



Taunusstein – Hahn-Süd

Machbarkeitsstudie im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen
- **Kurzfassung (Auszüge)** -

Juni 2018



BAULANDOFFENSIVEHESSEN

EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

PROJEKTINFORMATION

Auftraggeber

Magistrat der Stadt Taunusstein
Rathaus, Aarstraße 150
65232 Taunusstein

Auftragnehmer

Bauland-Offensive Hessen GmbH
Alte Mainzer Gasse 37
60311 Frankfurt am Main

Dipl.-Ing. Gregor Voss
Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Süd

Frankfurt am Main
Tel.: +49(0)69 6069 1478
Fax: +49(0)69 6069 51478
Mobil: 0178 600 1684
Email: gregor.voss@nh-projektstadt.de
<http://www.nh-projektstadt.de>

Projektleitung

Gunnar Zehe
Dipl.-Geograph
Dipl.-Immobilienökonom (ADI)

Projektteam

Felix Dambach
M.Sc. Geographie

Eva Ingenfeld
Dipl.-Geographin

Tjark Albrecht
B.Sc. Geographie

Hendrik Roth
Dipl.-Ing. Architekt (FH)

Fabian Mathiowetz
Diplom-Immobilienwirt (DIA)

in Zusammenarbeit mit Planergruppe ASL, Frankfurt am Main

Frankfurt am Main, 11.06.2018

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt

1. Ziel- und Aufgabenstellung	2
2. Erste Bebauungskonzeption	5
2.1 Entwurfsbeschreibung	5
2.2 Städtebauliche Kennziffern	10
2.3 Darstellung	11
3. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	12

1. Ziel- und Aufgabenstellung

Die Machbarkeitsstudie und die Aufgabe der Bauland-Offensive Hessen

Die Bauland-Offensive Hessen ist eine Initiative des Landes Hessen zur Unterstützung der Kommunen bei der Mobilisierung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum. Im ersten Schritt dieser Initiative bietet das Land den Kommunen an, bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung für die in Frage kommenden Flächen erstellen zu lassen. Die Bearbeitung erfolgt durch die neu gegründete Bauland-Offensive Hessen GmbH als Tochter der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft.

Die Stadt Taunusstein ist mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH bezüglich der Erstellung einer entsprechenden Machbarkeitsstudie für die geplante Siedlungserweiterungsfläche „Hahn-Süd“ mit einem Flächenumfang von insgesamt rund 20 ha in Kontakt getreten. Nach Prüfung liegen die Voraussetzungen für eine Unterstützung durch die Bauland-Offensive Hessen vor. Die Stadt Taunusstein hat daher mit Vertrag vom 10.01.2018 die Bauland-Offensive Hessen GmbH mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die geplante Siedlungserweiterungsfläche „Hahn-Süd“ beauftragt.

Geprüft wird im Rahmen der Studie, ob und inwieweit sich eine Bebauung des Gesamtareals zu Wohn- und anteiligen Gewerbezwecken dem Grunde nach planerisch und wirtschaftlich darstellen lässt, insbesondere unter Berücksichtigung der Zielsetzung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Prüfung der Machbarkeit im Rahmen der Studie stellt ausdrücklich keine Planungsleistung dar. Sie ist vielmehr eine wertvolle Informationsgrundlage für

- einen sich anschließenden Planungsprozess (z.B. Erstellung eines Rahmenplans)
- die damit verbundenen Beteiligungsverfahren und den politischen Diskurs zur Baulandentwicklung
- sich anschließende Gespräche mit Fach- und Landesbehörden
- sich anschließende Gespräche mit Eigentümern,
- sich anschließende Gespräche mit möglichen Entwicklern und Bauträgern

Nicht zuletzt sollen im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Entscheidungsgrundlagen für die immobilienwirtschaftliche Bewertung und Verwertungsfähigkeit des Areals im noch unentwickelten Zustand gewonnen werden.

ZIEL- UND AUFGABENSTELLUNG

Genereller Wohnraumbedarf und erhöhter Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum

Die Stadt Taunusstein verzeichnete in den vergangenen Jahren einen starken Bevölkerungszuwachs, so allein vom Jahr 2015 bis 2017 einen Zuwachs von mehr als 1.000 Einwohnern. Die Analysen der Strukturdaten (insbesondere zu Bevölkerung und Wohnraum) sowie des Wohnungsmarktes (Miet- und Kaufmarkt) sprechen für weiterhin steigende Wohnraumbedarfe bei gleichzeitiger Verknappung des Wohnraumangebotes. Mit dem absoluten Bevölkerungsanstieg einher geht auch ein Anstieg der Haushaltszahlen. Der Trend zu Kleinhaushalten bzw. Singlehaushalten und Seniorenhaushalten verstärkt den Bedarf nach adäquaten, zielgruppenspezifischen Formen der Wohnraumverfügbarkeit. Die Stadt Taunusstein sucht nach Lösungsansätzen und hat in der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2017 die Evaluation der Strategie der Stadtentwicklung mit dem Schwerpunkt der baulichen Entwicklung bis 2025 beschlossen.¹

Das Projektgebiet und die Aufstellung des Flächennutzungsplans

Das Projektgebiet mit rund 20 ha umfasst nahezu vollständig Waldflächen, die sich im Eigentum des Landes Hessen (Hessenforst) und der Stadt Taunusstein befinden. Ein Anteil des Baumbestandes wird forstwirtschaftlich als „Kalamitätsflächen“ in Folge eines Wintersturms im Jahr 1999 eingestuft. Im östlichen Teilbereich durchfließt der Oberlauf des Lauterbaches das Projektgebiet.

Die Siedlungserweiterung „Hahn-Süd“ bietet für die Stadt Taunusstein eine der wenigen Möglichkeiten, um weitere Wohnbauflächen in städtebaulich integrierter Lage entwickeln zu können. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans sieht eine insgesamt gemischte Bebauung vor. Neben dem Bedarf nach Wohnbauflächen soll hierbei auch den Bedarfen nach weiteren Gewerbeflächen bzw. Einzelhandelsflächen gemäß Aussagen des städtischen Einzelhandelskonzepts Rechnung getragen werden.

Die Umwidmung der Waldfläche zu einer Siedlungserweiterungsfläche soll in einem Zielabweichungsverfahren parallel zum laufenden Neuaufstellungsverfahren des städtischen Flächennutzungsplans (GFNP) angestrebt werden. Die planerischen Überlegungen sehen unter Berücksichtigung der städtebaulichen und verkehrstechnischen Gegebenheiten eine gemischte bauliche Nutzung vor. Des Weiteren sind Pufferzonen zu den Hauptverkehrsstraßen und Grünstreifen (Bachlauf) zu berücksichtigen. Der für die Schaffung von Wohnbauland verfügbare Flächenanteil des Projektgebietes beträgt ca. 8 ha.

¹ FIRU Forschungs- und Informationsgesellschaft (2017): Evaluierung und Fortschreibung Strategie Stadtentwicklung – Schwerpunkt bauliche Entwicklung 2025 (im Auftrag der Stadt Taunusstein).

ZIEL- UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Taunusstein hat bereits artenschutzrechtliche Untersuchungen und die hydrologische Untersuchung durchführen lassen. Die bisherigen Ergebnisse sprechen für die weitere Planung des Entwicklungsgebiets Hahn-Süd.

Aus Sicht des Artenschutzes ist das Gebiet durch die Umschließung durch Straßen und Bebauung sowie insbesondere durch Nutzungsdruck (Freizeitbesucher, Hundehalter) stark gestört und daher weniger wertvoll, es sind jedoch weitere Untersuchungen erforderlich.²

Aus der Position einer integrierten Stadtentwicklung und Stadtplanung soll die Machbarkeitsstudie auch die Bestrebungen der notwendigen wohnbaulichen Entwicklung im Projektgebiet im Zielabweichungsverfahren argumentativ unterstützen und erste städtebauliche Lösungsansätze aufzeigen.

² vgl. Plan Ö (2017): Ergebnisse der faunistischen Erhebungen „Hahn-Süd“ (im Auftrag der Stadt Taunusstein).

2. Erste Bebauungskonzeption

2.1 Entwurfsbeschreibung

Konzeptbeschreibung³

Planungskonzept

Das Planungskonzept der Machbarkeitsstudie bezieht sich auf den Flächennutzungsplanvorentwurf aus dem Jahr 2017. Demnach sollen entlang der B 54 Gewerbeflächen und ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit 15.000 m² Grundstücksfläche sowie im Norden und Nordosten ein Wohngebiet entwickelt werden.

Die Stadt Taunusstein beabsichtigt den städtebaulichen Entwurf des Baugebiets in weiteren Planschritten, ggf. auch im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens, vertiefend auszuarbeiten. Insofern stehen bei der Machbarkeitsstudie die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, die Dichte und die Mischung verschiedener Wohnungstypen sowie die Flächeninanspruchnahme für die erforderlichen Infrastrukturen und die Verkehrs- und Grünflächen im Vordergrund. Die städtebauliche Konzeption ist somit als Grundlage eines Berechnungsmodells zu verstehen und stellt keinen städtebaulichen Entwurf im klassischen Sinne dar.

Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der Größe des Gebiets und den unterschiedlichen Nutzungen ist es sinnvoll zwei verkehrliche Hauptanbindungen zu schaffen. Über die östliche Anbindung an die L 3032, die als Kreisverkehrsanlage geplant ist, soll der überwiegende Wohnverkehr abgewickelt werden. Von diesem Knoten aus wird gleichfalls der östlich des Plangebietes vorgesehene Haltepunkt der geplanten Citybahn Mainz – Wiesbaden – Taunusstein – Bad Schwalbach, bzw. der dort geplante P+R-Parkplatz angebunden. Die westliche Anbindung (B 54) dient vorrangig zur Aufnahme des gewerblichen Verkehrs und des Verkehrs des Einzelhandels.

Die Fläche des geplanten Einkaufszentrums hat zum einen gesamtstädtische Versorgungsfunktion, zum anderen soll es jedoch in das stadträumliche Gefüge des neuen Quartiers eingebunden werden. Insofern ist es sinnvoll, die Sondergebietsfläche in Nähe der westlichen Hauptanbindung zu verorten und den gewerblichen Verkehr südlich dieses Grundstückes zu den Gewerbeflächen zu führen.

³ Anmerkung: Die konzeptionellen Überlegungen berücksichtigen insbesondere auch die Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB des RP Darmstadt vom 13.04.2017.

BEBAUUNGSKONZEPTION

Diese Konzeption würde zu einer Hauptverkehrsachse führen, die von der Kreisverkehrsanlage über das Einkaufszentrum in Richtung des Anbindungspunktes an die B 54 (bzw. umgekehrt) sowie zu einer weiteren Sammelstraße reicht, die zur Erschließung der Gewerbegrundstücke, aber auch der nördlichen angrenzenden Geschosswohnungsbauten, dienen kann. Die Straßen sollten jeweils als breite Alleen ausgebaut werden. Die Fahrbahnbreite beträgt jeweils ca. 6,50 m, die Breite der Fußwege 2 x 2,00 m und die der Parkierungsstreifen 2 x 2,00 bzw. 1 x 5,00 m. Die Senkrechtstellplätze vor dem Baufeld BF 16 werden hier jedoch den Baugrundstücken zugeschlagen.

Eine weitere zentrale Verbindungsachse würde von Norden (Straße am Lauterbach) nach Süden verlaufen und in ihrer Verlängerung über die Fußgängerbrücke zu den südlich der Bundesstraße liegenden Waldflächen führen. Die als einreihige Baumallee ausgebildete Straße würde im Norden über eine Ausbaubreite von ca. 10,50 m verfügen (Fahrbahn 5,50 m, 2 x Gehweg 1,50 m, ein Grün- bzw. Parkstreifen 2,00 m). Im Süden wäre sie aufgrund des gewerblichen Verkehrs mit einer breiteren Fahrbahn von ca. 6,50 m ausgestattet.

Nördlich und südöstlich der zentralen Ost-West-Achse wird vorgeschlagen, das Straßennetz durch radial angeordnete Verkehrsflächen, die mit Ausnahme des östlichen Halbringes als Mischverkehrsflächen ausgebildet wären, zu prägen. Die Mischverkehrsstraßen können zum Teil als Stichstraßen ausgebildet sein. Die Straßenbreiten würden je nach Belastung 10,50 m, 8,00 m oder 6,00 m betragen.

Die Stellplätze für die Geschosswohnungen sollen teilweise in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Einfamilienhäuser haben jeweils 2 oberirdische Stellplätze. In der weiteren Planung sind die genauen Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung zu berücksichtigen.

Die neuen Straßen sollen im Westen an die vorhandenen Straßen (Erich-Kästner-Straße und Gottfried-Keller-Straße) angebunden werden, sodass eine gute Verknüpfung mit den Bestandsgebieten und dem Stadtteilzentrum Hahn gewährleistet ist, ohne dass es hier zu Durchgangsverkehr kommt.

In dem Plangebiet sollen zudem verschiedene Fuß- und Radwege verlaufen, die Verbindungen zwischen dem Stadtplatz, dem anschließenden Spielplatz und der Kindertagesstätte zu dem östlichen Grünzug (Retentionsflächen des Lauterbaches) bzw. zur nordöstlich gelegenen Parkanlage mit Spielplatz und über die bestehende Fußgängerbrücke in den Taunus herstellen können. In den weiteren Planungsschritten müssen Verkehrsgutachten eingeholt und die Erschließung explizit geplant werden.

Lärmschutzmaßnahmen

Durch den Verkehr auf der Landes- und der Bundesstraße kommt es zu Lärmbelastungen der künftigen Wohngebiete. Als Ausgangsthese der Machbarkeitsstudie wird angenommen, dass durch die geplanten baulichen Abstände zur L 3032 mit mindestens 35 m und eine

BEBAUUNGSKONZEPTION

eventuelle Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen ein gesundes Wohnen möglich ist – unter Vorbehalt der weiteren schalltechnischen Untersuchung im weiteren Verfahren. Bezüglich des Verkehrslärms der B 54 wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Entfernung von ca. 100 m und der zu Teilen im Geländeeinschnitt liegenden Trasse keine Beeinträchtigung des Wohnens zu erwarten ist.

Im Grenzbereich zwischen den Wohn- und Gewerbeflächen im Süden und Südwesten des Plangebietes ist die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten mit Emissionskontingenten zu erwarten. Dort können wenig lärmintensive Betriebe, wie z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude, angesiedelt werden.

Erste Bebauungskonzeption

Ein grundsätzlicher Gedanke des Testentwurfs ist, entlang der zentralen Ost-West-Achse, zwischen dem geplanten Haltepunkt der Citybahn und dem Einkaufszentrum, eine geschlossene Raumstruktur aus Geschosswohnungsbauten zu schaffen. Das Einkaufszentrum wäre dabei aus Richtung Haltepunkt der Citybahn der Endpunkt der Sichtbeziehung nach Westen. Im Kreuzungspunkt zur Nord-Südachse würde sich im Süden ein städtischer Platz mit einer randlichen Wohn- und Geschäftsbebauung und im Norden eine Kindertagesstätte anschließen. Von Bedeutung ist, dass das Einkaufszentrum sich in die mehrgeschossige Umgebungsbebauung einfügt. Es ist daher vorgesehen über den Einzelhandelsflächen Wohnungen und Büroflächen anzuordnen.

Das Programm der hessischen Baulandoffensive soll dazu beitragen kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.⁴ Aus diesem Grund sieht das Planungskonzept ca. 45 % der Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und ca. 55 % für den verdichteten Einfamilienhausbau vor. Kostengünstiger oder auch teilweise geförderter Wohnungsbau lässt sich insbesondere bei Geschosswohnungsbauten mit oberirdischen Stellplatzflächen realisieren. Diese Baugrundstücke (Gesamtgröße 13.200 m²) sind im Planungskonzept im südöstlichen Siedlungsbereich angeordnet. Die Geschosswohnungsbauten mit Tiefgaragen (Gesamtgrundstücksfläche ca. 20.600 m²) befinden sich überwiegend entlang der zentralen Ost-Westachse. Bei der vorgenommenen Verteilung handelt es sich um ein Gedankenmodell, welches als Rechengrundlage der Machbarkeitsstudie dient. Eine weitere Durchmischung von Geschosswohnungsbauten (mit oder ohne Tiefgarage) ist städtebaulich möglich.

Weiterhin ist im Plangebiet verdichteter Einfamilienhausbau (Gesamtgrundstücksfläche ca. 45.600 m²), in einer Mischung von freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Die Grundstücke liegen überwiegend im Norden, teilweise aber auch, um eine

⁴ vgl. Kap. 5 Bezahlbarer Wohnraum

BEBAUUNGSKONZEPTION

gute Durchmischung zu erreichen, im Bereich der Geschosswohnungsbauten im Südosten des Plangebietes.

Bezüglich der Höhenentwicklung orientieren sich die Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen an der überwiegenden Bestandsbebauung im Norden und Nordosten des Plangebietes. Die Geschosswohnungsbauten können über drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss verfügen.

Das Gelände fällt Richtung Norden mit einer Neigung von bis zu 10 %. Zur Gewährleistung eines verträglichen Übergangs in der Nahtstelle Gewerbe / Wohnen bleibt die Höhenentwicklung der Gewerbegebäude auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt.

Die Größe des Baugebietes mit ca. 1.300 Einwohnern würde zusätzliche Infrastrukturen erfordern. In der Konzeptplanung befindet sich in zentraler Lage die Fläche für eine Kindertagesstätte (Grundstück ca. 3.500 m²). Der Einzelhandelsstandort hat gesamtstädtische Bedeutung, was sich auch in der Größe von ca. 5.000 bis 6.000 m² BGF ausdrückt. Im städtischen Einzelhandelskonzept ist hier ein potentieller zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Er dient aber auch der Versorgung des Neubaugebietes. Im Hinblick auf den möglichen Bedarf an betreuten oder altengerechten Wohnformen wird in der Machbarkeitsstudie auf eine explizite Flächenausweisung verzichtet. Möglich bzw. sinnvoll wäre es, solche Nutzungen im Bereich des Einzelhandelsstandortes oder des Stadtplatzes vorzusehen.

Grünordnung / Ausgleichsflächen

Der im Vergleich zu anderen Gebieten in Taunusstein höhere Anteil an Geschosswohnungsbauten erfordert ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Grünflächen. So ist im Südosten, im Bereich der Geschosswohnungsbauten, ein größerer Spielplatz (ca. 1.000 m²) vorgesehen. Im Norden ist im Bereich des Lauterbachs ein weiterer Spielplatz, in Kombination mit einer Parkanlage (Größe ca. 3.400 m²), vorgesehen.

Die Grünbereiche, die Kindertagesstätte sowie der Stadtplatz werden über die grünbetonte Nord-Süd-Achse miteinander verbunden. In der Verlängerung über die Fußgängerbrücke ist der Wald mit seinen Nah- und Kurzzeiterholungsfunktionen erreichbar. Hier können Naherholungsflächen auch für die bestehenden Siedlungsflächen entstehen.

Der bestehende Spielplatz zwischen Gottfried-Keller-Straße und Erich-Kästner-Straße ist nicht Teil des Untersuchungsgebietes, für den bestehenden Wohnungsbau weiterhin erforderlich und bleibt erhalten. Der angrenzende Bolzplatz wird dagegen an dieser Stelle in der Mitte des Stadtteils wegen des Immissionsschutzes in Frage gestellt und sollte verlagert werden.

BEBAUUNGSKONZEPTION

Das Regenwasser soll in einem Trennsystem abgeführt werden. Zur Reduzierung der Niederschlagsmenge sollen im Osten, in Verbindung mit Renaturierungsmaßnahmen am Lauterbach, großzügige, naturnahe Versickerungs- bzw. Regenrückhalteflächen angelegt werden. Der zeitweise trockenfallende Bachlauf erhält so eine zusätzliche Wasserspeisung. Neben den naturschutzrechtlichen Funktionen, dient diese Fläche mit einem Fuß- und Radweg gleichfalls der Naherholung und als Grünachse.

Die weitere Ableitung des Niederschlagswassers soll über den hier verrohrten Lauterbach an der Straße Am Lauterbach erfolgen. Das Wasser läuft dabei zunächst in die Mainzer Wiesen, was den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes entgegen kommen dürfte.

In der weiteren Prüfung ist eine Schmutzfracht-Simulation (SMUSI) erforderlich, es muss mit weiteren Investitionskosten (Regenwasserrückhaltung) gerechnet werden.

Weiterhin gehen die Stadtwerke Taunusstein davon aus, dass eine Druckerhöhungsanlage und ggf. weitere Maßnahmen für die Trinkwasserversorgung erforderlich werden. Für die Gewerbestandorte und den Einzelhandel ist ein größerer Löschwasserbedarf zu kalkulieren.

Entlang der B 54 ist eine Bauverbotszone mit einer Tiefe von 20 m zum Fahrbahnrand zu berücksichtigen. Die von dieser Zone betroffenen Plangebietsflächen werden in Form einer Siedlungsrandeingrünung dauerhaft begrünt.

Zur Kompensation des natur- und artenschutzrechtlichen Eingriffs sind umfangreiche Maßnahmen auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Nach den überschläglichen Berechnungen ergibt sich nach der Kompensationsverordnung ein Defizit von ca. 4,7 Millionen Punkten, wobei hier die Walderhaltungsabgabe (theoretischer Wert der Wiederaufforstung) angerechnet werden kann.

Städtebauliche Kennziffern (nach Planungskonzept)

- Das überplante Gesamtgebiet verfügt über eine Größe von ca. 20,0 ha (Bruttobaulandfläche).
- Der für die städtebauliche Neuordnung notwendige Flächenbeitrag für öffentliche Flächen beträgt 36,7%.
- Die 126.774 m² Grundstücksflächen des Nettobaulands verteilen sich zu rund 36% auf Flächen für den Einfamilienhausbau, rund 27% auf Flächen für den Geschosswohnungsbau und rund 37% auf gemischt genutzte Flächen für Gewerbe, Einzelhandel, Büros und Wohnen.
- Die potenzielle Bruttogeschossfläche aller Gebäude beträgt rund 106.500 m². Davon entfallen rund 71,5% auf den Wohnungsbau und rund 28,5% auf die gewerblichen Nutzungen (Gewerbe, Büro, Einzelhandel).
- Es entstehen ca. 550 Wohneinheiten für ca. 1.300 Einwohner. Hieraus errechnet sich, bereinigt um die Sondergebiets-, die Gewerbe- und Mischgebietsflächen sowie deren anteiligen Erschließungs- und Grünflächen, eine Wohndichte von ca. 44 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland, womit der Zielvorgabe der Regionalplanung mit 35 bis 50 WE / ha Bruttowohnbauland entsprochen wird.
- 196 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sollen dem „bezahlbaren Wohnraum“ vorbehalten bleiben.
- Weiterhin ermitteln sich für die Einzelhandels- und Dienstleistungs-, Büro und Gewerbeflächen ca. 500 Arbeitsplätze.



PLANZEICHENERKÄRUNG

- Ringstraße
- Straßenmitteleisbreite
- Mittelstreifenbreite
- Geh- und Radweg
- Stadtplatz
Private Grundstücksfläche mit öffentlicher Nutzung
- Stellfläche öffentlich
- Grundstücksgränzen
- Allgemeines Wohngebiet
Dachgeschosswohnungen: 3 Stöckig
3+0 Vollgeschosse, Parken überdeckt
- Allgemeines Wohngebiet
Dachgeschosswohnungen: 3 Stöckig
3 Vollgeschosse + Dachgeschoss, Parken überdeckt
- Allgemeines Wohngebiet
Dachgeschosswohnungen: 3 Stöckig
3 Vollgeschosse + Dachgeschoss, Parken überdeckt
- Allgemeines Wohngebiet
Dachgeschosswohnungen: 2 Stöckig
2 Vollgeschosse + Dachgeschoss, Teilgarage
- Allgemeines Wohngebiet
Dachgeschosswohnungen: 2 Stöckig
2 Vollgeschosse + Dachgeschoss, Teilgarage
- Allgemeines Wohngebiet
Erdgeschosswohnungen: 3 Stöckig über
3 Vollgeschosse + Dachgeschoss
- Allgemeines Wohngebiet
Erdgeschosswohnungen: Doppelhäuser
3 Vollgeschosse + Dachgeschoss
- Allgemeines Wohngebiet
Erdgeschosswohnungen: Frontalbreite Einheiten über
3 Vollgeschosse + Dachgeschoss
- Sondergebiet
Erdgeschoss, Einzel- und Reihen- Wohnformen
3 Vollgeschosse Einzel-, 2 Vollgeschosse + Stufig, Wohnen
- Mischgebiet
Erdgeschoss, Einzelbau und Wohnen
1 Vollgeschosse Einzel-, 2 Vollgeschosse + Stufig, Wohnen
- Erdgeschossige Obergeschossige
Wohngebäude und überdeckte Grundstückszugänge
4 Vollgeschosse
- Fläche für zwei Generationen
Kerngeschoss
3 Vollgeschosse
- Dachgeschoss
2+1 Vollgeschosse als Mehrfamilienhaus im Sinne der 1981
- Teilgarage
- Öffentliche Grünflächen
- Sportplatz
- Spielplatz
- Bedeutend
- Stadtgrünentwicklung
- Bienenweide und Regenrückhalte / Versickerung
- Grünstrukturen, Baumreife

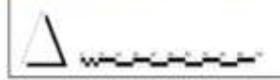


IM AUFTRAG DER
**STADT
TAUNUSSTEIN**

UNTERSUCHUNGSGBIET
HAHN SÜD

BEBAUUNGSKONZEPT

PLAN-NR.: 1.36.1.1.002 | AZ: 8.106 | 23
 1:2000 | 1:1000 | PLANZEICHENLEGUNG
 PLANNUMMER: _____ | PLANZEICHENLEGUNG: _____
 PLANERGRUPPE **ASL**



3. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Das Neubaugebiet Taunusstein „Hahn-Süd“ kann zu einem neuen Stadtquartier mit wohnbaulichem Schwerpunkt entwickelt werden.

Hierzu lassen sich insbesondere die folgenden Sachverhalte und Ergebnisse zusammenfassen:

Erkenntnisse aus der Analyse und dem Bebauungskonzept

- Bereits jetzt liegt ein Defizit an Wohnraum vor. Auf Grund der Prognosen ist davon auszugehen, dass zukünftig weiter vermehrt Wohnraum nachgefragt wird. Die Innenentwicklungspotenziale in Taunusstein gelten als weitgehend ausgeschöpft.
- Die äußeren Rahmenbedingungen aus Mikrostandort, städtebaulichen Umfeld und Möglichkeiten der verkehrlichen und technischen Erschließung sprechen für eine städtebauliche Erstentwicklung. „Hahn – Süd“ bietet das Potenzial einer Siedlungserweiterung in städtebaulich integrierter Lage und Möglichkeiten eines direkten Verkehrsanschlusses an die Hauptverkehrsstraßen, an den zentralen Versorgungsbe- reich (Kleiststr./ G.-Keller-Str.) und den ÖPNV (Bus und später Citybahn).
- Auf der Entwurfsebene einer ersten Bebauungskonzeption kann illustriert werden, in welcher Form und in welchem baulichen Umfang die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers „Hahn – Süd“ denkbar und machbar erscheint.
- Die Zielvorgaben der Regionalplanung zur Wohndichte können mit ca. 44 Wohnein- heiten / ha Bruttowohnbauland erfüllt werden. Die Berechnung erfolgt gemäß Be- bauungskonzept bezogen auf 19,9 ha Gesamtfläche mit 12,4 ha Bruttowohnbau- land (siehe Flächenbilanzierung), da das Gebiet für Geschosswohnungsbau geeig- net ist. Zieht man vorher die Randeingrünung ab, so ergibt sich ein Dichtewert von ca. 53 WE/ha was wegen der Nähe zum geplanten Citybahn-Halt (hier S-Bahn-ähn- lich) zu begründen ist.
- Die erste Bebauungskonzeption lässt rund 550 neue Wohneinheiten für bis zu 1.300 Einwohner zu. Dabei werden rund 158 Wohneinheiten für den individuellen Einfamilienhausbau und 392 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorge- schlagen.
- Mit einem Anteil von rund 30% am neu geschaffenen Wohnraum bzw. 36% an der Anzahl der Wohneinheiten kann ein beachtlicher Beitrag zur Schaffung von bezahl- barem Wohnraum geleistet werden.
- Aufgrund der Verschiebung der Altersstruktur und der damit verbundenen veränderten Wohnungsnachfrage besteht ein größerer Bedarf an barrierefreiem Geschoss- wohnungsbau.
- Bei erwarteten rund 1.300 Einwohnern kann vom zusätzlichen Bedarf von mindes- tens einer 4-gruppigen Kindertagesstätte ausgegangen werden.

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Schlussfolgerungen für die Planung und das weitere planerische Vorgehen

- Die Machbarkeitsstudie liefert planerische Begründungszusammenhänge für die Ausweisung von neuem Wohnbauland am Standort „Hahn – Süd“: Es kann ein tatsächlicher Bedarf an Wohnraum, insbesondere auch für „bezahlbaren Wohnraum“ benannt werden, über die Anzahl von Wohneinheiten planerisch konkretisiert werden und mit einer städtebaulichen Lösung im Rahmen der Bebauungskonzeption dargestellt werden.
- Die vorhandenen Standortrestriktionen (Waldfläche, Immissionsschutz, Belange des Natur- und Artenschutzes) müssen fachplanerisch weiterverfolgt und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ausgeräumt werden.
- Die Fläche ist eine der wenigen Flächen, die sich aufgrund der bereits bestehenden verdichteten Bebauung im nördlich angrenzenden Gebiet sowie den verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten für den Geschosswohnungsbau in Taunusstein eignet.
- Mit der Siedlungsflächenerweiterung können positive Aspekte der Siedlungs- und Landschaftsplanung einhergehen. Über die Ausgleichsflächenregelungen hinausgehend eröffnen sich Möglichkeiten für ökologische Ersatzmaßnahmen (z.B. Baum- und Heckenstrukturen, Gewässerrenaturierung), teils minderwertige Gehölzstrukturen können durch höherwertige Neupflanzungen ersetzt werden.
- Die Freilegung des Lauterbaches bietet die Chance einer naturnahen Gewässer- und Landschaftsgestaltung.
- Die Siedlungsflächenerweiterung auf teils minderwertig eingestuften Waldflächen vermindert Nutzungskonflikte, insbesondere mit der Landwirtschaft in anderen Lagen.
- Die forstrechtliche Genehmigungsfähigkeit ist noch zu sichern.
- Die vorhandenen verkehrlichen Erschließungsoptionen in „Hahn-Süd“ tragen dazu bei - im Vergleich zu anderen Siedlungserweiterungsflächen - nachbarschaftliche Konflikte im Bebauungszusammenhang zu vermeiden und einen Beitrag zur Vermeidung von zusätzlichem innerörtlichen Verkehr zu leisten.
- Eine direkte Anbindung an die B 54 (Magistrale) ist insbesondere für den geplanten Einzelhandels- und Gewerbestandort von hoher Wichtigkeit.
- Die Annahmen und Grundlagen aus der ersten Bebauungskonzeption sollten im Vorfeld eines Rahmenplans oder eines städtebaulichen Wettbewerbs weitergehend verifiziert werden. Dies beinhaltet insbesondere die fachgutachterliche Bearbeitung der folgenden Themenbereiche:
 - Verkehrsgutachten
 - Schallschutzgutachten
 - Verkehrsanbindungen (Knotenpunkte) mit HessenMobil

SCHLUSSFOLGERUNGEN

- Grün- und Freiflächen
- Des Weiteren sollten die Bedarfe (Nachfragersituation) für den Einzelhandel und die gewerblichen Nutzungseinheiten vor Durchführung der nächsten Planungsschritte einer weiteren fachlichen Prüfung unterzogen werden, um dieser Bearbeitungsstufe (in der Rahmenplanung oder in einem Wettbewerbsverfahren) eine solide Arbeitsgrundlage zu bieten.
- Die Optimierung der Ausgestaltung des City-Bahn-Anschlusses sollte einen weiteren Bearbeitungsschwerpunkt darstellen.
- Die Voraussetzung für Baurecht ist über einen Bebauungsplan (oder mehrere) auf Grundlage des dann geltenden neuen Flächennutzungsplanes zu schaffen.

Schlussfolgerungen aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

- Die Projektentwickler-Kalkulation und die Investitionsrechnungen weisen Renditen aus, die unter marktüblichen Renditen bzw. Erwartungen an die Verzinsung in Immobilieninvestitionen liegen.
- Den Grundstückskosten in Höhe der Neuordnungswerte und bei marktüblichen Investitionskosten in den Neubau stehen verminderte Einnahmepositionen aus den Mieterlösen des „bezahlbaren Wohnraums“ gegenüber. Die Neuordnungswerte sollten lage- und nutzungsspezifisch (u.a. Wohnraum für bezahlbaren Wohnraum) gutachterlich bestimmt werden, um überhöhten Grundstückspreisen insbesondere für den Geschosswohnungsbau frühzeitig entgegenwirken zu können.
- In einem misch-kalkulativen Ansatz (über alle Flächen gerechnet) können aus den Vermietungserlösen aus dem Geschosswohnungsbau und den Verkaufserlösen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser hinreichende Renditen erzielt werden.
- Die Investitionsrechnungen zeigen auf, dass bei einer langen Haltedauer (> 30 Jahre) in diesem Segment des Wohnungsbaus eine marktübliche Rendite erzielbar ist, d.h. es handelt sich um Projekte mit Langfristperspektive. Optimierungspotenziale durch Fördermitteleinsatz, in der Gebäudebewirtschaftung oder durch steuerliche Abschreibungen können darüber hinaus zu einer weiteren Ergebnisverbesserung beitragen.
- Der Einsatz von Fördermitteln im Mietwohnungsbau (Förderdarlehen, Zuschüsse, Abschläge auf Grundstückspreise etc.) trägt zur Renditesteigerung bzw. einer Optimierung der langfristigen Finanzierungsstruktur bei. Die teils komplexen Modalitäten

SCHLUSSFOLGERUNGEN

ten der sozialen Wohnraumförderung werden im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie nicht berücksichtigt. Hierzu bedarf es einer kleinteiligeren, objektbezogenen Betrachtungsweise.

- Entsprechend ist zu empfehlen Projektentwickler/Investoren und Bestandshalter zu suchen, deren Aufgaben bzw. Geschäftsmodell die Errichtung und Bestandshaltung von Geschosswohnungsbauten mit Vorgaben zum bezahlbaren Wohnraum ist bzw. nachweislich über Erfahrung in diesem Wohnungsbausegment verfügen (z.B. kommunale/gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften).

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Für eine Entwicklung des Baugebietes „Hahn – Süd“ spricht:

- Es ist ein Wohnraumdefizit in Taunusstein gegeben und die Nachfrage nach Wohnraum wird aufgrund steigender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen bis zum Jahr 2030 weiter steigen.
- Das Baugebiet „Hahn – Süd“ bietet das Potenzial einer wohnbaulichen Siedlungsflächenenerweiterung für rund 550 Wohneinheiten in städtebaulich integrierter Lage.
- Insbesondere kann mit der Siedlungsflächenenerweiterung ein bedeutender Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen geleistet werden.
- Die Zielvorgaben der Regionalplanung werden mit einer durchschnittlichen Wohndichte von rund 44 WE/ha Bruttobauland (gemäß Bebauungskonzept bezogen auf 12,4 ha Bruttowohnbauland, siehe Flächenbilanzierung) im Plangebiet eingehalten, da das Gebiet für Geschosswohnungsbau geeignet ist.
- Standortrestriktionen und fachplanerische Belange können im Rahmen des notwendigen Zielabweichungsverfahrens bzw. der Bauleitplanung ordnungsgemäß aufgearbeitet und voraussichtlich ausgeräumt werden.
- Das Gebiet kann sehr gut mit dem ÖPNV erschlossen werden, insbesondere wenn die Citybahn realisiert wird.
- Aus Sicht der Stadt Taunusstein ist der Erwerb der Waldflächen zum Zwecke der planerischen Vorbereitung, Entwicklung und Vermarktung der Flächen eine realistische Perspektive. Beim Flächenerwerb durch die Stadt ist davon auszugehen, dass der Ankaufspreis um alle Kostenpositionen, die ursächlich in Zusammenhang mit der Flächenentwicklung stehen, reduziert werden kann.
- Aus Sicht des Projektentwicklers bietet das Bebauungskonzept ein ausdifferenziertes und ausgewogenes Angebot an Bebauungsmöglichkeiten. Den niedrigeren Erlöspotenzialen im Geschosswohnungsbau stehen höhere Renditen bei der Entwicklung von Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhausbebauung gegenüber. In einem misch-kalkulativen Ansatz, der über alle Flächen gerechnet wird, können hinreichende Renditen erzielt werden.
- Die Investitionsrechnung für den Geschosswohnungsbau zeigt auf, dass selbst bei Reduzierung von Mieteinnahmen für bezahlbaren Wohnraum in der Langfristperspektive eines Immobilien-Bestandshalters ein positives wirtschaftliches Ergebnis steht.
- Durch Einsatz von Fördermitteln (z.B. soziale Wohnraumförderung) kann die Wirtschaftlichkeit für Investitionen in den Geschosswohnungsbau weiter verbessert werden.
- **In Gesamtwürdigung der o.g. Sachverhalte ist die Machbarkeit der Gebietsentwicklung auf einer Fläche von rund 20 ha grundsätzlich gegeben.**



BAULANDOFFENSIVEHESSEN

EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Schaumainkai 47

60596 Frankfurt am Main

Tel.: 069 6069-0

Fax: 069 6069-300

<https://www.bauland-offensive-hessen.de>