



Stadt Taunusstein

**Antrag auf Zulassung einer Abweichung
von Zielen des Regionalplans Südhessen /
Regionalen Flächennutzungsplans 2010
gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 HLPG**

Stand: 03.08.2018

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH /SRL)
C. Ferber, B Sc. / D. Röttger, M. Sc.

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0,
Fax. 06403/9537-30, email: m.wolf@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhaltsverzeichnis

Antrag	5
1 Prolog	8
1.1 Veranlassung	8
1.2 Raumordnerische Festlegungen für die Stadt Taunusstein	8
1.3 Besondere Siedlungsstruktur	9
1.4 Flächenbedarf	9
1.4.1 Wohnbauflächen	9
1.4.2 Sonderbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf.....	18
1.4.3 Gewerbliche Bauflächen	18
2 Voraussetzungen für die Inanspruchnahme Regionalen Grünzugs	20
2.1 Gründe des öffentlichen Wohls	20
2.2 Flächengleicher Ausgleich an anderer Stelle	21
3 Die einzelnen Flächen	26
3.1 Gebiet 1 Bleidenstadt Wohnbaufläche W1 Fasanenweg 1,2 ha	26
3.1.1 Steckbrief.....	27
3.1.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und des Vorranggebietes Forstwirtschaft	28
3.1.3 Resümee.....	28
3.2 Gebiet 2 Bleidenstadt Wohnbaufläche W3 Wieslatt 4,8 ha	29
3.2.1 Steckbrief.....	30
3.2.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs	31
3.2.3 Resümee.....	32
3.3 Gebiet 3 Hahn Wohnbaufläche W2 Hahn Süd 10,11 ha	33
3.3.1 Steckbrief.....	34
3.3.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und des Vorranggebietes Forstwirtschaft	35
3.3.3 Resümee.....	36
3.4 Gebiet 4 Hahn Gewerbefläche G1 Hahn Süd 2,6 ha	37
3.4.1 Steckbrief.....	38
3.4.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und des Vorranggebietes Forstwirtschaft	39
3.4.3 Resümee.....	40
3.5 Gebiet 5 Hahn SE– Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel 2,6 ha	41
3.5.1 Steckbrief.....	42
3.5.2 Inanspruchnahme Regionalen Grünzugs und Vorranggebietes Forstwirtschaft	42
3.5.3 Resümee.....	43
3.6 Gebiet 6 Hahn Mischbaufläche M1 Wiesbadener Straße 1 ha	44
3.6.1 Steckbrief.....	45
3.6.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und Vorranggebietes Forstwirtschaft	46
3.6.3 Resümee.....	47
3.7 Gebiet 5 Hahn – Fläche für Gemeinbedarf - städtischer Betriebshof / Bauhof 1,4 ha	48
3.7.1 Steckbrief.....	49
3.7.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und Vorranggebietes Forstwirtschaft	50
3.7.3 Resümee.....	51
3.8 Gebiet 8 Neuhof Wohnbaufläche W1 Weher Acker 2,6 ha	52
3.8.1 Steckbrief.....	53
3.8.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs	53
3.8.3 Resümee.....	54

3.9 Gebiet 9 NeuhoF Wohnbaufläche W4 Feuerwehr 2,1 ha	55
3.9.1 Steckbrief.....	56
3.9.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs	56
3.9.3 Resümee.....	57
3.10 Gebiet 10 NeuhoF Gewerbliche Baufläche G2 Limburger Straße 5,78 ha	58
3.10.1 Steckbrief.....	59
3.10.2 Inanspruchnahme des Vorranggebietes Siedlung Bestand und Regionalen Grünzugs ..	59
3.10.3 Resümee	60
3.11 Gebiet 11 NeuhoF, Gewerbliche Baufläche G3 Sportplatz NeuhoF 2,68 ha	61
3.11.1 Steckbrief.....	62
3.11.2 Inanspruchnahme des Vorranggebietes Siedlung Bestand	62
3.11.3 Resümee	63
3.12 Gebiet 12 NeuhoF Gewerbliche Baufläche G4 Maiselrädchen 2,1 ha	64
3.12.1 Steckbrief.....	65
3.12.2 Inanspruchnahme des Vorranggebietes Siedlung Bestand und Regionalen Grünzugs ..	65
3.12.3 Resümee	66
3.13 Gebiet 13 Orlen Gewerbliche Baufläche G2 Am Orlener Stock III 6 ha	67
3.13.1 Steckbrief.....	68
3.13.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und Vorranggebietes für Landwirtschaft..	69
3.13.3 Resümee	70
3.14 Gebiet 14 Seitzenhahn Wohnbaufläche W1 Rothehustert 2 3,6 ha	71
3.14.1 Steckbrief.....	72
3.14.2 Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionalen Grünzugs	72
3.14.3 Resümee	73
3.15 Gebiet 15 Seitzenhahn Wohnbaufläche W2 Roßbachhöhe 0,98ha	74
3.15.1 Steckbrief.....	75
3.15.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und Vorranggebietes für Landwirtschaft..	75
3.15.3 Resümee	76
3.16 Gebiet 16 Watzhahn Wohnbaufläche W2 Gartenfeld 1,6 ha.....	77
3.16.1 Steckbrief.....	78
3.16.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und Vorranggebietes für Landwirtschaft..	78
3.16.3 Resümee	79
3.17 Gebiet 17 Wehen Wohnbaufläche W2 Erlenmeyerstraße 0,56 ha	80
3.17.1 Steckbrief.....	81
3.17.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und Vorranggebietes Forstwirtschaft.....	81
3.17.3 Resümee	82
3.18 Gebiet 18 Wehen Mischbaufläche M1 Heck 2,3 ha	83
3.18.1 Steckbrief.....	84
3.18.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und Vorranggebietes Forstwirtschaft.....	84
3.18.3 Resümee	85
3.19 Gebiet 19 Wehen Gewerbliche Baufläche G1 Heck 5,4 ha	86
3.19.1 Steckbrief.....	87
3.19.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und Vorranggebietes Forstwirtschaft.....	87
3.19.3 Resümee	88
3.20 Gebiet 20 Wingsbach Wohnbaufläche W1 In den Faltern 2,95 ha.....	89
3.20.1 Steckbrief.....	90
3.20.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs	90
3.20.3 Resümee	91

4 Sonstiges92**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Eigene Darstellung nach Einwohnerstatistik Taunusstein Juli 2017 / Mai 2018 und Bericht zur Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung der Stadt Taunusstein 2011 bis 2020, Einwohnerentwicklung in Taunusstein, Angaben immer zum 31.12.	11
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Taunusstein unter Berücksichtigung konkreter Projekte in Umsetzung (2018 bis einschl. 2020)	15
Abbildung 3: Steuereinnahmekraft und Steuereinnahmen 2015 (Euro je EW) im Vergleich, Quelle: GIS - Gemeindeinformationssystem des HMdF (Version 2016/03) Gemeindeanteil an der Einkommensteuer inkl. Anteil am Familienleistungsausgleich.....	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung auf Grundlage der konkreten baulichen Entwicklungen 2018 bis 2020	13
Tabelle 2: Dichtewerte der potentiellen Wohnbauflächen	16

Anlagen:

Anlage 1 Tauschflächen Siedlung Planung

Anlage 2 Taunusstein – Hahn Süd, Machbarkeitsstudie im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen – Kurzfassung (Auszüge); Bauland-Offensive Hessen GmbH, Juni 2018

Anlage 3 Kurzfassung des Zielabweichungsverfahrens

Hinweis:

Folgende Unterlagen können auf der Homepage der Stadt Taunusstein eingesehen werden:

- Einzelhandelskonzept der Stadt Taunusstein, Fortschreibung, Junker und Kruse, Oktober 2016
- Verkehrsentwicklungsplan Taunusstein 2030, Planersocietät Dortmund 2016
- Evaluierung und Fortschreibung der Strategie Stadtentwicklung, FIRU, Kaiserslautern, November 2017

Antrag

Die Stadt Taunusstein beantragt die Zulassung von Abweichungen vom Regionalplan Südhessen 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. §8 HLPG im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Taunusstein für die nachfolgenden Baugebiete sowie zusätzlich für die Überschreitung des Siedlungsflächenkontingentes:

Gebiet 1 Bleidenstadt	<u>Wohnbaufläche W₁ Fasanenweg 1,2 ha</u>
Gebiet 2 Bleidenstadt	<u>Wohnbaufläche W₃ Wieslatt 4,8 ha</u>
Gebiet 3 Hahn	<u>Wohnbaufläche W₂ Hahn Süd 10,1 ha</u>
Gebiet 4 Hahn	<u>Gewerbfläche G₁ Hahn Süd 2,6 ha</u>
Gebiet 5 Hahn	<u>Sondergebiet S_E Sonderbaufläche Hahn Süd – Großflächiger Einzelhandel 2,6 ha</u>
Gebiet 6 Hahn	<u>Mischbaufläche M₁ Wiesbadener Straße 1 ha</u>
Gebiet 7 Hahn	<u>Flächen für den Gemeinbedarf – städtischer Betriebshof 1,4 ha</u>
Gebiet 8 Neuhof	<u>Wohnbaufläche W₁ Weher Acker 2,6 ha</u>
Gebiet 9 Neuhof	<u>Wohnbaufläche W₄ Feuerwehr 2,1 ha</u>
Gebiet 10 Neuhof	<u>Gewerbliche Baufläche G₂ Limburger Straße 5,78 ha</u>
Gebiet 11 Neuhof	<u>Gewerbliche Baufläche G₃ Sportplatz Neuhof 2,68 ha</u>
Gebiet 12 Neuhof	<u>Gewerbliche Baufläche G₄ Maiselrädchen 2,1 ha</u>
Gebiet 13 Orlen	<u>Gewerbliche Baufläche G₂ Am Orlener Stock III 5,3 ha</u>
Gebiet 14 Seitzenhahn	<u>Wohnbaufläche W₁ Rothehustert 2 3,6 ha</u>
Gebiet 15 Seitzenhahn	<u>Wohnbaufläche W₂ Roßbachhöhe 1,1 ha</u>
Gebiet 16 Watzhahn	<u>Wohnbaufläche W₂ Gartenfeld 1,6 ha</u>
Gebiet 17 Wehen	<u>Wohnbaufläche W₂ Erlenmeyerstraße 0,56 ha</u>
Gebiet 18 Wehen	<u>Mischbaufläche M₁ Heck 2,3 ha</u>
Gebiet 19 Wehen	<u>Gewerbliche Baufläche G₁ Heck 5,4 ha</u>
Gebiet 20 Wingsbach	<u>Wohnbaufläche W₁ In den Faltern 2,95 ha</u>

Siedlungsflächenkontingent Planung (Wohn- und 50%-Anteil der Mischbauflächen, ohne Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel und ohne Gemeinbedarfsfläche Bauhof)

Siedlungsflächen Planung im neuen GFNP: **ca. 72 ha**

davon als ZAV: **ca. 35 ha**

Regionalplan 2010 Zuwachsfläche (Text): **max. 45 ha** (2002 bis 2020) ¹

Vorgesehene Zurücknahme der Kartendarstellung Siedlungsflächen im Regionalplan: **29,1 ha**

Umsetzung bis 2018: **19,7 ha**

Verbleibendes Kontingent bis 2020: **25,3 ha**

Neuer Regionalplan (Kartendarstellung): **72 ha**

Neuer Regionalplan (Deckelung max. Siedlungszuwachsfläche): **50 ha** (Nur Wohnbebauung)

¹ In der Karte des Regionalplans 2010 sind in den Stadtteilen Bleidenstadt (ca. 10 ha), Hahn (ca. 28 ha), Wehen (ca. 16 ha) und Neuhof (ca. 10 ha) insgesamt ca. 64 ha Vorranggebiet Siedlung/Planung dargestellt. Für die 6 weiteren Stadtteile könnten je max. 5 ha. Siedlungsentwicklung betrieben werden (gesamt 30 ha). Somit steht gemäß der Kartendarstellung im Regionalplan 2010 rund **94 ha** Siedlungsfläche zur Verfügung. Eine Deckelung ist mit 45 ha im Textteil erfolgt. So könnte dies auch künftig für die Stadt Taunusstein mit einer Deckelung im neuen Regionalplan im Sinne einer geordneten und nachhaltigen Stadtentwicklung gesteuert werden.

Sonderbauflächenkontingent Planung²

Sonderbauflächen Planung im neuen GFNP: **ca. 8,7 ha** (mit Neuhoftiergarten und Wehen Entenkippel)
davon als ZAV: **ca. 2,6 ha**

Gemeinbedarfsfläche Bauhof Planung

Gemeinbedarfsfläche Bauhof Planung im neuen GFNP: **1,4 ha**
davon als ZAV: **ca. 1,4 ha**

Da die Sonderbauflächen sowie Gemeinbedarfsfläche Bauhof den Siedlungszuwachsf lächen zuzuordnen sind, ergibt sich insgesamt folgendes für die Siedlungszuwachsf lächen:

Neuer Regionalplan (Karte): 72 ha + 8,7 ha + 1,4 ha = ca. 82 ha

Neuer Regionalplan (Deckelung der max. Siedlungszuwachsf läche): 50 ha + 8,7 ha + 1,4 ha = ca. 60 ha

Die beantragte Deckelung für eine maximale Siedlungszuwachsf läche setzt sich aus ca. 25 ha (RPS 2010) und weiteren 25 ha (für den Wohnbedarf) dies entspricht 50 ha, den geplanten Sonderbauflächen (8,7 ha), sowie der Gemeinbedarfsfläche (1,4 ha) zusammen. Dies entspricht insgesamt 60,1 ha. Die Differenz bzgl. der Wohnbauflächen von 22 ha (72 ha – 50 ha) bildet die alternative bauliche Entwicklung ab.

Gewerbeflächenkontingent Planung

Gewerbeflächen Planung im neuen GFNP: **ca. 40,3 ha**
davon als ZAV: **ca. 24 ha**

Regionalplan 2010 Flächenwerte für neue Industrie- und Gewerbebetriebe (Text): **35 ha³** (2006 bis 2020)
Umsetzung bis 2018: **13,2 ha**

Verbleibendes Kontingent bis 2020: **21,8 ha**

Neuer Regionalplan Flächenwerte für Gewerbe (Karte): 40 ha

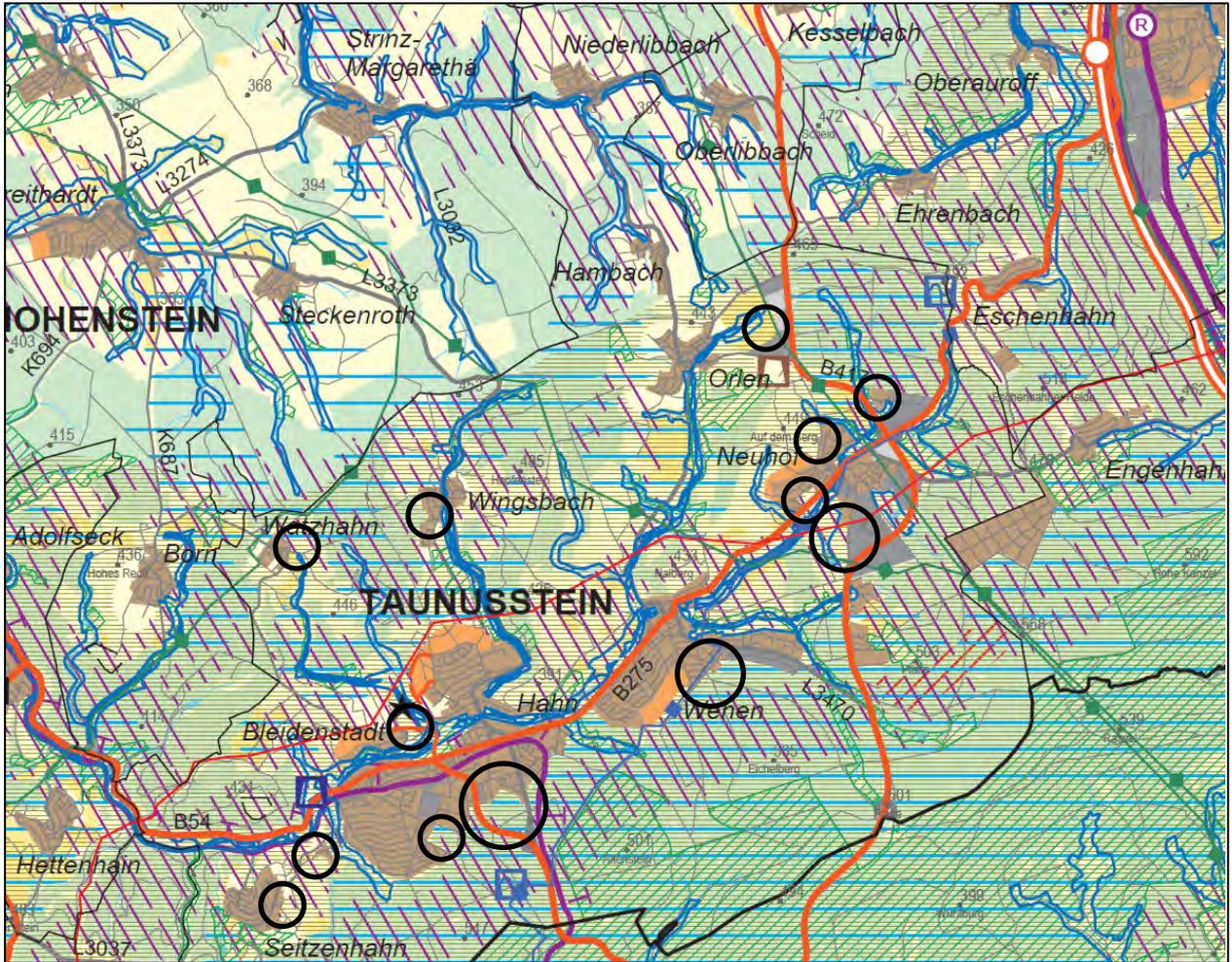
Neuer Regionalplan Flächenwerte für Gewerbe (Deckelung): 34 ha

Die beantragte Deckelung für Gewerbeflächen von 34 ha setzt sich aus dem verbleibenden Kontingent des RPS 2010 von 21,8 ha und weiteren 12,2 ha zusammen. Die Differenz von ca. 6 ha (40,3 ha – 34 ha) bildet die alternative gewerbliche Entwicklung ab.

² Für den Standort Tiergarten in Neuhoft mit der geplanten Ausweisung als Sonderbaufläche bzw. Ergänzungsstandort sowie dem Standort Entenkippel (Zentraler Versorgungsbereich) ist gemäß dem RP Termin vom 18.5.2018 kein ZAV erforderlich, da diese bereits abgestimmt und in der Abbildung 5 – 26 des RPS 2010 dokumentiert sind.

³ Anmerkung: gemäß Druckversion/Textteil sind nur 24 ha aufgeführt. Dies ist ein redaktioneller Fehler, da laut dem Beschluss der Regionalversammlung 35 ha der Stadt Taunusstein zu gestanden worden sind.

Übersichtskarte der Abweichungen von den Zielen der Raumordnung



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

1 Prolog

Aufgrund der Besonderheit des vorliegenden Zielabweichungsverfahrens (Fortschreibung des Gesamtlächennutzungsplanes der Stadt Taunusstein) wird dem eigentlichen Antrag ein Prolog mit einer Zusammenfassung der wesentlichen Ziele und Begründungen vorangestellt.

1.1 Veranlassung

Der Siedlungsdruck auf die Stadt Taunusstein ist seit Aufstellung des Regionalplans Südhessen 2010 erheblich gestiegen. Die Lage in direkter Nähe zur Rhein-Main-Metropolregion sowie die rapide steigenden Baulandpreise und Mieten in den Großstädten sorgen für eine erhöhte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Taunusstein. Die geänderten Gegebenheiten seit der Aufstellung des Regionalplans Südhessen 2010, der noch aufgrund von Prognosen von einer sinkenden, maximal stagnierenden Bevölkerungszahl (-Entwicklung) in Taunusstein ausging, müssen im Zuge der Fortschreibung des Gesamtlächennutzungsplanes der Stadt Taunusstein aufgearbeitet und angepasst werden. Die Zahl der Bauwilligen (u.a. über 700 Anfragen im Zuge der Bodenbevorratung der Stadt sowie 404 Nachfragen nach sozialgeförderten Wohnraum - Stand Nov. 2017)) belegt die hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Stadt reagiert in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auf den enormen Bedarf. Mit dem Flächennutzungsplan wird eine Grundlage geschaffen, die es ermöglicht, in den zentralen Stadtteilen (Bleidenstadt, Hahn, Wehen und Neuhofer) Bauflächen für alle Formen der Wohnbedürfnisse bereitzustellen. In den weiteren sechs Stadtteilen können durch die geplanten Darstellungen von Siedlungsflächen-Planung im Flächennutzungsplan der Bedarf der Eigenentwicklung bzw. die konkrete Nachfrage in den Stadtteilen bereitgehalten werden. Die noch im Regionalplan Südhessen 2010 dargestellten Siedlungszuwachsf lächen sind überwiegend aus unterschiedlichen Gründen der Infrastruktur, des Naturschutzes, Konflikte in der Verkehrserschließung oder der Sozialverträglichkeit nicht mehr umsetzbar. Im Zuge dessen wurden Alternativflächen herausgearbeitet und im Flächennutzungsplan dargestellt. Dies führt zu abweichenden Darstellungen von den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südhessen 2010. Die 20 Abweichungen von den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 werden in diesem Antrag begründet.

1.2 Raumordnerische Festlegungen für die Stadt Taunusstein

Die Stadt Taunusstein weist eine Besonderheit auf: Lediglich die nördlich gelegenen Stadtteile Niederlibbach und Hambach sind nicht vom Regionalen Grünzug begrenzt. Die übrigen acht Stadtteile und somit auch die vier zentralen Stadtteile werden bis an die Ortslagen heran vom Regionalen Grünzug umschlossen, nur die im RPS 2010 festgelegten Siedlungsflächen Planung wurden ausgespart. Weiterhin grenzen im Südosten an die südlich gelegenen Ortslagen unmittelbar die Waldflächen des Taunuskamms und somit die im Regionalplan Südhessen festgelegten Flächen Vorranggebiet Forst an. Da das Stadtgebiet von Taunusstein mit 54 % einen überdurchschnittlich hohen Waldanteil aufweist, gilt es gleichzeitig die weniger vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen zu schützen. Von den derzeit im Regionalplan festgelegten Siedlungsflächen Planung muss u.a. aus Gründen der Verkehrsbelastung und der Überlastung der technischen Infrastruktur in den nördlichen Bereichen der Stadtteile teilweise Abstand genommen werden. Eine zusätzliche Belastung der Aarstraße (Bundesstraße / zentrale Verkehrsachse) durch weitere Verkehrsströme aus den nördlichen Bereichen der zentralen Stadtteile führt zu einer deutlichen Überlastung der Bundesstraße. Der primäre Verkehrsstrom verläuft aus Taunusstein nach Süden in Richtung Wiesbaden und Rhein-Main-Gebiet über die Bundesstraßen B 54 und B 417. Aus diesem Grund ist es sinnvoll auch die künftigen Entwicklungsflächen für Baugebiete in den Süden der Ortslagen an diese Verkehrsachsen zu verlagern. Weiterhin ist die Nähe zur in Planung befindlichen CityBahn, die Taunusstein via Schienen mit der Metropolregion Wiesbaden- Mainz verbindet, ein gewichtiges städtebauliches

Argument (Stärkung des ÖPNV im Sinne des Klimaschutzes, etc.) die Siedlungsflächen vom Norden in den Süden der Stadtteile zu verlagern. Die hiermit hinzugewonnene Mobilität durch die CityBahn wird die Hauptverkehrsstraßen Taunussteins deutlich entlasten.

1.3 **Besondere Siedlungsstruktur**

Aufgrund des Zusammenschlusses mehrerer ehemals selbstständiger Gemeinden in den 1970er Jahren und der daraus resultierenden polyzentralen Siedlungsstruktur, ist kein historischer Siedlungskern mit einem wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum innerhalb der zentralen Stadtteile Taunussteins vorhanden. Rund 85% der Taunussteiner Bevölkerung verteilen sich auf die vier größten Stadtteile (Bleidenstadt, Hahn, Wehen, Neuhof) entlang der Erschließungsachse (Aarstraße, B 275, Aartal). Für diese vier Stadtteile sind im Regionalplan Südhessen 2010 Siedlungsflächen Zuwachs / Planung festgelegt. Auf die sechs kleineren Stadtteile verteilen sich die übrigen 15% der Bevölkerung im westlichen und insbesondere nördlichen Bereich des Taunussteiner Stadtgebietes. Diese sind siedlungsstrukturell von den größeren Siedlungsbereichen etwas abgesetzt und durch eine Bebauungsstruktur geprägt, die teilweise noch historische Siedlungskerne aufweist. Diese Stadtteile weisen im Kern teilweise auch noch eine dörfliche Struktur, kombiniert mit neuen Wohngebieten in den Ortsrandlagen, auf.

Der künftige Siedlungsflächenschwerpunkt liegt wie bisher auch im Regionalplan Südhessen 2010 in den Stadtteilen Bleidenstadt, Wehen, Hahn und Neuhof. Die umfangreichen Zusatzuntersuchungen, die im Vorfeld zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beauftragt wurden, erfordern eine Rücknahme und Verlagerung der künftigen Siedlungsflächendarstellungen aufgrund von infrastrukturellen und verkehrlichen Gründen, aus Gründen des Klimaschutzes und topographischen Gegebenheiten sowie der Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft. Für die dörflich geprägten Stadtteile wird die Ausweisung von neuen Siedlungsflächen weiterhin für den Eigenbedarf bedarfsgerecht vorgenommen.

1.4 **Flächenbedarf**

Der künftige Flächenbedarf für Wohnbauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie gewerblichen Bauflächen der Stadt Taunusstein werden in diesem Kapitel aufgeschlüsselt dargestellt und in ihrem Umfang und ihrer Lage begründet, ebenso wird die Alternativlosigkeit der Standorte erläutert.

1.4.1 **Wohnbauflächen**

Die Nachfragesituation stellt sich zum Verfahrensstand Entwurf FNP (05/2018) noch verschärfter dar, da die Zahl der Einwohner weiter gestiegen ist (30.330 Einwohner, 1. Wohnsitz, Stand Juni 2018 (allein 3,4% Zuwachs von 2015 bis 2017, dies entspricht über 1.000 Einwohnern)) und nur in geringem Maße neuer Wohnraum dazugekommen ist:

„In Taunusstein herrscht aktuell eine erhebliche Wohnraumnachfrage. Dies belegen u.a. die vorliegenden Anträge im Rahmen der Bodenbevorratung. Zum Stand Juli 2017 lagen der Stadt Taunusstein 671 Anträge, insb. in den Segmenten Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, vor. Zusätzlich zu der Nachfrage nach Bauplätzen besteht eine große Nachfrage nach sozial gefördertem Wohnraum (404 sozialwohnungssuchende Haushalte). Konstatiert man eine volle Belegung der bestehenden Sozialwohnungen besteht ein Bedarf von Sozialwohnungen von mehr als 100 %. Vor diesem Hintergrund sind eine gesteuerte Siedlungsentwicklung und eine Schaffung von Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichen Preissegmenten sowie von preisgebundenen Wohneinheiten von besonderer Wichtigkeit.“

Die BBSR-Wohnungsmarktprognose prognostiziert dem Rheingau-Taunus-Kreis eine Zunahme der Wohnflächennachfrage von 2015 bis 2030 von 10 % und mehr, womit Taunusstein zu den Regionen mit der höchsten Nachfrage zählt.^{4 5}

Die Zahl der Interessenten für Wohnbaugrundstücke ist weiterhin gestiegen. Derzeit liegen 728 (Stand 07.02.2018) Anträge von Bauwilligen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) vor. Diese Zahl teilt sich auf in 402 Taunussteiner Interessierte und 326 Nicht-Taunussteiner Interessierte. Es ist somit festzuhalten, dass der Druck von außerhalb beinahe ähnlich hoch ist wie die Nachfrage der örtlichen Bevölkerung selbst nach Baugrundstücken.

Neben der allg. Nachfrage nach Bauland hat die Stadt Taunusstein auch mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH einen Vertrag über eine Machbarkeitsstudie Hahn-Süd unterzeichnet. Die Entwicklung von Hahn-Süd wird dabei als wichtigstes Projekt verstanden, welches im Zuge der Machbarkeitsstudie überprüft wurde. Hier ließen sich insgesamt rund 550 Wohneinheiten schaffen. Die Strategie zur Stadtentwicklung, die die hohe Nachfrage nach Siedlungsflächen und Wohnraum untermauert, hat besonders die Zielgruppe der unteren Einkommensgruppen, neben Senioren (Barrierefreiheit) und Familien, erkannt. Die Strategie Stadtentwicklung wurde am 14.12.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und ist daher im Flächennutzungsplan der Stadt zu berücksichtigen. Hahn Süd soll als vorrangiges Projekt zur Bedienung dieser Nachfrage beitragen.

1.4.1.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2035

Das südliche Hessen (Regierungsbezirk Darmstadt) ist von einem konstanten Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Auch die Stadt Taunusstein wuchs seit dem Jahr 1990 kontinuierlich. Dieses anhaltende Wachstum wurde von einem leicht rückläufigen Trend von 2005 bis 2010 unterbrochen. Seither wächst die Stadt Taunusstein wieder deutlich an und erreicht zum Jahresbeginn 2018 den bisherigen Höchststand von 30.201 Einwohnern, was einem Plus von ca. 1.400 Einwohnern im Vergleich zum Jahr 2010 entspricht⁶. Festzustellen ist, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung stagniert und die treibenden Faktoren für das Wachstum die Wanderungsbewegung ist. Die Stadt Taunusstein weist innerhalb der letzten fünf Jahre Wanderungsgewinne auf, die in etwa dem hessischen Durchschnitt entsprechen. Dies liegt vor allem darin begründet, dass die Stadt von den Bevölkerungszuwächsen und einer damit verbundenen, hohen Wohnungsnachfrage in und um Wiesbaden sowie der sehr guten allgemeinen wirtschaftlichen Lage profitiert. Als weiterer wichtiger Faktor, welcher das Bevölkerungswachstum in den vergangenen Jahren beeinflusst hat, ist zudem der Flüchtlingszustrom zu nennen, welcher ab 2015 zu verzeichnen war. Der vorhandene demografische Trend einer alternden Bevölkerung wird durch das wanderungsbedingte Bevölkerungswachstum jedoch nicht kompensiert, so dass weiterhin die Fragestellungen einer älter werdenden (wenngleich kurzfristig nicht schrumpfenden) Gesellschaft bestehen bleiben.⁷

Für die Stadt Taunusstein wurden im Oktober 2011 sowohl von der Bertelsmann Stiftung als auch von Hessen Agentur Bevölkerungsprognosen erstellt, welche ausgehend von den negativen Entwicklungen in den Jahren 2006-2010, eine abnehmende Bevölkerung voraussagten. Dies war eine deutliche Abkehr von den vorhergehenden Prognosen, welche bis 2020 bzw. 2025 von einer wachsenden Bevölkerung ausgingen. Aktualisierte Bevölkerungsvorausschätzungen der Hessen Agentur und der Bertelsmann-Stiftung aus den Jahren 2015 bzw. 2016 relativieren die Vorausschätzungen aus dem Jahr 2011 und gehen nun wieder von einem anhaltenden Wachstum bis zum Jahr 2020 und einer daran anschließenden

⁴ Evaluierung und Fortschreibung Strategie Stadtentwicklung – Schwerpunkt Bauliche Entwicklung, FIRU mbH, Nov. 2017

⁵ Vgl. BBSR (Hrsg.): Wohnungsmarktprognose 2030, BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015, Bonn, April 2015, S.12

⁶ dito 4

⁷ dito 4

stagnierenden bis rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 aus. Im Vergleich zum realen Bevölkerungswachstum wird jedoch deutlich, dass auch diese Vorausschätzungen bereits übertroffen werden und Taunusstein weiterhin stark wächst (vgl. hierzu Abbildung 1). Prozentual betrachtet ist Taunusstein 2015 und 2016 um +2,6 % gewachsen, was bereits annähernd der vorausgeschätzten Steigerung der Hessen-Agentur (+ 2,8 %) für den Zeitraum von 2015- 2020 entspricht⁸. Bereits im April des vergangenen Jahres wurde die 30.000 Einwohner-Marke übertroffen, so dass sich die aktuelle Einwohnerzahl im Juni 2018 auf 30.330 beziffert (s. Abbildung 1). Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass auch die neueste Prognose keinen Bestand haben wird. Darüber hinaus ist auch in Frage zu stellen, ob es bereits ab 2020 tatsächlich zu einer stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerungsentwicklung kommen wird.

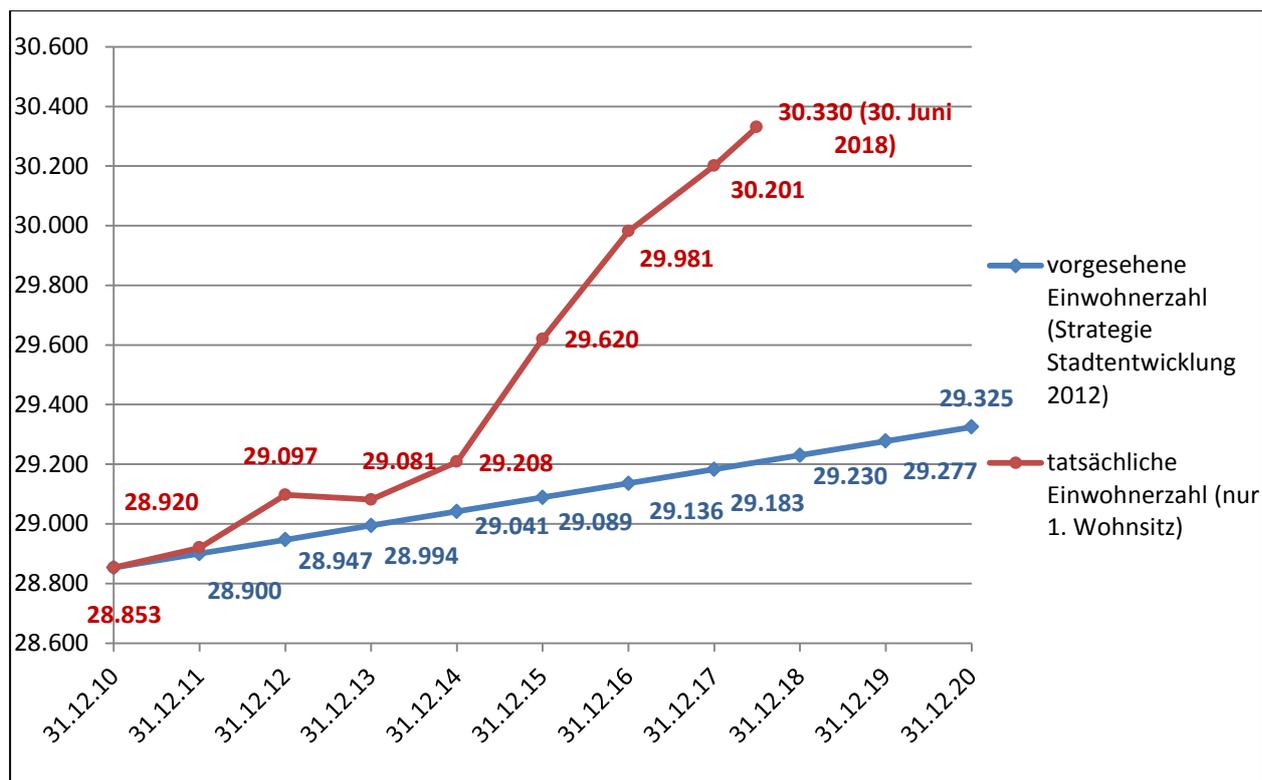


Abbildung 1: Eigene Darstellung nach Einwohnerstatistik Taunusstein Juli 2017 / Mai 2018 und Bericht zur Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung der Stadt Taunusstein 2011 bis 2020, Einwohnerentwicklung in Taunusstein, Angaben immer zum 31.12.

Es wird deutlich, dass Prognosen nur bedingt für eine tragfähige Planung der Siedlungsentwicklung herangezogen werden können. Gerade die Annahmen zu Wanderungen sind schwer vorauszusehen und hängen von verschiedensten Einflussfaktoren und regionalen Trends ab, die in Abhängigkeit zu verschiedensten Rahmenbedingungen stehen, auf die die Stadt Taunusstein keinen Einfluss nehmen kann. Die Hessen Agentur weist hierbei folgerichtig darauf hin, dass sich aufgrund der aktuell hohen Wanderungsgewinne auf kleinräumiger Ebene allerdings deutliche Abweichungen zwischen der tatsächlichen und der vorausgeschätzten Bevölkerungsentwicklung ergeben können. Vor dem Hintergrund der Lage Taunussteins innerhalb der Metropolregion bzw. in direkter Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Wiesbaden und der verkehrlichen Anbindung sowie ggf. weiteren Verbesserung im ÖPNV ist (zumindest mittelfristig) auch weiterhin von Wanderungsgewinnen auszugehen⁹. Daher wird in der weiteren Argumentation Bezug auf die durch die Stadt Taunusstein erhobenen Einwohnerstatistiken und –prognosen genommen (Daten Einwohnermeldeamt).

⁸ dito 4

⁹ FIRU

In den vergangenen drei Jahren 2015 - 2017 ist die Bevölkerung von Taunusstein um ca. 1.000 Einwohner gewachsen. Dies entspricht einem Plus von ca. 3,4 %. Es ist für die Jahre 2018 – 2020 davon auszugehen, dass ein mindestens vergleichbar hohes Wachstum der Bevölkerung erreicht wird. Diese Annahme wird gestützt aus der gleichbleibend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Taunusstein sowie der sich in Aufstellung befindlichen und der bereits abgeschlossenen Bauleitplanungen, die jedoch teilweise noch nicht umgesetzt wurden. Aus den Berechnungen der Stadt Taunusstein ergibt sich bis 2020 ein Plus von ca. 1.200 Einwohnern lediglich durch konkrete bauliche Entwicklungen (in Umsetzung, bereits erschlossen, abgeschlossene Bauleitplanverfahren).

Zusätzlich wird Wohnraum durch private Bauvorhaben geschaffen, wie z. B. Anbau oder Ausbau. Dies stellt eine natürliche Verdichtung im Innenbereich dar, bedingt durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt. Es wird davon ausgegangen, dass dies zu einem zusätzlichen Plus von ca. 60 Einwohnern pro Jahr führt. Insgesamt entsteht bis Ende 2020 Wohnraum für bis zu 1.400 zusätzliche Einwohner (siehe Tabelle 1). Demzufolge ist von einer Einwohnerzahl (31.12.2019) von ca. 31.600 Einwohnern auszugehen.

Geht man davon aus, dass das starke Wachstum durch Zuwanderung der vergangenen Jahre nach 2020 abnimmt und ein lineares Wachstum von ca. 0,7 % pro Jahr eintritt, so wie es das Szenario III der Strategie Stadtentwicklung aufzeigt, wird die Stadt Taunusstein in den Jahren 2020 – 2035 noch einmal ca. 3.318 Einwohner dazugewinnen¹⁰. Hinzu kommt noch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, sodass eine Entwicklung von 35.000 Einwohnern erreicht werden kann.

¹⁰ Ableitung:

2020-2035: lineares Wachstum von 0,7 % / a = 10,5 %
31.600 EW (31.12.2019) + 10,5 % = 34.918 Einwohner (2035)
Zuwachs 2020 bis 2035: 3.318 EW

Einwohnerentwicklung auf Grundlage der konkreten baulichen Entwicklungen 2018 bis 2020					
Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	Gebäudetopologie
Wehen, Pützgelände	36	36			Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen)
Bleidenstadt, Theodor - Heuss-Straße	33	32			Doppel-, Reihenhäuser, Mehrfamilienhaus
Bleidenstadt, Lange Wiese	37	37			Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen)
Hahn, Yeoviler Straße	50	32			Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen)
Wehen, Oberhalb Freiläcker		67	68		Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser
Neuhof, Bergfeld 1		72	72		Einzel- u. Doppelhäuser
Hahn, Hahner Mitte			59	60	Geschosswohnungsbau (z. T. sozial geförderter Wohnungsbau)
Wehen, An der Mainzer Allee			134	134	Einzel-, Doppel- u. Geschosswohnungsbau
Hahn, Südliche Gottfried-Keller Str.				220	Geschosswohnungsbau (sozial geförderter Wohnungsbau)
Neuhof, An der Eselsbrücke				54	Einzelhäuser
Orlen, An der Obergasse				18	Einzelhäuser
Hahn, Grillparzer Straße				123	Geschosswohnungsbau
Jährliche Einwohnerentwicklung:		276	333	609	
Berechnung					
Einwohnerentwicklung aus o.g. baulichen Entwicklungen von 2018 -2020:					1218
Einwohnerentwicklung außerhalb der städtebaulichen Steuerung (60 EW / a):					180
Insgesamte Einwohnerentwicklung von 2018-2020:					1398
Einwohner (Stand 31.12.2017):					30201
Voraussichtlicher Einwohner bis 2020 (Stand: 31.12.2020):					31599
Entwicklungskorridor der beschlossenen städtebaulichen Strategie					
Jährliches Wachstum in Prozent (Szenario III):					0,7
Jährliche Einwohnerentwicklung von 2021 bis 2035:					221
Voraussichtlicher Einwohnerentwicklung bis 2035 (Stand: 31.12.2035):					3318
Voraussichtliche Einwohnerzahl 2035 (Stand: 31.12.2035):					34.918
Zunahme in Wohneinheiten von 2020 bis 2035 (2,04 EW / WE):					1626
Stand: 13.07.2018 Sto					

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung auf Grundlage der konkreten baulichen Entwicklungen 2018 bis 2020

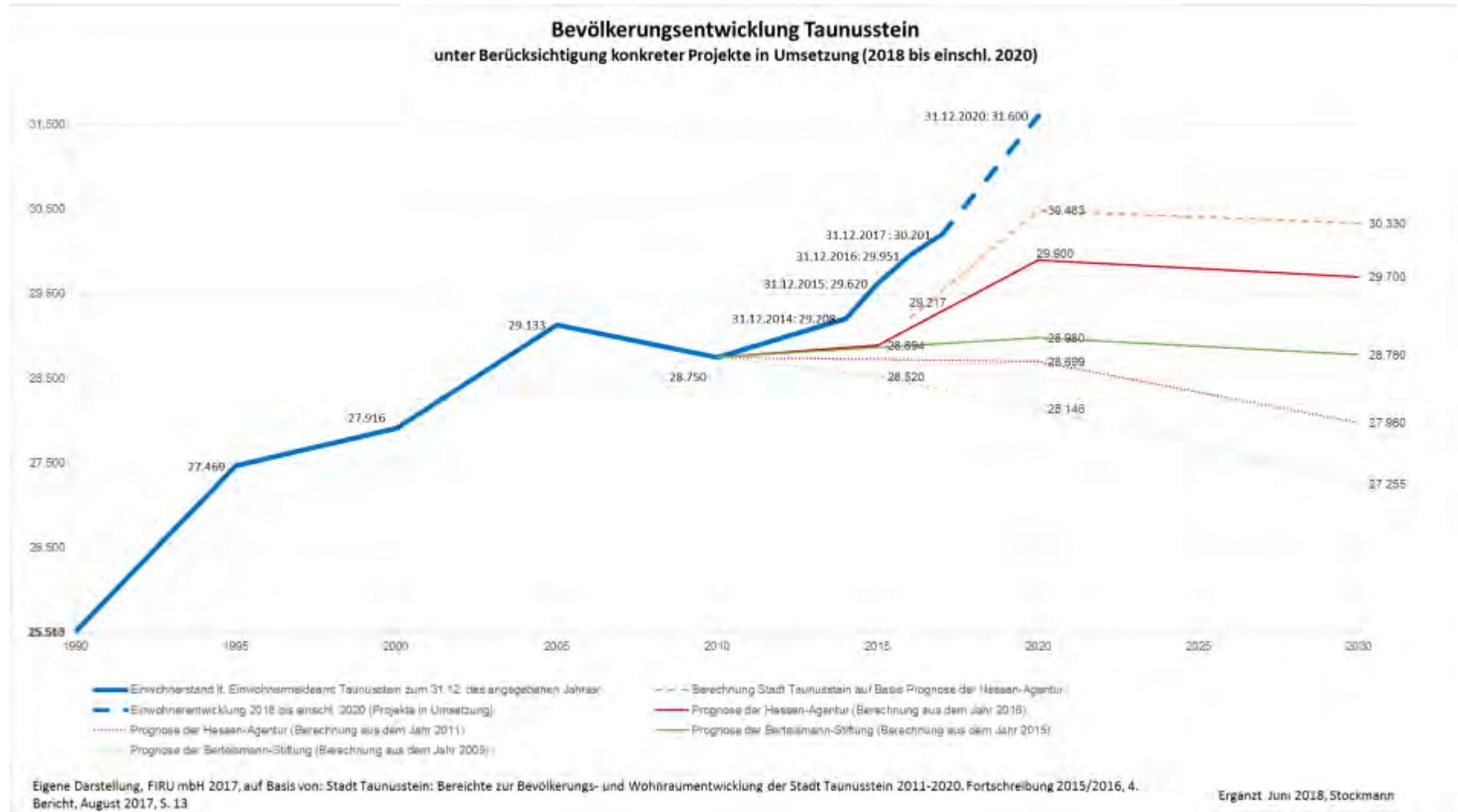


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Taunusstein unter Berücksichtigung konkreter Projekte in Umsetzung (2018 bis einschl. 2020)

1.4.1.2 Daraus resultierender Wohnungsbedarf

Für Taunusstein ist statistisch belegt, dass pro Wohneinheit im Schnitt 2,04¹¹ Einwohner anzusetzen sind. Durch die zunehmende Zahl an kleineren Haushalten (und die gleichzeitig steigende Zahl der Wohnfläche pro Einwohner) ergibt sich dieser Wert. Somit werden für die prognostizierten ca. 3.318 Einwohner bis 2035 rund **1.600 Wohneinheiten** veranschlagt.

Im Rahmen des Zensus 2011 wurde für Taunusstein eine Leerstandsquote von 3 % angegeben. Diese war deutlich niedriger als die durchschnittliche Leerstandsquote für den Rheingau-Taunus-Kreis (4,1 %) und das Bundesland Hessen (3,7 %). Im Jahr 2015 wurde die Leerstandsquote auf 2,5 % beziffert, was nochmals eine starke Verringerung darstellt. Um die Flexibilität (und damit die Funktionsfähigkeit) des Immobilienmarktes zu gewährleisten ist eine Leerstandreserve (Fluktuationsreserve) von ca. 3 % sinnvoll. So ist auch die Leerstandsquote nicht zuletzt eines der Merkmale, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt schließen lassen.

Der Gesamtflächenansatz der Baulücken beziffert sich zum Juni 2017 auf 38.711 m², wobei es sich bei einem Großteil (80 %) davon um Einzelgrundstücke unter 2.000 m² handelt. Basierend auf den Dichtevorgaben des Regionalplans entspräche dies rechnerisch zwischen 100 und 150 Wohneinheiten. Es wurden 54 Grundstückseigentümer angeschrieben und ein evtl. bestehendes Verkaufsinteresse abgefragt. Der Rücklauf hierauf sowie das in diesem Zuge bekundete Interesse waren sehr gering. Neben einer Eigennutzung als Garten werden die Flächen von den Eigentümern für sich selbst oder ihre Nachkommen bevorratet oder aber als Kapitalanlage verstanden. Die Stadt schreibt die Eigentümer hierzu turnusgemäß an, um weitere Innenentwicklungspotenziale zu erschließen. Dies gestaltet sich als langwieriges und schwieriges Unterfangen.

Ausführungen zur Nachfragesituation für Wohnraum s. Kapitel 1.4.1.

Diese Faktoren bestätigen den hohen Bedarf für Wohnraum in der Stadt Taunusstein. In erster Linie liegt das Bestreben der Stadt darin die Innenentwicklung zu fördern, vorzugsweise in städtebaulich integrierten Lagen. Doch der Flächenerwerb und die fehlende Verfügbarkeit sorgen für zunehmende Schwierigkeiten. Um eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung voranzutreiben, muss die anvisierte Zahl der Wohneinheiten von 1.600 bis im Jahr 2035 zu großen Teilen im Außenbereich umgesetzt werden, da die Innenentwicklungspotenziale in Taunusstein weitestgehend ausgeschöpft sind.

1.4.1.3 Daraus resultierender Flächenbedarf

Die Stadt Taunusstein besitzt, wie in Kapitel 1.3 beschrieben, eine besondere Siedlungsstruktur. Diese Struktur macht es nicht möglich, die Dichtevorgaben pauschal für das gesamte Stadtgebiet anzunehmen. Für die Berechnungen des Flächenbedarfs für die kommenden 15 Jahre (2020 – 2035) wurde deshalb jede Wohnbaufläche, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist, beurteilt, ob diese ländlich oder verstädtert zu bewerten ist oder ein Zwischenwert angenommen wird: Für ein städtebaulich integriertes Baugebiet in einem zentralen Stadtteil in der Nähe eines CityBahn-Haltepunktes (Hahn Süd) wurde entsprechend ein Dichtewert bis zu 60 WE / ha (entsprechend dem Einzugsbereich geplanter S-Bahn-Haltepunkte 45 – 60 WE / ha, Z 3.4.1-9) angesetzt. Für ländlich gelegene Gebiete in den nicht zentralen Stadtteilen wurde der Wert ausnahmsweise mit bis zu 20 WE / ha angesetzt. Die Ausnahmen sind begründet, da die Topographie des Taunus sowie die besonders ländliche Lage der Wohnbauflächen eine höhere Dichte nicht verträglich darstellbar erscheinen lassen (zum Beispiel abschließende Ortsrandausbildung, etc...). Auf dieser Berechnungsgrundlage ergibt sich für **72 ha Siedlungsflächen** ein Potenzial

¹¹ Hessisches Statistisches Landesamt

von **ca. 2.300 Wohneinheiten**. Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, für welche geplanten Wohnbauflächen, welcher Dichtewert angenommen wurde.

WE / ha	Wohnbauflächen	Wohnungstypen
20	Über dem Biengarten, Schillereiche, In der Delle, Neuhof Nord, Platte, Oberhalb Hagenstraße / Krimhildstraße, Westlich Nibelungenstraße, Roßbachhöhe, Am Dorfplatz, Gartenfeld, In den Faltern, Backgrätzer	Einfamilienhäuser, teils Zweifamilienhäuser
25	Schillberg, Lauterbach, Feuerwehr, Betzwiese, Zitterling, Auf dem Knittelberg, Rothehustert, Wehen Süd	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser
30	Fasanenweg, Forsthausstraße, Wiesbadener Straße, Pestalozzistraße, Heck	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, teils Mehrfamilienhäuser
35	Wieslatt, Lessingstraße, Wiesbadener Straße	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser
40	Schaußberg, Weher Acker, Erlenmeyerstraße	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, vermehrt Mehrfamilienhäuser
60	Hahn Süd	überwiegend Mehrfamilienhäuser

Tabelle 2: Dichtewerte der potentiellen Wohnbauflächen

Die Deckung der hohen Nachfrage des Wohnungsbedarfs wurde bereits in den vorherigen Kapiteln erläutert und belegt. Das Flächensparziel bleibt durch die bereits weitestgehend ausgeschöpfte Nachverdichtung im Innenbereich gewahrt. Weiterhin werden durch die Einhaltung der Dichtewerte der sparsame Umgang mit Grund und Boden verfolgt. Die Ein- und Durchgrünung der Bauflächen ist bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen und wahrt dadurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten Baugebieten bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Zusätzlich werden die Dichtewerte der einzelnen Bauflächen einzeln beurteilt, sodass ein auf jedes Gebiet zugeschnittene individuelle verträgliche Dichte vorgesehen wird.

Der sich aus den zuvor errechneten **1.600 Wohneinheiten** ergebende Flächenbedarf bis zum Jahr 2035 beträgt rund **50 ha** Wohnbauflächen. **50 ha entsprechen somit dem beantragten Siedlungsflächenkontingent für die Stadt Taunusstein von 2020 bis zum Jahr 2035 (Wohnbebauung, ohne Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel, ohne Gemeinbedarfsflächen).**

Der Regionalplan Südhessen 2010 hat für die Stadt Taunusstein 45 ha Siedlungsflächenkontingent festgelegt. Davon wurden bis jetzt rund 20 ha verbraucht. Es bleiben somit 25 ha aus dem derzeit rechtswirksamen Regionalplan. Weitere 25 ha benötigt die Stadt um den Flächenbedarf für Wohnbauflächen bis zum Jahr 2035 decken zu können (siehe Antrag).

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen haben insgesamt eine Größe von rund 72 ha. Dies entspräche einer Zahl der Wohneinheiten von 2.300. Diese 22 ha (72 ha - 50 ha) sind als „Alternativflächen“ zu werten. Es werden dementsprechend mehr Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt als durch das Siedlungsflächenkontingent festgelegt werden, um u.a. im Rahmen der Bodenbevorratung eine gewisse Flexibilität für die Kommune zu erhalten. Dies erscheint auch zielorientiert, da auch im RPS 2010 einen Siedlungsflächenpotenzial von ca. 94 ha in der Karte abgebildet und dann durch eine Deckelung von maximal 45 ha Siedlungszuwachs festgelegt wurde.

1.4.1.4 Gegenüberstellung des Flächenbedarfs mit den unter 1.2 ermittelten, weder der Restriktion Regionaler Grünzug noch der Restriktion Vorranggebiet für Forstwirtschaft unterliegenden Räumen

Die derzeit im Regionalplan Südhessen 2010 festgelegten Flächen Siedlung Planung scheiden aus den in Kapitel 1.2 dargelegten Gründen teilweise für eine weitere Siedlungsentwicklung aus. Besonders die Verkehrsachsen, Verkehrsbeziehungen nach Wiesbaden und technische Infrastruktur bilden hier die Grenzen der weiteren Entwicklung in Hahn Nord, Bleidenstadt Schillberg und Neuhof Nord.

Die unmittelbare Lage der überwiegenden Stadtteile Taunussteins am Regionalen Grünzug und im Südosten unmittelbar an den Wäldern des Taunuskamms macht es nicht möglich, eine Siedlungsentwicklung, die die Verkehrsachsen entlastet und die Fahrbeziehungen nach Wiesbaden einzubeziehen, ohne in den Regionalen Grünzug oder Vorranggebiete Forst einzugreifen. Es kann bei der Ausweisung neuer Baugebiete jedoch nicht auf die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans gewartet werden, welche frühestens 2024 erfolgen wird und damit zu spät ist, denn für die Siedlungsentwicklung besteht jetzt städtebaulicher Handlungsbedarf. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Taunusstein ist, wie bereits dargelegt, derzeit sehr hoch.

1.4.1.5 Überschreitung Tabellenwert

Die Siedlungsflächen Planung (ca. 72 ha) im Flächennutzungsplan generieren einen zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 50 ha, wobei es sich bei den verbleibenden 22 ha um Alternativen für die Entwicklung der Gebiete handelt. Diese Flächen werden also nicht zwangsläufig bebaut, sondern bieten der Stadt Taunusstein ein hohes Maß an Flexibilität bei der Baulandausweisung. Dieses ist notwendig, da Baugebiete in der Stadt Taunusstein zur Dämpfung der Baulandpreise und Vermeidung von Flächenspekulationen nur aus dem Bodenbevorratungsprogramm entwickelt werden. Hierbei steht eine Vergabe nach sozialen Kriterien im Vordergrund, um besonders jungen Familien die Eigentumsbildung in Taunusstein zu ermöglichen. Weiterhin sind nicht alle Flächen geeignet, um die erforderlichen städtebaulichen Strukturen der verschiedenen sozialen Gruppen und Altersgruppen zu bedienen. Auch hier möchte die Stadt Taunusstein flexibel agieren können, was das Flächenpotential geplanter Wohn- und Mischbauflächen erklärt.

1.4.1.6 Darstellung Alternativflächenkonzept

Bereits im **Regionalplan Südhessen 2010** sind mehr Siedlungsflächen Planung in der Karte festgelegt (rund 64 ha) als das Kontingent im Textteil (45 ha) hergibt. Die Flächen befinden sich derzeit im RPS 2010 besonders in Hahn Nord, Neuhof Nord und Bleidenstadt Schillberg. Diese Flächenpotentiale werden im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes z. T. verlagert. Die sechs weiteren Stadtteile haben jeweils ein Potential zur Eigenentwicklung von bis zu 5 ha (insgesamt 30 ha). Somit sind bereits im **Regionalplan Südhessen 2010 94 ha Potential** dargestellt. Die Deckelung des Siedlungsflächenkontingentes erfolgt über den Textteil (45 ha).

Es wird beantragt bei der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen in der Karte 72 ha festzulegen, diese können über das Siedlungsflächenkontingent jedoch auf 50 ha Ausnutzung beschränkt werden (siehe Antrag Seite 5 und 6). Der maximale Wohnflächenbedarf kann im Rahmen einer Abweichungszulassung festgelegt werden. Nach Überschreitung dieses Wertes sind Bebauungspläne, die weitere Wohnbauflächen festsetzen, nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4.2 Sonderbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf

Im Entwurf des Gesamtflächennutzungsplanes sind insgesamt 8,7 ha Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel geplant, davon werden ca. 2,6 ha im Zielabweichungsverfahren behandelt (SO Hahn-Süd).

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Taunusstein - Fortschreibung Oktober 2016 (Unterlage wurde bereits dem RP zur Verfügung gestellt) - ist die Sonderbaufläche Hahn Süd (2,6 ha) als Entwicklungsfläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine Verlagerung / Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches (s. Regionalplan Südhessen 2010 Textteil Abbildung 5-26).

Die Sonderbaufläche Neuhoftiergarten (5,1 ha) ist im Regionalplan 2010 bereits in Abbildung 5-26 als Ergänzungsstandort festgelegt. Die Regionalplankarte stellt die Fläche als Vorranggebiet Industrie und Gewerbeplanung dar. Hierfür ist gemäß Abstimmung mit dem RP Darmstadt vom 18.5.2018 kein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Die Sonderbaufläche Wehen (Entenkippel ca. 1 ha) ist auch bereits im Regionalplan 2010 in Abbildung 5-26 als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Derzeit wird ein Bauleitplanverfahren zur Errichtung eines Edekamarktes betrieben (VK ca. 1700 m²).

Weiterhin ist die Fläche für den Gemeinbedarf in Hahn (geplanter Betriebshof) mit einer Größe von ca. 1,4 ha auf Regionalplanebene den Siedlungszuwachsf lächen zuzuordnen (s. Antrag S. 6).

1.4.3 Gewerbliche Bauflächen

Der Regionalplan Südhessen 2010 sieht für die Jahre 2006 bis 2020 eine gewerbliche Entwicklung von 35 ha für die Stadt Taunusstein vor (Anmerkung: gemäß Druckversion/Textteil sind nur 24 ha aufgeführt. Dies ist ein redaktioneller Fehler, da laut dem Beschluss der Regionalversammlung 35 ha der Stadt Taunusstein zugestanden worden sind. Ein entsprechendes Schreiben vom RP liegt der Stadt vor.).

Seit dem Jahr 2006 wurden insgesamt 13,2 ha gewerbliche Baufläche entwickelt (Gewerbepark Orlemer Stock: 8,4 ha, Lücken im Gewerbegebiet „Auf dem Kleinen Feld“ und „Triebgewann“: ca. 3 ha, Orlemer Stock II: ca. 1,8 ha).

Im Entwurf des Gesamtflächennutzungsplanes sind 40,3 ha gewerbliche Baufläche dargestellt, davon werden ca. 24 ha im Zielabweichungsverfahren behandelt.

Demzufolge bewegt sich die Planung in einem Rahmen, der durchaus auch mit den bisherigen und künftigen regionalplanerischen Zielvorgaben einer gewerblichen Entwicklung vereinbar ist. Aufgeschlüsselt stehen im derzeitigen Regionalplan von den 35 ha noch 21,8 ha Fläche zur Verfügung und somit wären im neuen Regionalplan noch ca. 18,5 ha (40,3 ha - 21,8 ha) vorzusehen.

In der Vergangenheit ist die Umsetzung von gewerblichen Bauflächen oft an der mangelnden Flächenverfügbarkeit gescheitert. Diesem Sachverhalt soll durch eine Strategie der verstärkten Ausweisung von Alternativen begegnet werden.

Die im Gesamtflächennutzungsplan dargestellte ca. 40,3 ha gewerbliche Baufläche sollen auch als Alternativen im neuen Regionalplan (Karte) festgelegt werden. Durch eine Deckelung kann eine regionalplanerische Zielsetzung eingehalten werden.

Die Stadt Taunusstein kann durch die vorgesehene Strategie der alternativen Ausweisung von gewerblichen Bauflächen diesen künftigen regionalplanerischen Vorgaben gerecht werden. Daher wird die beantragte kartenmäßige Festlegung für Gewerbeflächen im neuen Regionalplan von ca. 40 ha durch die vorgeschlagene Deckelung von 34 ha (bis 2035) deutlich unterschritten (s. Antrag S. 6).

Ein weiterer Grund für die vorgesehenen gewerblichen Entwicklungen in Taunusstein sind die im Vergleich zu anderen Kommunen deutlich geringeren Einnahmen im gewerblichen Bereich.

Taunusstein weist im Vergleich mit Städten seiner Größenklasse (20.000 bis 50.000 Einwohner) eine niedrige Gewerbesteuerkraft auf, wie auch der Landesrechnungshof bei seiner Analyse des Taunussteiner Haushaltes unlängst festgestellt hat.

Der Durchschnitt der Kommunen vergleichbarer Größe liegt bei 495 Euro Gewerbesteuer netto je Einwohner, Taunusstein weist in diesem Bereich lediglich 297 Euro je Einwohner auf (siehe Abbildung 3). Dies verdeutlicht, dass eine vermehrte Gewerbeflächenentwicklung für Taunusstein mittel- und langfristig essentiell erscheint, wenn man nicht weiter zu den sog. „Underperformern“ in dieser Kategorie gehören möchte. Zudem ist hier eine weitere Ausweitung dieser Ertragsposition erstrebenswert, da die Aufrechterhaltung des städtischen Leistungsportfolios und der Erhalt bzw. die Unterhaltung der kommunalen Infrastruktur zunehmend größere finanzielle Ressourcen erfordern.

Die Taunussteiner Stadtmarketing GmbH wurde gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung weiterentwickelt, um stärker im Bereich Stadtentwicklung (Gewerbeentwicklung), insbesondere in der Standortentwicklung, tätig werden zu können. Die Stadtmarketing GmbH soll tätig werden, da die Nachfrage nach Gewerbeflächen von ortsansässigen und auswärtigen Unternehmen zwar vorhanden ist, die Flächenverfügbarkeit aber nicht gegeben ist.

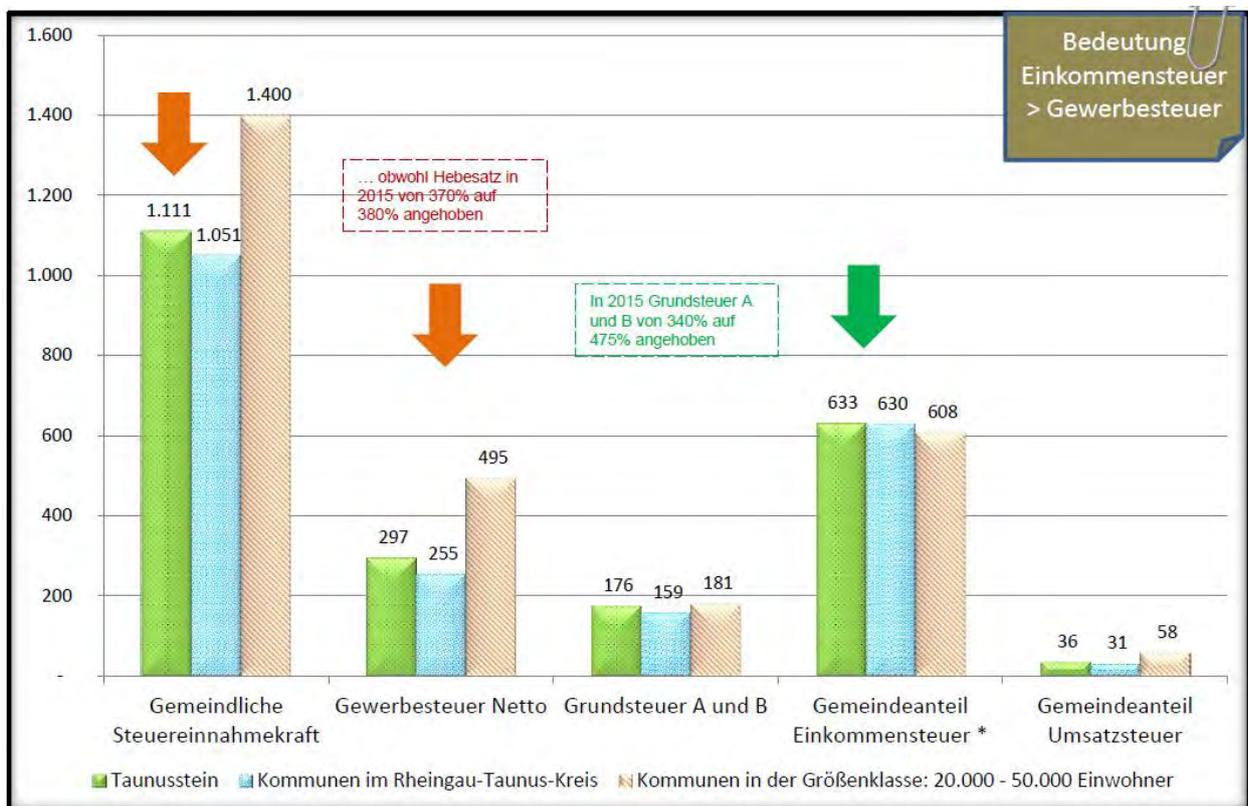


Abbildung 3: Steuereinnahmekraft und Steuereinnahmen 2015 (Euro je EW) im Vergleich, Quelle: GIS - Gemeindeinformationssystem des HMdF (Version 2016/03) Gemeindeanteil an der Einkommensteuer inkl. Anteil am Familienleistungsausgleich.

2 **Voraussetzungen für die Inanspruchnahme Regionalen Grünzugs**

Das Ziel Z4.3-3 stellt hohe Anforderungen an die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs. In diesem Kapitel soll dargelegt werden, welche Gründe des Allgemeinwohls für eine Inanspruchnahme sprechen und wo ein Ausgleich stattfinden kann.

Z4.3-3

Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.

2.1 **Gründe des öffentlichen Wohls**

Die Stadt Taunusstein weist durch ihre Lage im Verdichtungsraum (Teil des Ordnungsraums) mit direktem Anschluss an das Oberzentrum Wiesbaden eine besondere Funktion im Raum auf. Die Nachfrage nach Wohnraum ist groß, da Taunusstein als Wohnstandort eine besondere Rolle zukommt. Die gute Erreichbarkeit der Oberzentren Wiesbaden und Mainz spielt hierbei eine zentrale Rolle. Der nördliche Teil Taunussteins ragt in den Ordnungsraum hinein.

Gemäß dem Beschluss zur „Strategie Stadtentwicklung – Schwerpunkt bauliche Entwicklung“ der Stadtverordnetenversammlung vom 26. Juni 2012, soll bis zum Jahr 2020 eine Bevölkerungsentwicklung in Taunusstein auf 29.325 Einwohnern angestrebt werden. Daraus resultiert eine Steigerung von 47,5 Einwohnern pro Jahr von 2010 bis 2020.

Die angestrebte Bevölkerungsanzahl für das Jahr 2016 wurde bereits mit 29.665 Einwohnern um 567 Einwohner übertroffen. Auch die Ergebnisse in der Evaluierung und aktuellen Fortschreibung der Strategie Stadtentwicklung mit dem Schwerpunkt bauliche Entwicklung bis 2025 (von FIRU, Stand 16.11.2017) bestätigt die oben aufgeführten Bevölkerungsprognosen, die noch übertroffen worden sind. Somit kann der Siedlungsflächenbedarf durch die einzelnen Untersuchungen nachgewiesen werden. Die aktuelle Zahl der Bauwilligen für Baugrundstücke in der Stadt Taunusstein liegt bei über 700 Bewerbungen (Anträge im Rahmen der städtischen Bodenbevorratung). Weiterhin liegen 404 Anträge von sozialwohnungssuchenden Haushalten (Schwerbehinderte, ältere Menschen, kinderreiche Familien, Alleinerziehende, ausländische MitbürgerInnen, Bezieher von Transferleistungen, junge Ehepaare) (Stand 01.11.2017) vor. Für die Nachfrage im Geschosswohnungsbau bzw. nach Mietwohnungen liegen keine Daten vor. Dies bedingt somit einen weiteren Bedarf.

Taunusstein ist seit 1983 nicht mehr an den Schienenpersonennahverkehr angeschlossen. Die Stadt verfügt mit dem Bahnhof Hahn-Wehen und dem Haltepunkt Bleidenstadt sowie dem Haltepunkt Eiserne Hand über drei Haltepunkte auf der Strecke der ehemaligen Aartalbahn zwischen Wiesbaden und dem rheinlandpfälzischen Diez. Die Strecke ist jedoch seit 2009 für den Eisenbahnverkehr gesperrt.

Die Planung der CityBahn Mainz – Wiesbaden - Taunusstein - Bad Schwalbach wird durch die Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden und den Rheingau-Taunus-Kreis gestützt. Entsprechende Beschlüsse liegen in Mainz und Wiesbaden vor, seitens RTK wird dieser in Kürze erwartet. Moderne und leistungsfähige Straßenbahnen sollen die Menschen in der Metropol-Region Rhein-Main besser verbinden und die Innenstädte attraktiver werden lassen. Zahlreiche Wohn-, Gewerbe- und Bildungsstandorte werden mit der CityBahn erschlossen und fördern den Wirtschaftsstandort. Die Reaktivierung der Strecke der Aartalbahn von Bad Schwalbach über Taunusstein, die Eiserne Hand nach Wiesbaden ist wesentlicher Bestandteil des Projektes. In Wiesbaden wird die Hochschule RheinMain, die Innenstadt der Hauptbahnhof, Biebrich, Amöneburg und Kastel mit einer Neubaustrecke angebunden. Über die Theodor-Heuss-Brücke fährt die CityBahn durch die Mainzer Innenstadt und erhält einen Anschluss an das Bestandsnetz in Mainz am Hauptbahnhof und endet an der Hochschule Mainz.

Mit diesem Schienenverkehrsprojekt erfährt die Attraktivität im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) einen deutlichen Qualitätssprung und stärkt die Elektromobilität mit komfortablen und umweltfreundlichen Straßenbahnen. Auch in diesem Zusammenhang wird die Siedlungsflächenentwicklung im Bereich der CityBahn-Haltestellen städtebaulich favorisiert (z.B. Hahn-Süd, siehe auch Anlage, Kurzfassung Machbarkeitsstudie Hahn-Süd).

In der Stadt Taunusstein sind derzeit sechs Haltestellen für die CityBahn vorgesehen. Die Haltestellen werden jeweils mit Möglichkeiten für zum Parken von Pkw (Park & Ride) sowie Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern und Aufladen von E-Bikes (Park & Bike) versehen. Drei der vorgesehenen Haltestellen befinden sich in Hahn, zwei in Bleidenstadt und eine in der Gemarkung Seitzenhahn. Die Lage der Haltestellen sowie die ungefähre Lage der Park & Ride sowie der Park & Bike Standorte werden in der Plankarte des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Seit 1983 ist die Aartalbahn von Bad Schwalbach nach Wiesbaden stillgelegt. In Gutachten wurde seither geprüft, unter welchen Bedingungen sich die Reaktivierung der Bahnstrecke rentiert. Dies geschah besonders unter dem Aspekt der sehr starken Pendlerverflechtung zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden (Oberzentrum) und den beiden Städten Bad Schwalbach (Mittelzentrum und Kreisstadt) und Taunusstein (Mittelzentrum) sowie der damit verbundenen Belastung des Straßennetzes.

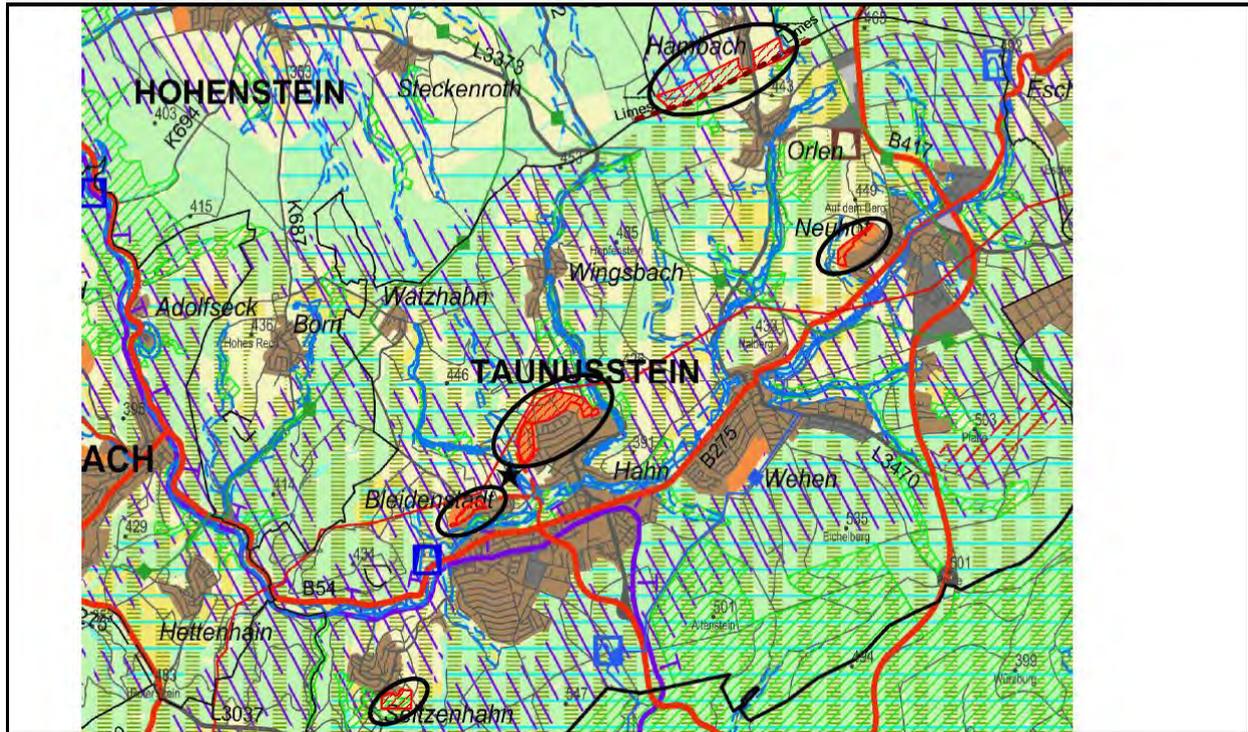
Im Zuge einer überarbeiteten Machbarkeitsstudie wurde die CityBahn von Mainz – Wiesbaden - Taunusstein - Bad Schwalbach im Jahre 2016 erneut untersucht. Der aktuelle Stand der Nutzen-Kosten-Untersuchung (Standardisierte Bewertung 2016) vom Dezember 2017 bewertet den Nutzen der projektierten CityBahn um 50% höher als die Kosten, so dass ein Quotient von ~1,5 sich errechnet. Das Vorhaben ist dem Grunde nach förderfähig und beim Fördergeber angezeigt. Für den Bereich Wiesbaden / Mainz wurde das Genehmigungsverfahren bereits eingeleitet und es fanden bereits Informationsveranstaltungen bzw. Bürgerbeteiligungen statt.

Die Lage von Wiesbaden (südlich von Taunusstein) macht es notwendig, dass der Siedlungsschwerpunkt von Taunusstein sich in den Süden der Stadtteile, besonders in Hahn, verlagern muss, um die Anbindung durch die CityBahn an die Metropolregion sinnvoll zu nutzen. Der Regionale Grünzug reicht derzeit im Süden der Stadtteile jeweils bis an die Ortslagen heran, weshalb eine Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs für eine Siedlungsflächenentwicklung unumgänglich ist.

2.2 Flächengleicher Ausgleich an anderer Stelle

Durch die Zielabweichungen werden **rd. 57 ha** dem Regionalen Grünzug entzogen. Der Eingriff kann jedoch, wie in Ziel Z4.3-3 benannt, im gleichen Naturraum ausgeglichen werden. Durch die Rücknahmen von Siedlungsflächen in Hahn Nord, Neuhof Nord, Bleidenstadt Schillberg und der Ergänzungsfläche südlich von Seitzenhahn können rd. 36 ha ausgeglichen werden. Da in allen südlichen Stadtteilen der Regionale Grünzug bis unmittelbar an die bebauten Ortslagen heranreicht, stehen hier keine weiteren Ausgleichspotentiale zur Verfügung. Hingegen liegen die Gesamtgemarkungen von Hambach und Niederlibbach nicht im Regionalen Grünzug. Hier bietet sich eine entsprechende Erweiterung an. Als sinnvolle Ergänzung bietet sich ein Bereich (Pufferzone zum Limes) nördlich am Limes Weltkulturerbe an (in erster Linie grenzt der Regionale Grünzug nur im Süden an den Limes an). Die nachfolgende Karte stellt die Flächen für den Ausgleich des Regionalen Grünzugs im Stadtgebiet Taunusstein dar. **Mit den dargestellten Flächen können rund 66 ha neue Vorrangfläche Regionaler Grünzug geschaffen und damit der Verlust ausgeglichen werden.**

Auszug Regionalplan 2010

 Potentielle Erweiterung Regionaler Grünzug ca. 66 ha


Nachfolgend werden die fünf einzelnen Flächen für den Ausgleich des Regionalen Grünzugs aufgezeigt und bewertet.

Bleidenstadt Schillberg (3,9 ha)

Die bestehenden Wald- bzw. Baum- und Buschstruktur - nördlich des Siedlungsbestandes - durch die Ausweisung des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ zu schützen und zu entwickeln ist aus ökologischen, Klimaschutztechnischen Aspekten und zur Sicherung der Freiraum- und Naherholungsqualität sinnvoll. Das im (nördlichen) Anschluss verbleibende Vorranggebiet Siedlung/Planung“ würde dann lediglich die offene Feldflur beanspruchen. Der neu ausgewiesene Bereich könnte Funktionen als Ruhe- und Erholungszone und als klimatische Ausgleichsfläche zwischen der bestehenden Siedlung und dem Siedlungsplanungsgebiet übernehmen. Die Fläche ist auf Ebene des Regionalplans auch darstellbar. Der Bereich ist in der Karte abgebildet.

Auszug Regionalplan 2010

 Potentielle Erweiterung Regionaler Grünzug 3,86 ha



Hahn Nord (22,4 ha)

Die Rücknahme von großen Bereichen des „Vorranggebietes Siedlung/Planung“ im Norden von Hahn wird vorgesehen. Die hier noch bestehende offene Feldflur und die landwirtschaftlichen Strukturen und Nutzungen bleiben erhalten und können den nördlich angrenzenden Grünzug sinnvoll ergänzen. Die nachfolgende Karte zeigt den Bereich für den Ausgleich des Regionalen Grünzugs.

Auszug Regionalplan 2010

 Potentielle Erweiterung Regionaler Grünzug 22,36 ha

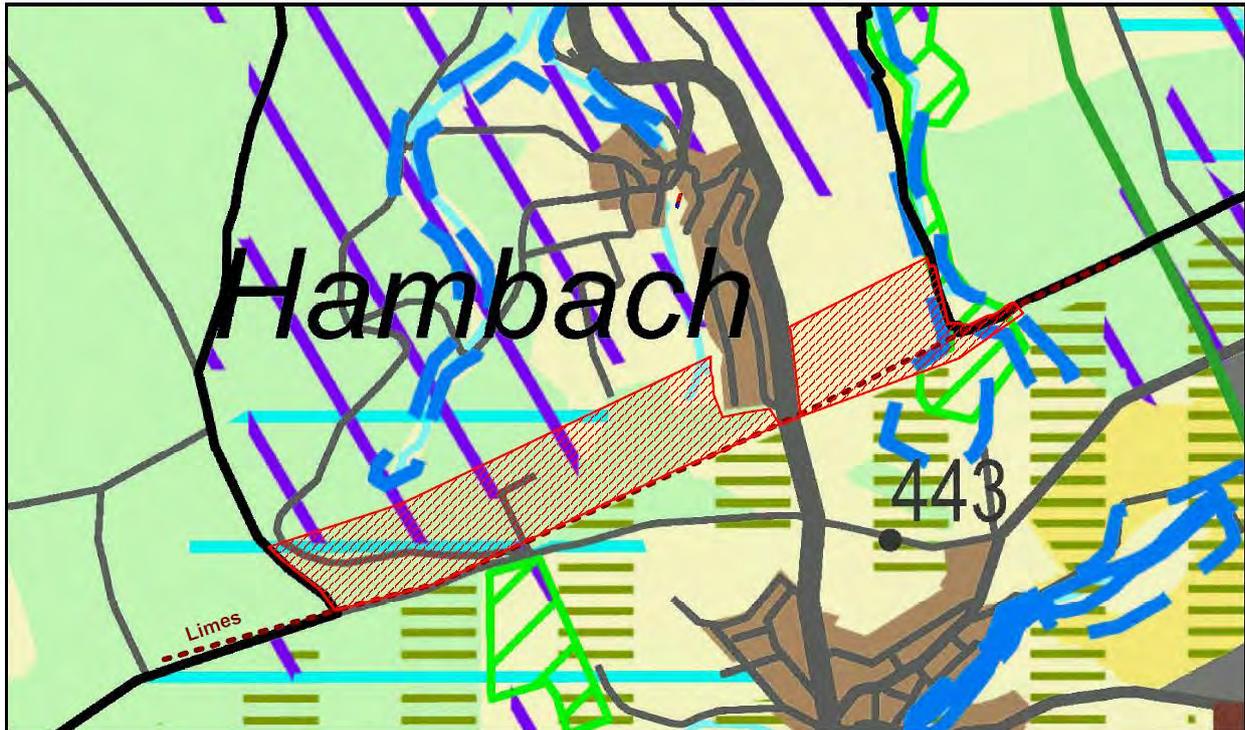


Hambach (30 ha)

Die Erweiterung des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ nach Norden – insbesondere zum Schutz des Limes wird als äußerst effektiv eingeschätzt. Den Schutz des Limes über den bestehenden fachgesetzlichen Denkmalschutz hinaus - um einen regionalplanerischen Schutz zu erweitern – ist ein angemessenes Werkzeug, um den Bereich des Weltkulturerbes im Regionalplan zu stärken. Hier können auch mit gestalteten Landschaftselementen die vorhandenen Freiraumfunktionen aufgewertet werden, aber auch die Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft. Die nachfolgende Karte zeigt den in Frage kommenden Bereich auf.

Auszug Regionalplan 2010

 Potentielle Erweiterung Regionaler Grünzug ca. 30 ha



Neuhof Nord (2,9 ha)

Die teilweise Rücknahme des „Vorranggebietes Siedlung/Planung“ im Norden von Neuhof ist sinnvoll. Die bestehende offene Feldflur und die landwirtschaftliche Struktur und Nutzung wird erhalten. Ein größerer Abstand zum Hasselbach bleibt gewahrt. Die Erweiterung ist regionalplanerisch auch darstellbar und sinnvoll. Der bestehende Grünzug wird folgerichtig erweitert und ergänzt.

Auszug Regionalplan 2010

 Potentielle Erweiterung Regionaler Grünzug 2,9 ha
**Südlich Seitzenhahn (6,7 ha)**

Die Neuausweisung des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ im Süden von Seitzenhahn wird den bestehenden naturschutzfachlich wertvollen Bereich und die teilweise bereits bestehende Ausweisung des „Vorranggebietes Natur und Landschaft“ weiter sichern und stärken. Die Karte grenzt den Bereich, der in Frage kommt, ab.

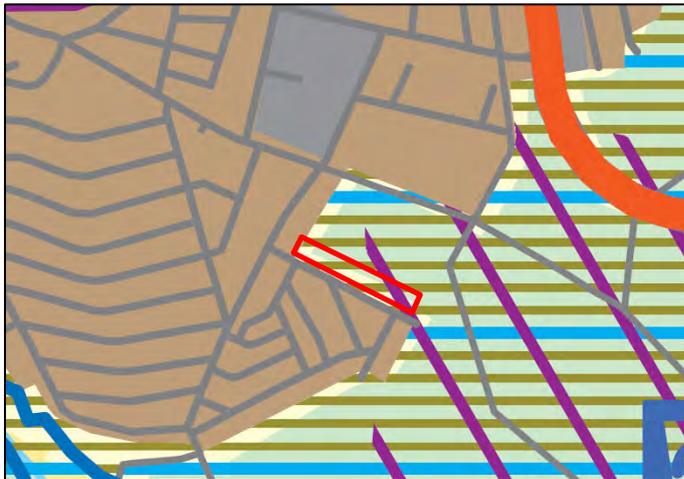
Auszug Regionalplan 2010

 Potentielle Erweiterung Regionaler Grünzug 6,7 ha


Insgesamt kann also eine Kompensation des Regionalen Grünzuges mit rund **66 ha** mit einem **Plus von ca. 9 ha** (zu ca. 57 ha Inanspruchnahme) vorgesehen werden.

3 Die einzelnen Flächen

3.1 Gebiet 1 Bleidenstadt Wohnbaufläche W1 Fasanenweg 1,2 ha



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

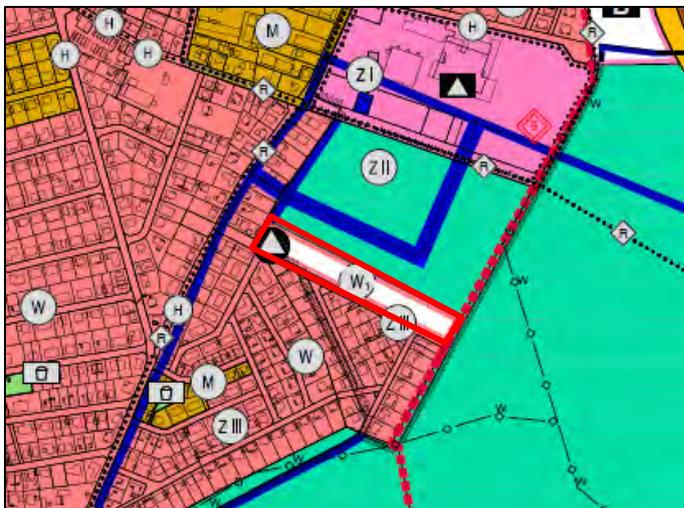
Ziele der Raumordnung:

- 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- 10.2 Vorranggebiet für Forstwirtschaft

Abweichung: Darstellung einer Wohnbaufläche = Vorranggebiet Siedlung Planung



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein
(Entwurf 2018), ohne Maßstab, Karte genordet

Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

- Wohnbauflächen Planung
- Wertstoffsammelstelle (Bestand)

3.1.1 Steckbrief

Lage: Im südöstlichen Stadtgebiet von Bleidenstadt gelegen, an einer nur einseitig voll erschlossenen Straße gelegen.

Größe: ca. 1,2 ha (bei 40 m Tiefe), 0,9 ha (bei 30 m Tiefe)

Bestand: Stadtwald, gemäß Landschaftsplan: Mischwald, Hochwald ungleichaltrig; Wertstoffsammelstelle, nicht genutzter städtischer Wasserhochbehälter in der Fläche, dieser wird abgerissen.

Regionalplan 2010: Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für die Forstwirtschaft

F-Plan 1980: Fläche für die Forstwirtschaft, Wasserhochbehälter

Verkehrstechnische Erschließung: Durch den Fasanenweg gesichert (nur einseitige Bebauung)

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: Liegt in der Wasserschutzzone III, alter Wasserbehälter wird demnächst abgebrochen, Aufbau eines neuen Waldrandes und Aufwertung der angrenzenden Waldfläche (auch für Erholungssuchende, z.B. Fußweg, Bänke etc.) vorgesehen.

Gesamtbeurteilung: Die Planung ist insgesamt mit Eingriffswirkungen mittlerer bis teils stärkerer Intensität verbunden (mittlere bis stärkere Konfliktlage). Die teils nicht zu vermeidenden Konflikte sind mit der gebotenen Sorgfalt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen. Aus forstrechtlicher Sicht wird in diesem Zusammenhang eine flächengleiche Ersatzaufforstung bzw. alternativ die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe erforderlich. Naturschutzrechtlich ist ein funktionaler Ausgleich für den teils betroffenen naturnahen Buchenwald zu planen (z.B. könnten hierzu innerhalb des Stadtwaldes bisher nicht als LRT 9110 Hainsimsen-Buchenwald ausgebildete Flächen in diese Richtung, z.B. zu einem reinen Buchenwald, entwickelt werden). Hinzu kommen die auf Ebene des Bebauungsplans vorzusehenden artenschutzrechtlichen Erhebungen (z.B. Vögel, Fledermäuse) und Abarbeitung der sich hieraus ergebenden Anforderungen. Zu bedenken ist zudem, dass die an sich relativ begrenzte Inanspruchnahme für eine Bauzeile auch Wirkungen auf den unmittelbar angrenzenden Waldbestand entfalten kann, indem die hier stockenden (sonnenbrandempfindlichen) Buchen einer verstärkten Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Um entsprechenden Effekten vorzubeugen kann sich hieraus die Erforderlichkeit eines Waldumbaus ergeben, in dessen Zuge die angrenzend vorhandenen hohen Bäume durch die Anlage eines stufigen Waldrandes zu ersetzen wären. Als Ansatzpunkt wäre hier ein ca. 30-40 m parallel zum Fasanenweg verlaufender z.T. breiter Trampelpfad bzw. Waldweg aufzuführen, dessen Randbereiche z.T. bereits einer verstärkten Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Durch diesen Ansatz lassen sich Eingriffsminimierungen erzielen. Im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung soll hierzu eine fachlich abgestimmte Ausarbeitung erfolgen.

3.1.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges und des Vorranggebietes Forstwirtschaft

Die Darstellung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle verstößt gegen **Ziel Z4.3-2** – Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Die Inanspruchnahme ist aus Gründen des öffentlichen Wohls erforderlich (siehe Kapitel 2.1), Alternativen sind nicht gegeben (siehe Kapitel 1.2).

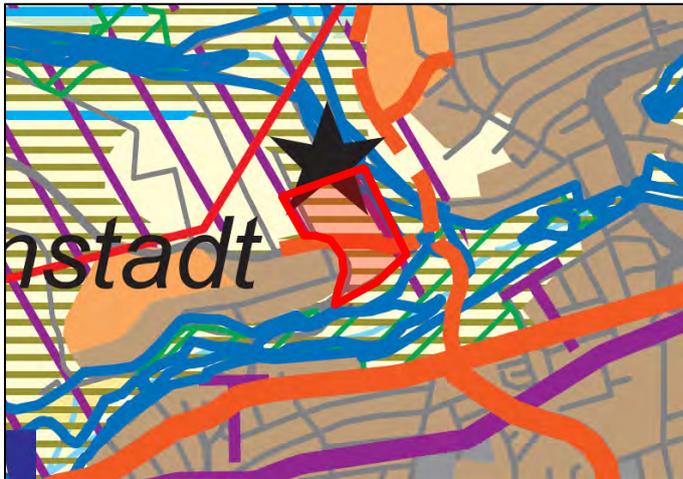
Die Funktion des Regionalen Grünzuges wird durch die geplante Bauzeile entlang des Fasanenweges minimal beeinträchtigt. Der Standort ist bereits durch die Nähe zur umgebenden Bebauung, den dort befindlichen stillgelegten Wasserhochbehälter und diverse den Wald durchschneidende Fußwege vorbelastet. Weiterhin ist der Fasanenweg bereits durch Straßen und Infrastruktur erschlossen und einseitig bebaut, so dass es durch die Ausweisung nicht zu einer Zersiedlung des Siedlungsgebietes führt. Es handelt sich somit um ein Siedlungsflächenpotential, dass mit einem geringen Aufwand ertüchtigt werden kann. Ein Waldrandaufbau hinter der geplanten Bebauung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

Darüber hinaus verstößt die Darstellung einer Wohnbaufläche gegen das Ziel **Z10.2-12** – Vorranggebiet Forstwirtschaft. Aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraße kann das Bauland kurzfristig mobilisiert und die bestehenden Siedlungsstrukturen sinnvoll ergänzt werden. Der Verlust an Waldflächen und Biotopstrukturen bezieht sich nur auf eine kleine Teilfläche des gesamten Waldstückes. Gemäß den Vorgaben des Hess. Forstgesetzes ist eine Wiederaufforstung an anderer Stelle erforderlich und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend kompensiert. Alternativ kann eine Walderhaltungsabgabe gezahlt werden. Abschließend entscheidet die zuständige Forstbehörde über das Vorgehen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Waldnutzung ist im vorliegenden Bereich bereits stark eingeschränkt (alter Wasserhochbehälter, Wertstoffsammelstelle, Trampelpfade, angrenzende Erschließungsstraße, etc.).

3.1.3 Resümee

Die Ausweisung einer Bauzeile entlang des Fasanenweges zulasten der Vorranggebiete Regionaler Grünzug und Forstwirtschaft wird städtebaulich und raumordnerisch für vertretbar gehalten, da aufgrund der Größe (1,2 ha), der starken Nachfrage nach Baugrundstücken, der vorhandene und ausgebaute Erschließung (Fasanenweg), der Vorbelastung der Fläche durch bauliche Anlagen, Aufenthaltsflächen und Erholungswege und des allgemein hohen Waldanteiles in der Stadt Taunusstein die raumordnerischen Ziele nur marginal beeinträchtigt werden. Der Verlust von Flächen des Regionalen Grünzuges wird durch die Rücknahme von Siedlungsflächen im Neuhof und Hahn sowie der Ausweisung von Eingrünungsflächen sowie Suchräumen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft ausgeglichen und kompensiert. Konkret kann für den Bereich Fasanenweg eine Erweiterungsfläche des Regionalen Grünzuges für den neuen Regionalplan angeboten werden. (Siehe Karte: Ausgleich Regionaler Grünzug).

3.2 Gebiet 2 Bleidenstadt Wohnbaufläche W3 Wieslatt 4,8 ha



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

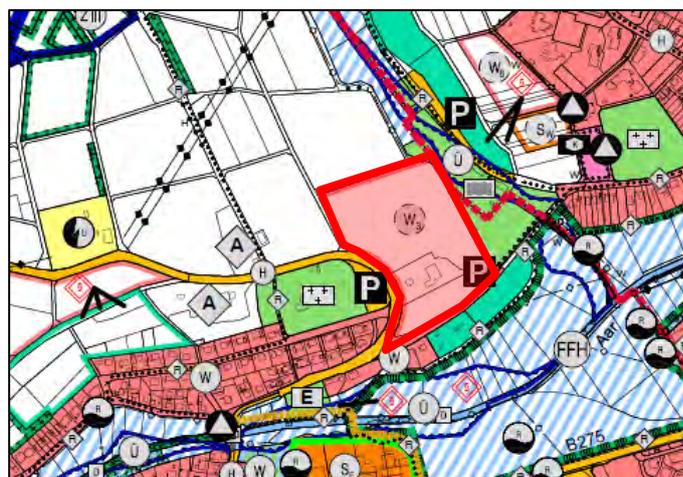
Ziele der Raumordnung:

- 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- 5.2 Straßenverkehr Sonstige Regionalbedeutsame Straße Planung

Abweichung: Darstellung einer Wohnbaufläche = Vorranggebiet Siedlung Planung



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018), ohne Maßstab, Karte genordet

Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

Wohnbauflächen Planung

3.2.1 Steckbrief

Lage: Östlich vom Bereich "Schillberg" bzw. östlich vom Friedhof / nördlich Hahner Weg. Der Bereich fällt leicht nach Osten, z.T. auch nach Südosten hin ab.

Größe: ca. 4,8 ha (brutto)

Bestand: Überwiegend Ackerfläche (intensiv) mit Aussiedlerhof

Regionalplan 2010: Regionaler Grünzug, Sonstige Regionalbedeutsame Straße Planung

F-Plan 1980: Fläche für die Landwirtschaft

Verkehrstechnische Erschließung: Das Gebiet kann über die K700 und/oder über den Hahner Weg erschlossen werden.

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche einschließlich Aussiedlerhof in eine Baufläche. Die Fläche ist als Ersatz für die entfallende Siedlungsfläche im Bereich Schillberg (Wohnbaufläche geplant zu Wald geplant) anzusehen. In bzw. an dieser potentiellen Wohnbaufläche sollte ein öffentlicher Parkplatz angeordnet werden (u.a. Entlastung der Parksituation für das Freibad).

Gesamtbeurteilung: Die Planung ist insgesamt mit Eingriffswirkungen mittlerer Intensität verbunden (mittlere Konfliktslage). Empfehlung: Pufferbereich zw. Plangebiet und Schwimmbad offen lassen (als Biotopverbundkorridor zwischen der Aaraue und der Offenlandschaft im Norden, aus klimatischen und immissionsschutzrechtlichen Gründen sowie zur Vermeidung der vollständigen Verschmelzung der Bebauung (einschl. Schwimmbadgelände im Bereich des einmündenden Kotzbachs) nördlich der Aaraue zwischen Bleidenstadt und Hahn, um die Ablesbarkeit der Ortsgrenzen zu erhalten). Die nähere Ausgestaltung des Pufferbereichs ist unter Beachtung der naturschutzfachlichen (Biotopverbund), klimatischen, immissionsschutzrechtlichen sowie Orts- und Landschaftsbild betreffenden Ziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher zu regeln. Wünschenswert wäre eine geeignete Breite, um Wildtieren noch einen Wechsel zwischen Aaraue und nördlicher Offenlandschaft zu ermöglichen. Der Pufferbereich könnte durchaus einer normalen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (z.B. Acker) unterliegen. Er könnte jedoch auch im Rahmen des Bebauungsplans als Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland festgesetzt werden. Eine parkartige Nutzung (öffentliche Grünfläche) sollte hingegen vermieden werden. Im schwimmbadnahen Bereich ist ggf. eine Ausweisung eines nur mit Schotterrasen befestigten Erweiterungsparkplatzes für die an 5-10 Tagen im Jahr besonders hoch auftretende Frequentierung des Schwimmbades mit den Zielen des Pufferbereichs vereinbar.

Wesentlicher als ein klimawirksamer Abstand zwischen dem Kotzebachtal und dem Aartal (zwischen Schwimmbad und potentieller baulicher Entwicklung) ist die Umwandlung bzw. Umstrukturierung des zwischen der Baufläche und dem FFH-Gebiet befindlichen hohen (eingezäunten) Fichtenriegels, welcher ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verfügbar gemacht und umgestaltet werden könnte. Das Schwimmbad mit seiner Lage mitten in der ehemaligen Kotzebachau stellt mit seiner Eingrünung mittels einer ca. 2 m hohen Hecke kein relevantes Kaltlufthindernis dar. Hier, wie auch im künftigen Baugebiet sollten höher werdende Gehölze (im Baugebiet

zur Ein- und Durchgrünung) nur in der Tallängsachse bzw. hangparallel angeordnet werden.

Insgesamt ist das Plangebiet auch vor dem Hintergrund der Zurücknahme bzw. Nicht-Weiterverfolgung der Nordwesttangente zu sehen. Angestrebt wird eine sog. kleine Verkehrslösung über das Einkaufszentrum zur Magistrale (außerhalb des FFH-Gebietes, siehe auch Verkehrsentwicklungsplan 2030 Taunusstein).

3.2.2 **Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs / Wegfall sonstige regionalbedeutsame Straße Planung (Nordwesttangente Taunusstein Hahn)**

Die Darstellung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle verstößt gegen Ziel **Z4.3-2 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug**. Die Inanspruchnahme ist aus Gründen des öffentlichen Wohls erforderlich (siehe oben, Kapitel 2.1), Alternativen sind nicht gegeben (siehe Kapitel 1.2).

Der Raum eignet sich in besonderem Maße für Wohnbauflächen, weil sich die Fläche unmittelbar an die Ortslage anschließt und bereits durch den vorhandenen Aussiedlerhof vorbelastet ist.

Der Standort ist bereits durch die Nähe zur umgebenden Bebauung, durch den Aussiedlerhof und durch die Freizeitnutzung (Freibad und Parkplätze) vorbelastet. Weiterhin ist der Hahner Weg bereits durch Straßen und Infrastruktur erschlossen und teilweise einseitig bebaut, so dass es durch die Ausweisung nicht zu einer Zersiedlung des Siedlungsgebietes führt. Es handelt sich somit um ein Siedlungsflächenpotential, dass mit einem geringen Aufwand ertüchtigt werden kann.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und den vorhandenen Wegebeziehungen können zwischen dem Freibad und den Ortslagen Hahn und Bleidenstadt in Verbindung mit der Auenrandlage verbindende Freiflächenstrukturen geschaffen beziehungsweise erhalten werden.

Gleichzeitig werden bestehende Grün- und Waldflächen von der Siedlungsflächen-Darstellung in Bleidenstadt zurückgenommen und als Waldflächen Planung dargestellt. Eine sinnvolle Kompensation des Regionalen Grünzuges kann gewährleistet werden (s. Kapitel 2.2).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden zahlreiche klimarelevante Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen (Verringerung des Versiegelungsgrades auf den Wohnbaugrundstücken, Anpflanzungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen, Freihaltezone zum Auenbereich, etc.).

Die Festlegung **Sonstige regionalbedeutsame Straße Planung (Nordwesttangente Taunusstein Hahn) Ziel Z 2.2-8** entfällt. Die Nordwesttangente Taunusstein (Hahn) wurde durch die Stadt Taunusstein beantragt um u.a. durch die geplante Siedlungsentwicklung Hahn-Nord die erforderliche Verkehrsentslastung zu bewirken. Mit der Verlegung der Siedlungsentwicklung von Hahn-Nord zu Hahn-Süd kann diese geplante Straßenführung entfallen. Eine Realisierung der Wohnbaufläche W3 Wieslatt kann ohne die im Regionalplan Südhessen 2010 angegebene Trasse realisiert werden.

3.2.3 Resümee

Bei der zusätzlichen Bebauung (Bleidenstadt Wieslatt, W3) handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes am nordöstlichen Rand von Bleidenstadt. Das Plangebiet ist von Ackerflächen und Grünland (südlich des Aussiedlerhofes), einem Aussiedlerhof und Heckenstrukturen im Süden geprägt und damit von mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

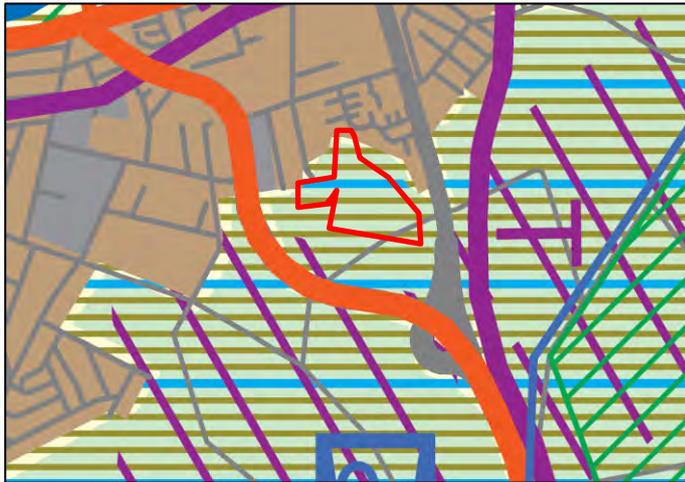
Die Planung ist insgesamt mit Eingriffswirkungen mittlerer Intensität verbunden (mittlere Konfliktlage). Empfehlungen siehe hierzu Ausführungen unter Gesamtbeurteilung (Kapitel 3.2.1).

Insgesamt ist das Plangebiet auch vor dem Hintergrund der Zurücknahme bzw. Nicht-Weiterverfolgung der Nordwesttangente zu sehen. Angestrebt wird eine sog. kleine Verkehrslösung über das Einkaufszentrum zur Magistrale (außerhalb des FFH-Gebietes).

Aufgrund des bestehenden Siedlungsansatzes (Aussiedlerhof) sowie der Straße Hahner Weg ist die Ausweisung der Wohnbaufläche Wieslatt städtebaulich zu befürworten. Die Zielvorgaben der Straßenführung Nordwesttangente ist durch die überwiegende Verlegung der Siedlungsfläche Hahn-Nord nach Hahn-Süd nicht mehr erforderlich.

Der Regionale Grünzug kann nachhaltig kompensiert werden.

3.3 Gebiet 3 Hahn Wohnbaufläche W2 Hahn Süd 10,11 ha



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

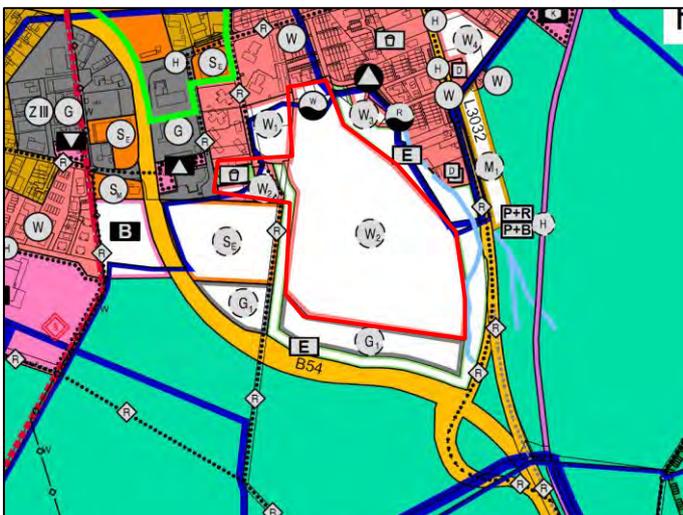
Ziele der Raumordnung

- 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- 10.2 Vorranggebiet für Forstwirtschaft

Abweichung: Darstellung Wohnbaufläche
 =Vorranggebiet Siedlung Planung



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
 Ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein
 (Entwurf 2018), ohne Maßstab, Karte genordet

Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

Wohnbauflächen Planung

3.3.1 Steckbrief

Lage: Südliche Ortslage von Hahn; südlich der Straße „Am Lauterbach“ und westlich der Wiesbadener Straße;

Größe: ca. 10,11 ha

Bestand: Waldfläche

Regionalplan 2010: Regionaler Grünzug; Vorranggebiet für die Forstwirtschaft

F-Plan 1980: Grünflächen, Forstwirtschaft; Weitere Wasserschutzzone, Elektrizitätsleitung vorhanden;

Verkehrstechnische Erschließung: Über die Wiesbadener Straße (geplanter Kreis) zur Verlängerung der Gottfried- Keller-Straße bzw. zur Magistrale;

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: Lage innerhalb der Wasserschutzzone III. Eine Rodungsgenehmigung ist erforderlich. Die Fläche „Hahn Süd“ ist bereits durch die Lage zwischen B54 und L3032 stark vorbelastet. Der Wald ist in diesem Bereich stark durch Windwurf geprägt. Teilweise innerhalb des Einzugsgebietes des Lauterbaches. Auch im FFH-Gebiet „Mainzer Wiesen“ könnte im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung für „Hahn Süd“, nach eingehender Prüfung und Abstimmung, eine naturnähere Gestaltung des Lauterbaches als Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden. Vor allem könnte aber der Lauterbach durch die verstärkte Zuführung von Regenwasser, bedingt durch die vorgesehene Entwässerung im Trennsystem, aufgewertet werden. Dies trifft auch auf die Feuchtbereiche des FFH-Gebietes zu.

Gesamtbeurteilung:

Für das Plangebiet sind im Landschaftsplan keine Tierarten verzeichnet. Im Rahmen der aktuellen tierökologischen Erhebung (2017) wurde im Südwesten des Gebietes der Waldkauz als Reviervogel registriert. Die Haselmaus wurde trotz gezielter Nachsuche nicht festgestellt. An Amphibien wurde in den Wegeseitentümpeln Erdkröte, Teichmolch und Bergmolch erhoben. Im Ergebnis dieser von faunistischen Erfassung zeichnen sich keine besonders schwerwiegenden, nicht überwindbaren Konflikte ab.

Die Planung ist insgesamt mit Eingriffswirkungen mittlerer Intensität verbunden (mittlere Konfliktslage). Besondere Rücksicht genommen werden sollte auf die im Osten angrenzende zeitweise wasserführende Bachmulde (Lauterbach). Empfehlung: In der weiteren Planung (u.a. städtebaulicher Wettbewerb für den Gesamtbereich) sollen Grün- und Frischluftschneisen (auch für die Feierabend- und Wochenenderholung für die nördlich angrenzenden Wohnquartiere) vorgesehen werden. Auch der Bereich des Lauterbachs ist hierbei zu berücksichtigen und in das Grünflächenkonzept mit einer breiten Grünzone zu integrieren. Zudem ist es für den Lauterbach vorgesehen, im Rahmen des geplanten Trennsystems künftig Oberflächenwasser zur Verbesserung der Wasserversorgung zuzuführen und den vor der Ortslage verrohrten Bachabschnitt wieder offenzulegen. Diese Maßnahmen kommen u.a. auch dem FFH-Gebiet 5814-305 ‚Aartal zwischen Hahn und Bleidenstadt‘ (Teilfläche „Mainzer Wiesen“) zugute (erhöhte Wasserführung).

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe wird aus forstrechtlicher Sicht eine flächengleiche Ersatzaufforstung bzw. alternativ die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe erforderlich. Naturschutzrechtlich ist ein Ausgleich zu planen, welcher auch ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Belange mitumfasst.

3.3.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und des Vorranggebietes Forstwirtschaft

Der Regionale Grünzug wird durch die Darstellung von 10,11 ha geplanter Wohnbaufläche tangiert und ist in erster Linie aufgrund der im Prolog genannten Aspekte (z.B. Haltestelle CityBahn, hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, hoher Waldanteil im Stadtgebiet Taunusstein, Rücknahme von Siedlungsflächen im Bereich Hahn Nord (Flächentausch)) städtebaulich begründet. Die Wohnbaufläche W2 (Hahn Süd) muss auch im Zusammenhang mit der geplanten Darstellung der gemischten Baufläche M1 in Hahn, der Fläche G1 Hahn (gewerbliche Baufläche) und der Sonderbaufläche in Hahn gesehen werden. Für diesen Gesamtkomplex liegen über eine Machbarkeitsstudie und Vorabgespräche mit den Fachbehörden bereits umfangreiche Untersuchungen und Konzepte vor (siehe Anlage 2).

Die Darstellung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle verstößt gegen **Ziel Z4.3-2** – Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Die Inanspruchnahme ist aus Gründen des öffentlichen Wohls erforderlich (siehe Kapitel 2.1), Alternativen sind nicht gegeben (siehe Kapitel 1.2). Die Funktion des Regionalen Grünzuges wird durch das geplante Baugebiet beeinträchtigt. Der Standort ist aber bereits durch die Nähe zur umgebenden Bebauung, den angrenzenden Erschließungsachsen, der Bahntrasse (CityBahn) und diverse den Wald durchschneidende Fußwege vorbelastet. Es handelt sich somit um ein Siedlungsflächenpotential, das mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand abschnittsweise entwickelt werden kann. Aufgrund der bestehenden Verkehrsstrassen und der geplanten Haltestelle der CityBahn im Osten des Gebietes soll somit ein neues Quartier entstehen, das optimal an den ÖPNV und an die Haupterschließungsstraßen angebunden ist, ohne das bestehende Siedlungsbereiche durch das Verkehrsaufkommen belastet werden. Diese Tatsache und die Verkehrsengpässe im Aartal von Hahn stellen gegenüber den bisher im Norden von Hahn vorgesehenen Siedlungsflächen ein gravierender Vorteil bei der Erschließung von neuen Siedlungsflächen dar. Hierzu wird auf die Ausführungen im Prolog unter Kapitel 1 verwiesen.

Die Ausweisung eines Gebietes für Wohnbaunutzungen stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Baugrundstücken in Taunusstein ungebrochen stark anhält. Der Verlust an Waldflächen und Biotopstrukturen wird im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung entsprechend kompensiert.

Des Weiteren ist das **Ziel Z10.2-12** betroffen. Die im Regionalplan festgelegten „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“ sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

Die Ausweisung eines Neubaugebietes stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Baugrundstücken im Taunusstein ungebrochen stark anhält. Aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraßen und der CityBahn soll das Bauland mobilisiert und die bestehenden Siedlungsstrukturen sinnvoll ergänzt werden. Der Verlust

an Waldflächen und Biotopstrukturen bezieht sich zwar nur auf eine Teilfläche des gesamten Waldstückes, jedoch muss die Inanspruchnahme mit dem geplanten gemischten, gewerblichen und Sonderbauflächen im umliegenden Bereich gesehen werden, sodass der gesamte Waldbereich zwischen der Bundes- und Landesstraße für eine künftige Siedlungsflächenentwicklung herangezogen werden soll. In diesem Zusammenhang wird auf die Machbarkeitsstudie verwiesen. Gemäß den Vorgaben des Hess. Forstgesetzes ist eine Wiederaufforstung an anderer Stelle zwingend erforderlich und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend kompensiert. Alternativ kann eine Walderhaltungsabgabe gezahlt werden. Abschließend entscheidet die zuständige Forstbehörde über das Vorgehen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

3.3.3 Resümee

Die Inanspruchnahme der Wohnbaufläche (Hahn-Süd W2) muss mit den weiteren geplanten Nutzungen im Bereich Hahn-Süd gesehen werden und stellt einen Paradigmenwechsel in der geplanten Siedlungsflächenausweisung gegenüber dem Regionalplan Südhessen 2010 dar.

Basis für diese Entwicklung ist das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie in Verbindung mit der Aktivierung der CityBahn und den vorhandenen Verkehrsachsen, um somit künftig die Verkehrsproblematik im Bereich der Bauflächen Hahn-Nord, die durch Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen deutlich verschärft worden wären, zu vermeiden. Darüber hinaus wird auf die umfangreichen Ausführungen und Begründungen im Prolog verwiesen.

3.4 Gebiet 4 Hahn Gewerbefläche G1 Hahn Süd 2,6 ha



Ziele der Raumordnung

- 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- 10.2 Vorranggebiet für Forstwirtschaft

Abweichung: Darstellung Gewerbliche Bauflächen = Vorranggebiet Industrie und Gewerbe

Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

Gewerbliche Bauflächen Planung

Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018), ohne Maßstab, Karte genordet

3.4.1 Steckbrief

Lage: Südlich der Ortslage von Hahn entlang der Magistrale; westlich der Wiesbadener Straße;

Größe: ca. 2,6 ha

Bestand: Wald

Regionalplan 2010: Regionaler Grünzug; Vorranggebiet für die Forstwirtschaft;

F-Plan 1980: Forstwirtschaft; Elektrizitätsleitung vorhanden;

Verkehrstechnische Erschließung: Über die Wiesbadener Straße (geplanter Kreis);

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: Breitere Grünzone entlang der Magistrale und zur Gottfried-Keller-Straße als „grünes Band“ bis zur Brücke über die Magistrale als Anbindung für Erholungssuchende zu den südlichen Waldgebieten vorsehen. Lage innerhalb der Wasserschutzzone III.

Die Gewerbefläche Hahn Süd stellt eine Ergänzung zur geplanten Wohnbebauung im Bereich der Magistrale dar, die sich aufgrund ihrer Lage und den hiermit verbundenen Lärmimmissionen, die von den viel befahrenen Straßen ausgehen, hier sinnvoll anschließen können. Die Fläche „Hahn Süd“ ist bereits durch die Lage zwischen B 54 und L 3032 stark vorbelastet. Der Wald ist in diesem Bereich stark durch Windwurf geprägt.

Gesamtbeurteilung:

Für das Plangebiet sind im Landschaftsplan keine Tierarten verzeichnet. Im Rahmen der aktuellen tierökologischen Erhebung (2017) wurde im Südwesten des Gebietes der Waldkauz als Reviervogel registriert. Die Haselmaus wurde trotz gezielter Nachsuche nicht festgestellt. An Amphibien wurde in den Wegeseitentümpeln Erdkröte, Teichmolch und Bergmolch erhoben. Im Ergebnis dieser von faunistischen Erfassung zeichnen sich keine besonders schwerwiegenden, nicht überwindbaren Konflikte ab.

Die Planung ist insgesamt mit Eingriffswirkungen mittlerer (bis stärkerer) Intensität verbunden (mittlere bis stärkere Konfliktslage). Besondere Rücksicht genommen werden sollte auf die im Osten angrenzende Bachmulde (Lauterbach). Empfehlung: Gemäß der 2017 durchgeführten tierökologischen Erhebungen sollten weitere Bereiche (südlich der Magistrale bzw. B 54 und östlich der Wiesbadener Straße L 3032) tierökologisch untersucht und bewertet werden. In der weiteren Planung (u.a. städtebaulicher Wettbewerb für den Gesamtbereich) sollten Grün- und Frischluftschneisen (auch für die Feierabend- und Wochenenderholung für die nördlich vorhandenen und geplanten Wohnquartiere) vorgesehen werden. Auch der Bereich des Lauterbachs ist hierbei zu berücksichtigen und in das Grünflächenkonzept mit einer breiten Grünzone zu integrieren. Zudem wäre es für den Lauterbach günstig, im Rahmen eines Trennsystems künftig Oberflächenwasser zur Verbesserung der Wasserversorgung zuzuführen. Vorgesehen ist zudem den vor der Ortslage verrohrten Bachabschnitt wieder offenzulegen. Diese Maßnahmen kommen u.a. auch wesentlich dem FFH-Gebiet 5814-305 ‚Aartal zwischen Hahn und Bleidenstadt‘ (Teilfläche Mainzer Wiesen) zugute (Wasserzuführung).

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe wird aus forstrechtlicher Sicht eine flächengleiche Ersatzaufforstung bzw. alternativ die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe erforderlich.

3.4.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und des Vorranggebietes Forstwirtschaft

Der Regionale Grünzug wird durch die Darstellung von 2,6 ha geplanter Gewerbefläche tangiert und ist in erster Linie aufgrund der im Prolog genannten Aspekte (z.B. Haltestelle CityBahn, hohe Nachfrage nach Bau- und Gewerbegrundstücken, hoher Waldanteil im Stadtgebiet Taunusstein, Rücknahme von Siedlungsflächen im Bereich Hahn Nord (Flächentausch)) städtebaulich begründet. Die Gewerbefläche G1 (Hahn Süd) muss auch im Zusammenhang mit der geplanten Darstellung der gemischten Baufläche M1 in Hahn, der Wohnbaufläche W2 (Hahn Süd) und der Sonderbaufläche in Hahn gesehen werden. Für diesen Gesamtkomplex liegen über eine Machbarkeitsstudie und Vorabgespräche mit den Fachbehörden bereits umfangreiche Untersuchungen und Konzepte vor (siehe Prolog).

Die Darstellung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle verstößt gegen Ziel **Z4.3-2 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug**. Die Inanspruchnahme ist aus Gründen des öffentlichen Wohls erforderlich (siehe Kapitel 2.1), Alternativen sind nicht gegeben (siehe Kapitel 1.2).

Weitere Begründungen sind dem Prolog (Kapitel 1) und den Ausführungen in Kapitel 3.3.2 zu entnehmen.

Die Ausweisung eines Gebietes für Gewerbenutzungen stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Bau- und Gewerbegrundstücken in Taunusstein ungebrochen stark anhält. Der Verlust an Waldflächen und Biotopstrukturen wird im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung entsprechend kompensiert.

Aufgrund der Größe der Gebiete (auch in Kombination mit der Wohnbaufläche, gemischten und Sonderbaufläche) und den vorhandenen Wegebeziehungen zu angrenzenden Waldflächen und die Gestaltung von Grüngürteln zwischen dem Gebietskategorien wird der Regionale Grünzug mit den Freiflächen im Siedlungsbereich verbunden.

Im Rahmen der Darstellungen im Flächennutzungsplan werden zusätzliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung sowie speziell Auenbereiche und Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die eine deutliche Aufwertung des Vorranggebietes Regionaler Grünzug bewirken. Zusätzlich erfolgt die Zurücknahme der Darstellung von geplanten Siedlungsflächen im Regionalplan Südhessen 2010 sowie des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes, die im Tausch für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden.

Des Weiteren ist das **Ziel Z10.2-12** betroffen. Die im Regionalplan festgelegten „**Vorranggebiete für Forstwirtschaft**“ sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Bau- und Gewerbegrundstücken in Taunusstein ungebrochen

stark anhält. Weitere Begründungen sind dem Prolog (Kapitel 1) und den Ausführungen in Kapitel 3.3.2 zu entnehmen.

3.4.3 Resümee

Die Inanspruchnahme der Gewerbefläche (Hahn-Süd G1) muss mit den weiteren geplanten Nutzungen im Bereich Hahn Süd gesehen werden und stellt einen Paradigmenwechsel in der geplanten Siedlungsflächenausweisung gegenüber dem Regionalplan Südhessen 2010 dar. Basis für diese Entwicklung ist das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie in Verbindung mit der Aktivierung der CityBahn und den vorhandenen Verkehrsachsen, um somit künftig die Verkehrsproblematik im Bereich der Bauflächen Hahn-Nord, die durch Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen deutlich verschärft worden wären, zu vermeiden. Darüber hinaus wird auf die umfangreichen Ausführungen und Begründungen im Prolog verwiesen.

3.5 Gebiet 5 Hahn SE– Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel 2,6 ha



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

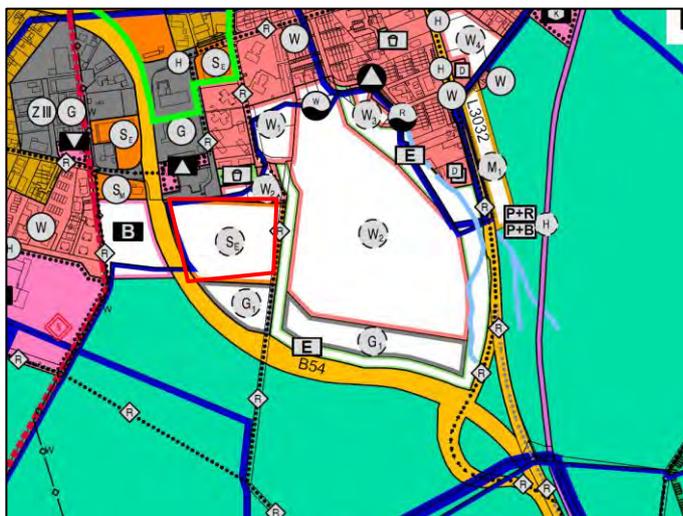
Ziele der Raumordnung

- 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- 10.2 Vorranggebiet für Forstwirtschaft

Abweichung: Darstellung von Sonderbauflächen Planung = Vorranggebiet Siedlung Planung



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (2018), ohne Maßstab, Karte genordet

Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

Sonderbauflächen Planung

3.5.1 Steckbrief

Bereich: Hahn Süd – „Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandel“

Lage: Südlich der Ortslage von Hahn in Verlängerung der Erich-Kästner-Straße; direkt östlich der Magistrale;

Größe: Sonderbaufläche: ca. 2,6 ha;

Bestand: Wald

Regionalplan 2010: Regionaler Grünzug; Vorranggebiet für die Forstwirtschaft;

F-Plan 1980: Fläche für Forstwirtschaft

Verkehrstechnische Erschließung: Über die Wiesbadener Straße (geplanter Kreis) und über die Erich-Kästner-Straße und / oder über die Magistrale.

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: Die Stadt Taunusstein wächst derzeit auffällig. Eine erhöhte Einwohnerzahl generiert gleichzeitig auch das Bedürfnis einer besseren Versorgung der Bevölkerung. Die Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandel Hahn Süd stellt eine Ergänzung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereichs in Hahn dar. Der großflächige Einzelhandel ist grundsätzlich auf den zentralen Versorgungsbe- reich zu beschränken. Eine Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs ist nur verständlich, da der derzeit durch die Regionalplanung dargestellte Bereich bereits komplett ausgenutzt ist. Eine Erweiterung ist im Sinne des Wachstums der Bevölke- rung der Stadt Taunusstein angemessen. Die Fläche „Hahn Süd“ ist bereits durch die Lage zwischen B 54 und L 3032 stark vorbelastet. Der Wald ist in diesem Bereich stark durch Windwurf geprägt. Lage innerhalb der Wasserschutzzone III. Die vorgesehene Sonderbaufläche ist aus dem städtischen Einzelhandelskonzept entwickelt.

Gesamtbeurteilung: Die Planung ist insgesamt mit Eingriffswirkungen mittlerer Inten- sität verbunden (mittlere Konfliktlage). Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe wird aus forstrechtlicher Sicht eine flächengleiche Ersatzaufforstung bzw. alternativ die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe erforderlich. Naturschutzrechtlich ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Ausgleich zu planen, welcher auch ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Belange mitumfasst.

3.5.2 Inanspruchnahme Regionalen Grünzugs und Vorranggebietes Forstwirt- schaft

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonder- bauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung“ stattzufinden.

Die Darstellung einer Sonderbaufläche an dieser Stelle verstößt gegen **Ziel Z4.3-2** – Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Die Inanspruchnahme ist aus Gründen des öffent- lichen Wohls erforderlich (siehe Kapitel 2.1), Alternativen sind nicht gegeben (siehe Kapitel 1.2).

Des Weiteren ist das **Ziel Z10.2-12** betroffen. Die im Regionalplan festgelegten „Vor- ranggebiete für Forstwirtschaft“ sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

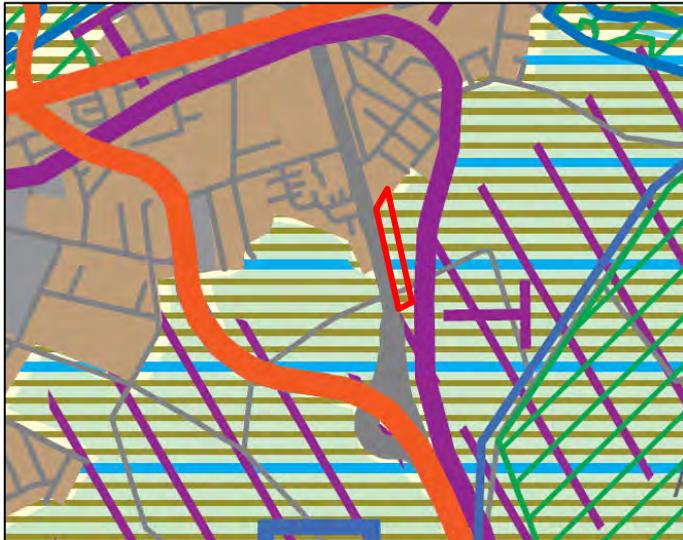
Aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraßen und der CityBahn soll das Bau- und Gewerbeland sowie die vorliegende Sonderbauflächen mobilisiert und die bestehenden Siedlungsstrukturen sinnvoll ergänzt werden.

Weitere Begründungen sind dem Prolog (Kapitel 1) und den Ausführungen in Kapitel 3.3.2 (Wohnbaufläche Hahn Süd) und Kapitel 3.4.2 (Gewerbefläche Hahn Süd) zu entnehmen.

3.5.3 Resümee

Die Inanspruchnahme der Sonderbaufläche SE muss mit den weiteren geplanten Nutzungen im Bereich Hahn-Süd gesehen werden und stellt einen Paradigmenwechsel in der geplanten Siedlungsflächenausweisung gegenüber dem Regionalplan Südhessen 2010 dar. Basis für diese Entwicklung ist das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie in Verbindung mit der Aktivierung der CityBahn und den vorhandenen Verkehrsachsen, um somit künftig die Verkehrsproblematik im Bereich der Bauflächen Hahn-Nord, die durch Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen deutlich verschärft worden wären, zu vermeiden. Die vorgesehene Sonderbaufläche ist aus dem städtischen Einzelhandelskonzept entwickelt. Dieses liegt dem RP vor bzw. ist auf der Homepage der Stadt Taunusstein einsehbar. Darüber hinaus wird auf die umfangreichen Ausführungen und Begründungen im Prolog verwiesen.

3.6 Gebiet 6 Hahn Mischbaufläche M1 Wiesbadener Straße 1 ha



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

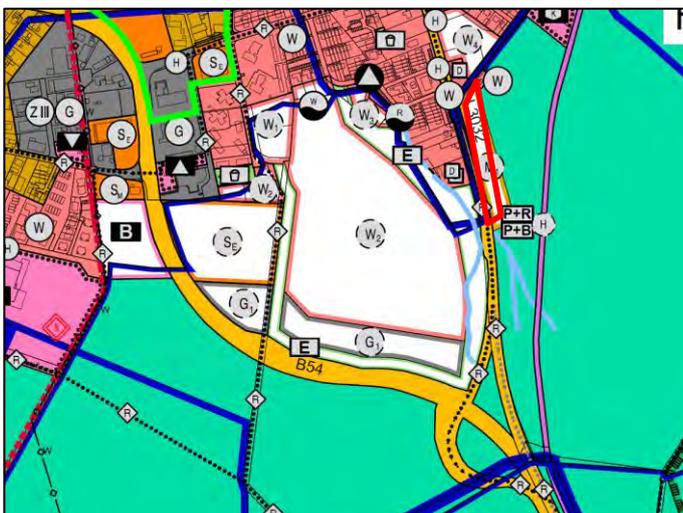
Ziele der Raumordnung

- 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- 10.2 Vorranggebiet für Forstwirtschaft

Abweichung: Darstellung von Gemischter Baufläche Planung = Vorranggebiet Siedlung Planung



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein
(Entwurf 2018), ohne Maßstab, Karte genordet

Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

Gemischte Bauflächen Planung

3.6.1 Steckbrief

Lage: Südlich der Ortslage von Hahn, östlich der Wiesbadener Straße (L3032) und westlich der Aartalbahn (geplante CityBahn); Der Bereich wird im Süden durch einen Waldweg begrenzt. Hier ist ein Park- / Ride- / Bike-Platz für die CityBahn vorgesehen. Das Gebiet ist im Zusammenhang mit der Entwicklung von Hahn Süd zu sehen.

Größe: ca. 1 ha

Bestand: Alter Buchen-Kiefern-Wald; Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft;

Regionalplan 2010: Regionaler Grünzug; Vorranggebiet für Forstwirtschaft;

F-Plan 1980: Forstwirtschaft; Weitere Wasserschutzzone;

Verkehrstechnische Erschließung: Verkehrstechnische Erschließung über die Wiesbadener Straße bzw. L3032; Anordnung eines Kreisels am künftigen Ortsrand u.a. als Zufahrt zum geplanten Haltepunkt der CityBahn (nach Osten) und Zufahrt zu Hahn Süd (nach Westen). Gleichzeitig auch verkehrsberuhigendes und gestalterisches Element am künftigen Stadtrand von Hahn.

ÖPNV: Bushaltestelle in unmittelbare Nähe nördlich des Gebietes in der Wiesbadener Straße (Höhe Forsthausstraße). ZOB Hahn in etwa 550 m Entfernung; Geplanter Haltepunkt der CityBahn mit Park & Ride & Bike direkt südlich angrenzend an die vorgesehene bauliche Entwicklung;

Immissionsschutz: Abarbeitung relevanter Belange (z.B. Verkehr) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: Lage innerhalb Wasserschutzzone III. Aufgrund der naturschutzfachlichen Wertigkeit des vorhandenen Waldes wurde eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich deutlich reduziert.

Vorgeschlagen wird daher die bauliche Entwicklung auf Grund der naturschutzfachlichen Wertigkeit, der hydrologischen Situation ("Oberlauf" des Lauterbaches) auf den vorliegenden Bereich und hier auf einen ca. 40 m tiefen Streifen entlang der Wiesbadener Straße bzw. der L 3032 zu beschränken. Hierdurch erfolgt eine Reduzierung der potentiellen Baufläche von ca. 6,9 auf ca. 1,0 ha.

Gesamtbeurteilung: Die Planung ist insgesamt mit Eingriffswirkungen hoher Intensität verbunden (starke Konfliktlage), welche aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzende Landesstraße abgemildert werden. Zu berücksichtigen ist zudem, dass der zunächst vorgesehene erheblich größere Bereich im Zuge der Vorplanungen aufgrund seines Naturschutz- und ortsnahen Naherholungswertes bereits auf die vorliegende Teilfläche von 0,98 ha reduziert wurde. Insbesondere ausgenommen wurde der sich nunmehr südlich anschließender besonders naturnaher und alter Eichen-Buchen-Hainbuchen-Wald. Die Inanspruchnahme begrenzt sich mit dem Ziel der Errichtung eines Park & Ride-Parkplatzes und eines Mischgebietes zudem nunmehr innerhalb des alten Buchen-Kiefern-Waldes auf einen an der Landesstraße (Wiesbadener Straße) angeordneten 40 m breiten und rd. 240 m langen Streifen.

Empfehlung: Maximale Begrenzung (max. 40 m Breite) der vorgesehenen Baufläche an der Wiesbadener Straße sowie auf das absolut erforderliche Minimum für einen Park & Ride-Parkplatz ausschließlich in Verbindung mit der CityBahn (ehem. Aartalbahn). Im Hinblick auf den Erholungswert sollte der vorhandene Pfad in den Bereichen, wo er durch die Planung betroffen wird im östlich angrenzenden Waldbestand neu angelegt werden (ohne Fällungen; Markierung und „Befestigung“ nur mit Rindenmulch / Hackschnitzel).

3.6.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und Vorranggebietes Forstwirtschaft

Der Regionale Grünzug wird durch die Darstellung von 1 ha geplanter Mischbaufläche tangiert und weicht somit vom Ziel Z4.3-2 - Vorranggebiet Regionaler Grünzug ab und ist in erster Linie aufgrund der im Prolog genannten Aspekte (z.B. CityBahn, hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, hoher Waldanteil im Stadtgebiet Taunusstein, Rücknahme von Siedlungsflächen im Bereich Hahn Nord (Flächentausch)) städtebaulich begründet. Die Mischbaufläche M1 muss auch im Zusammenhang mit der geplanten Darstellung der Wohnbaufläche W2 in Hahn, der Fläche G1 Hahn (gewerbliche Baufläche) und der Sonderbaufläche SE in Hahn gesehen werden. Für diesen Gesamtkomplex liegen über eine Machbarkeitsstudie und Vorabgespräche mit den Fachbehörden bereits umfangreiche Untersuchungen und Konzepte vor.

Die Funktion des Regionalen Grünzuges wird durch das geplante Baugebiet beeinträchtigt. Der Standort ist aber bereits durch die Nähe zur umgebenden Bebauung, den angrenzenden Erschließungsachsen und diverse den Wald durchschneidende Fußwege vorbelastet. Es handelt sich somit um ein Siedlungsflächenpotential, das mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand entwickelt werden kann. Aufgrund der bestehenden Verkehrsstrassen und der geplanten Haltestelle der City-Bahn im Süden des Gebietes soll somit ein Lückenschluss zwischen vorhandener Bebauung und der Haltestelle der CityBahn entstehen, das optimal an den ÖPNV und an die Haupterschließungsstraßen angebunden ist, ohne das bestehende Siedlungsbereiche durch das Verkehrsaufkommen belastet werden. Diese Tatsachen und die Verkehrsengpässe im Kernbereich (Auenbereich) von Hahn stellen ein gegenüber den bisher im Norden von Hahn vorgesehenen Siedlungsflächen gravierenden Vorteil bei der Erschließung von neuen Siedlungsflächen dar. Hierzu wird auf die Ausführungen im Prolog unter Kapitel 1 verwiesen.

Die Ausweisung eines Gebietes für Mischbaunutzungen stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Baugrundstücken in Taunusstein ungebrochen stark anhält. Der Verlust an Waldflächen und Biotopstrukturen wird im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung entsprechend kompensiert.

Eine Kompensation des Regionalen Grünzuges kann sichergestellt werden (s. Kapitel 2.2).

Im Rahmen der Darstellungen im Flächennutzungsplan werden zusätzliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung sowie speziell Auenbereiche und Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die eine deutliche Aufwertung des Vor-

ranggebietes Regionaler Grünzug bewirken. Zusätzlich kommt die Zurücknahme der Darstellung von geplanten Siedlungsflächen im Regionalplan Südhessen 2010 sowie des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes, die im Tausch für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden.

Das **Ziel Z10.2-12** ist betroffen. Die im Regionalplan festgelegten „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“ sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Die Ausweisung des vorliegenden Mischgebietes begründet sich durch die Lage (Lückenschluss zwischen vorhandener Bebauung und CityBahn-Haltestelle) und ist insbesondere auch im Zusammenhang mit der Entwicklung Hahn Süd zu sehen. Auf die zuvor getätigten Aussagen und auf Kapitel 3.3.2, 3.4.2 und 3.5.2 wird verwiesen.

3.6.3 Resümee

Die Ausweisung einer Bauzeile für Mischbaunutzungen (Hahn M1 Wiesbadener Straße) an einer bestehenden Verkehrsachse stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Baugrundstücken im Taunusstein ungebrochen stark anhält. Die Inanspruchnahme der Mischbaufläche M1 muss auch mit den weiteren geplanten Nutzungen im Bereich Hahn-Süd gesehen werden und stellt einen Paradigmenwechsel in der geplanten Siedlungsflächenausweisung gegenüber dem Regionalplan Südhessen 2010 dar. Basis für diese Entwicklung ist die das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie in Verbindung mit der Aktivierung der CityBahn und den vorhandenen Verkehrsachsen, um somit künftig die Verkehrsproblematik im Bereich der Bauflächen Hahn-Nord, die durch Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen in der vorliegenden Zuwachsfläche deutlich verschärft worden wären, zu vermeiden. Darüber hinaus wird auf die umfangreichen Ausführungen und Begründungen im Prolog verwiesen.

**3.7 Gebiet 5 Hahn – Fläche für Gemeinbedarf - städtischer Betriebshof / Bauhof
1,4 ha**

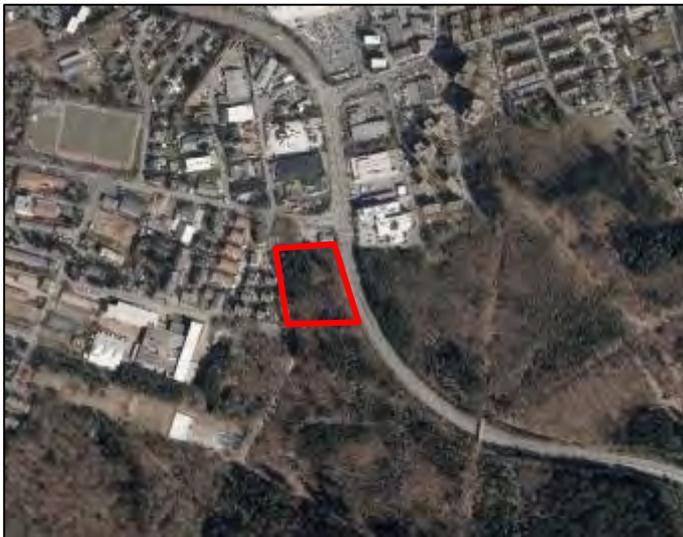


Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

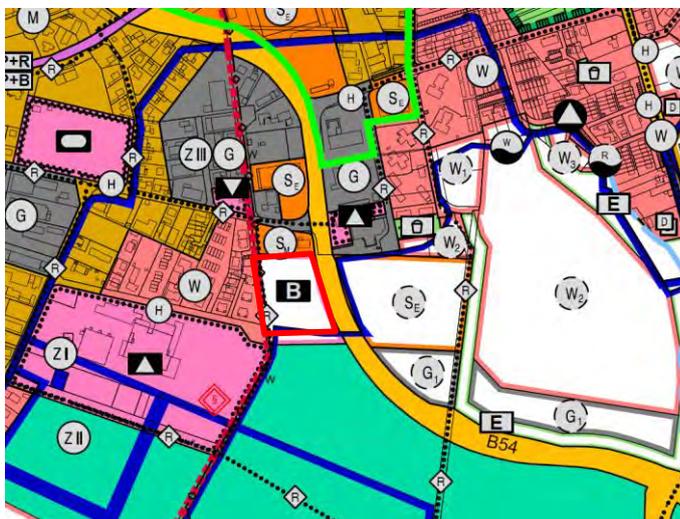
Ziele der Raumordnung

- 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- 10.2 Vorranggebiet für Forstwirtschaft

Abweichung: Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf Planung = Vorranggebiet Siedlung Planung



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (2018), ohne Maßstab, Karte genordet

Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

Flächen für den Gemeinbedarf Planung (Bauhof / Betriebshof)

3.7.1 Steckbrief

Lage: Südlich von Hahn an der Magistrale, angrenzend an die Sonderbaufläche „Winterdienststandort“ von HessenMobil

Größe: ca. 1,4 ha (brutto)

Bestand: Wald, z.T. Windwurf, nördlich angrenzend: Sonderbaufläche "Winterdienststandort HessenMobil;

Regionalplan 2010: Regionaler Grünzug; Vorranggebiet für die Forstwirtschaft;

F-Plan 1980: Fläche für Forstwirtschaft

Verkehrstechnische Erschließung: Über den Röderweg

Immissionsschutz: Im Bauleitplanverfahren sind die Magistrale und die angrenzende Bebauung hinsichtlich des Immissionsschutzes vertieft zu betrachten.

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: Eine erste Abstimmung mit dem RP Darmstadt hat bereits stattgefunden.

Das ausgewählte Gebiet für den Standort des städtischen Betriebshofes schließt sich südlich an die Straßenmeisterei von HessenMobil an. Durch die Nähe der Standorte können Synergieeffekte (zum Beispiel Sozialräume) genutzt werden. Im Vorfeld der Planung zum Neubau des Betriebshofes wurde seitens der Stadt Taunusstein eine Standortalternativenuntersuchung für die Umsiedlung des Betriebshofes durchgeführt. Ausgehend von den Bedürfnissen und den Anforderungen an einen zukünftigen Betrieb wurden rund 20 Flächen anhand von Bauungskriterien (Lage, Größe, Verfügbarkeit und planungsrechtliche Vorgaben) miteinander verglichen und geprüft (siehe auch Vorentwurf des Bebauungsplanes Seite 8). Der Eingriff wird derzeit in einem laufenden Bebauungsplanverfahren untersucht und dargelegt. Eine Abstimmung mit den Fachbehörden findet ebenfalls in diesem Rahmen statt (§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgeschlossen). Lage im Wasserschutzzone III.

Gesamtbeurteilung: Die Planung ist insgesamt mit Eingriffswirkungen mittlerer bis teils etwas erhöhter Intensität verbunden (mittlere bis teils etwas erhöhte Konfliktlage). Für die festgestellten Fledermausarten können gemäß Artenschutz-Fachbeitrag zum bereits aufgestellten Bebauungsplan-Entwurf artenschutzrechtliche Konflikte durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (v.a. artenschutzrechtliche Baubegleitung der erforderlichen Rodungen; werden hierbei Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen, sind sie durch geeignete Fledermaus-Nisthöhlen auszugleichen). Empfehlung: Wie im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs bereits berücksichtigt, sollte die in Anspruch genommene Fläche auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe wird aus forstrechtlicher Sicht eine flächengleiche Ersatzaufforstung bzw. alternativ die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe erforderlich.

3.7.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und Vorranggebietes Forstwirtschaft

Die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf an dieser Stelle verstößt gegen **Ziel Z4.3-2 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug**. Die Inanspruchnahme ist aus Gründen des öffentlichen Wohls erforderlich (siehe Kapitel 2.1), Alternativen sind nicht gegeben (siehe Kapitel 1.2).

Der Regionale Grünzug wird durch die Darstellung von 1,4 ha geplanter Gemeinbedarfsfläche tangiert und ist in erster Linie aufgrund der im o.g. Steckbrief genannten Aspekte städtebaulich begründet.

Die Funktion des Regionalen Grünzuges wird durch das geplante Baugebiet beeinträchtigt. Der Standort ist aber bereits durch die Nähe zur umgebenden Bebauung, den angrenzenden Erschließungsachsen und diverse den Wald durchschneidende Fußwege vorbelastet. Es handelt sich somit um ein Siedlungsflächenpotential, das mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand entwickelt werden kann. Aufgrund der bestehenden Verkehrsstrassen und den bestehenden Einrichtungen von HessenMobil (Straßenmeisterei) ist der Standort alternativlos.

Die Ausweisung eines Gebietes für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung städtischer Betriebshof stellt einen öffentlichen Belang dar. Der Verlust an Waldflächen und Biotopstrukturen wird im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung entsprechend kompensiert.

Gemäß Kapitel 2.2 erfolgt eine Kompensation des Regionalen Grünzugs.

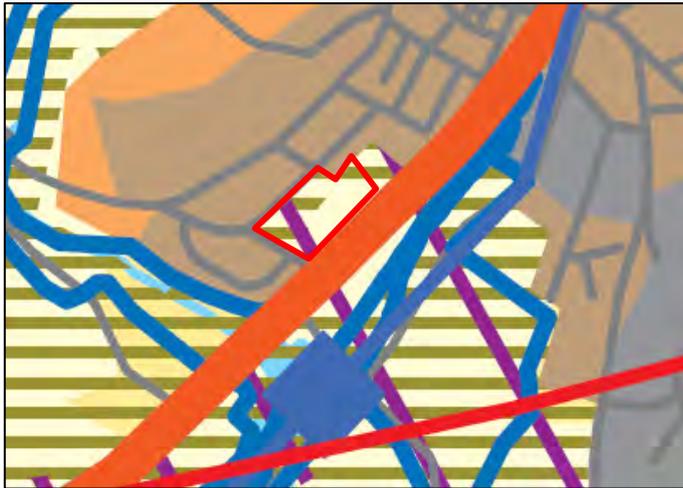
Im Rahmen der Darstellungen im Flächennutzungsplan werden zusätzliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung sowie speziell Auenbereiche und Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die eine deutliche Aufwertung des Vorranggebietes Regionaler Grünzug bewirken. Zusätzlich kommt die Zurücknahme der Darstellung von geplanten Siedlungsflächen im Regionalplan Südhessen 2010 sowie des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes, die im Tausch für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges an anderer Stelle, zur Verfügung gestellt werden.

Das **Ziel Z10.2-12** ist betroffen. Die im Regionalplan festgelegten „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“ sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Die Ausweisung eines Baugebietes stellt einen öffentlichen Belang dar (städtischer Betriebshof). Der Verlust an Waldflächen und Biotopstrukturen bezieht sich zwar nur auf eine Teilfläche des gesamten Waldstückes, jedoch muss die Inanspruchnahme auch mit der Lage an der Bundesstraße sowie mit den geplanten östlich angrenzenden Wohnbauflächen, gewerblichen und Sonderbauflächen im Bereich Hahn-Süd gesehen werden. Gemäß den Vorgaben des Hess. Forstgesetzes ist eine Wiederaufforstung an anderer Stelle erforderlich und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend kompensiert. Alternativ kann eine Walderhaltungsabgabe gezahlt werden. Abschließend entscheidet die zuständige Forstbehörde über das Vorgehen im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung.

3.7.3 Resümee

Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung städtischer Betriebshof ist aufgrund der zentralen Lage an der Bundesstraße und in Verbindung mit dem bereits bestehenden Einrichtungen von HessenMobil eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung der bestehenden westlich angrenzenden sowie der östlich geplanten Siedlungsflächenstrukturen. Umfangreiche Alternativenprüfungen wurden im Vorfeld vorgenommen, der Standort ist alternativlos.

3.8 Gebiet 8 Neuhof Wohnbaufläche W1 Weher Acker 2,6 ha



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

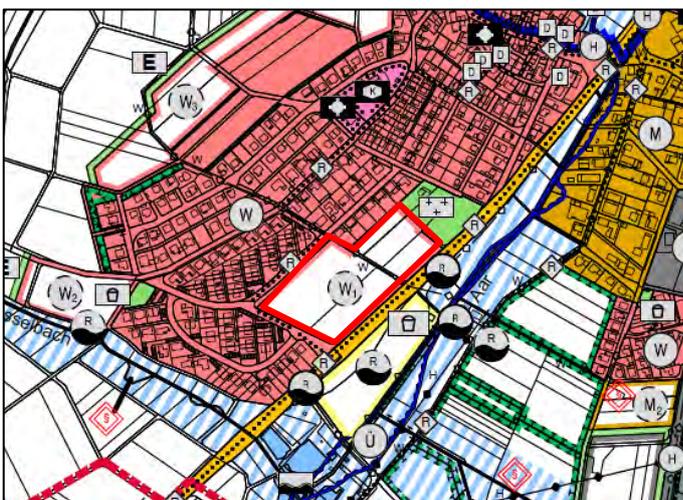
Ziele der Raumordnung

4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug (tlw.)

Abweichung: Darstellung von Wohnbauflächen Planung = Vorranggebiet Siedlung Planung



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018), ohne Maßstab, Karte genordet

Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

Wohnbauflächen Planung

3.8.1 Steckbrief

Lage: Bereich zwischen B 275, Lilienstraße, Rosenweg und Friedhof;

Größe: Wohnbauflächenpotential: ca. 2,6 ha (brutto)

Bestand: Wiese; Bolzplatz; Fichtenbestand, Höhe ca. 15 m; Waldartiger Bestand, Höhe ca. 10 – 12 m Laubbaumbestand

Regionalplan 2010: Regionaler Grünzug (tlw.);

F-Plan 1980: Grünfläche im Sinne einer landwirtschaftlichen Nutzung; Wohnbaufläche

Verkehrstechnische Erschließung: Verkehrstechnische Erschließung über Lilienstraße und / oder Rosenweg möglich.

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: Neben einem Immissionsschutzgutachten (Lärm) ist noch ein Verkehrsgutachten zu erstellen.

Der Bolzplatz sollte auf den Bereich „Schafwiese“ verlegt werden (städtischer Besitz), wobei eine möglichst gefahrlose Querung der B 275 gewährleistet werden sollte (u.a. Prüfung einer Unterführung der B275 in Verlängerung des Tulpenweges, unter Ausnutzung der Topographie). Dies sollte auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertieft und entsprechend festgesetzt werden.

Im Regionalplan Südhessen 2010 liegt der vorliegende Bereich nicht in einer Siedlungszuwachsfläche. Gemäß Ziel 3.4.1-3 des Regionalplans hat „die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen, [...] innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden“. Daher sind zumindest Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium erforderlich.

Gemäß dem Regionalplan Südhessen 2010 ist zumindest ein Teilbereich als Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Ziel) festgelegt.

Gesamtbeurteilung: Die Planung ist insgesamt mit Eingriffswirkungen geringer bis mittlerer Intensität verbunden (geringe bis mittlere Konfliktslage). Empfehlung: Ein Teilbereich des Feldgehölzes sollte als Sichtschutz zur B 275 belassen werden bzw. wenn ein Lärmschutzwall erforderlich ist (siehe angrenzende Bebauung) sollte dieser mit standortheimischen Gehölzen begrünt werden.

3.8.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs

Der Regionale Grünzug wird durch die Darstellung von 2,6 ha geplanter Wohnbaufläche nur marginal tangiert und das **Ziel Z4.3-2 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug** ist betroffen. In erster Linie ist der Standort aufgrund der bestehenden Erschließungsstraßen (Rosenweg / Lilienstraße) städtebaulich begründet und als innerörtliche Siedlungsfläche zu bewerten. Die Fläche ist bereits von drei Seiten durch bestehende Siedlungsflächen geprägt.

Die Funktion des Regionalen Grünzuges wird durch das geplante Baugebiet nur minimal beeinträchtigt, zumal der östliche Bereich bereits vom Regionalen Grünzug freigeschaltet und nur als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt ist. Die bisher in diesem Bereich vorhandene aufgelockerte Siedlungsflächenentwicklung, die durch

Einfamilien-, Doppel- und kleine Reihenhäuser geprägt ist, kann entsprechend fortgesetzt werden und somit auch ein hoher Grünflächenanteil auf den Grundstücksfreiflächen gesichert werden. Weiterhin ist der Bereich bereits durch Straßen und Infrastruktur erschlossen und teilweise einseitig bebaut, so dass es durch die Ausweisung nicht zu einer Zersiedlung des Siedlungsgebietes kommt. Es handelt sich somit um ein Siedlungsflächenpotential, dass mit einem geringen Aufwand ertüchtigt werden kann.

Die Ausweisung für eine Wohnbaunutzung stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Baugrundstücken im Taunusstein ungebrochen stark anhält. Der Verlust an Grünflächen und Biotopstrukturen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend kompensiert.

Aufgrund der Größe und künftigen Durchgrünung der Baugrundstücke, den vorhandenen Wegebeziehungen und den angrenzenden Grünflächenstrukturen (Friedhof und Auenbereich) wird der Regionale Grünzug mit den Freiflächen im Siedlungsbereich verbunden. Eine Kompensation des Regionalen Grünzugs kann sichergestellt werden.

3.8.3 Resümee

Die Inanspruchnahme und Darstellung der Wohnbaufläche W1 (Weher Acker) in Neu-hof ist aus städtebaulicher Sicht eine Abrundung der bestehenden südlichen Ortslage von Neu-hof: Der bereits durch zwei Erschließungsstraßen erschlossene Bereich kann die bestehenden Siedlungsstrukturen sinnvoll ergänzen, ohne dass bedeutende landwirtschaftliche Nutzflächen oder Waldflächen in Anspruch genommen werden müssen. Bei Betrachtung der Ortslage ist eine kompakte Siedlungsstruktur ohne Baulücken oder größeren Freiflächen zu erkennen, so dass eine Nachverdichtung des Innenbereiches nicht möglich ist. Die bisherige Funktion als Regionaler Grünzug kann durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen in der nachfolgenden Bauleitplanung kompensiert werden. Zusätzlich werden im Flächennutzungsplan umfangreiche Flächen für den Regionalen Grünzug zusätzlich gesichert und Siedlungsflächen zurückgenommen, die dann wiederum dem Regionalen Grünzug zugeschlagen werden können.

3.9 Gebiet 9 NeuhoF Wohnbaufläche W4 Feuerwehr 2,1 ha

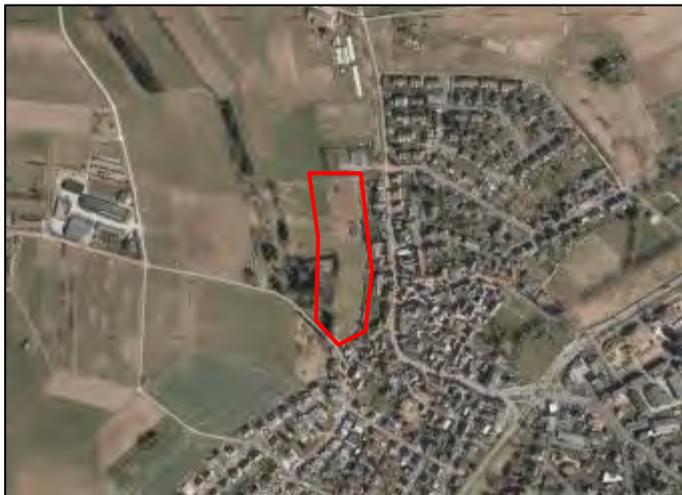


Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

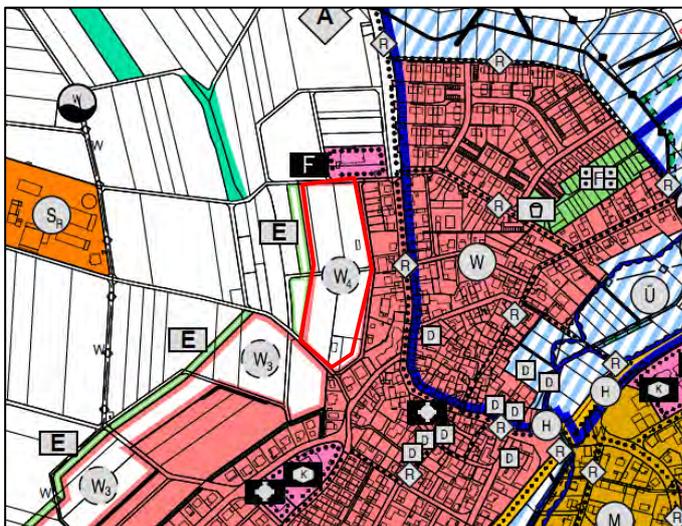
Ziele der Raumordnung

4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Abweichung: Darstellung von Wohnbauflächen Planung = Vorranggebiet Siedlung Planung



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018), ohne Maßstab, Karte genordet

Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

Wohnbauflächen Planung

3.9.1 Steckbrief

Lage: Im Nordwesten der Ortslage; ostexponierte leichte Hanglage;

Größe: ca. 2,1 ha

Bestand: Mähwiese und Weide mit intensiver Nutzung (Pferde), vereinzelte Obstbäume, Gartengelände mit Obstbäumen und randlichem Gehölzbestand

Regionalplan 2010: Regionaler Grünzug;

F-Plan 1980: Fläche für die Landwirtschaft;

Verkehrstechnische Erschließung: Über die Limburger Straße (südlich der Feuerwehr);

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: Anzustreben ist die Erhaltung von Gehölzen und Obstbäumen in den Randbereichen der Wohnbaupotentialfläche und insbesondere im angrenzenden Außenbereich.

Gesamtbeurteilung: Die Planung ist insgesamt mit Eingriffswirkungen überwiegend mittlerer Intensität verbunden (mittlere Konfliktlage). Empfehlung: Aus landschaftspflegerischer Sicht sollten die Reste der ehemaligen Streuobstwiese insbesondere am westlichen Rand (außerhalb der vorgesehenen baulichen Nutzung) im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden (künftige Festsetzung: Eingrünung, Obstwiese). Darüber hinaus ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob die verbliebenen Obstbäume in die künftigen Hausgärten integriert und zum Erhalt festgesetzt werden können. Anmerkung: Wichtig ist, dass die westlich angrenzenden strukturreichen Bereiche (oberer Hangbereich) mit Obstbäumen, standortgerechten Gehölzen, Gehölzriegel am Böschungsbereich und locker angeordneten Gehölzgruppen erhalten bleiben. Dies bedeutet, dass die vorgesehene bauliche Entwicklung den absolut abschließenden Ortsrand bildet.

Anm.: Im nördlichen Teilbereich befindet sich eine Teilfläche (0,38 ha), welche laut Landschaftsplan (2002) eine sehr hohe Wertigkeit (Streuobst) besitzt. Diese Wertigkeit ist leider in den letzten 20 Jahren stark zurückgegangen. Das Grundstück wird intensiv als Pferdekoppel genutzt und es befinden sich nur noch drei Obstbäume auf dem Grundstück. In der Beteiligung zum Vorentwurf des Gesamtflächennutzungsplanes führt die Obere Naturschutzbehörde hierzu folgendes aus: „Im Landschaftsplan von 2002 wurde die Fläche noch als gesetzlich geschützter Streuobstwiese dargestellt. Von diesem sind -vermutlich durch Abgang von älteren Bäumen- nur noch 3 Exemplare im Randbereich erhalten. Ein gesetzlich geschützter Streuobstbestand gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG existiert somit nicht mehr.“

3.9.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs

Der Regionale Grünzug wird durch die Darstellung von 2,1 ha geplanter Wohnbaufläche nur marginal tangiert, das **Ziel Z4.3-2 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug** ist betroffen und ist in erster Linie aufgrund der bestehenden Siedlungsflächenstrukturen im Bereich Limburger Straße städtebaulich begründet und als Abrundung der Siedlungsfläche zu bewerten. Die Fläche ist bereits von drei Seiten durch bestehende

Siedlungsflächen geprägt (Feuerwehr im Norden sowie Wohnbaugrundstücke im Osten und Süden).

Die Funktion des Regionalen Grünzuges wird durch das geplante Baugebiet nur minimal beeinträchtigt, da die wertvolleren westlich angrenzenden Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden. Die bisher in diesem Bereich vorhandene Siedlungsflächenentwicklung, die durch Einfamilien-, Doppel- und kleine Reihenhäuser geprägt ist, kann entsprechend fortgesetzt werden und somit auch ein hoher Grünflächenanteil auf den Grundstücksfreiflächen gesichert werden. Weiterhin ist der Bereich bereits durch Straßen und Infrastruktur ansatzweise erschlossen, so dass es durch die Ausweisung nicht zu einer Zersiedlung des Siedlungsgebietes, sondern einer Ergänzung kommt. Es handelt sich somit um ein Siedlungsflächenpotential, das mit einem geringen Aufwand ertüchtigt werden kann.

Die Ausweisung von Bauzeilen für Wohnbaunutzungen stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Baugrundstücken in Taunusstein ungebrochen stark anhält. Der Verlust an Grünflächen und Biotopstrukturen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend kompensiert.

Aufgrund der Größe der Baugrundstücke, den vorhandenen Wegebeziehungen und den angrenzenden Grünflächenstrukturen bleibt der Regionale Grünzug mit den Freiflächen im Siedlungsbereich verbunden. Eine Kompensation des Regionalen Grünzuges ist gegeben (Kapitel 2.2).

3.9.3 Resümee

Die Inanspruchnahme und Darstellung der Wohnbaufläche W4 (Feuerwehr) in Neuhof ist aus städtebaulicher Sicht eine Abrundung der bestehenden nordwestlichen Ortslage von Neuhof. Bei Betrachtung der Ortslage ist eine kompakte Siedlungsstruktur ohne Baulücken oder größeren Freiflächen zu erkennen, sodass eine Nachverdichtung des Innenbereiches nicht möglich ist.

Der bereits durch eine Erschließungsstraße ansatzweise erschlossene Bereich kann die bestehenden Siedlungsstrukturen sinnvoll ergänzen, ohne dass bedeutende landwirtschaftliche Nutzflächen oder Waldflächen in Anspruch genommen werden müssen. Die bisherige Funktion als Regionaler Grünzug kann durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen in der nachfolgenden Bauleitplanung kompensiert werden. Zusätzlich werden im Flächennutzungsplan umfangreiche Flächen für den Regionalen Grünzug zusätzlich gesichert und Siedlungsflächen zurückgenommen, die dann wiederum dem Regionalen Grünzug zugeschlagen werden können.

3.10 Gebiet 10 NeuhoF Gewerbliche Baufläche G2 Limburger Straße 5,78 ha



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

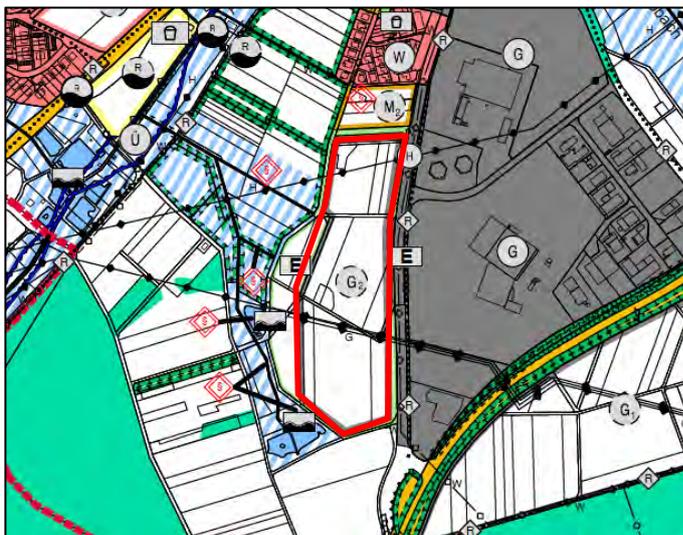
Ziele der Raumordnung

- 3.4.1 Vorranggebiet Siedlung Bestand
- 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Abweichung: Darstellung von Gewerblichen Bauflächen = Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (2018), ohne Maßstab, Karte genordet

Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

- Gewerbliche Bauflächen Planung
- Gasleitungen
- Hochspannungsfreileitungen

3.10.1 Steckbrief

Lage: Westlich der alten B 417 (Limburger Straße) an das bestehende Gewerbegebiet anschließend

Größe: ca. 5,78 ha

Bestand: Ackerfläche intensiv genutzt

Regionalplan 2010: Regionaler Grünzug, Rohrfernleitung ab 300 mm Durchmesser; Hochspannungsleitung ab 110 kV Nennspannung; nördlich der Hochspannungsleitung: Vorranggebiet Siedlung Bestand

F-Plan 1980: Fläche für die Landwirtschaft; Erdgasleitung; Elektrizitätsleitung;

Verkehrstechnische Erschließung: Über die Limburger Straße; bei kleineren Grundstücken Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (private Zuwegungen). ggf. kurze Stichstraßen;

Immissionsschutz: Hochspannungs- und Gasleitung sind entsprechend zu beachten.

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: Eine großzügige Eingrünung im Westen der Potentialfläche ist vorgesehen. Erhöhte grünordnerische und gestalterische Anforderungen sind zu Grunde zu legen sowie eine Erhaltung und Verbesserung der Wegebeziehungen.

Gesamtbeurteilung: Die Planung ist überwiegend mit Eingriffswirkungen geringer Intensität verbunden. Nachteilige Wirkungen beschränken sich auf das Landschaftsbild (weitere Landschaftszersiedelung durch Gewerbebebauung). Es wird eine großzügige Ein- und Durchgrünung empfohlen.

3.10.2 Inanspruchnahme des Vorranggebietes Siedlung Bestand und Regionalen Grünzugs

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung“ stattzufinden.

Der nördliche Teilbereich der gewerblichen Baufläche ist als Siedlungsfläche-Bestand dargestellt und wird nun durch die vorliegende Planung tangiert. Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche betrifft das **Ziel Z3.4.1-3 Vorranggebietes Siedlung Bestand** und stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal durch die Nachfrage nach Gewerbestandstücken in Taunusstein ungebrochen stark anhält und neben Hahn-Süd neue Gewerbegebiete in den anderen zentralen Stadtteilen geschaffen werden sollen. Aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraße (Limburger Straße) soll das Gewerbebauland mobilisiert und die das bestehende östlich angrenzende Gewerbegebiet sinnvoll ergänzt werden.

Der Regionale Grünzug wird durch die Darstellung von 5,9 ha geplanter Gewerbebaufläche tangiert und das **Ziel Z4.3-2 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug** ist betroffen. In erster Linie ist aufgrund der bestehenden Siedlungsflächen- und Gewerbeflächenstrukturen im Bereich Limburger Straße städtebaulich begründet und als Abrun-

derung der Siedlungsfläche zu bewerten. Die Fläche ist bereits von zwei Seiten durch bestehende Siedlungsflächen geprägt (Firmen Gelände Brita im Osten sowie Wohnbaugrundstücke im Norden).

Die Funktion des Regionalen Grünzuges wird durch das geplante Baugebiet nur minimal beeinträchtigt, da die wertvolleren westlich angrenzenden Gehölz- und Auenstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden. Weiterhin ist der Bereich bereits durch Straßen und Infrastruktur erschlossen und kann durch eine ergänzende einseitige Bebauung an der Limburger Straße bebaut werden, so dass es durch die Ausweisung nicht zu einer Zersiedlung des Siedlungsgebietes, sondern einer Ergänzung kommt. Es handelt sich somit um ein Gewerbeflächenpotential, dass mit einem geringen Aufwand ertüchtigt werden kann.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in Taunusstein ungebrochen stark anhält. Aufgrund der Größe der Grundstücke, den vorhandenen Wegebeziehungen und den angrenzenden Grünflächenstrukturen bleibt der Regionale Grünzug mit den Freiflächen im Siedlungsbereich verbunden.

3.10.3 Resümee

Die Inanspruchnahme und Darstellung der Gewerbebaufläche G2 (Limburger Straße) in Neuhof ist aus städtebaulicher Sicht eine Abrundung der bestehenden südlichen Ortslage von Neuhof. Der bereits durch eine Erschließungsstraße erschlossene Bereich kann die bestehenden Siedlungs- und Gewerbeflächenstrukturen sinnvoll ergänzen, ohne dass bedeutende landwirtschaftliche Nutzflächen oder Waldflächen in Anspruch genommen werden müssen. Die bisherige Funktion als Regionaler Grünzug kann durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen in der nachfolgenden Bauleitplanung kompensiert werden. Zusätzlich werden im Flächennutzungsplan umfangreiche Flächen für den Regionalen Grünzug zusätzlich gesichert und Siedlungsflächen zurückgenommen, die dann wiederum dem Regionalen Grünzug zugeschlagen werden können (s. auch Kapitel 2.2).

3.11 Gebiet 11 Neuhof, Gewerbliche Baufläche G3 Sportplatz Neuhof 2,68 ha



Ziele der Raumordnung

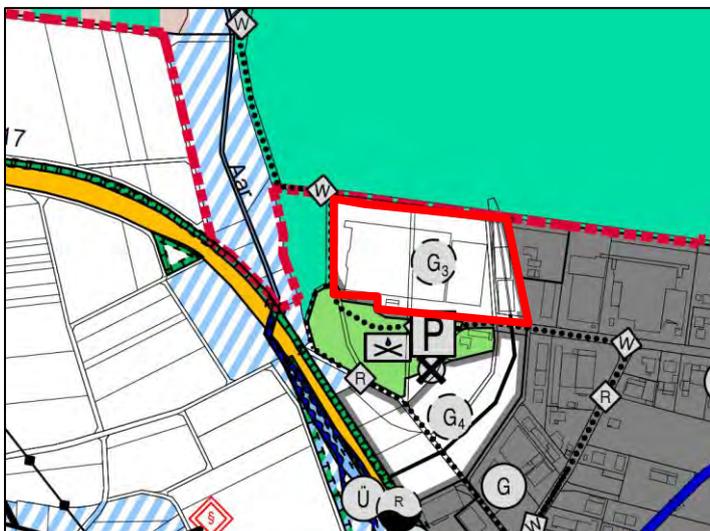
3.4.1 Vorranggebiet Siedlung Bestand

Abweichung: Darstellung von Gewerblichen Bauflächen = Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung

Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

Gewerbliche Bauflächen Planung

Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (2018), ohne Maßstab, Karte genordet

3.11.1 Steckbrief

Lage: Im Norden des Stadtteils, westlich des Gewerbegebietes "Maisel", gelegen

Größe: Potentialfläche ca. 2,68 ha (brutto)

Bestand: Sportanlage (1 Großfeld, 1 Kleinfeld, etc.) des TSV Neuhof

Regionalplan 2010: Vorranggebiet Siedlung/Bestand

F-Plan 1980: Grünfläche: Zweckbestimmung Sportplatz, Sportanlage

Verkehrstechnische Erschließung: Anbindung über das vorhandene Gewerbegebiet "Maisel"

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: Die potentielle Entwicklung des Gewerbegebietes ist mittel- bis langfristig zu sehen. Lage innerhalb der Wasserschutzzone III. Voraussetzung ist die Umsetzung einer neuen "Zentralen Sportanlage Neuhof/Orlen". Eine Verlegung der Sportanlage ist insbesondere aus den folgenden Gründen anzustreben:

- Mangel an geeigneten Gewerbebeständen in Taunusstein
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe im GE "Maisel"
- Größere Variabilität bei der Nutzung von 2 Großspielfeldern und zwei Kleinspielfeldern
- Vorgesehener Standort ist von beiden Stadtteilen gut und gefahrlos zu erreichen
- infrastrukturelle Vorteile für eine gewerbliche Erweiterungsfläche in räumlicher Nähe zu bereits bestehenden Gewerbeflächen

Gesamtbeurteilung: Die Planung ist überwiegend mit Eingriffswirkungen geringer Intensität verbunden (geringe Konfliktlage). Empfehlung: Der verrohrte Graben ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich seiner Funktion zu prüfen. Es sollte untersucht werden, ob eine naturnähere Gestaltung möglich ist. Ggf. kann Niederschlagswasser über ein Trennsystem seitlich in einen offenen Graben abgeführt werden, ggf. in Kombination mit der Anlage eines naturnahen Rückhaltebeckens in der Nähe der B 417.

3.11.2 Inanspruchnahme des Vorranggebietes Siedlung Bestand

Der Bereich für gewerbliche Bauflächen ist als Siedlungsfläche Bestand festgelegt und wird nun durch die vorliegende Planung tangiert. Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche betrifft das Ziel **Z3.4.1-3 Vorranggebietes Siedlung Bestand** und stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal durch die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Taunusstein ungebrochen stark anhält, jedoch die Flächenverfügbarkeit stark eingeschränkt ist.

Die Gewerbebaufläche ist bereits als Siedlungsfläche-Bestand dargestellt und stellt durch die vorliegende Planung nach Westen hin eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Maisel“ dar. Die Ausweisung einer Gewerbefläche stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Bau- und Gewerbegrundstücken in diesem Bereich weiter anhält und das bestehende Gewerbegebiet „Maisel“ im Norden unmittelbar an geschlossene Waldbestände angrenzt und im Süden durch die B 417 begrenzt wird. Lediglich nach Westen besteht die Möglichkeit einer Erweiterung, wenn

der Standort weiter gestärkt werden soll. Die Flächen sind bereits durch die angrenzenden Nutzungen vorbelastet und bieten sich daher als letzte Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet an. Aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraßen soll das Bau- und Gewerbeland mobilisiert und die bestehenden Siedlungsstrukturen sinnvoll ergänzt werden.

3.11.3 Resümee

Die Gewerbeflächendarstellung G3 (Sportplatz) in Neuhof ist aufgrund der bereits bestehenden Darstellung im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand (westlicher Bereich) und der südöstlich angrenzenden vorhandenen gewerblichen Bauflächen begründet. Die dort ansässigen Firmen haben aufgrund der beiden Erschließungsachsen im Südwesten und Südosten sowie den angrenzenden größeren Waldbereiche im Norden keine Alternativen für eine Expansion, sodass diese Siedlungslücke zwischen der Gewerbefläche und den nördlich angrenzend Freizeitbereichen für eine weitere künftige gewerbliche Nutzung herangezogen werden soll. Bei einer Entwicklung und Umwandlung in gewerbliche Bauflächen muss jedoch ein alternativer Standort für die vorhandenen und rege genutzten Sportplätze und Sportanlagen gefunden werden.

3.12 Gebiet 12 NeuhoF Gewerbliche Baufläche G4 Maiselrädchen 2,1 ha



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

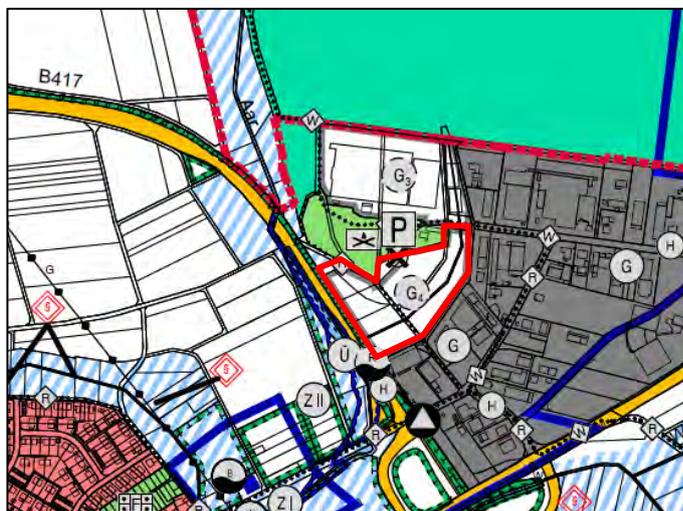
Ziele der Raumordnung

- 3.4.1 Vorranggebiet Siedlung Bestand (tlw.)
- 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug (tlw.)

Abweichung: Darstellung von Gewerblichen Bauflächen = Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (2018), ohne Maßstab, Karte genordet

Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

Gewerbliche Bauflächen Planung

3.12.1 Steckbrief

Lage: Nördlich der Umgehungsstraße (B 417) und westlich angrenzend an das Gewerbegebiet „Maisel“

Größe: Potentialfläche Gewerbe: ca. 2,1 ha (brutto)

Bestand: Überwiegend Grünland, Hundeübungsplatz

Regionalplan 2010: Vorranggebiet Siedlung Bestand (östlich des Grillplatzes, ca. 4.500 m²); Vorranggebiet Regionaler Grünzug (tlw.);

F-Plan 1980: Grünfläche; Fläche für die Landwirtschaft;

Verkehrstechnische Erschließung: Über das östlich und nördlich direkt angrenzende Gewerbegebiet „Maisel“ möglich.

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: Bei einer Umsetzung des Gewerbeflächenpotentials kann die Stadt Taunusstein eine Ersatzfläche für den Hundeübungsplatz anbieten.

Gesamtbeurteilung: Die Planung ist überwiegend mit Eingriffswirkungen mittlerer bis etwas höherer Intensität verbunden (mittlere bis etwas stärkere Konfliktlage). Zu berücksichtigen ist die starke Vorbelastung durch die auf drei Seiten unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Gewerbegebiet, Umgehungsstraße, Sportanlagen, Grillplatz, Altlast). Erhöhte nachteilige Wirkungen sind für die Themen Tiere/Pflanzen und Landschaftsbild gegeben. Empfehlung: Die Baufläche sollte vorrangig nur für die Erweiterung bereits ansässiger Firmen in Anspruch genommen werden, sofern keinerlei Alternativen mehr verfügbar sind. Der westliche Zwickel sollte aus Gründen des Biotopverbunds im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ggf. nicht als Baufläche ausgewiesen werden. In der verbindlichen Bauleitplanung sind die angesprochenen Themen differenziert abzuarbeiten. Ggf. kann der vorhandene überwiegend verrohrte Graben naturnäher gestaltet nach Nordwesten verlegt und über Niederschlagswasser aus dem vorzusehenden Trennsystem benetzt werden. Darüber hinaus wird empfohlen, den westlichen Bereich direkt entlang der Umgehungsstraße mit seinem in Teilen vorhandenen Bachröhricht zu erhalten und aufzuwerten (keine Aufschüttungen, ggf. Anlage einer naturnah zu gestaltenden Regenrückhalte mulde etc.).

3.12.2 Inanspruchnahme des Vorranggebietes Siedlung Bestand und Regionalen Grünzugs

Der nordwestliche Teilbereich der Gewerbebaufläche ist bereits als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt und wird nun durch die vorliegende Planung nach Südosten hin als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung erweitert. Dadurch ist das **Ziel Z3.4.1-3 Vorranggebietes Siedlung Bestand** betroffen. Die Ausweisung einer Gewerbefläche stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal durch die Nachfrage nach Bau- und Gewerbegrundstücken in diesem Bereich weiter anhält und die Fläche alternativlos ist. Das bestehende Gewerbegebiet wird im Südwesten durch eine Bundesstraße (B 417 Umgehung) begrenzt. Im Osten schließt sich das vorhandene Gewerbegebiet „Maisel“ an. Die Flächen sind bereits durch die angrenzenden Nutzungen vorbelastet und bieten sich daher als letzte Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet

an. Aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraßen soll das Bau- und Gewerbeland mobilisiert und die bestehenden Siedlungsstrukturen sinnvoll ergänzt werden.

Der Regionale Grünzug wird durch die Darstellung von 2,1 ha geplanter Gewerbefläche nur marginal tangiert dennoch ist das **Ziel Z4.3-2 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug** betroffen und in erster Linie aufgrund der bestehenden Erschließungsstraßen und bestehenden Gewerbeflächen städtebaulich begründet.

Die Funktion des Regionalen Grünzuges wird durch das geplante Baugebiet beeinträchtigt. Der Standort ist aber bereits durch die Nähe zur umgebenden Bebauung, den angrenzenden Erschließungsachsen, Freizeitanlagen (unter anderem Sportplatz, Parkplatz und Grillplatz) und diverse durchschneidende Fußwege vorbelastet. Es handelt sich somit um ein Gewerbeflächenpotenzial, das mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand entwickelt werden kann. Aufgrund der bestehenden Verkehrsstraßen und Gewerbeflächen soll eine Erweiterung des Gewerbegebietes ermöglicht werden, das optimal an den ÖPNV und an die Haupteerschließungsstraßen angebunden ist, ohne das bestehende Siedlungsbereiche durch das Verkehrsaufkommen belastet werden.

Im vorliegenden Bereich gibt es keine alternativen Erweiterungsflächen. Der Verlust an Biotopstrukturen wird im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung entsprechend kompensiert. Der Regionale Grünzug kann durch Kompensationsflächen von gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion zum Beispiel in den Auenbereichen und durch Rücknahme von Siedlungsflächen (Darstellung des Regionalen Grünzuges) ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Darstellungen im Flächennutzungsplan werden speziell Auenbereiche und Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die eine deutliche Aufwertung des Vorranggebietes Regionaler Grünzug bewirken.

3.12.3 Resümee

Die Gewerbeflächendarstellung G4 (Neuhof Maiselrädchen) ist aufgrund der bereits bestehenden Darstellung im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand (westlicher Bereich) und der südöstlich angrenzenden vorhandenen gewerblichen Bauflächen begründet. Die dort ansässigen Firmen haben aufgrund der beiden Erschließungsachsen im Südwesten und Südosten sowie den angrenzenden größeren Waldbereiche im Norden keine Alternativen für eine Expansion, sodass diese Siedlungslücke zwischen der Gewerbefläche und den nördlich angrenzend Freizeitbereichen für eine weitere künftige gewerbliche Nutzung herangezogen werden soll.

3.13 Gebiet 13 Orlen Gewerbliche Baufläche G2 Am Orlemer Stock III 6 ha



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

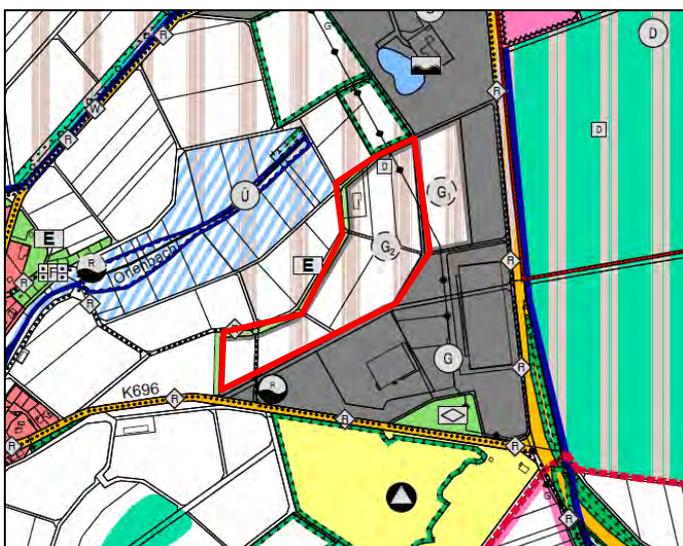
Ziele der Raumordnung

- 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- 10.1 Vorranggebiet für Landwirtschaft

Abweichung: Darstellung von Gewerblichen Bauflächen = Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018), ohne Maßstab, Karte genordet

Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

- Gewerbliche Bauflächen Planung
- Gasleitung
- Pufferzone Limes (tlw.)

3.13.1 Steckbrief

Lage: Im Osten von Orlen gelegen und an das Gewerbegebiet an der B 417 westlich angrenzend

Größe: ca. 6 ha (brutto)

Bestand: Acker intensiv;

Regionalplan 2010: Vorranggebiet Regionaler Grünzug; Vorranggebiet Landwirtschaft; Rohrfernleitung Gas

F-Plan 1980: Landwirtschaft

Verkehrstechnische Erschließung: Eine Anbindung kann über die vorhandene Erschließungsstraße im Gewerbepark „Orlener Stock I“ gewährleistet werden.

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: Im Zuge des Bauleitplanverfahrens des angrenzenden Gebietes „Am Orlener Stock I“ wurden 2005 zwei Magnetometer-Prospektionen aufgrund der Lage in der Pufferzone des Limes durchgeführt. Die Ergebnisse der Gutachten lassen eine Bebauung zu. Der östliche Teilbereich befindet sich in der Pufferzone Limes. Eine Abstimmung mit der Oberen Denkmalbehörde ist erfolgt, mit dem Ergebnis, dass grundsätzlich eine Bebauung möglich ist.

Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets ist im vorliegenden Fall sinnvoll, da die Anbindung über die Kreisstraße an die B 417 bereits besteht und keine Ortschaften der Stadt Taunusstein durchquert werden müssen auf dem Weg Richtung Wiesbaden oder Hünfelden. Um das Landschaftsbild und die Naherholungsqualität nicht negativ zu beeinträchtigen, wurde eine Eingrünung vorgesehen.

Gesamtbeurteilung: Wenngleich die Planung bzgl. der direkt betroffenen Flächen nur mit geringen bis mittleren Eingriffswirkungen einhergeht, bestehen verstärkte bis starke Eingriffswirkungen hinsichtlich des Landschaftsbildes, der Naherholungsfunktion und ggf. für das Wiesenbrüter- / Durchzügler-Potenzial auf den angrenzenden weitläufigen Wiesenflächen. Während die bisherigen Bebauungen Waffel-Löser, Orlener Stock I und Orlener Stock II (rechtskräftig geplant) halbkreisförmig einen durchgängigen Abstand zur weiträumigen Grünlandmulde halten, rückt das Gewerbegebiet mit der nunmehr geplanten Bebauung erstmals in diesen bereits zur Mulde hin geneigten Abstandsbereich vor und bis an die Mulde heran. Empfehlungen: Die Baufläche sollte möglichst nur in Anspruch genommen werden, sofern keinerlei Alternativen mehr verfügbar sind. Vor einer Inanspruchnahme der geplanten Gewerbefläche ist die angrenzende weiträumige Grünlandmulde artenschutzrechtlich mit zu untersuchen. Zu empfehlen ist zudem, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, kritisch zu prüfen, ob die Flächen im Nordosten („Strüther Lach“) statt als Baufläche ggf. besser als Grün- oder Ausgleichsfläche festgesetzt werden können. Dies würde die im Bereich östlich Waffel-Löser bereits festgesetzten Ausgleichsflächen nach Süden fortführen. Gleichmaßen wäre für die übrigen Flächen zu prüfen, ob nachteilige Wirkungen entlang des zur Mulde hinweisenden Randes durch die Einrichtung eines relativ breiten Pufferstreifens (Übergangsbereich) mit eher lockerer Begrünung (Schwerpunkt eher Umwandlung intensiv genutzte Ackerfläche in Extensivgrünland mit dem Ziel Abstands- und Ausgleichsfunktion) und ggf. Höhenbegrenzungen abgemildert werden können.

3.13.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und Vorranggebietes für Landwirtschaft

Der Regionale Grünzug wird durch die Darstellung von 6 ha geplanter gewerblicher Baufläche beeinträchtigt, wodurch das **Ziel Z4.3-2 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug** betroffen ist. Allerdings gibt es aufgrund der Örtlichkeiten keine Alternativflächen für die Sicherung und Entwicklung des Gewerbestandortes Orlener Stock III. Im Osten des Gebietes grenzen bereits die bestehende gewerbliche Baufläche, nachfolgend die Bundesstraße und Waldflächen an, so dass eine Erweiterung der Flächen nicht möglich ist. Im Süden und Norden des Gebietes grenzen ebenfalls gewerbliche Bauflächen, der Solarpark und ein Wertstoffhof an, so dass auch hier keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Im nordwestlichen Bereich sind bereits umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen, so dass nur der südwestliche Bereich für eine künftige Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes verbleibt. Städtebaulich gesehen kann das Gewerbegebiet im westlichen Bereich abgerundet werden, ohne dass die wertvolleren Auenbereiche und Bereiche für den Hochwasserschutz (Orlenbach) unmittelbar tangiert werden. Weiterhin ist das Gebiet bereits durch Straßen und Infrastruktur erschlossen und angrenzend bebaut, so dass es durch die Ausweisung nicht zu einer Zersiedlung des Siedlungsgebietes kommt. Es handelt sich somit um ein Gewerbeflächenpotential, dass mit einem geringen Aufwand ertüchtigt werden kann. Alternativen für die Gewerbeflächenentwicklung fehlen. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen im Kapitel Prolog verwiesen. Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind umfangreicher Eingrünungsmaßnahmen der Gewerbefläche vorgesehen. Die Belange der gewerblichen Entwicklung im Bereich Orlener Stock III besitzen für die Stadt Taunusstein eine wichtige Bedeutung bezüglich der wirtschaftlichen Faktoren und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Aufgrund der Sicherung und Darstellung von zusätzlichen Strukturen im Flächennutzungsplan für den Regionalen Grünzug wird die Inanspruchnahme des Grünzuges im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche für vertretbar gehalten. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen im Kapitel Prolog verwiesen.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Taunusstein ungebrochen stark anhält.

Aufgrund der Lage des Gebietes bleiben die übrigen Strukturen des Regionalen Grünzuges mit den Freiflächenstrukturen am und im Siedlungsbereich verbunden, zumal der Bereich des Orlenbaches und der Auenbereich speziell im Flächennutzungsplan ausgewiesen und gesichert ist. Die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges wird kompensiert (s. Kapitel 2.2).

Im Zuge der nachfolgenden Bauleitplanung sind die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Eingrünungsflächen festzusetzen und der Grünflächenanteil (zum Beispiel durch Dachbegrünungen und Mindestbegrünungen der Grundstücksfreiflächen) zu berücksichtigen.

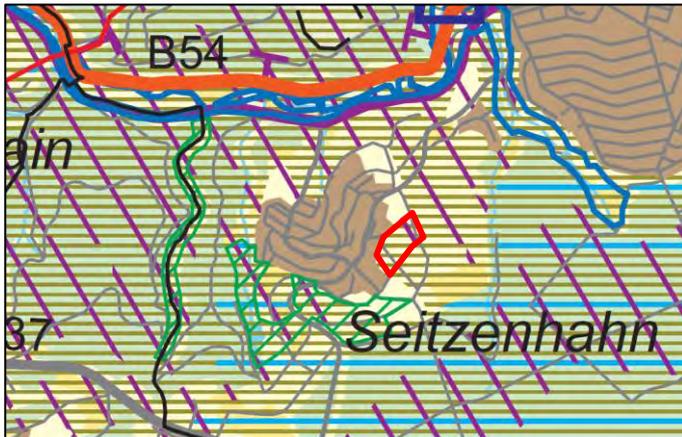
Die Fläche mit einer Größe von 6 ha hat mittelbare Auswirkungen auf das **Ziel Z10.1 des Vorranggebietes für Landwirtschaft**. Für die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Nutzfläche wird im Gegenzug aber auf die Siedlungsflächendarstellungen an anderer Stelle verzichtet und Flächen zu Gunsten der Landwirtschaft zurückgenommen, gleichzeitig der Anteil der für eine Siedlungsflächenentwicklung in Anspruch

genommenen landwirtschaftlichen Flächen durch die Inanspruchnahme von Waldflächen nochmals deutlich verringert (zum Beispiel Hahn Süd). Die Funktion der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die geplante Gewerbeflächenausweisung beeinträchtigt. Der Standort ist aber bereits durch die Nähe des bestehenden Gewerbegebietes, zur Solarfreiflächenanlage sowie durch den Wertstoffhof und die Bundesstraße vorbelastet. Weiterhin ist das Gebiet bereits durch Straßen und Infrastruktur erschlossen. Es handelt sich somit um ein Gewerbeflächenpotential, das mit einem geringen Aufwand ertüchtigt werden kann. Alternativen für die Gewerbeflächenentwicklung fehlen. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen im Kapitel Prolog verwiesen.

3.13.3 Resümee

Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen am Orlener Stock III ist aus städtebaulicher Sicht als einzige Alternative zur Sicherung der Betriebsstandorte bzw. zur Vorbereitung von möglichen Expansionen anzusehen. Der Standort ist durch die vorhandenen Erschließungsachsen, dem bestehenden Gewerbegebiet sowie den südlich angrenzenden Nutzungen (Solarpark und Wertstoffhof) vorbelastet bzw. bietet sich für eine weitere Entwicklung des Standortes an. Zur Berücksichtigung des Regionalen Grünzuges und der Funktion der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind vor allem die im Prolog aufgeführten Argumente heranzuziehen, gleichzeitig können für beide raumordnerischen Zielvorgaben an anderer Stelle Ersatzflächen und Maßnahmen geschaffen werden, die den Eingriff in die Vorranggebiete kompensieren.

3.14 Gebiet 14 Seitzenhahn Wohnbaufläche W1 Rothehustert 2 3,6 ha



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

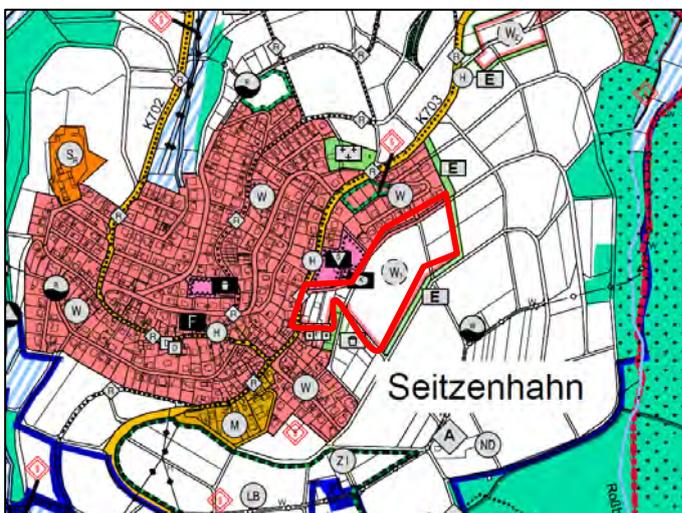
Ziele der Raumordnung

4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Abweichung: Darstellung von Wohnbauflächen Planung = Vorranggebiet Siedlung Planung



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018), ohne Maßstab, Karte genordet

Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

Wohnbauflächen Planung

3.14.1 Steckbrief

Lage: Im Südosten von Seitzenhahn gelegen, an die Eltviller Straße angrenzend

Größe: ca. 3,6 ha

Bestand: überwiegend Ackerfläche, Gärten im Bereich der Eltviller Straße

Regionalplan 2010: Vorranggebiet Regionaler Grünzug;

F-Plan 1980: Flächen für Landwirtschaft, Flächen für den Gemeinbedarf (tlw.), Gemischte Bauflächen (tlw.)

Verkehrstechnische Erschließung: Von der Eltviller Straße aus, vertiefende Untersuchungen werden während des verbindlichen Verfahrens der Bauleitplanung durchgeführt.

Abwasserableitung / Regenrückhaltung: Abwasserableitung nur im Mischsystem möglich. Eine hydraulische Prüfung ist erforderlich.

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: keine

Gesamtbeurteilung: Die Planung ist insgesamt mit Eingriffswirkungen mittlerer Intensität verbunden (mittlere Konfliktslage). Empfehlung: Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist wegen der sichtexponierten Lage auf eine gute Ein- und Durchgrünung zu achten. Aus landschaftspflegerischer Sicht sollte die Eingrünung daher etwas breiter als dargestellt vorgesehen und nach Möglichkeit zumindest tlw. auf die Neuanpflanzung hochstämmiger Obstbäume ausgerichtet werden. Ggf. können auch die vorhandenen Obstbäume in der weiteren Planung zum Erhalt festgesetzt werden, sofern sie im Bereich künftiger Hausgärten liegen.

3.14.2 Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionalen Grünzuges

Der Regionale Grünzug wird durch die Darstellung von 3,6 ha geplanter Wohnbaufläche tangiert und betrifft somit das **Ziel Z4.3-2 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug**. In erster Linie ist die geplante Wohnbaufläche aufgrund der fehlenden Alternativen im Bereich der Ortsrandlage städtebaulich begründet.

Die Funktion des Regionalen Grünzuges wird durch das geplante Baugebiet mittelbar beeinträchtigt. Der Standort ist aufgrund der Alternativlosigkeit zu begründen und durch die angrenzende Bebauung und Siedlungsflächenentwicklung indirekt vorbelastet. Es handelt sich somit um ein Siedlungsflächenpotential, das für die Eigenentwicklung des Stadtteiles herangezogen werden kann. Eine Eingrünung des Baugebietes ist bereits über den Flächennutzungsplan dargestellt und kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden. Im Zuge der Ausarbeitung des Erschließungskonzeptes ist daher der entsprechende Übergang zum Regionalen Grünzug zu gestalten. Neben der geringeren Versiegelung der Grundstücke und der Abstufung der baulichen Anlagen in der Höhenentwicklung zum Außenbereich hin kann dies durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen. Aufgrund der Abrundung der östlichen Ortslage kommt es auch nicht zu einer Zersiedlung oder Beeinträchtigung der Gliederung von bestehenden Siedlungsgebieten, sondern der Siedlungskörper wird kompakt abgerundet. Bei einer abschnittswisen Erschließung ist auch darauf zu achten, dass ausreichende Grünachsen und Frischluftkorridore

re im Baugebiet vorgesehen werden. Somit kann die Beeinträchtigung der Funktion des Regionalen Grünzuges vermieden werden.

Die Ausweisung eines Baugebietes für Wohnbaunutzungen (Eigenbedarf des Stadtteiles Seitzenhahn) stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Baugrundstücken in Taunusstein ungebrochen stark anhält. Südlich der Ortslage von Seitzenhahn kann der Regionale Grünzug als Ausgleich erweitert werden. Aufgrund der Größe des Baugebietes, der Abrundung der östlichen Ortslage sowie den zu planenden Wegebeziehungen und Frischluftkorridore im Baugebiet wird der Regionale Grünzug auch weiterhin mit den Freiflächen im Siedlungsbereich verbunden.

Im Rahmen der Darstellungen im Flächennutzungsplan werden zusätzliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung sowie speziell Auenbereiche und Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die eine deutliche Aufwertung des Vorranggebietes Regionaler Grünzug bewirken. Zusätzlich kommt es zur Zurücknahme der Darstellung von geplanten Siedlungsflächen im Regionalplan Südhessen 2010 sowie des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes, die im Tausch für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden.

3.14.3 Resümee

Aus städtebaulicher Sicht ist die Ausweisung der Wohnbaufläche W 1 (Rotehustert) in Seitzenhahn angezeigt, da der östliche Ortstrand von Seitzenhahn sinnvoll ergänzt werden kann und es im übrigen Ortsrandgebiet auch keine Alternativen gibt. Bei Betrachtung der Ortslage ist eine kompakte Siedlungsstruktur ohne Baulücken oder größeren Freiflächen zu erkennen, so dass eine Nachverdichtung des Innenbereiches nicht möglich ist. Im Zuge der weiteren Planung gilt es das Baugebiet abschnittsweise bedarfsorientiert zu entwickeln und das Erschließungskonzept so aufzubauen, das Grünachsen und Frischluftkorridore entstehen und der Siedlungsraum mit dem südlich und östlich angrenzenden Regionalen Grünzug verbunden werden. Der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche kann durch die Rücknahme von Siedlungsflächen an anderer Stelle und die Inanspruchnahme von Waldflächen für eine Siedlung- und Gewerbeflächenentwicklung kompensiert werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf die Ausführungen im Prolog. Die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges kann südlich der Ortslage von Seitzenhahn ausgeglichen werden.

3.15 Gebiet 15 Seitzenhahn Wohnbaufläche W2 Roßbachhöhe 0,98ha



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

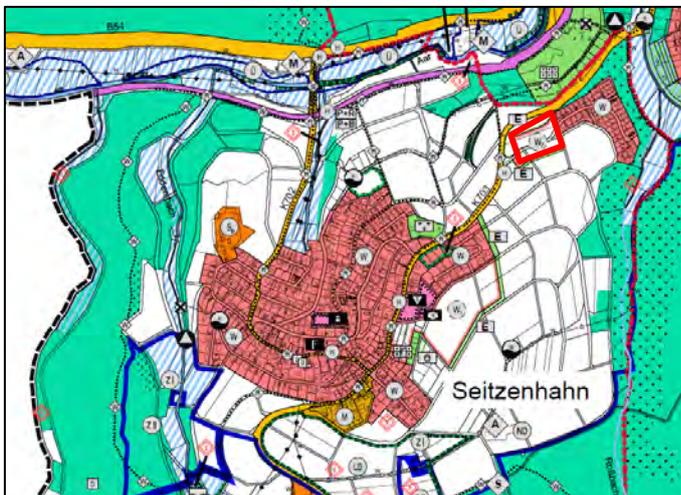
Ziele der Raumordnung

- 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- 10.1 Vorranggebiet für Landwirtschaft (tlw.)

Abweichung: Darstellung von Wohnbauflächen
Planung = Vorranggebiet Siedlung Planung



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein
(Entwurf 2018), ohne Maßstab, Karte genordet

Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

Wohnbauflächen Planung und großzügige Eingrünungen

3.15.1 Steckbrief

Lage: Die Wohnbaufläche W₂ grenzt westlich an das vorhandene Wohngebiet „Roßbachhöhe“ im Nordosten von Seitzenhahn an.

Größe: ca. 0,98 ha

Bestand: Ackerfläche

Regionalplan 2010: Vorranggebiet Regionaler Grünzug; Vorranggebiet für Landwirtschaft;

F-Plan 1980: Fläche für Landwirtschaft

Verkehrstechnische Erschließung: Gegeben (Straße, Bürgersteig, Leuchten,).

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: keine

Gesamtbeurteilung: Die Planung ist insgesamt mit Eingriffswirkungen mittlerer Intensität verbunden (mittlere Konfliktslage). Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird eine großzügige Eingrünung empfohlen.

3.15.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und Vorranggebietes für Landwirtschaft

Der Regionale Grünzug wird durch die Darstellung von 0,98 ha geplanter Wohnbaufläche nur marginal tangiert und betrifft das **Ziel Z4.3-2 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug**. In erster Linie ist es aufgrund der bestehenden Erschließungsstraße (Roßbachhöhe) städtebaulich begründet.

Die Funktion des Regionalen Grünzuges wird durch die geplanten Bauzeilen entlang der vorhandenen Erschließungsstraße nur minimal beeinträchtigt. Der Standort ist bereits durch die Nähe zur umgebenden Bebauung und der Erschließungsachse vorbelastet. Weiterhin ist Bereich bereits durch Straßen und Infrastruktur erschlossen und teilweise bebaut, sodass es durch die Ausweisung nicht zu einer Zersiedlung des Siedlungsgebietes führt. Es handelt sich somit um ein Siedlungsflächenpotential, das mit einem geringen Aufwand ertüchtigt werden kann.

Die Ausweisung je einer Bauzeile entlang der vorhandenen Straße für Wohnbaunutzungen stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Baugrundstücken in Taunusstein ungebrochen stark anhält. Der Verlust des Regionalen Grünzuges kann unmittelbar angrenzend kompensiert werden.

Aufgrund der Größe der Baugrundstücke und der vorhandenen Straße bleibt der Regionale Grünzug mit den Freiflächen im Siedlungsbereich verbunden.

Im Rahmen der Darstellungen im Flächennutzungsplan werden zusätzliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung sowie speziell Auenbereiche und Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe festgesetzt, die eine deutliche Aufwertung des Vorranggebietes Regionaler Grünzug bewirken. Zusätzlich kommt es zur Zurücknahme der Darstellung von geplanten Siedlungsflächen im Regionalplan Südhessen 2010 sowie des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes, die im Tausch für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden. Verwiesen wird auf die Ausführungen im Prolog und auf Kapitel 2.2.

Die Fläche mit einer Größe von 0,98 ha hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Vorgabe Vorranggebiet für Landwirtschaft, dennoch ist das **Ziel Z10.1 des Vorranggebietes für Landwirtschaft (tlw.)** betroffen. Für die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (starke Hanglage) wird im Gegenzug aber auf die Siedlungsflächendarstellungen an anderer Stelle verzichtet und Flächen zu Gunsten der Landwirtschaft zurückgenommen, gleichzeitig der Anteil der für eine Siedlungsflächenentwicklung in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen durch die Inanspruchnahme von Waldflächen nochmals deutlich relativiert (zum Beispiel Hahn Süd). Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf die Ausführungen im Prolog.

3.15.3 Resümee

Aus städtebaulicher Sicht ist die Ausweisung der Wohnbaufläche W2 (Seitzenhahn Roßbachhöhe) mit der vorgesehenen großzügigen Eingrünung sinnvoll, da die vorhandene Bebauung arrondiert wird und es im übrigen Gebiet ebenfalls keine Alternativen gibt. Bei Betrachtung der Roßbachhöhe (Bestand) ist eine kompakte Siedlungsstruktur ohne Baulücken oder größeren Freiflächen zu erkennen, so dass eine Nachverdichtung des Innenbereiches nicht möglich ist. Der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche kann durch die Rücknahme von Siedlungsflächen an anderer Stelle und die Inanspruchnahme von Waldflächen für eine Siedlung- und Gewerbeflächenentwicklung kompensiert bzw. relativiert werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf die Ausführungen im Prolog.

3.16 Gebiet 16 Watzhahn Wohnbaufläche W2 Gartenfeld 1,6 ha



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

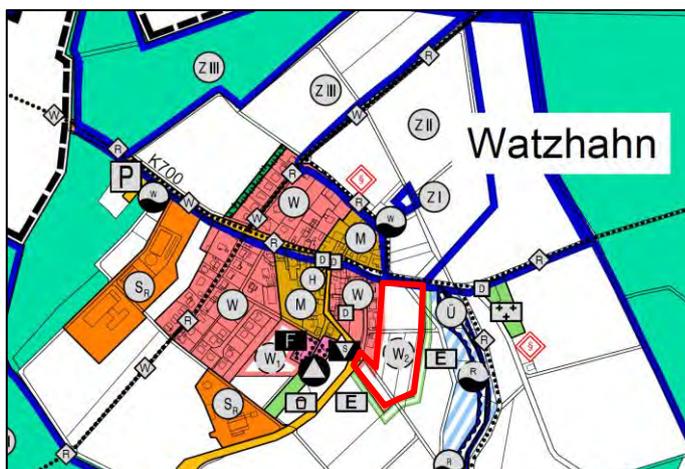
Ziele der Raumordnung

- 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- 10.1 Vorranggebiet für Landwirtschaft (tlw.)

Abweichung: Darstellung von Wohnbauflächen Planung = Vorranggebiet Siedlung Planung



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018), ohne Maßstab, Karte genordet

Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

Wohnbauflächen Planung

3.16.1 Steckbrief

Lage: Südwestlich in dem Stadtteil Watzhahn gelegen, der westlich gelegene Kotzebach mit seinem Auenbereich wird nicht tangiert.

Größe: ca. 1,6 ha

Bestand: Grünland, gem. L-Plan auch Ackerflächen

Regionalplan 2010: Regionaler Grünzug, nördlicher Bereich: Vorranggebiet für Landwirtschaft;

F-Plan 1980: Fläche für Landwirtschaft

Verkehrstechnische Erschließung: Haupterschließung in der Verlängerung der Bleidenstädter Straße am derzeitigen Ortseingang.

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: keine

Gesamtbeurteilung: Die Planung ist insgesamt mit Eingriffswirkungen (geringer bis) mittlerer Intensität verbunden (mittlere Konfliktlage, v.a. Landschaftsbild). Das Gebiet stellt eine abschließende Arrondierung des östlichen Ortsrandes dar. Insgesamt weist der bestehende Ortsrand Defizite auf (keine Eingrünung). Mit der vorgesehenen baulichen Entwicklung kann eine ortstypische Einbindung in Form einer großzügigen Eingrünung und naturnahen Aufwertung der Kotzebachaue und des Baches selbst einhergehen. Empfehlung: Aus landschaftspflegerischer Sicht sollte im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung der nordöstliche Randbereich vertieft geprüft werden (Festsetzung Baufläche oder Grünfläche). In jedem Fall sollte eine großzügige Eingrünung und als weiterer Ausgleich eine naturnähere Gestaltung des Kotzebachs im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden.

3.16.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und Vorranggebietes für Landwirtschaft

Der Regionale Grünzug wird durch die Darstellung von 1,6 ha geplanter Wohnbaufläche tangiert, **Ziel Z4.3-2 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug** ist betroffen und in erster Linie aufgrund der fehlenden Alternativen städtebaulich zu begründen. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurden verschiedene Alternativen für eine Siedlungsflächenentwicklung aufgezeigt, die jedoch aus Gründen des Immissionsschutzes oder der Wasserwirtschaft zurückgenommen werden müssen. Neben einer kleineren innerörtlichen Abrundungsfläche im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses stellt die Wohnbaufläche W2 die einzige Siedlungsflächenalternative für Watzhahn dar.

Die Funktion des Regionalen Grünzuges wird durch das geplante Baugebiet mittelbar beeinträchtigt. Der Standort ist aufgrund der Alternativlosigkeit zu begründen und durch die angrenzende Bebauung und Siedlungsflächenentwicklung indirekt vorbelastet. Eine Eingrünung des Baugebietes ist bereits über den Flächennutzungsplan dargestellt und kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden. Im Zuge der Ausarbeitung des Erschließungskonzeptes ist daher der entsprechende Übergang zum Regionalen Grünzug zu gestalten. Neben der geringeren Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Abstufung der baulichen Anlagen in der Höhenentwick-

lung zum Außenbereich hin kann dies durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen. Aufgrund der Ergänzung der südöstlichen Ortslage kommt es auch nicht zu einer Zersiedlung oder Beeinträchtigung der Gliederung von bestehenden Siedlungsgebieten, sondern der Siedlungskörper wird kompakt ergänzt. Bei einer abschnittswisen Erschließung ist auch darauf zu achten, dass ausreichende Grünachsen und Frischluftkorridore im Baugebiet vorgesehen werden. Somit kann die Beeinträchtigung der Funktion des Regionalen Grünzuges vermieden werden.

Die Ausweisung eines Baugebietes für Wohnbaunutzungen stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Baugrundstücken in Taunusstein ungebrochen stark anhält. Der Verlust am Regionalen Grünzug kann an anderer Stelle im Stadtgebiet kompensiert werden. (Siehe hierzu Ausführungen im Prolog und Kapitel 2.2)

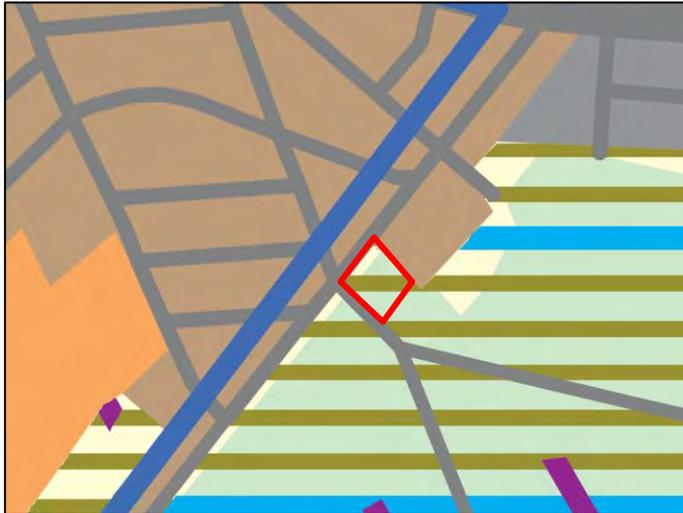
Die Fläche mit einer Größe von 1,6 ha hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Vorgabe des Vorranggebietes für Landwirtschaft, dennoch ist das **Ziel Z10.1 des Vorranggebietes für Landwirtschaft (tlw.)** betroffen. Für die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Nutzfläche wird im Gegenzug aber auf die Siedlungsflächendarstellungen an anderer Stelle verzichtet und Flächen zu Gunsten der Landwirtschaft zurückgenommen, gleichzeitig der Anteil der für eine Siedlungsflächenentwicklung in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen durch die Inanspruchnahme von Waldflächen nochmals deutlich verringert bzw. relativiert (zum Beispiel Hahn Süd). Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf die Ausführungen im Prolog.

3.16.3 Resümee

Aus städtebaulicher Sicht ist die Ausweisung der Wohnbaufläche W2 (Gartenfeld) in Watzhahn sinnvoll, da der südöstliche Ortsrand von Watzhahn sinnvoll ergänzt werden kann und es im übrigen Stadtteil keine Alternativen gibt bzw. diese sich zum Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht bestätigt haben. Bei Betrachtung der Ortslage ist eine kompakte Siedlungsstruktur ohne Baulücken oder größeren Freiflächen zu erkennen, sodass eine Nachverdichtung des Innenbereiches nicht möglich ist. Hierbei ist zu beachten, dass die angrenzenden Freiflächen zu den Sondergebieten Landwirtschaft und den Reitanlagen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht in Anspruch genommen werden können. Im Norden der Ortslage wird die Siedlungsflächenentwicklung durch Wasserschutzgebiete begrenzt.

Im Zuge der weiteren Planung gilt es das Baugebiet bedarfsorientiert zu entwickeln. Der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche kann durch die Rücknahme von Siedlungsflächen an anderer Stelle und die Inanspruchnahme von Waldflächen für eine Siedlung- und Gewerbeflächenentwicklung kompensiert bzw. relativiert werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf die Ausführungen im Prolog. Der Regionale Grünzug wird kompensiert (s. Kapitel 2.2).

3.17 Gebiet 17 Wehen Wohnbaufläche W2 Erlenmeyerstraße 0,56 ha

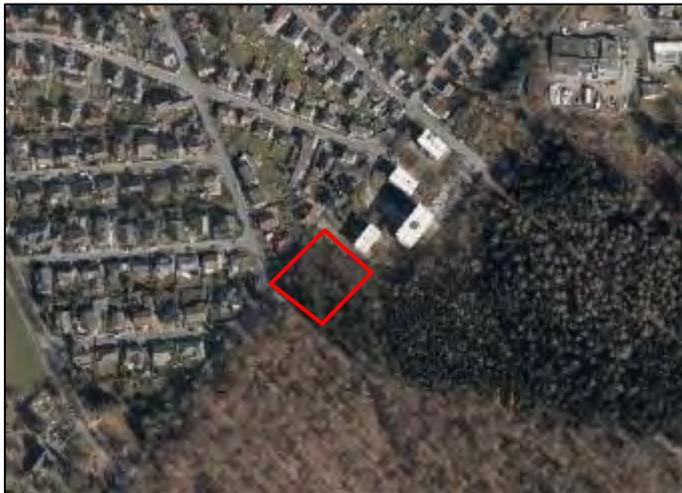


Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

Ziele der Raumordnung

- 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- 10.2 Vorranggebiet für Forstwirtschaft

Abweichung: Darstellung von Wohnbauflächen Planung = Vorranggebiet Siedlung Planung



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018), ohne Maßstab, Karte genordet

Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

- Wohnbauflächen Planung
- Weitere Wasserschutzzone

3.17.1 Steckbrief

Lage: Am Ortsrand von Wehen, östlich der Erlenmeyerstraße und nördlich des Friedwaldes

Größe: ca. 0,56 ha

Bestand: Wald

Regionalplan 2010: Vorranggebiet für Forstwirtschaft; Vorranggebiet Regionaler Grünzug;

F-Plan 1980: Forst; weitere Wasserschutzzone;

Verkehrstechnische Erschließung: Gebiet liegt direkt an der Erlenmeyerstraße, keine weitere Verkehrserschließung erforderlich,

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: Eine Rodungsgenehmigung ist erforderlich. Aufbau eines neuen Waldrandes. Diese Baufläche eignet sich besonders für sozial geförderten Geschosswohnungsbau. Lage Innerhalb der Wasserschutzzone III.

Gesamtbeurteilung: Die Planung ist aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt mit Eingriffswirkungen mittlerer bis erhöhter Intensität verbunden (mittlere bis stärkere Konfliktslage). Die relativ kleine Gebietsfläche sorgt für eine Eingriffsbegrenzung. Empfehlung: Die nahe der Erlenmeyerstraße vorhandene alte Buche sollte aus Ortsbildgründen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt werden. Im südlich angrenzenden Friedwald ist im Bebauungsplan („Bestattungswald Hirschwiese“) die Entwicklung eines mehrstufigen Waldrandes in einem Streifen von 35 m Tiefe entlang der Erlenmeyerstraße und in einem Streifen von 15 m Tiefe entlang der Grenze zum Plangebiet die Entwicklung eines mehrstufigen Waldinnengürtels vorgesehen. Für das Plangebiet selbst sollte daher auch zum südlich verlaufenden Waldweg eine Eingrünung vorgesehen werden bzw. verbleiben.

3.17.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges und Vorranggebietes Forstwirtschaft

Die Darstellung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle verstößt gegen **Ziel Z4.3-2 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug**. Die Inanspruchnahme ist aus Gründen des öffentlichen Wohls erforderlich (siehe oben, Kapitel 2.1), Alternativen sind nicht gegeben (siehe oben, Kapitel 1.2).

Der Regionale Grünzug wird durch die Darstellung von 0,56 ha geplanter Wohnbaufläche nur marginal tangiert und ist in erster Linie aufgrund der bestehenden Erschließungsstraße (Erlenmeyerstraße) städtebaulich begründet. Die sich südlich und östlich angrenzend befindlichen Waldgebiete bleiben weiterhin erhalten und sind über die Darstellung des Flächennutzungsplanes gesichert.

Die Funktion des Regionalen Grünzuges wird durch das geplante Baugrundstück entlang des Erlenmeyerweges minimal beeinträchtigt. Der Standort ist bereits durch die Nähe zur umgebenden Bebauung und diverse den Wald durchschneidende Fußwege vorbelastet. Weiterhin ist der Bereich bereits durch Straßen und Infrastruktur erschlossen und einseitig bebaut, so dass es durch die Ausweisung nicht zu einer Zersiedlung des Siedlungsgebietes führt. Es handelt sich somit um ein Siedlungsflächen-

potential, das mit einem geringen Aufwand ertüchtigt werden kann. Ein Waldrandaufbau hinter der geplanten Bebauung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

Die Ausweisung einer Bauzeile für Wohnbaunutzungen stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Baugrundstücken in Taunusstein ungebrochen stark anhält. Der Verlust an Waldflächen und Biotopstrukturen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend kompensiert und das Bauland kann kurzfristig mobilisiert und die bestehenden Siedlungsstrukturen sinnvoll ergänzt werden.

Aufgrund der Größe der Baugrundstücke und den vorhandenen Wegebeziehungen zwischen der Erlenmeyerstraße und der Waldfläche wird der Regionale Grünzug mit den Freiflächen im Siedlungsbereich verbunden. Eine Kompensation des Regionalen Grünzugs ist gegeben (Kapitel 2.2).

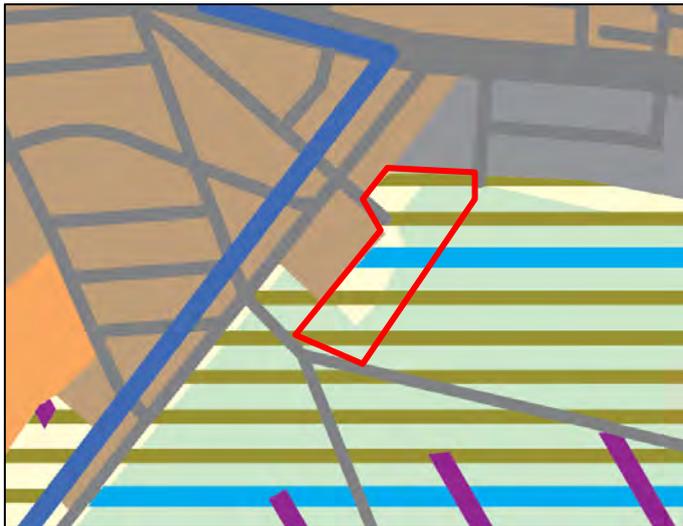
Des Weiteren ist das **Ziel Z10.2-12** betroffen. Die im Regionalplan festgelegten „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“ sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

Die Ausweisung einer Bauzeile für Wohnbaunutzungen stellt einen öffentlichen Belang dar, vor allem im Hinblick auf die Eignung des Gebietes für den sozialgeförderten Wohnungsbau. Der Verlust an Waldflächen und Biotopstrukturen bezieht sich nur auf eine kleine Teilfläche des gesamten Waldstückes. Gemäß den Vorgaben des Hess. Forstgesetzes ist eine Wiederaufforstung an anderer Stelle erforderlich und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend kompensiert. Alternativ kann eine Walderhaltungsabgabe gezahlt werden. Abschließend entscheidet die zuständige Forstbehörde über das Vorgehen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

3.17.3 Resümee

Die Ausweisung eines Baugrundstückes (für sozialgeförderten Geschosswohnungsbau besonders geeignet) in Wehen entlang der Erlenmeyerstraße (W2) zulasten der Vorranggebiete Regionaler Grünzug und Forstwirtschaft wird städtebaulich und raumordnerisch für vertretbar gehalten, da aufgrund der Größe (0,56 ha), der starken Nachfrage nach Baugrundstücken, der vorhandenen und ausgebauten Erschließungsstraße, der Vorbelastung der Fläche durch bauliche Anlagen, Aufenthaltsflächen und Erholungswege und des allgemein hohen Waldanteiles in der Stadt Taunusstein die raumordnerischen Ziele nur marginal beeinträchtigt und auch kompensiert werden können.

3.18 Gebiet 18 Wehen Mischbaufläche M1 Heck 2,3 ha



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

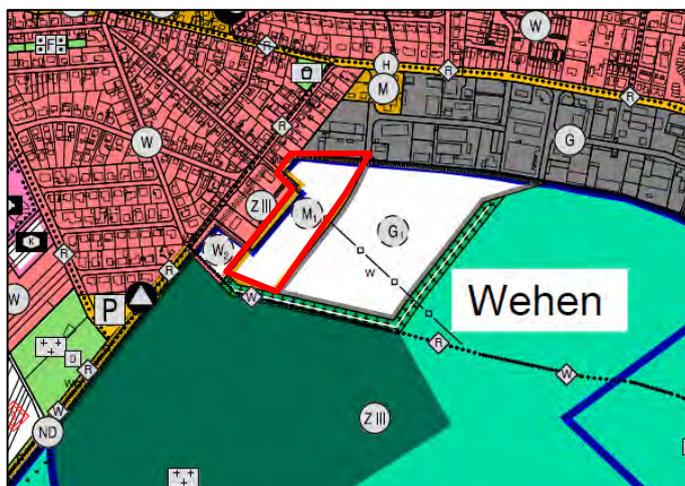
Ziele der Raumordnung

- 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- 10.2 Vorranggebiet für Forstwirtschaft

Abweichung: Darstellung von Gemischten Bauflächen Planung = Vorranggebiet Siedlung Planung



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (2018), ohne Maßstab, Karte genordet

Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

- Gemischte Bauflächen Planung
- Wasserversorgungsleitung

3.18.1 Steckbrief

Lage: Am östlichen Ortsrand von Wehen, südlich des bestehenden Gewerbegebietes

Größe: ca. 2,3 ha

Bestand: Fast ausschließlich Nadelwald

Regionalplan 2010: Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Forstwirtschaft

F-Plan 1980: Forst; Wasserfernleitung

Verkehrstechnische Erschließung: Über die Sonnenberger Straße und die Waldstraße

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: Lage innerhalb Wasserschutzzone III. Eine Rodungsgenehmigung ist erforderlich. Aufbau eines neuen Waldrandes. Diese Baufläche eignet sich besonders für eine gemischte Bebauung, da sie als Puffer zwischen der Wohnbebauung im Westen und den gewerblichen Bauflächen Planung im Osten fungiert.

Gesamtbeurteilung: Die Planung ist insgesamt mit Eingriffswirkungen mittlerer Intensität verbunden.

3.18.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges und Vorranggebietes Forstwirtschaft

Die Darstellung einer Gemischten Baufläche an dieser Stelle verstößt gegen **Ziel Z4.3-2** – Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Die Inanspruchnahme ist aus Gründen des öffentlichen Wohls erforderlich (siehe Kapitel 2.1), Alternativen sind nicht gegeben (siehe Kapitel 1.2). Die Mischbaufläche M1 muss auch im Zusammenhang mit der geplanten Darstellung der Gewerbefläche G1 in Wehen gesehen werden, für die es ebenfalls keine Alternativflächen gibt.

Die Funktion des Regionalen Grünzuges wird durch das geplante Baugebiet beeinträchtigt. Der Standort ist aber bereits durch die Nähe zur umgebenden Bebauung, den angrenzenden Erschließungsachsen und diverse den Wald durchschneidende Fußwege vorbelastet und er ist vor allem mit der gewerblichen Entwicklung Gewerbegebiet G1 „Heck“ zu sehen und stellt somit einen immissionsschutzrechtlichen Puffer zur westlich angrenzenden bestehenden Wohnnutzung dar. Es handelt sich somit um ein Siedlungsflächenpotential, das mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand abschnittsweise und im Zusammenhang mit der gewerblichen Flächendarstellung Wehen G1 (Gebiet 19) entwickelt werden kann. Diese Tatsachen und die mangelnden Siedlungsflächenalternativen (Auenbereich) von Wehen stellen einen wichtigen Aspekt bei der Erschließung von neuen Siedlungsflächen dar. Hierzu wird auf die Ausführungen im Prolog unter Kapitel 1 verwiesen.

Die Ausweisung eines Gebietes für Mischbaunutzungen stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Bau- und Gewerbegrundstücken in Taunusstein ungebrochen stark anhält. Aufgrund der Größe der Gebiete (auch in Kombination mit der gewerblichen Baufläche) und den vorhandenen Wegebeziehungen zu angrenzen-

den Waldflächen und die Gestaltung von Grüngürteln zwischen den Gebietskategorien wird der Regionale Grünzug mit den Freiflächen im Siedlungsbereich verbunden.

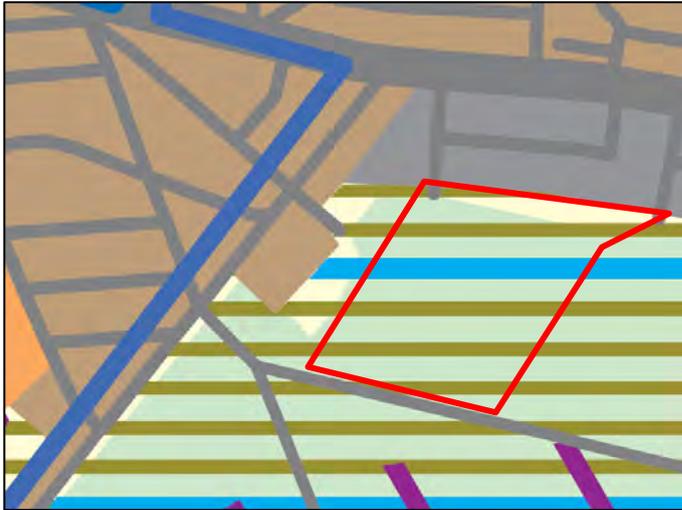
Im Rahmen der Darstellungen im Flächennutzungsplan werden zusätzliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung sowie speziell Auenbereiche und Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Gemäß Kapitel 2.2 wird der Regionale Grünzug kompensiert.

Des Weiteren ist das **Ziel Z10.2-12** betroffen. Die im Regionalplan festgelegten „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“ sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Aufgrund der geplanten Entwicklung des Gewerbegebietes G1 „Heck“ soll das Bauland mobilisiert und die bestehenden Siedlungsstrukturen sinnvoll ergänzt werden. Der Verlust an Waldflächen und Biotopstrukturen (hier fast ausschließlich Nadelwald) bezieht sich zwar nur auf eine Teilfläche des gesamten Waldstückes, jedoch muss die Inanspruchnahme mit den geplanten Mischbauflächen und gewerblichen Bauflächen „Heck“ gesehen werden, sodass der betroffene Waldbereich zwischen dem Gewerbegebiet „Platter Straße“ und Erlenmeyerstraße für eine künftige Siedlungsflächenentwicklung herangezogen werden soll. Gemäß den Vorgaben des Hess. Forstgesetzes ist eine Wiederaufforstung an anderer Stelle zwingend erforderlich und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend kompensiert. Alternativ kann eine Walderhaltungsabgabe gezahlt werden. Abschließend entscheidet die zuständige Forstbehörde über das Vorgehen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

3.18.3 Resümee

Die Ausweisung der Mischbaunutzung in Wehen (M1 Heck) muss mit der Ausweisung der geplanten Gewerbegebietserweiterung G1 „Heck“ (s. Gebiet 19) gesehen werden und stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Bau- und Gewerbegrundstücken in Taunusstein ungebrochen stark anhält und für die Flächenerweiterung keine Alternativen zu Verfügung stehen. Die Inanspruchnahme der Mischbaufläche M1 stellt auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Abpufferung zu den westlich angrenzenden Wohnbauflächen dar. Die Entwicklung dieser Fläche sollte zeitgleich mit der gewerblichen Entwicklung erfolgen. Die Inanspruchnahme von Waldflächen (hier Nadelwald) für eine Siedlungsflächenentwicklung stellt einen Paradigmenwechsel in der geplanten Siedlungsflächenausweisung gegenüber dem Regionalplan Südhessen 2010 dar, ist hier aber in erster Linie durch die fehlenden Alternativen für die gewerbliche Bauflächenentwicklung „Heck“ begründet. Dazu wird auf die umfangreichen Ausführungen und Begründungen im Prolog verwiesen.

3.19 Gebiet 19 Wehen Gewerbliche Baufläche G1 Heck 5,4 ha



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

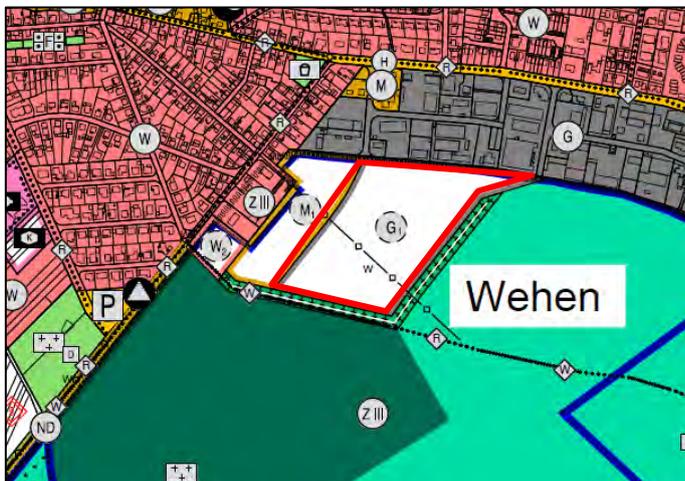
Ziele der Raumordnung

- 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- 10.2 Vorranggebiet für Forstwirtschaft

Abweichung: Darstellung von Gewerblichen Bauflächen Planung = Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018), ohne Maßstab, Karte genordet

Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

- Gewerbliche Baufläche Planung
- Wasserversorgungsleitung

3.19.1 Steckbrief

Lage: Am östlichen Ortsrand von Wehen, südlich des bestehenden Gewerbegebietes

Größe: ca. 5,4 ha

Bestand: Fast ausschließlich Nadelwald

Regionalplan 2010: Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Forstwirtschaft

F-Plan 1980: Forst; Wasserfernleitung, weitere Wasserschutzzone

Verkehrstechnische Erschließung: Über die Waldstraße, Obere Waldstraße

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: Eine Rodungsgenehmigung ist erforderlich. Aufbau eines neuen Waldrandes. Diese Baufläche eignet sich besonders als gewerbliche Baufläche, da es sich an das nördlich angrenzende Gewerbegebiet anschließt. Lage innerhalb Wasserschutzzone III.

Gesamtbeurteilung: Die Planung ist insgesamt mit Eingriffswirkungen mittlerer Intensität verbunden. Empfehlung: Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte geprüft werden, ob die am nordöstlichen Waldrand des Gebietes vorhandenen alten Eichen erhalten werden können.

3.19.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs und Vorranggebietes Forstwirtschaft

Der Regionale Grünzug wird durch die Darstellung von 5,4 ha geplanter gewerbliche Baufläche tangiert und ist in erster Linie aufgrund der im Prolog genannten Aspekte (z.B. hohe Nachfrage nach Bau- und Gewerbegrundstücken, hoher Waldanteil im Stadtgebiet Taunusstein, Rücknahme von Siedlungsflächen im Bereich Hahn Nord (Flächentausch) und fehlender Alternativen) städtebaulich begründet. Außerdem soll für das angrenzende vorhandene Gewerbegebiet „Platter Straße“ eine Erweiterungsmöglichkeit, insbesondere auch zur Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe, gegeben werden.

Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche an dieser Stelle verstößt gegen **Ziel Z4.3-2 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug**. Die Inanspruchnahme ist aus Gründen des öffentlichen Wohls erforderlich (siehe Kapitel 2.1), Alternativen sind nicht gegeben (siehe Kapitel 1.2). Die gewerbliche Baufläche G1 muss auch im Zusammenhang mit der geplanten Darstellung der gemischten Baufläche M1 Heck (Gebiet 18) in Wehen gesehen werden.

Die Funktion des Regionalen Grünzuges wird durch das geplante Gewerbegebiet beeinträchtigt. Der Standort ist aber bereits durch die Nähe zur umgebenden Gewerbebebauung, den angrenzenden Erschließungsachsen und diverse den Wald durchschneidende Fußwege vorbelastet. Es handelt sich somit um ein Gewerbeflächenpotential, das mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand abschnittsweise entwickelt werden kann. Da es insbesondere für die vorhandenen Gewerbebetriebe als Erweiterungsfläche dienen soll, gibt es keine Alternativen. Der Zuschnitt der Fläche erfolgt aufgrund der landschaftspflegerischen Untersuchungen der angrenzenden Waldbereiche, die im Ergebnis vor allem den östlich angrenzenden Bereich als wertvoll beurteilt

haben, wodurch dieser Bereich für eine gewerbliche Entwicklung entfällt. Diese Tatsachen und die mangelnden Flächenalternativen des Gewerbegebietes stellen einen wichtigen Aspekt bei der Erschließung der neuen Gewerbeflächen dar. Hierzu wird auf die Ausführungen im Prolog unter Kapitel 1 verwiesen.

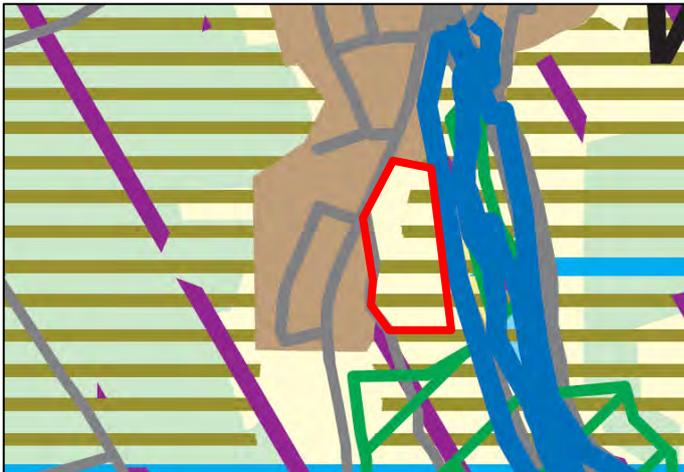
Die Ausweisung eines Gebietes für gewerbliche Nutzungen stellen einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in diesem Bereich ungebrochen stark anhält und das angrenzende Gewerbegebiet bereits komplett ausgenutzt ist. Der Verlust an Waldflächen und Biotopstrukturen wird im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung entsprechend kompensiert. Aufgrund der Größe der Gebiete (auch in Kombination mit der gemischten Baufläche) und den vorhandenen Wegebeziehungen zu angrenzenden Waldflächen und die Gestaltung von Grüngürteln zwischen dem Gebietskategorien wird der Regionale Grünzug mit den Freiflächen im Siedlungsbereich verbunden. Eine Kompensation des Regionalen Grünzugs kann gesichert werden (s. Kapitel 2.2).

Aufgrund fehlender Alternativen soll das Bauland mobilisiert und die bestehenden Gewerbestrukturen sinnvoll ergänzt werden. Der Verlust an Waldflächen und Biotopstrukturen bezieht sich nur auf eine Teilfläche des gesamten Waldstückes, jedoch muss die Inanspruchnahme mit den geplanten Mischbauflächen „Heck“ gesehen werden, so dass ist das **Ziel Z10.2-12** betroffen ist und der betroffene Waldbereich zwischen dem Gewerbegebiet „Platter Straße“ und Erlenmeyerstraße für eine künftige Entwicklung herangezogen werden soll. Gemäß den Vorgaben des Hess. Forstgesetzes ist eine Wiederaufforstung an anderer Stelle zwingend erforderlich und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend kompensiert. Alternativ kann eine Walderhaltungsabgabe gezahlt werden. Abschließend entscheidet die zuständige Forstbehörde über das Vorgehen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

3.19.3 Resümee

Die Ausweisung der gewerblichen Erweiterungsflächen G1 „Heck“ wird mit der Alternativlosigkeit einer gewerblichen Entwicklung in Wehen gesehen und stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in diesem Bereich ungebrochen stark anhält und für die Gewerbeflächenenerweiterung der vorhandenen Firmen im Gewerbegebiet „Platter Straße“ keine Alternativen zu Verfügung stehen. Durch eine landschaftspflegerische Voruntersuchung wurde das Gebiet begrenzt (Inanspruchnahme Nadelwald), sodass wertvollere Waldbereiche ausgespart wurden. Die Inanspruchnahme von Waldflächen für eine Gewerbeflächenentwicklung stellt einen Paradigmenwechsel in der geplanten Siedlungsflächenausweisung gegenüber dem Regionalplan Südhessen 2010 dar, ist hier aber in erster Linie durch die fehlenden Alternativen für die gewerbliche Bauflächenentwicklung „Heck“ begründet.

3.20 Gebiet 20 Wingsbach Wohnbaufläche W1 In den Faltern 2,95 ha



Ziele der Raumordnung

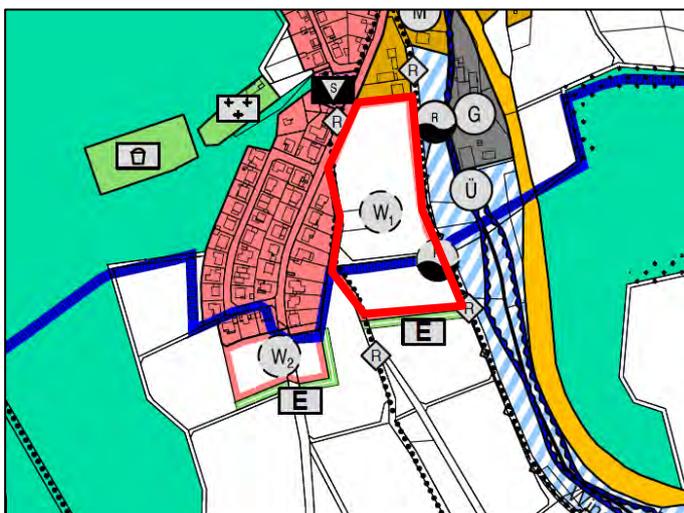
- 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug (tlw.)

Abweichung: Darstellung von Wohnbauflächen Planung = Vorranggebiet Siedlung Planung

Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet



Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein
Ohne Maßstab, Karte genordet



Darstellungen im Flächennutzungsplan (neu):

Wohnbauflächen

Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018), ohne Maßstab, Karte genordet

3.20.1 Steckbrief

Lage: Im südlichen Bereich, westlich der L 3032 und des Wingsbaches, gelegen

Größe: ca. 2,95 ha

Bestand: Wiese, Weide

Regionalplan 2010: Regionaler Grünzug; Teilw. (südlicher Bereich)

F-Plan 1980: Fläche für Landwirtschaft

Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise: Südlicher Bereich liegt in der Wasserschutzzone III.

Gesamtbeurteilung: Die Planung ist insgesamt mit Eingriffswirkungen mittlerer Intensität verbunden (mittlere Konfliktlage). Empfehlung: Aus landschaftspflegerischer Sicht ist zu empfehlen, die künftige Bebauung in bedarfsangepassten Bauabschnitten modular von Nord nach Süd zu entwickeln, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu begrenzen. Ggf. kann die leichte Kuppenlage im Südwesten des Flst. 211 von einer Bebauung freigehalten werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte die am westlichen Rand des Plangebietes vorhandene Baumreihe (u.a. Winterlinden) zum Erhalt festgesetzt werden (soweit mit der Planung vereinbar). Als Ausgleich sollte eine Aufwertung des Wingsbachs bzw. seines Auenbereiches vorgenommen werden (ggf. mit Einbindung einer naturnah gestalteten Regenrückhaltemulde, Trennsystem).

3.20.2 Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs

Die Darstellung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle verstößt gegen Ziel **Z4.3-2 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug**. Die Inanspruchnahme ist aus Gründen des öffentlichen Wohls erforderlich (siehe oben, Kapitel 2.1), Alternativen sind nicht gegeben (siehe oben, Kapitel 1.2). Der Regionale Grünzug ist bereits dem RPS 2010 in Teilen zurückgenommen worden.

Der Regionale Grünzug wird durch die Darstellung von 2,95 ha geplanter Wohnbaufläche tangiert. Die Funktion des Regionalen Grünzuges wird durch das geplante Wohngebiet beeinträchtigt. Der Standort ist aber bereits durch die Nähe zur umgebenden Wohn- und Gewerbebebauung, den angrenzenden Erschließungsstraßen vorbelastet. Nach Osten ist die Entwicklung durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Es handelt sich somit um ein Wohnflächenpotential, das mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand entwickelt werden kann, zumal es keine Alternativen (Topographie, Wasserschutzzonen I und II und Artenschutz) gibt. Der Zuschnitt der Fläche erfolgt aufgrund der landschaftspflegerischen Untersuchungen. Teilbereiche sind bereits als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt und damit für die Siedlungsentwicklung geeignet. Diese Tatsachen und die mangelnden Flächenalternativen stellen einen wichtigen Aspekt der geplanten Wohnbauflächen dar, zumal für eine Teilfläche bereits eine Erschließung besteht (Straße „In den Faltern“). Hierzu wird auf die Ausführungen im Prolog unter Kapitel 1 verwiesen.

Die Ausweisung eines Gebietes für Wohnnutzungen stellt einen öffentlichen Belang dar, zumal die Nachfrage nach Baugrundstücken in diesem Bereich ungebrochen stark anhält und das Gebiet bereits komplett ausgenutzt ist. Der Verlust an Landwirt-

schaftlichen Flächen und Biotopstrukturen wird im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung entsprechend kompensiert.

Im Rahmen der Darstellungen im Flächennutzungsplan werden zusätzliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung sowie die Aufwertung von Auenbereichen vorgesehen. Die Kompensation des Regionalen Grünzugs kann gewährleistet werden (s. Kapitel 2.2).

3.20.3 Resümee

Die Ausweisung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand von Wingsbach (W 1 In den Faltern) zulasten des Vorranggebietes Regionaler Grünzug (tlw.) wird städtebaulich und raumordnerisch für vertretbar gehalten, da aufgrund der Größe (2,95 ha), der starken Nachfrage nach Baugrundstücken, der vorhandenen und ausgebauten Erschließung, Aufenthaltsflächen und Erholungswege in der Stadt Taunusstein die raumordnerischen Ziele nur marginal beeinträchtigt werden. Der Stadtteil Wingsbach ist aufgrund seiner Lage, Topographie, angrenzende Wasserschutzzonen, etc. sehr stark für bauliche Entwicklungen (Eigenbedarf) eingeschränkt. Der Verlust von Flächen des Regionalen Grünzuges wird kompensiert. (Siehe Karte: Ausgleich Regionaler Grünzug, Kapitel 2.2).

4 Sonstiges

Die Fläche Sportanlage NeuhoF / Orlen benötigt keine Zielabweichung, da lediglich das Vorranggebiet Regionaler Grünzug betroffen ist und Sportanlagen aufgrund der geringen Dichte baulicher Anlagen mit dem Regionalen Grünzug vereinbar sind.

Die Sonderbaufläche NeuhoF „Tiergarten“ (ca. 5,1 ha) bedarf keiner Abweichung, da sie in der Abbildung 5-26 im Regionalplan Südhessen 2010 als Ergänzungsstandort bereits vorgesehen und abgestimmt ist. Es hat lediglich eine redaktionelle Anpassung des Regionalplans zu erfolgen. Dies gilt ebenfalls für die Sonderbaufläche in Wehen („Entenkippel“), ca. 1 ha, Verlagerung des Edeka Marktes, da dieser Bereich in der Abbildung 5-26 im Regionalplan Südhessen als zentraler Versorgungsbereich festgelegt wurde. Eine Abstimmung hierzu hat mit dem Regierungspräsidium im Zuge der Regionalplanaufstellung RPS 2010 stattgefunden und ist im Vorfeld der jetzigen Antragsstellung nochmals besprochen worden.

Taunusstein und Linden, den 03.08.2018

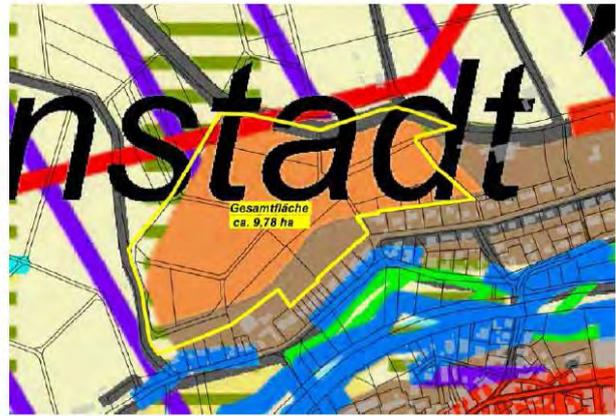
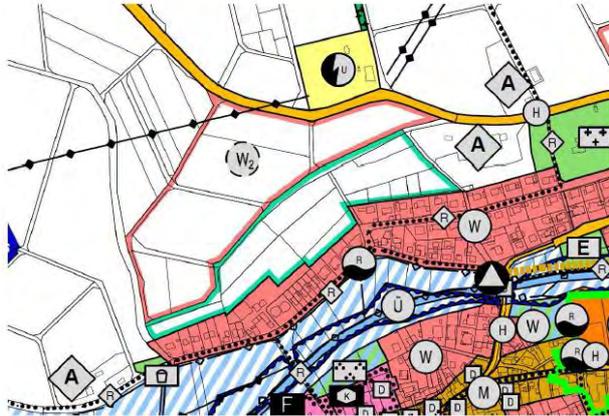
Stadt Taunusstein
Der Bürgermeister

gez. Sandro Zehner

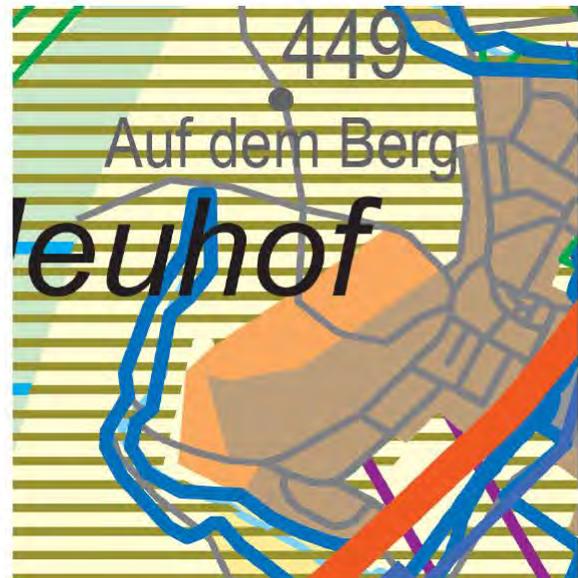
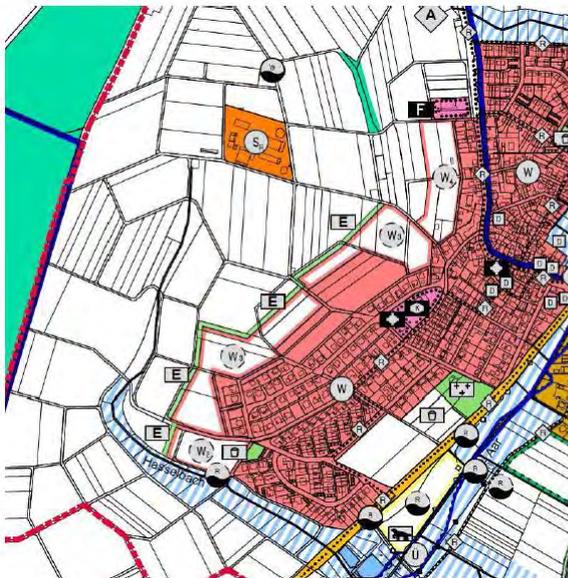
Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
Cathrin Ferber, B. Sc.
Dominik Röttger, M. Sc.

Anlage 1 Tauschflächen Siedlung Planung

Bleidenstadt Schillberg



Neuhof Nord



Hahn Nord

