 46, 47, 51
Flächengröße	ca. 26.521 m <sup>2</sup>
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	119 WE bei 45 WE/ ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	überwiegend im Eigentum der Stadt außer Flst. 40/1, 3.784 m <sup>2</sup> (Privateigentum)
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 360 €/ m <sup>2</sup> (Stand 2018)

### Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss 20. 2. 2013 (ohne Flst. 40/1)

<b>Nutzung/ Gebäudebestand</b>	
Nutzung der Fläche	Grünland mit Baum- und Strauchhecke (primär Nadelbäume) sowie Einzelbäume innerhalb der Fläche; Feldweg
benachbarte Nutzungen	Sportplatz; Wald; Landesstraße; Wohngebiet
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keiner
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

<b>Infrastruktur</b>	
Verkehrliche Erschließung	zwischen FLJ und Weilstraße gelegen; in Verbindung mit Siedlungsentwicklung am Belzbecker ist eine neue Erschließung des Gebietes von der L3041 erstrebenswert
ÖPNV	Buslinie 80 (Königstein – NA); 60 (Königstein – NA); liegt außerhalb 1.000 m Radius d. Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: liegt in Weilstraße sowie FLJ Straße Strom: liegt in Weilstraße sowie FLJ Straße Telekom: liegt in Weilstraße sowie FLJ Straße Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: DN150 liegt in FLJ Straße bis zum Klingenbergweg. DN200 liegt in Weilstraße Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Trennsystem möglich, wenn größere Kanalbauarbeiten umgesetzt werden. Vorfluter, welcher das ganze Stadtgebiet durchläuft, führt in bestehende Bachverrohrung. Folglich ist eine fachliche Überprüfung der Abwassermengen (DN250) in die vorhandene Entwässerungsleitung erforderlich. Eine Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung sind ebenfalls notwendig.

<b>Boden/ Tiere &amp; Pflanzen/ Landschaft</b>	
Boden	Braunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: sehr gering bis gering Ertragspotenzial: 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	Grünland; einzelne Laub-/ Obstbäume; Ruderalflur; Grünfläche mit Baum- und Strauchhecke (primär Nadelbäume)

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



Abb. 39: Luftbild Planungsareal 3a und b



Abb. 40: südlicher Rand des Planungsareals Richtung Westen



Abb. 41: Blick auf die im Norden angrenzende Weilstraße (weiter südlich)



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



Abb. 43: Blick auf Weilstraße



Abb. 44: Blick über das Planungsareal Richtung Süden

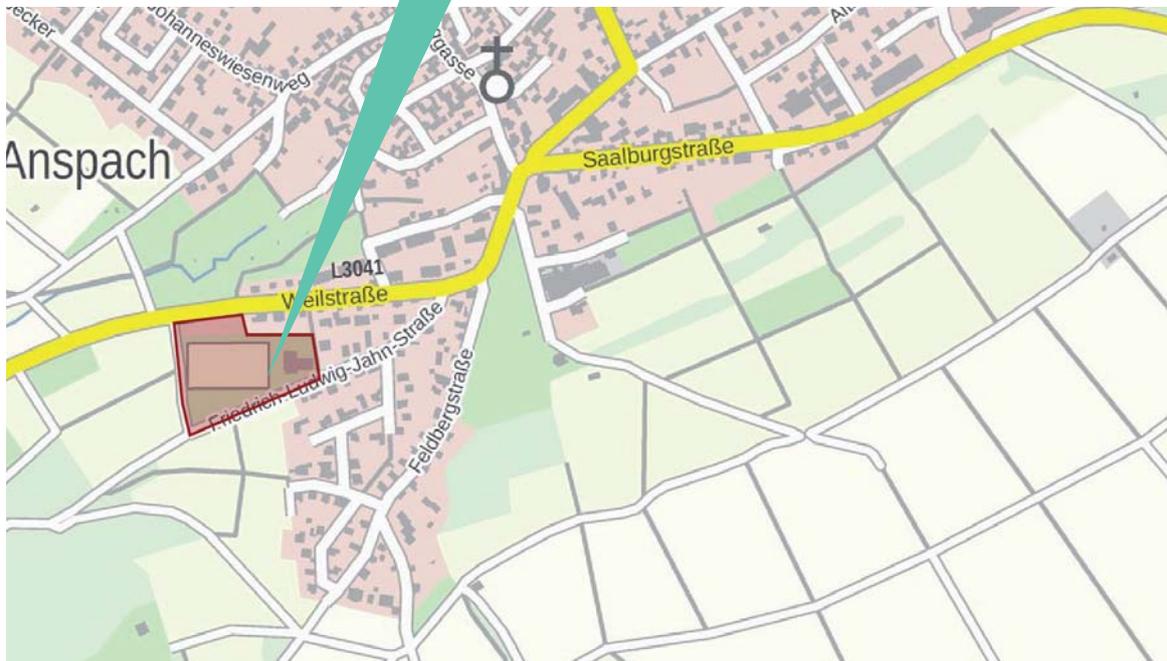


Abb. 45: südwestlicher Rand des Planungsareals

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit; zeitliche Verfügbarkeit	Stadt ist Eigentümer aller Grundstücke außer Flst. 40/1	5
Wirtschaftlichkeit; Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden; Anbindung an FLJ Straße möglich; Ver- und Entsorgungsanbindung an FLJ Straße möglich; außerhalb 1.000 m Radius d. Taunusbahn; Grundstückswert unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet; Artenschutz	4
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert; Verkehrslärm	3

## STANDORT 3b

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



### Fläche

Adresse/ Lage	zwischen L3041 und Verlängerung der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach (West); Flur 29; Flurstücke 123/4, 123/5, 125/1
Flächengröße	ca. 17.272 m <sup>2</sup>
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	77 WE bei 45 WE/ ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt: 14.998 m <sup>2</sup> ; Privateigentum
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 360 €/ m <sup>2</sup> (Stand 2018)

### Planungsrecht

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

<b>Nutzung/ Gebäudebestand</b>	
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

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

<b>Boden/ Tiere &amp; Pflanzen/ Landschaft</b>	
Boden Fläche wird im BodenViewer Hessen vielfach nicht betrachtet. Die angrenzenden Flächen weisen folgende Eigenschaften auf.	Braunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: sehr gering bis gering Ertragspotenzial: 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 und teilversiegelte Flächen; Hecken; Laubbäume

Naturschutzrechtliche Relevanz	Sportanlage: geringe naturschutzfachliche Bedeutung; Streuobstwiese: hohe 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; Straßenlärm L 3041 Tg 55-65 dB



Abb. 46: Sporthalle Bestand



Abb. 47: Blick auf den Sportplatz



Abb. 48: Blick aus Südwesten entlang der FLJ Straße



Abb. 49: Blick auf den Bolzplatz

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit; zeitliche Verfügbarkeit	Stadt ist Eigentümer des Plangebietes außer Flst. 123/5 und 123/4.	5
Wirtschaftlichkeit; Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden; Ver- und Entsorgungsleitung teilweise in FLJ Straße und Weilstraße vorhanden und müssen überprüft werden; Anbindung an FLJ Straße möglich; außerhalb 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	3