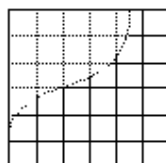
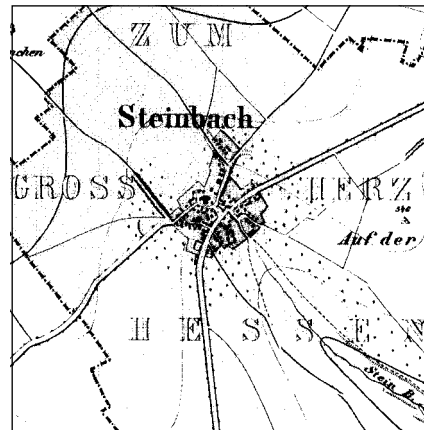




Stadt Steinbach (Taunus)

Stadtentwicklungsplanung

23. März 2006



Stadt Steinbach (Taunus)
Stadtentwicklungsplanung
- Nachhaltige Stadtentwicklung
in Zeiten der Stagnation -

Abschlussbericht

23.03.2006

Verfasser:

Eichler + Schauss + Partner
Architekten und Stadtplaner
Erbacher Straße 4
64283 Darmstadt
Tel: 06151 / 17660
Fax: 06151 / 176644
E-Mail: planung@eichler-schauss.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Jan-Hinrich Brinkmann
Dipl.-Ing. Christian Eichler
Dipl.-Ing. Ekkehard John
Dipl.-Ing. Michael Schauss

Auftraggeber:

Der Magistrat der
Stadt Steinbach (Taunus)
Gartenstraße 20
61449 Steinbach (Taunus)

Verfasser:

Eichler + Schauss + Partner
Architekten und Stadtplaner
Erbacher Straße 4
64283 Darmstadt
Tel. 06151 / 1766-0
Fax. 06151 / 1766-44
E-Mail: planung@eichler-schauss.de

Mitarbeit:

Landschaftsplanung
FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung
Dieburger Straße 116
64285 Darmstadt
Tel. 06151 / 76867
Fax. 06151 / 76845

Verkehrsplanung
mociety consult GmbH
Auf dem Bangert 39
65207 Wiesbaden
Tel. 06127 / 999787
Fax. 06127 / 965896

Energieleitplanung
Ingenieurgesellschaft Bischoff und Maaß mbH
Luisenstraße 51
63067 Offenbach
Tel. 069 / 8299375-0
Fax. 069 / 8299375-29

Entwässerungsplanung
JBG Gauff Ingenieure GmbH & Co.KG
Berner Straße 45
Tel. 069 / 50008-0
Fax. 069 / 50008-143

Kostenabschätzung
Der Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)
Amt 60 - Bauamt 60/1 A. Müller
Gartenstraße 20
61449 Steinbach (Taunus)
Tel. 06171 / 7000-0
Fax. 06171 / 7000-57

Inhalt:

1	Einleitung	5
1.1	Zielsetzungen und Zweck der Stadtentwicklungsplanung	5
1.2	Aufbau der Stadtentwicklungsplanung	6
2	Bestandsaufnahme und Bewertung	9
2.1	Städtebauliche Potentialanalyse	9
2.2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	25
2.3	Siedlungsflächen	30
2.4	Folgerungen für die Stadtentwicklung	47
3	Stadtentwicklungsplanung	49
3.1	Konzeptionelles Leitbild	49
3.2	Stadtentwicklungsplan	51
3.3	Zusammenfassung: Stadtentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung Steinbachs	81
4	Rahmenpläne	85
4.1	Entwicklung der Erweiterungsflächen	86
4.2	Rahmenplan und Entwicklungskonzept Grünzug Steinbachtal	93
4.3	Maßnahmen im Siedlungsbestand	95
5	Empfehlungen	99
	Übersicht Anlagen	103

Planverzeichnis:

Nr.	Planbezeichnung	Seite
2.1.3	Siedlungsgeschichte	12/13
2.1.4	Analyse städtebauliche Strukturtypen	14/15
2.1.5	Analyse Nutzungs- und Versorgungsstruktur	16/17
2.1.6	Landschaftliche Rahmenbedingungen	20/21
2.1.7	Analyse Verkehr	22/23
2.1.8	Zusammenfassung der wesentlichen Potentiale und Defizite	24/25
2.3.3	Analyse Baupotentiale im Innenbereich und Arrondierungsflächen	36/37
2.3.4	Potentielle Siedlungserweiterungsflächen	38/39
3.2.1	Stadtentwicklungsplan	52/53
3.2.3	Landschaftsplanerisches Konzept	58/59
3.2.4	Fuß- und Radwegenetz	66/67
4.1.1-1	Rahmenplan Gebiet 3a, Variante 1	86/87
4.1.1-2	Rahmenplan Gebiet 3a, Variante 2	86/87
4.1.2-1	Rahmenplan Gebiet 4, Variante 1	88/89
4.1.2-2	Rahmenplan Gebiet 4, Variante 2	88/89
4.1.2-3	Rahmenplan Gebiet 4, Variante 3	88/89
4.1.3-1	Rahmenplan Gebiet 5, Variante 1	90/91
4.1.3-2	Rahmenplan Gebiet 5, Variante 2	90/91
4.2.1	Rahmenplan Grünzug Steinbachtal	94/95

1 Einleitung

1.1 Zielsetzungen und Zweck der Stadtentwicklungsplanung

< Inhaltsverzeichnis

< Planverzeichnis

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat im Sommer 2004 beschlossen, für die künftige stadträumliche Entwicklung Steinbachs einen Stadtentwicklungsplan mit integrierten Rahmenplänen für potentielle Siedlungserweiterungsflächen, insbesondere in Steinbach - Süd und - Südwest aufzustellen.

Der Stadtentwicklungsplan setzt einen Klärungsprozess in Gang, der die notwendigen Entscheidungen für die künftige Entwicklung der Stadt Steinbach (Taunus) ermöglicht. Der Stadtentwicklungsplan zielt auf eine Verstärkung der Qualitäten der Steinbacher "Stadtlandschaft" und zeigt langfristige stadträumliche und soziale Entwicklungsperspektiven auf.

Bei der Aufstellung des Entwicklungsplans kann die Stadt übergeordnete Ziele für die weitere Entwicklung definieren, innovative Entwicklungsszenarien prüfen und Leitlinien für eine geordnete stadträumliche und städtebauliche Entwicklung für einen längerfristigen Zeitraum festlegen. Der Stadtentwicklungsplan als informelles Planungsinstrument ist somit besser als die formale Bauleitplanung - Flächennutzungsplan und Bebauungsplan - geeignet, ein Leitbild für die kommunale Gesamtentwicklung zu formulieren.

Neben seinen fachlichen Klärungen und Aussagen ist der Stadtentwicklungsplan eine wichtige Grundlage für die kommunale Stadtentwicklungspolitik. Er hilft der Stadt Steinbach (Taunus), sich im Standortwettbewerb mit anderen Kommunen in geeigneter Weise zu positionieren und auf die gesellschaftspolitischen Veränderungsprozesse konstruktiv und gestaltend zu reagieren.

Der Stadtentwicklungsplan dient insbesondere auch als:

- Grundlage für die kommunalen Entscheidungen bei den Fortschreibungen des Regionalplans und Flächennutzungsplans
- Grundlage für künftige Bebauungspläne
- Grundlage und Rahmen für sektorale Fachplanungen, z.B. Verkehrsplanung, Siedlungsentwässerung, Landschaftsplanung
- Prüfstein für die städtische Leitbild- und Marketingdiskussion

Die Bearbeitung der Stadtentwicklungsplanung erfolgt interdisziplinär unter Einbeziehung von Fachbüros für die Themenkomplexe Landschaft und Freiraum, Verkehr, Energie und Entwässerung. Gerade dadurch erfüllt der Stadtentwicklungsplan auch die Anforderungen einer ganzheitlichen Planung nach den Zielsetzungen der Lokalen Agenda 21 für eine nachhaltige zukünftige Entwicklung.

1.2 Aufbau der Stadtentwicklungsplanung

< Inhaltsverzeichnis

< Planverzeichnis

Der inhaltliche Aufbau des vorliegenden Berichts zur Stadtentwicklungsplanung gliedert sich wie folgt:

- Kapitel 1 "Einleitung" gibt einen kurzen Überblick über die allgemeinen Ziele und Zwecke eines Stadtentwicklungsplans sowie die Methodik und den Aufbau der Untersuchung.

- Kapitel 2 "Bestandsaufnahme und Bewertung":

Teilabschnitt 2.1 "Städtebauliche Potentialanalyse" analysiert und bewertet den städtebaulichen, landschafts- und verkehrsplanerischen Bestand in Steinbach (Taunus). Ziel ist es, die Stärken Steinbachs sowie die Defizite zu erkennen und zu benennen, um in der weiteren Planung Handlungsansätze zur Hervorhebung der Potentiale und Relativierung der Defizite entwickeln zu können.

Teilabschnitt 2.2 "Übergeordnete Rahmenbedingungen" beschreibt das rechtliche, wirtschaftliche und gesellschaftliche Umfeld, in dessen Rahmen sich die Stadtentwicklungsplanung bewegt, und das bei der Aufstellung der künftigen Planungsziele berücksichtigt werden soll.

Teilabschnitt 2.3 "Siedlungsflächenbedarf" setzt sich mit der Frage der Quantifizierung notwendiger Wohnbauflächen auseinander. Dies geschieht zunächst auf der Ebene des Gebiets des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main und bezieht sich dann in einem weiteren Kapitel konkret auf Steinbach (Taunus). Es werden beispielhaft vier Szenarien zur künftigen Einwohner- / Flächenentwicklung Steinbachs vorgestellt und potentielle Siedlungserweiterungsflächen im Innen- und Außenbereich bewertet.

Teilabschnitt 2.4 "Folgerungen für die Stadtentwicklung" fasst die Ergebnisse der Betrachtungen zum weiteren Siedlungsflächenbedarf zusammen. Unter Einbeziehung der Ergebnisse der vorherigen Teilabschnitte 2.1 "Städtebauliche Potentialanalyse" und 2.2 "Übergeordnete Rahmenbedingungen" werden Entwurfsansätze für die Stadtentwicklungsplanung skizziert und diskutiert.

- Kapitel 3 "Stadtentwicklungsplanung":

Teilabschnitt 3.1 "Konzeptionelles Leitbild" entwickelt - ausgehend von den in Teilabschnitt 2.4 skizzierten Entwurfsansätzen - die Leitlinien für die künftige Entwicklung Steinbachs in qualitativer Hinsicht. Hierzu werden abstrakte Entwicklungsprinzipien vorgestellt, die in den weiteren Kapiteln der Stadtentwicklungsplanung konkretisiert werden.

In Teilabschnitt 3.2 "Stadtentwicklungsplan" werden die allgemeinen und qualitativen Entwicklungsaussagen quantifiziert und stadträumlich verortet. Neben der Formulierung eines städtebaulichen Leitbilds erfolgen auch Aussagen zur infrastrukturellen und landschaftlichen Entwicklung der einzelnen Flächen. In diesem Abschnitt werden auch die Fachbeiträge zur Landschaftsplanung, Entwässerungsplanung, Verkehrsplanung und Energieleitplanung zusammengefasst und vorgestellt.

Teilabschnitt 3.3. "Stadtentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung Steinbachs" vergleicht die in der Stadtentwicklungsplanung getroffenen planerischen Aussagen mit den Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung.

- Kapitel 4 "Rahmenpläne"

In den Teilabschnitten 4.1 "Entwicklung der Erweiterungsflächen" und 4.2 "Rahmenplan und Entwicklungskonzept Steinbachtal" werden einzelne Vorschläge des Stadtentwicklungsplans in einer detaillierteren Maßstabsebene weiter entwickelt. Hierzu werden städtebauliche Bebauungskonzepte für die vorgeschlagenen Siedlungserweiterungsflächen des Stadtentwicklungsplans in alternativen Erschließungs-, Freiraum- und Bebauungsstrukturen vorgestellt. Für das zentrale Element des Steinbachtals werden ebenfalls konkrete entwerferische Aussagen getroffen. Die Rahmenpläne für Teilflächen sollen auch verdeutlichen, wie die in 3.1 getroffenen allgemeinen Entwicklungsprinzipien konkret im Städtebau und in der Landschaftsplanung umgesetzt werden können.

Teilabschnitt 4.3 "Maßnahmen im Siedlungsbestand" trifft Aussagen über ergänzende Maßnahmen in den bestehenden Siedlungsgebieten Steinbachs, die mit den Leitlinien und Entwicklungszielen des Stadtentwicklungsplans korrespondieren oder ihn sinnvoll ergänzen.

- Kapitel 5 "Empfehlungen"

fasst die wesentlichen Aussagen der Stadtentwicklungsplanung zusammen und gibt einen Überblick über die Handlungsspielräume der Stadt Steinbach (Taunus), aber auch über die anstehenden Entscheidungen. Hierzu werden fachliche Empfehlungen gegeben und erläutert.

- Anlagen- und Materialienband

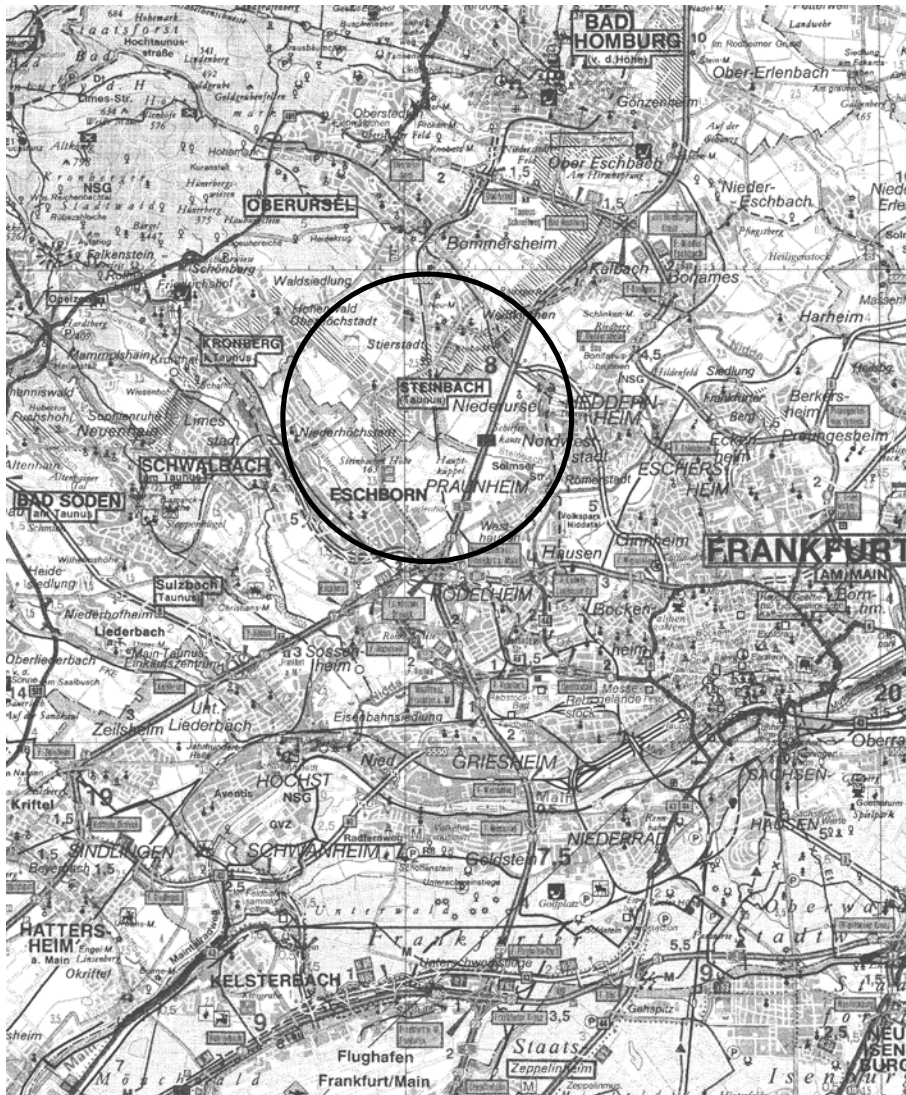
In einer Anlage werden die Gutachten der beauftragten Fachingenieure und besondere Analysen / Aspekte zur Stadtentwicklungsplanung in Originalfassung als Materialiensammlung zusammengestellt. Aufgrund des inhaltlichen Umfangs dieser Ausarbeitungen ist die Anlage als gesonderter Berichtsteil konzipiert. Die wesentlichen Aussagen der einzelnen Fachgutachten sind jedoch im vorliegenden Bericht zur Stadtentwicklungsplanung kurz zusammengefasst wiedergegeben (Übersicht der Anlagen s. S. 103).

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Städtebauliche Potentialanalyse

2.1.1 Räumliche Lage

Die Stadt Steinbach (Taunus) liegt im inneren Verdichtungsraum des Rhein-Main-Gebiets und grenzt im Osten unmittelbar an das Stadtgebiet von Frankfurt am Main an. Aus der Lage im südlichen Taunusvorland ergeben sich weiterhin unmittelbare Bezüge zum Taunus im Nordwesten der Stadt. Eine besondere Qualität liegt in der landschaftlich exponierten Lage der Stadt zwischen bewaldetem Bergland, einer leicht bewegten Hügellandschaft und einem außergewöhnlichen Blick in die Rhein-Main-Ebene mit der Frankfurter Skyline.



2.1.2 Bevölkerungsstruktur

< Inhaltsverzeichnis

< Planverzeichnis

In Steinbach (Taunus) leben derzeit 10.192 Einwohner (Stand 2003). Die Haushaltsgröße bewegt sich mit durchschnittlich 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit im üblichen Rahmen des Verbandsgebiets.

Steinbach (Taunus) verfügt mit durchschnittlich 2.322 Einwohnern pro Quadratkilometer gemeinsam mit Frankfurt am Main und Offenbach über eine der höchsten Einwohnerdichten im Rhein-Main-Gebiet. Auf die besiedelte Fläche bezogen ergibt sich eine Wohndichte von 44,5 Wohneinheiten pro ha. Die jedem Einwohner Steinbachs durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche ist mit 38,3 qm etwas geringer als im Verbandsdurchschnitt (39,4 qm/EW).

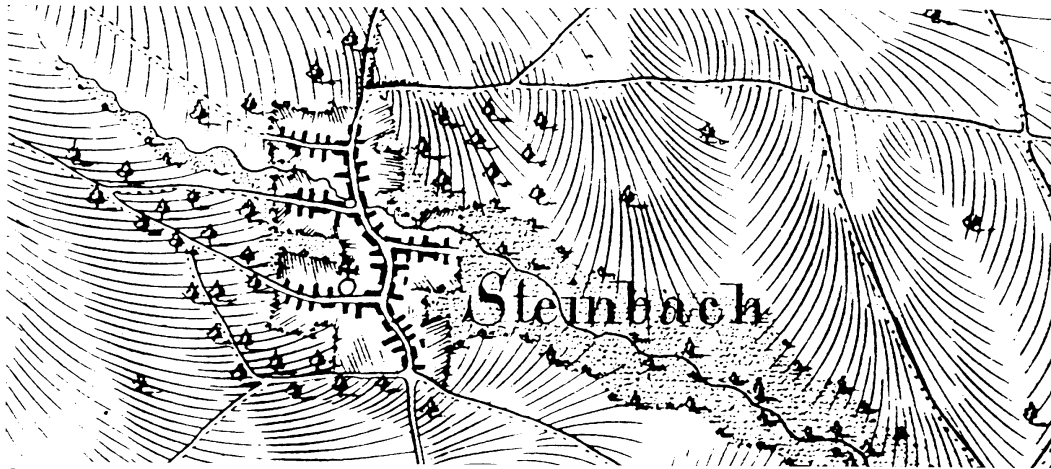
Die Analyse der Bevölkerungs- und Sozialstrukturdaten ergibt, dass das Durchschnittseinkommen der Bevölkerung in Steinbach (Taunus) zwar über dem Landesdurchschnitt liegt, aber unter dem Kreisdurchschnitt (durchschnittliches Gesamtnettoeinkommen pro Haushalt: Steinbach (Taunus): 43.313 €, Kreis: 49.737 €, Land: 39.290). Auch die Arbeitslosenquote (9 % im Jahr 2003) liegt unter dem Landesdurchschnitt (10,7%), aber über dem Kreisdurchschnitt (7,5 %). Der Ausländeranteil liegt mit 15,9% über dem Kreis- (12,3%) und dem Landesdurchschnitt (11,5%).

Weitere Daten zur Bevölkerungs- und Sozialstruktur sind in Anlage 2 dargestellt.

2.1.3 Historie / Stadtstruktur

< Inhaltsverzeichnis

< Planverzeichnis



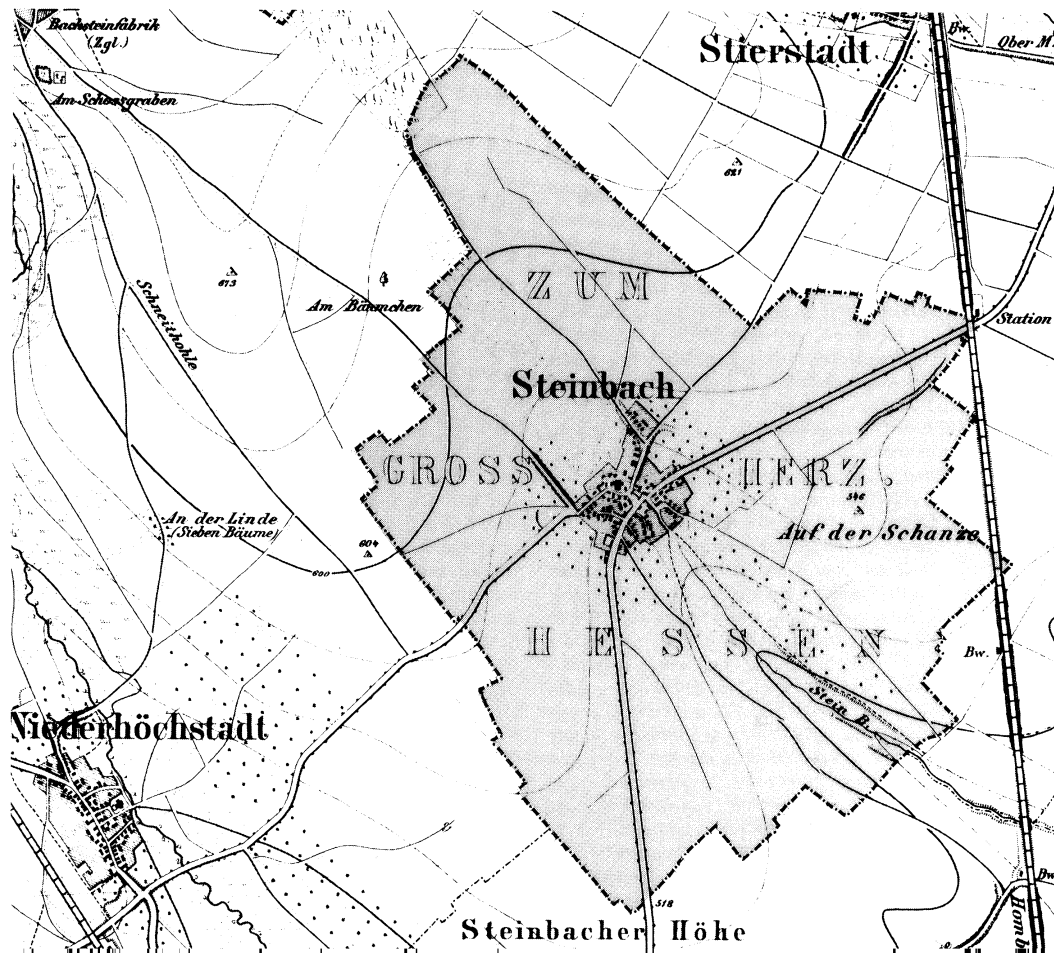
Steinbach (Taunus) um 1784

Die früheste nachgewiesene Besiedlung des Vortaunuslandes datiert aus der Jungsteinzeit (6.-5. Jahrtausend v. Chr.). In Steinbach selbst belegen Ausgrabungsfunde einer römischen Villa die Besiedlung in spätrömischer Zeit (s.Anl. 1).

Die erste urkundliche Erwähnung Steinbachs fand im Jahr 789 n. Chr. im Zusammenhang mit einer Schenkung der "Marca Steinbach" an das Kloster Lorsch statt. Das Zentrum des Dorfes war der Laufbrunnen am heutigen Pijnackerplatz, der als so genannte "Bütt" über Jahrhunderte den Mittelpunkt des öffentlichen Lebens bildete. Zusammen mit einer Quelle im Gebiet "Am alten See", das heute noch als Grünanlage erhalten ist, speiste die "Bütt" den Steinbach, der offen durch die Ober- und Untergasse floss. Die "Bütt" ist heute im Steinbacher Stadtwappen dargestellt.

Ein Vergleich historischer Karten aus unterschiedlichen Epochen zeigt, dass in Steinbach (Taunus) über Jahrhunderte hinweg keine größere räumliche Entwicklung stattfand.

Erst seit Mitte des 19. Jahrhunderts bis zum Beginn des 2. Weltkriegs ist ein moderates Bevölkerungs- und Siedlungswachstum zu verzeichnen. Aus dieser Zeit stammen die frühen Ortserweiterungen an der Gartenstraße, der Altkönigstraße etc.. Insbesondere die industrielle Entwicklung des nahe gelegenen Frankfurt am Main hatte Einfluss auf die bauliche und soziale Struktur Steinbachs. Bis zum Beginn des 2. Weltkriegs wächst Steinbach (Taunus) auf etwa 1.200 Einwohner.



Steinbach (Taunus) um 1860

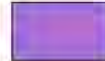
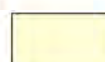
Ab Anfang der 60er Jahre setzt in Steinbach (Taunus) im Bereich des Hessenrings eine neue Phase großmaßstäblicher Stadtentwicklung ein. Als "Neue Mitte" wird ein Bereich zwischen Hessenring und Steinbachtal mit neuer Schule, kirchlichen Einrichtungen und dem Bürgerhaus etabliert. Innerhalb von nur 11 Jahren verfünffacht sich die Einwohnerzahl Steinbachs und steigt von 2.000 auf etwa 10.500 Einwohner. Seit 1974 stagniert allerdings die Bevölkerungszahl Steinbachs, obwohl insbesondere mit dem Baugebiet "Süd III" ein weiteres Flächenwachstum zu verzeichnen ist.

Die oben skizzierte Stadtbaugeschichte Steinbachs ist innerhalb der bestehenden Stadtstruktur Steinbachs gut ablesbar:

- Im historischen Kernbereich um den Pijnackerplatz, entlang der Ober- und Untergasse sowie der Straße Bornhohl sind die städtebaulichen Strukturen vom dörflichen Maßstab geprägt, wenn auch die historische Bebauung nur noch teilweise vorhanden ist.
- Im nordöstlichen Stadtgebiet entstanden in Richtung Bahntrasse in der Zeit um 1900 nördlich und südlich der Bahnstraße Blockstrukturen in halboffener Bauweise und eher kleinstädtischem Maßstab.
- Der Bereich Hessenring und Berliner Straße wurde in aufgelockerter Bauweise und durchgrünten Baustrukturen mit Geschosswohnungsbauten der 60er/70er Jahre bebaut. Der Maßstab ist bestimmt von 4-geschossigen Rie-



Siedlungsgeschichte

-  alter Ortskern
-  Erweiterungen bis 1950
-  Planungen 1960 - 70
-  Planungen 1970 - 80
-  Planungen 1980 - 90
-  seit 1990

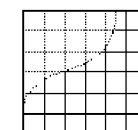
(Abgrenzungen punktuell vereinfacht)



Plantitel: **Siedlungsgeschichte**

Plannummer: **2.1.3**
gezeichnet: J.-H.B auf Vector Works 10.5.0
Maßstab: 1:10.000

Bearbeitung:



Fichler + Schauss + Partner
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

23.03.2006

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660

gelbauten und Punkthochhäusern mit bis zu 16 Geschossen. Dem städtebaulichen Prinzip dieser Zeit nach einer ausgewogenen sozialen Mischung der Bevölkerung folgend, sind ergänzend zweigeschossige Einfamilienhäuser zugeordnet. Insbesondere die Bebauung im Bereich der Berliner Straße mit seinen markanten Punkthochhäusern und niedrigen Gebäudezeilen verkörpert einen typischen, bundesdeutschen Stadtteil aus den 70er Jahren, der dem Leitbild der Gartenstadt und der Moderne folgt. Weitere für diese Zeit typische Hochhäuser sind in den Gebieten Herzbergstraße und an der Niederhöchstädter Straße zu finden.

- Die Gebiete nordwestlich des historischen Ortskerns wurden zur selben Zeit entwickelt. Sie bestehen jedoch in erster Linie aus zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.
- Die Gebiete südöstlich der Berliner Straße wurden in den 80er und 90er Jahren im Wesentlichen in einer für diese Zeit typischen Reihenhausbauweise bebaut (Süd III).

Steinbach (Taunus) erfährt eine besondere Prägung vor allem durch den im südlichen Teil des Stadtgebiets vorherrschenden Städtebau der 60er und 70er Jahre. Das damals gültige Leitbild des "Wohnens im Park" ist im Gegensatz zu vielen anderen Hochhaussiedlungen landschaftsplanerisch in qualitätvoller Weise umgesetzt und bis heute erhalten geblieben.

Eine ganz besondere Form des "Wohnens im Park" ist mit den unmittelbar am Ortsrand gebauten Hochhäusern verwirklicht, welche eine markante Stadtkante formulieren und in starkem Maße das Stadt- und Landschaftsbild und auch die Identität Steinbachs prägen.

2.1.4 Siedlungsstrukturen

Der Siedlungskörper der Stadt Steinbach (Taunus) ist geprägt von unterschiedlichen Bebauungsstrukturen, die auch weitgehend mit den zeitlichen Entwicklungsstufen der baulichen Entwicklung der Stadt korrespondieren. Die sehr unterschiedlichen Bebauungsstrukturen sind recht großflächig und in ihrer jeweiligen individuellen Ausprägung als weitgehend homogene und markante Strukturen erhalten. Stadtgestalterisch wird die Stadt durch Bebauungsstrukturen in Bereiche gegliedert, die sowohl der großräumigen wie auch der kleinräumigen Orientierung dienen. Gleichzeitig dienen sie aber auch der Bildung von Nachbarschaften und kleinräumiger Identitäten der Bewohner.

Im gesamten Siedlungskörper der Stadt lassen sich im Wesentlichen folgende Strukturtypen ablesen:

- Hofreitenbebauung im historischen Ortskern, teilweise mit starken architektonischen und städtebaulichen Verfremdungen.
- Blockrandbebauungen in halboffener Bauweise mit relativ schmalen und tiefen Grundstücken als Erweiterungsgebiete des frühen 20. Jahrhunderts.
- Freistehende Einzel- und Doppelhausgebiete ohne besondere Block- oder Raumbildung aus dem frühen 20. Jahrhundert und Nachkriegsbauten um 1950.
- Verdichtete Reihenhausergebiete mit kleinen Grundstücken, überwiegend an den Siedlungsrändern gelegen, gebaut um 1960/70.
- Geschosswohnungsbau in Mehrspännern mit punktuell eingestreuten Wohnhochhäusern und parkartig gestalteten, halböffentlichen Grünflächen, überwiegend aus der Zeit um 1960/70 sowie um 1980.
- Gebiete mit ausschließlich Wohnhochhäusern am nordöstlichen und südwestlichen Ortseingang aus der Zeit um 1960/70.
- Die "Neue Mitte" am St. Avertin-Platz als weitgehend strukturlose Ansammlung von öffentlichen, kirchlichen und privaten Dienstleistungen und Geschäften am Schnittpunkt historischer und moderner Bau- und Siedlungsformen.

Die bestehende, klare Ausprägung der Siedlungstypologie der Stadt Steinbach (Taunus) ist eine besondere Qualität, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt. Dabei geht es weniger um einzelne bauliche Strukturen als solche, als vielmehr um die ihnen zugehörige Wohn- und Wohnumfeldqualität. Dazu gehören z.B. die landschaftsplanerische Gestaltung der Freiflächen in den Wohngebieten der 70er-Jahre, begrünte Blockinnenbereiche oder die sehr ruhigen Wohnlagen von Reihenhausergebieten.



Analyse städtebauliche Strukturtypen

-  Historischer Ortskern, ursprünglich Hofreitenbebauung
-  Blockrandbebauung
-  freistehende Einfamilien- / Doppelhausbebauung
-  Reihenhuis- / Teppichhausbebauung
-  Geschosswohnungsbau, Mehrspanner
-  "Neue Mitte"
-  Hochhaus
-  städtebauliche Fehlentwicklung:
 - Defizite i.d. Ortsrandgestaltung
 - Bebauung im Steinbachtal
 - Splittersiedlung im Außenbereich

Plantitel: Städtebauliche Strukturtypen

Plannummer: 2.1.4
gezeichnet: J.-H.B auf Vector Works 10.5.0
Maßstab: 1 : 5.000

Bearbeitung:



Eichler + Schauss + Partner
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

23.03.2006

64283 Darmstadt
Tel. 06161 - 17660

2.1.5 Nutzungen / Infrastruktur

< Inhaltsverzeichnis

< Planverzeichnis

Der Siedlungskörper Steinbachs gliedert sich nach der Nutzungsstruktur in drei räumlich getrennte Bereiche: Als Erweiterung des historischen Ortskerns hat sich in starker Nord-Süd-Ausdehnung die "Wohnstadt" Steinbach herausgebildet, deren Hauptnutzung das Wohnen ist. Entlang der Bahn im Einzugsbereich des Bahnhofs ist das Gewerbegebiet Steinbachs entstanden, die "Arbeitsstadt". Einen dritten Schwerpunkt bilden die Sport- und Freizeiteinrichtungen im nördlichen Teil der Gemarkung.

Entgegen dieser formalen Nutzungstrennung finden sich sowohl in der "Wohnstadt" wie auch in der "Arbeitsstadt" gemischte Strukturen. Innerhalb des Gewerbegebiets gibt es mittlerweile einige Wohngebäude, deren Bewohner -mögliche Beeinträchtigungen durch unmittelbar angrenzende Gewerbebetriebe in Kauf nehmend- von der Nähe zum S-Bahnhof und den beiden Einzelhandelsbetrieben am Eingang des Gewerbegebiets profitieren.

Umgekehrt finden sich in der "Wohnstadt", insbesondere entlang der Bahnstraße, dem Pijnackerplatz und der Eschborner Straße zahlreiche Betriebe aus dem Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbe. Auch gibt es hier einige kleinere Handwerksbetriebe. Einen weiteren zentralen Bereich stellt die "Neue Mitte" am St. Avertin-Platz dar. Hier überwiegen soziale und öffentliche Infrastruktureinrichtungen.

Neben den kleineren Einzelhandelsgeschäften für den periodischen und aperiodischen Bedarf entlang der Bahnstraße kommt drei Einzelhandelsstandorten eine besondere Bedeutung zu:

- Zentraler Standort der Lebensmittelversorgung ist der Einkaufsmarkt am Pijnackerplatz. Allerdings sind die bestehenden städtebaulichen Rahmenbedingungen (u.a. Stellplätze) hier eher negativ zu beurteilen, so dass nicht von einem längeren Fortbestand dieses Marktstandortes ausgegangen werden kann, zumal eine Verbesserung der Randbedingungen hier kaum möglich ist.
- In der "Neuen Mitte" am St. Avertin-Platz ist ein mittelgroßer Einkaufsmarkt platziert. Dieser Standort ist dann längerfristig als stabil anzusehen, wenn die baulichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen verbessert werden.
- Im Gewerbegebiet befinden sich zwei Einzelhandelseinrichtungen: Ein Discounter und ein Vollversorger. Bei diesen Standorten handelt es sich um so genannte "Autostandorte", d.h. die Märkte zielen in erster Linie auf Fahrkundenschaft ab. Allerdings befinden sich die beiden Märkte noch in fußläufiger Entfernung zu den östlichen Wohnbereichen Steinbachs. Dieser Standort ist auch langfristig als stabil anzusehen.

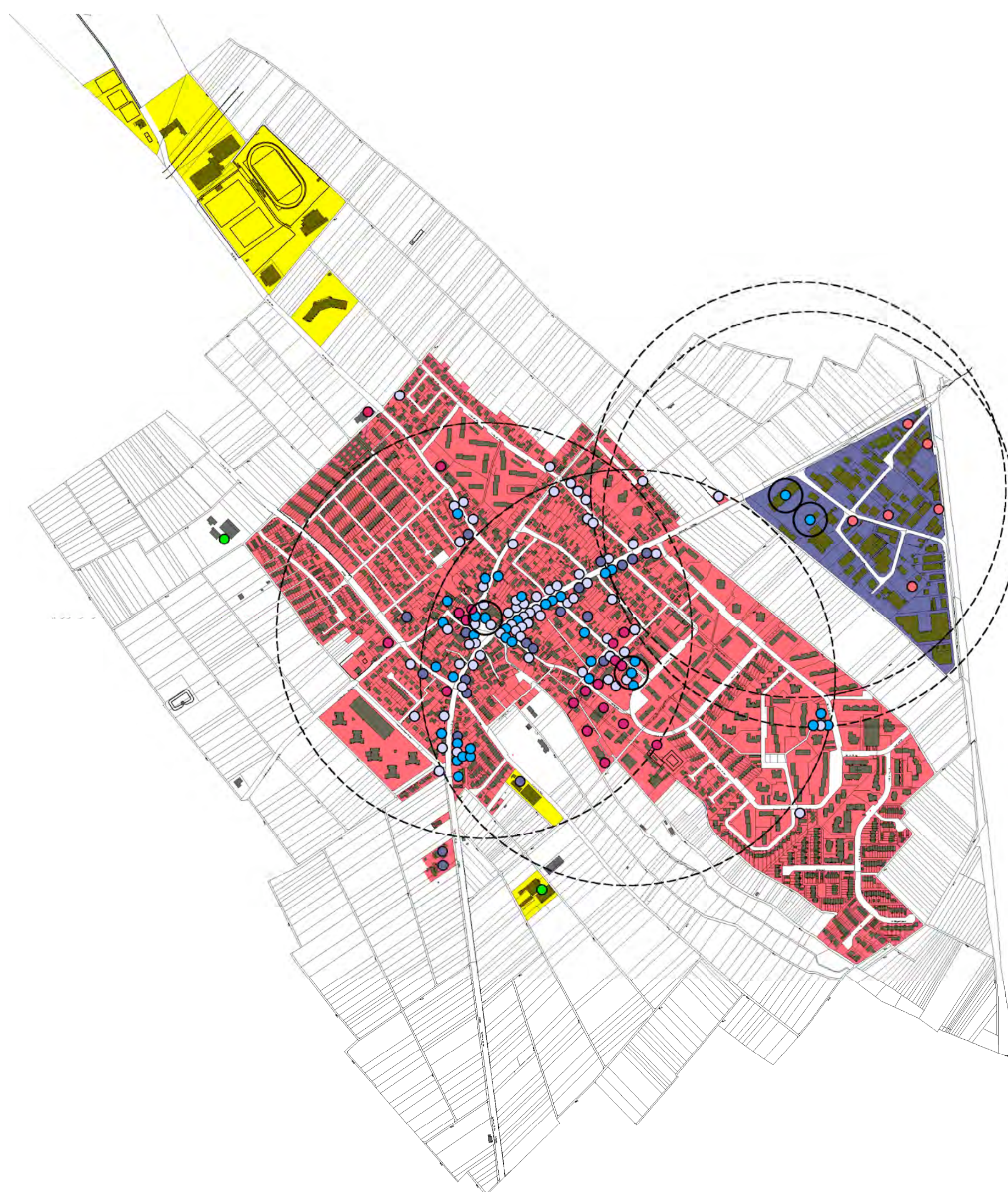
Im Gebiet "Süd III" besteht z.Zt. keine fußläufig gut erreichbare Nahversorgung mehr, nachdem der Lebensmittelmarkt in der Berliner Straße im Jahr 2004 geschlossen wurde.

Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich vor allem im Nordwesten Steinbachs vor einem südlichen Waldausläufer des Taunus. Hier befinden sich eine große Sporthalle, das Stadion, Fußballplätze, Tennisanlagen und ein Fitness-

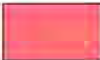
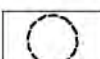
zentrum. Das ehemalige Hallenbad Steinbachs ist seit über 10 Jahren geschlossen und inzwischen in einem baulich desolaten Zustand. Im Anschluss an die Sporteinrichtungen liegen größere Waldgebiete, die gute Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen oder Fahrradfahren bieten.

Die Nutzungsstruktur von Steinbach (Taunus) wird im Wesentlichen durch folgende Merkmale geprägt:

- Der Stadtkörper ist in drei Nutzungsbereiche gegliedert: die "Wohnstadt", die "Arbeitsstadt" sowie den Sport- und Freizeitbereich.
- Die Wohnstadt hat zwei Zentren: die "Alte Mitte" am Pijnackerplatz und die "Neue Mitte" am St.-Avertin-Platz.
- Die Wohnstadt hat zudem ein "Handels- und Dienstleistungsband" entlang der Eschborner Straße und der Bahnstraße.
- Der Sport- und Freizeitbereich ist naturnah und kompakt als eigenständiges Gebiet abseits des Siedlungskörpers gelegen.



Analyse Nutzungs- und Versorgungsstruktur

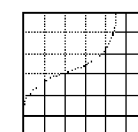
- | | |
|---|---|
|  | Hauptnutzung Wohnen |
|  | Hauptnutzung Gewerbe |
|  | Sport- und Freizeitnutzung, Bildung |
|  | Einzelhandel / Lebensmittelmarkt |
|  | Einzugsbereich vorhandener Lebensmittelmärkte |
|  | Dienstleistungen |
|  | Handwerk / Gewerbe |
|  | soziale Infrastruktur |
|  | Wohnen |
|  | Landwirtschaft |

Erhebungsstand November 2004

Plantitel: Nutzungs- und Versorgungsstruktur

Plannummer: 2.1.5
gezeichnet: J.-H.B auf Vector Works 10.5.0
Maßstab: 1:10.000

Bearbeitung:



Eichler + Schauss + Partner
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

23.03.2006

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660

2.1.6 Landschaft / Freiraum

Nach seiner naturräumlichen Zuordnung liegt der ganz überwiegende Teil des Gemarkungsgebietes im Landschaftsraum "Main-Taunus-Vorland". Der bewaldete Bereich im Norden gehört zum Naturraum "Vortaunus" ¹.

Das Main-Taunus-Vorland ist eine flachwellige Hochebene zwischen der tiefer liegenden Mainniederung und dem waldgeprägten Vortaunus. Taunusbäche gliedern den Landschaftsraum in flache Rücken. Ausblicke erschließen sich auf den Taunuskamm und auf die Untermainebene. Der größte Teil der landwirtschaftlichen Fläche wird ackerbaulich bewirtschaftet. Das fortschreitende Siedlungswachstum im Ballungsraum Frankfurt lässt gerade hier die Städte und Gemeinden zunehmend ineinander wachsen. Entsprechend gehen die Freiräume zurück.

Die Stadt Steinbach besitzt mit 442 ha Fläche eine relativ kleine Gemarkung. Davon entfallen auf die besiedelten Bereiche einschließlich des Gewerbegebietes und des Freizeit- und Sportbereiches etwa 146 ha (33 %), auf den Wald 76 ha (17 %). Die verbleibende Fläche von etwa 220 ha (50 %) kann einschließlich der betreffenden Verkehrsflächen und Gartengebiete als offene Kulturlandschaft bezeichnet werden.

Die weitere Landschaftsanalyse wurde im Hinblick auf vier übergeordnete Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes vorgenommen (s. Plan 2.1.6 Landschaftliche Rahmenbedingungen):

Biotopvielfalt und Biotopverbund

- Aufgrund der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit ist die Gemarkung außerhalb der Siedlungsbereiche ganz überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Norden herrschen offene Feldfluren mit sehr geringem Anteil naturnäherer Biotopstrukturen (Wegraine, einzelne Garten- und Obstwiesengrundstücke) vor. Entsprechend defizitär ist hier der Biotopverbund.
- Eine andere Situation liegt im Westen der Gemarkung vor. Der Landschaftsraum um den Steinbacher Rücken zwischen Steinbach und Nieder- und Oberhöchstadt ist eine differenzierte halboffene Kulturlandschaft aus Ackerland, Obstwiesen und vereinzelt Gärten mit ihren Brachestadien. Dieser gesamte, optisch stark von den Streuobstbeständen geprägte Biotopbereich ist wegen seiner Lage, Ausdehnung und Struktur von regionaler Bedeutung. Im Landschaftsplan des UVF (2000) ist er als "Biotopverbundgebiet" zusammengefasst, in dem ein "vorrangiger Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen" besteht. Innerhalb der Steinbacher Gemarkung liegt davon allerdings mit etwa 38 ha nur ein geringer Flächenanteil.
- Der etwa 150 m breite "Abstandsstreifen" zwischen Steinbach (Taunus) und seinem Gewerbegebiet weist eine ähnliche Biotopzusammensetzung auf wie der Westen Steinbachs. Aufgrund seiner geringen Fläche und seiner Insellage ist seine bioökologische Bedeutung allerdings geringer.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens + Karte 1:200.000. - Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz Heft Nr. 67, 43 S., Hess. Landesanst. für Umwelt (Hrg.), Wiesbaden.

- Einen hohen Rang als Lebensraum und Element des örtlichen und überörtlichen Biotopverbundes besitzt das im Süden und Südosten Steinbachs verlaufende Steinbachtal. Die entlang des südwestlichen Siedlungsrandes in einem Muldental verlaufende Bachaue ist mit einem fast durchgängigen Ufergehölzsaum aus Schwarzerlen und Baumweiden erhalten. Der Bach selbst führt, wohl bedingt durch die Siedlungsentwicklung Steinbachs nicht mehr ausdauernd, sondern nur noch episodisch Wasser. Die Nutzungsvielfalt ist in der Aue derzeit hoch. Neben standortgerechter Grünlandnutzung finden sich Sekundärnutzungen wie Kleingärten, eine Geflügelzuchtanlage, Spielplatz und Ackernutzung (im Südosten auf Eschborner Gemarkung).

Funktionen für die Landwirtschaft

- Im gesamten Gemarkungsgebiet liegen Parabraunerden aus Löss und Lösslehen mit hohem bis mittlerem Basengehalt vor.² Ihre natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hoch, sie sind zum Anbau aller Kulturarten geeignet. Entsprechend hoch ist ihr Wert für die ackerbauliche Bewirtschaftung. Im Norden und Süden der Gemarkung auf der weithin offenen strukturarmen Ackerflur sind die Anbaubedingungen besonders günstig (s. Plan 2.1.6). Allerdings besteht ein potentieller oder tatsächlicher Konflikt im Hinblick auf die Reinhaltung des Grundwassers. Kiesige, leicht wasserführende Bodenschichten im Untergrund können den Transfer von landwirtschaftlichen Produktionshilfsmitteln (Dünger und Pestizide) aus dem Oberboden ins Grundwasser erleichtern.

Funktionen für das Lokal- und Regionalklima

- Die Klimarelevanz von Flächen ist abhängig von ihrer Fähigkeit zur nächtlichen Abkühlung und von ihrer "Relief-Energie", d.h. von ihren topographischen Eigenschaften. Grünes Freiland, d.h. Wiesen, Felder, Brachen und Gärten mit niedriger Vegetationsdecke kühlen nachts besonders stark aus und vermögen damit ein relativ großes Kaltluftvolumen zu bilden. Abhängig von Geländeneigung, Hangform und Oberflächengestaltung führt die abfließende Kaltluft zu lokalen, thermisch induzierten Luftaustauschprozessen. Aber auch auf ebenen, kälteproduzierenden Flächen können bei windschwachen Strahlungswetterlagen Luftbewegungen entstehen. Aufgrund von Temperaturunterschieden benachbarter Flächen entstehen sog. "Flurwinde", die einen temperatursausgleichenden Einfluss auf den gesamten Bereich ausüben.
- Im Landschaftsplan des UVF (2000) sind etwa 250 ha (= 77 % der Gemarkung außerhalb der Siedlungsflächen) als "bedeutsame Flächen für den Klimaschutz" dargestellt. Bei der klimatologischen Bewertung dieser Flächen muss allerdings berücksichtigt werden, dass sie ganz überwiegend ackerbaulich genutzt sind. In den klimatisch besonders belasteten Sommermonaten ist die klimarelevante nächtliche Abkühlung über den trockenen oder abgeernteten Getreideflächen stark reduziert. Der wirksamere Grünlandanteil ist in der Gemarkung nur sehr gering (Steinbachaue). Außerdem weist die Geländetopographie nur ein sehr flaches Muldensystem auf, das Kaltluft (= Frischluft) von Nordwesten kommend zu den Wohnbereichen von Steinbach hinführt (s. Plan 2.1.6).

² Bodenübersichtskarte von Hessen (1989): Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden

- Das Steinbachtal nimmt zwar die Kaltluft der angrenzenden Feldfluren auf, führt sie aber von den Siedlungsflächen Steinbachs weg ostwärts in Richtung Frankfurt am Main, wo dann allerdings bald die Dämme von S-Bahn und A 5 als wirkungsvolle Abflussbarrieren diesem Kaltluftstrom entgegenstehen. Steinbach (Taunus) selbst profitiert somit relativ gering von den sie umgebenden klimarelevanten Flächen. Allerdings ist die Stadt bei austauscharmen Wetterlagen durch seine erhöhte Lage auf einem Taunusausläufer gegenüber der Mainniederung begünstigt.

Landschaftserlebnis und Naherholung

Hier sind mehrere Aspekte zu unterscheiden. Das Landschaftsbild und seine Erlebniswerte bilden die natürliche Voraussetzung für eine Naherholung in der Landschaft. Die konkrete Möglichkeit der Naherholungsnutzung ist aber auch abhängig vom Wegenetz, dem Vorhandensein landschaftsbezogener Freizeiteinrichtungen und weiterer Infrastruktur.

Die Menschen suchen die Landschaft als Spaziergänger, Jogger, Radfahrer, Reiter, Inlineskater, Freizeitgärtner, spielende Kinder oder umherstreifende Jugendliche auf. Sie betätigen sich hier sportlich, spielend, um des Landschaftsgenusses willen oder einfach zur Entspannung. Die Landschaft wird als naturgegebener Rahmen für unterschiedliche Aktivitäten genutzt.

Die Naherholungspotentiale bestimmen als "weicher Standortfaktor" ganz wesentlich die Lebensqualität und den Wohnwert eines städtisch geprägten Wohnstandortes.

- Stadt- und Landschaftsbild: Steinbach (Taunus) liegt im Übergangsfeld zwischen den hochhausgeprägten Stadtlandschaften von Frankfurt am Main und Eschborn im Süden und den Bergspitzen und Wäldern des Hochtaunus im Norden. Dieser Kontrast macht das Landschaftserlebnis sehr spannungsreich. Es ist von einem hohen Reiz, der sich zumindest auf den zweiten Blick auch rasch positiv erschließt.

Auf der Betrachtungsebene "Steinbach und seine Gemarkung" schaffen die weiten offenen Ackerfluren im Süden und die von Streuobst und Ackerland geprägten Flächen nach Westen ein positives Erlebnis von Weite und Offenheit. Landschaft und Stadt sind hier klar geschieden. Die markante Bebauung mit Hochhäusern und großvolumigen Baukörpern stößt unmittelbar an relativ homogene Feldfluren mit eher geringer Geländeprofilierung. Die Stadt besitzt hier einen klar konturierten und damit weithin gut ablesbaren Siedlungsrand. Im Nordwesten und vor allem im Osten ist allerdings durch die baulichen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte die räumliche Identität Steinbachs optisch verwischt. Von hohem Reiz ist hingegen im Süden der Stadt das Muldental des Steinbachs mit seinen naturnahen Ufergehölzen und Auenwiesen.

- Wegenetz: Aufgrund der gegebenen Topographie und der kleinteiligen landwirtschaftlichen Nutzungsstruktur verfügt Steinbach über ein dichtes Netz von Feldwegen. In einigen attraktiven oder besser ausgebauten Teilbereichen wird es von Spaziergängern und Radfahrern begangen bzw. befahren. Die überwiegenden Strecken sind aufgrund des schlechten Ausbauszustandes allenfalls fußläufig und bei günstiger Witterung nutzbar. Einige wünschenswerte Verbindungen fehlen, ebenso eine Beschilderung und Hinweise auf land-

schaftlich reizvolle Wegstrecken und Ziele. Der Anschluss an ein überörtliches Wanderwegenetz ist noch nicht vollzogen.

- Freizeiteinrichtungen im Außenbereich: Sie finden sich konzentriert jeweils im Nordwesten und im Süden von Steinbach (Taunus). Zwar ist das Schwimmbad an der Waldstraße seit Jahren geschlossen, doch gibt es in seinem Umfeld ein gutes Freizeitangebot mit Tennis- und Tischtennisanlagen, Ballspielplätzen, etc. sowie einem kommerziellen Sport- und Fitnesscenter. Im Süden liegen Bolzplätze, mehrere Kinderspielplätze, ein Jugendgrundstück und zwei privatwirtschaftlich betriebene Reiterhöfe. Die Spielplätze sind zwar mit älterem Spielgerät ausgestattet, besitzen aber ein großes und durch Gebüsche, kletterfähige Bäumen, Bachlauf usw. reich strukturiertes Umfeld. Dass insbesondere die Spielanlage am Birkenweg nicht sehr stark frequentiert wird, liegt möglicherweise primär an einer zurückgehenden Kinderzahl im Einzugsgebiet und einem veränderten Freizeitverhalten der Kinder. Das Jugendgrundstück am Steinbach besitzt außer Rasenflächen und strukturierenden Gebüschpflanzungen keine weitere Infrastruktur, bietet aber die Möglichkeit zum Feiern, Grillen und andere Zusammenkünfte im Freien. Offenbar wird es allerdings nur gering genutzt.
- Eine von den vorgenannten klar zu unterscheidende Naherholungsnutzung findet exklusiv auf privateigenen oder vereinsgebundenen Flächen statt, wo Menschen in Freizeit- und Nutzgärten, als Ziergeflügelhalter oder im Hundesport ihrer Freizeitgestaltung nachgehen. Eine Voraussetzung hierfür ist unter anderem, dass Kleingartengebiete bzw. Flächen für entsprechende Vereinsnutzungen in hinreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden.



Kontrast zwischen Hochhausbebauung und angrenzender Landschaft



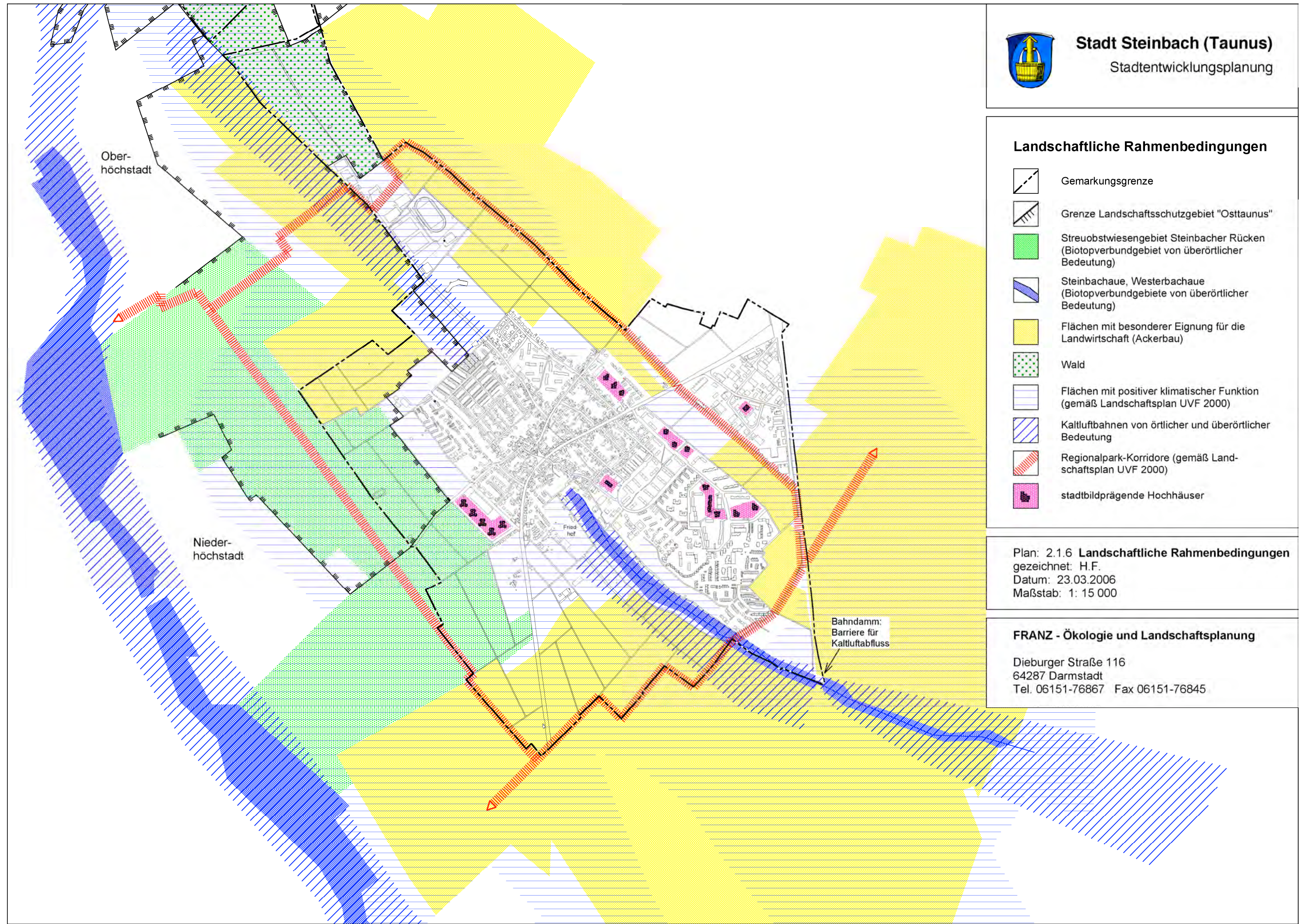
Aussicht auf die Skyline von Frankfurt am Main



Typische Steinbacher Kulturlandschaft



Steinbachaue



Landschaftliche Rahmenbedingungen

- Gemarkungsgrenze
- Grenze Landschaftsschutzgebiet "Osttaunus"
- Streuobstwiesengebiet Steinbacher Rücken (Biotopverbundgebiet von überörtlicher Bedeutung)
- Steinbachaue, Westerbachaue (Biotopverbundgebiete von überörtlicher Bedeutung)
- Flächen mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft (Ackerbau)
- Wald
- Flächen mit positiver klimatischer Funktion (gemäß Landschaftsplan UVF 2000)
- Kaltluftbahnen von örtlicher und überörtlicher Bedeutung
- Regionalpark-Korridore (gemäß Landschaftsplan UVF 2000)
- stadtbildprägende Hochhäuser

Plan: 2.1.6 **Landschaftliche Rahmenbedingungen**
gezeichnet: H.F.
Datum: 23.03.2006
Maßstab: 1: 15 000

FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung

Dieburger Straße 116
64287 Darmstadt
Tel. 06151-76867 Fax 06151-76845

2.1.7 Verkehr

< Inhaltsverzeichnis

< Planverzeichnis

Die Analyse der bestehenden Verkehrsverhältnisse in Steinbach (Taunus) bezieht sich in diesem Kapitel auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Aussagen zum Fuß- und Radverkehr werden insbesondere bei den Erläuterungen zum Stadtentwicklungsplan (s. Kapitel 3.2.3 und 3.2.4) getroffen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Ortsdurchfahrt Steinbachs ist in besonderem Maße durch ein hohes Verkehrsaufkommen belastet. Insbesondere auf der Eschborner Straße und der Bahnstraße ist ein Verkehrsaufkommen von 16.000 Kfz am Tag zu verzeichnen. Hieraus resultiert eine hohe Lärm- und Abgasbelastung für die Anwohner. Die Wohn- und Aufenthaltsqualität ist stark eingeschränkt.

Eine Verkehrsanalyse 2001³ hat ergeben, dass der Durchgangsverkehrsanteil im Ortskern relativ hoch ist. Es bestehen daher Überlegungen, diese Durchgangsverkehre auf eine neue Ortsumfahrung zu verlagern. Für die Trassierung dieser Ortsumfahrung sind zwei Alternativen entwickelt worden:

- Südumfahrung: Die Umfahrung verläuft ortsfern östlich der bestehenden Bahntrasse. Die Verkehrsanalyse hat ergeben, dass diese Trasse zu einer hohen Entlastung im Ortskern führt. Vorteil dieser Lösung ist, dass den bestehenden Siedlungsbereichen keine zusätzlichen Barrieren für die Zugänglichkeit in die Landschaft entstehen. Nachteilig ist jedoch, dass diese Lösung nur in Zusammenarbeit mit den benachbarten Kommunen zu realisieren ist.
- Nordumfahrung: Die Umfahrung wird relativ ortsnah in einem engen Bogen auf bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen westlich und nördlich um Steinbach herumgeführt. Eine aktualisierte Verkehrsprognose vom März 2006 (s. Anlage 4, Verkehrsuntersuchung) hat ergeben, dass sich bei dieser Lösung nur eine geringe Entlastungswirkung für den Ortskern ergibt. Weitere Nachteile dieser Umfahrungslösung sind, dass der ungehinderte Zugang zur Landschaft im Südwesten, Westen und Norden Steinbachs nicht mehr möglich ist und eine Verlärmung der freien Landschaft im Trassenbereich erfolgt.

³ Planungsverband Ballungsraum Frankfurt Rhein Main (Stadt Steinbach (Taunus): Verkehrserhebung für die Stadt Steinbach (Taunus) vom 15.07.2001

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit dem S-Bahn-Halt "Weißkirchen/Steinbach" verfügt Steinbach (Taunus) über einen eigenen S-Bahnhof, der im 15-Minutentakt bedient wird. Aufgrund der Entfernung zum eigentlichen Stadtgebiet ist dieser jedoch fußläufig nicht gut zu erreichen, da fast alle Wohngebiete Steinbachs außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs dieses Bahnhofs liegen.

Der Bahnhof ist durch zwei Buslinien mit Steinbach (Taunus) verbunden. Diese verkehren jeweils in einem teilweise unregelmäßigen Stundentakt, der zudem nicht aufeinander abgestimmt ist. Die meisten Teile Steinbachs werden, besonders außerhalb der Hauptverkehrszeiten, mit dem Bus also nur im Stundentakt bedient.

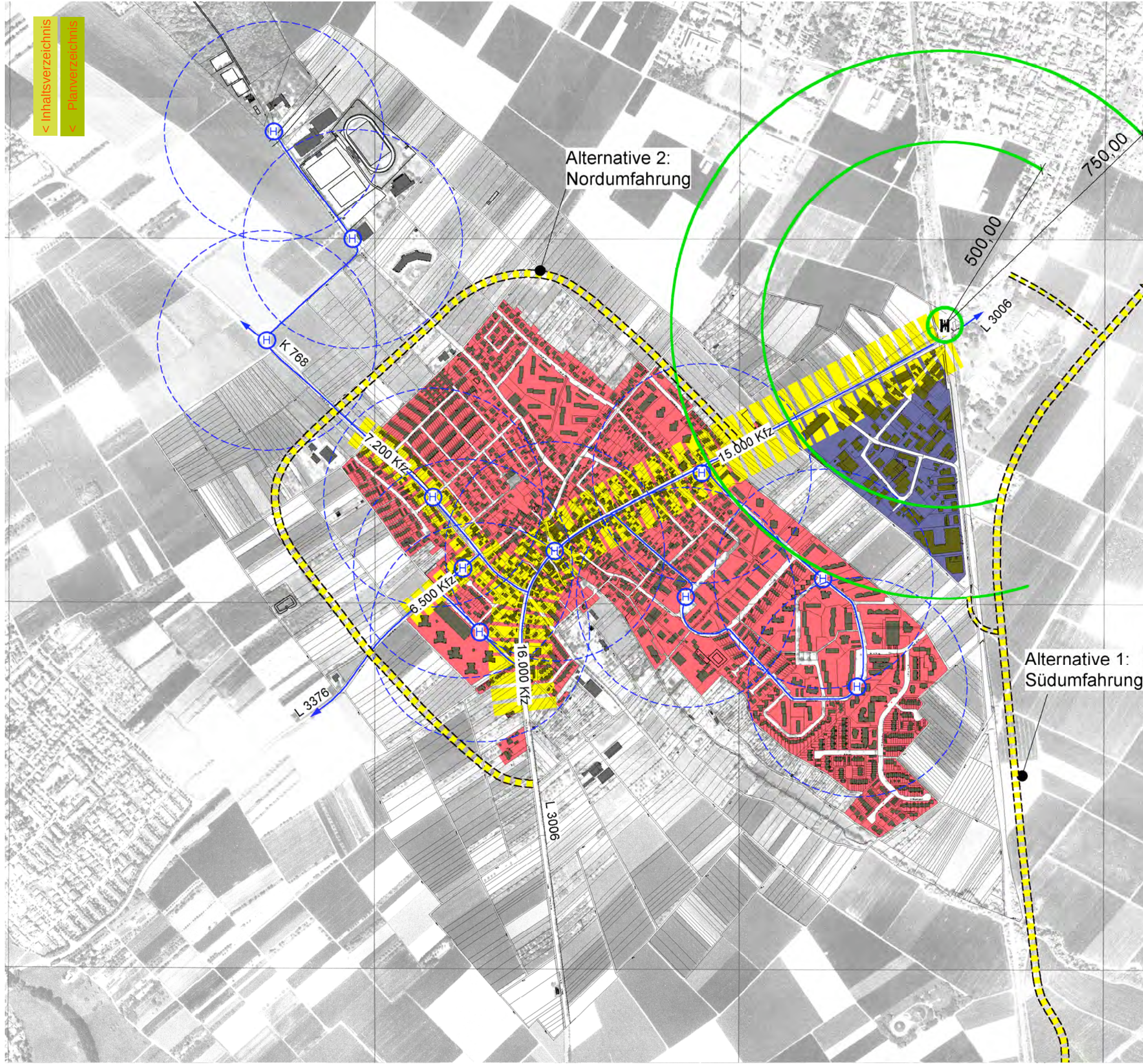
Die innerörtliche Führung der Buslinien versucht, die verschiedenen Siedlungsteile von Steinbach (Taunus) in Schleifen oder Stichen zu erreichen. Dies gelingt nur teilweise und führt zudem zu einer räumlich und zeitlich wenig überschaubaren Linienführung.

Die Qualität der öffentlichen Verkehrsanbindung Steinbachs ist gerade vor dem Hintergrund der Nähe zu Frankfurt am Main als nicht befriedigend zu bezeichnen. Wesentliche Verbesserungen durch Optimierung des Fahrplans, beispielsweise durch Erhöhung der Taktfolge, sind derzeit aber wenig realistisch.



Analyse Verkehr

- Verkehrsbelastung 2001
(Quelle: Verkehrserhebung mociety)
- fußläufiger Einzugsbereich des
S-Bahnhofs
- Trassenalternativen Umfahrung
(Quelle: Verkehrsuntersuchung mociety)
- Buslinie mit Haltestelle /
Haltestellenbereich
- Siedlungsgebiete ohne attraktive
ÖV-Anbindung



Plantitel: Analyse Verkehr

Plannummer: 2.1.7
gezeichnet: J.-H.B auf Vector Works 10.5.0
Maßstab: 1:10.000

Bearbeitung:



Eichler + Schauss + Partner
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

23.03.2006

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660

2.1.8 Zusammenfassung städtebauliche Potentialanalyse Potentiale / Defizite

< Inhaltsverzeichnis

< Planverzeichnis

- **Lage: "Steinbach (Taunus) - Stadt im Grünen"**
Eingebettet in die reizvolle Landschaft der südlichen Taunushänge ist der Ort geprägt vom milden Klima und dem großartigen Ausblick in die Rhein-Main-Ebene mit der Frankfurter Skyline. Die Kompaktheit der Stadt und ihre unmittelbare Zugänglichkeit in die umgebende Kulturlandschaft prägen Steinbach als Wohnstandort mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Die räumliche Nähe zu Frankfurt am Main bedeutet eine hohe Lagegunst. Steinbach (Taunus) profitiert dadurch auch von den vielfältigen Angeboten der "Drehscheibe Frankfurt".
- **Ausstattung/Versorgung:**
Die Versorgungssituation Steinbachs ist gut. Die Infrastrukturausstattung (Verkehr, Dienstleistungen, Gemeinschaft, Freizeiteinrichtungen) und die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist (noch) als gut zu bezeichnen.
- **Stadtstruktur:**
Die bauliche Struktur Steinbachs ist differenziert und überschaubar maßstäblich gegliedert. Die Siedlungsformen mit ihren Quartiersbildungen sind identitätsstiftend. Das Stadtbild ist geprägt von den Stilmerkmalen seiner Quartiere. Die Hochhausgruppen am südlichen und nordöstlichen Ortseingang sind Merkzeichen und dienen als Landmarken der inneren und äußeren Orientierung.
- **Bürgerschaft und Sozialstruktur:**
Die Sozialstruktur ist relativ homogen, besondere soziale Problembereiche gibt es in Steinbach (Taunus) nicht. Ein reiches Vereinswesen bezeugt sowohl die vorhandene Identifikation mit der Stadt als Wohnort wie auch das vorhandene Angebot für eine gelebte Sozialgemeinschaft.
- **Stadtbild:**
Das Stadtbild zeigt deutliche Defizite: Der historische Kernbereich der Stadt ist wegen der Heterogenität der Baustile und Bauformen als Ortsmitte kaum wahrnehmbar. Die öffentlichen Räume sind teilweise wenig attraktiv gestaltet. Die "Neue Mitte" zeigt keine ihrer Funktion und Zentralität angemessene städtebauliche Gestaltung; sie wirkt strukturell ungeordnet. Die innerörtlichen Landschaftselemente sind kaum mehr erlebbar, der Steinbach ist innerörtlich verrohrt.
- **Landwirtschaft, Biotopvielfalt und Biotopverbund:**
Die hohe Fruchtbarkeit der Böden um Steinbach sichert die überwiegend ackerbauliche Nutzung der Kulturlandschaft. Naturnähere Biotopstrukturen sind Wegraine, Obstwiesen, Gärten, Gartenbrachen und die Steinbachaue. Der Biotopverbund weist vor allem im Süden und Norden Steinbachs Defizite auf.
- **Landschaftsbild und Naherholung:**
Das Landschaftsbild ist charakterisiert durch die Offenheit der Kulturlandschaft mit vielfältigen Sichtbeziehungen in die Ferne (Taunus, Mainebene, Frankfurt) aber auch im Nahbereich (Hochhaussilhouette Steinbach, Obstwiesen und Obstgärten, Steinbachtal). Die ringförmig die Stadt umgebende offene Landschaft bietet vielfältige Möglichkeiten des Aufenthaltes und der Naherholung

im Freien (Spaziergehen, Wandern, Reiten, Nutz- und Freizeitgärten). Spielplätze sind auch im Außenbereich vorhanden. Im Übergangsbereich von der Stadt zur offenen Landschaft ist das Steinbachtal durch bauliche Anlagen und intensive Nutzungen teilweise in seiner landschaftlichen Wirkung stark eingeschränkt.

- **Klimatische Funktionen:**
Der überwiegende Anteil der Gemarkung außerhalb der Siedlungsflächen ist bedeutsam für den Klimaschutz. Das Steinbachtal führt einen Kaltluftstrom in Richtung Frankfurt, der allerdings von den Dämmen der S-Bahn und der Autobahn A 5 in seinem Abfluss behindert wird.
- **Verkehr:**
Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung bestehen starke Immissionen in der Ortsdurchfahrt. Vor allem im Bereich der Eschborner Straße und der Bahnstraße sind der Wohnwert und die Aufenthaltsqualität sehr beeinträchtigt. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrssysteme ist unbefriedigend.
- **Image:**
Die allgemeine externe Wertschätzung und das Image der Stadt sind im Vergleich zu den Nachbargemeinden unterdurchschnittlich. Das Image steht damit im Missverhältnis zu den strukturell vorhandenen Potentialen der Lagegunst und sollte zur Stärkung der Stadt im Standortwettbewerb positiv entwickelt werden.

Steinbach (Taunus) hat das Potential für eine überdurchschnittliche Qualität als Wohnstandort. Dieses Potential ist in erster Linie auf die regionalen Standortvorteile Steinbachs zurückzuführen, aber auch auf die örtlichen Lagebedingungen, wie z.B. die harmonische Einbettung in die Kulturlandschaft und die starke innere Begrünung und äußere Eingrünung der Stadt.

Dabei sind es gerade die ortstypischen städtebaulich-strukturellen Merkmale der Stadt wie z.B. die Kompaktheit, eine insgesamt hohe bauliche Dichte oder die Gliederung des Stadtkörpers in drei Siedlungsbereiche, die die Voraussetzung dafür bilden, dass Steinbach seine Überschaubarkeit und als "Stadt im Grünen" auch eine "Stadt der kurzen Wege" geblieben ist. Diese Strukturmerkmale gilt es zu erhalten, auszubauen und positiv zu interpretieren, auch in den zukünftigen Erweiterungsgebieten der Stadt.

Die verkehrlichen Bedingungen beim ÖPNV, MIV bis hin zum Fuß- und Radverkehr setzen die potentiell vorhandenen Standortvorteile Steinbachs nur sehr unzureichend um. Hier besteht ein erheblicher Handlungsbedarf. Durch Verbesserungen der Verkehrs- und Erschließungsverhältnisse kann die Qualität Steinbachs als Wohnstandort deutlich gesteigert werden.

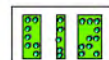


Zusammenfassung der wesentlichen Potentiale und Defizite

Potentiale

 Hauptgeschäftsbereich / Bereiche hoher Zentralität

 Beziehung Siedlung - Freiraum

 gegliederte Kulturlandschaft

 prägnanter Ortsrand

Defizite

 Bereiche außerhalb einer attraktiven ÖV-Anbindung (750 m Luftlinie)

 zusätzlich: Bereiche ohne fußläufige Nahversorgung (350 / 500 m Luftlinie)

 lärmbelastete Bereiche

 Unangemessene Gestaltung des Steinbachs / der Steinbachau bzw. des ehemaligen Quellgebiets

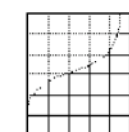
 Einzugsbereich S-Bahnhof:
500 m / 750 m Radius

 Einzugsbereich Nahversorgung:
350 / 500 m Radius

Plantitel: Potentiale / Defizite

Plannummer: 2.1.8
gezeichnet: J.-H.B auf Vector Works 10.5.0
Maßstab: 1:10.000

Bearbeitung:



Eichler + Schauss + Partner
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

23.03.2006

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660

2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

< Inhaltsverzeichnis

< Planverzeichnis

Regionaler Flächennutzungsplan

Mit der Aufstellung eines regionalen Flächennutzungsplans für das gesamte Verbandsgebiet des Ballungsraums Frankfurt Rhein-Main ist beabsichtigt, die gemeinsamen Interessen der Planungsregion stärker zu bündeln und aufeinander abzustimmen. Derzeit werden die Inhalte des regionalen Flächennutzungsplans mit den beteiligten Gemeinden des Verbandsgebiets abgestimmt. Die vorliegende Stadtentwicklungsplanung dient auch dazu, die Entwicklungsvorstellungen der Stadt Steinbach (Taunus) dem Planungsverband gegenüber zu artikulieren und in die Darstellungen des regionalen Flächennutzungsplans umzusetzen.

Der regionale Flächennutzungsplan wird die Funktion sowohl eines Flächennutzungsplans als auch die eines Regionalplans übernehmen. Bis zu seiner Rechtsgültigkeit gelten unverändert die Planaussagen des Regionalplans Südhessen 2000 und des rechtskräftigen Flächennutzungsplans.

Regionalplan Südhessen 2000

Der Regionalplan Südhessen, genehmigt am 23. August 2004, weist die Stadt Steinbach (Taunus) als Kleinzentrum innerhalb des Verdichtungsraums aus. Kleinzentren sollen sich in Bezug auf die Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen auf die Eigenentwicklung konzentrieren. Einrichtungen zur Deckung des haushaltsnahen, täglichen Grundbedarfs sollen erhalten werden.

Der Regionalplan stellt für die Stadt Steinbach (Taunus) einen maximalen Bedarf an neuen Siedlungsflächen von 14 ha fest. In der Karte zum Regionalplan dargestellt sind davon allerdings nur etwa 7 ha. Für verstädterte Siedlungsbereiche und ihre Umgebung sieht der Regionalplan bei der Ausweisung von Wohnbauflächen eine Dichte von 35 - 50 WE/ha vor.

Fast alle Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche Steinbachs sind als "Regionaler Grünzug" dargestellt. Zusätzlich sind die Flächen zwischen den Siedlungsbereichen von Steinbach (Taunus), Eschborn und Schwalbach als "Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft", als "Bereich für Landschaftsnutzung und Landschaftspflege" sowie als "Bereich für die Grundwassersicherung" dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt das bestehende Siedlungsgebiet entsprechend seiner Nutzung im Bestand als Wohnbaufläche, gemischte bzw. gewerbliche Baufläche dar. Als Baufläche – Planung sind aktuell drei Gebiete dargestellt: Eine Arrondierungsfläche am südöstlichen Ortsrand als Wohnbaufläche sowie am südlichen Ortseingang östlich und westlich der L 3006 die Gebiete "Taubenzehnter" (als gemischte bzw. Wohnbaufläche) und "Am Eschborner Weg" (als gemischte Baufläche).

Auch die Darstellung der unbebauten Außenbereichsflächen entspricht der Bestandsnutzung: Die Flächen der Steinbachaue sind als "private Grünfläche" oder "ökologisch bedeutsames Grünland", die übrigen Flächen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Ausführlichere Aussagen zu Ökologie und Landschaft werden im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan getroffen.

Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan UVF (gemäß Beschluss der Gemeindekammer des UVF vom 13.12.2000) formuliert als kommunales Leitbild und Entwicklungskonzeption für Steinbach (Taunus):

- die Erhaltung der offenen Feldfluren für die agrarische Produktion und deren partielle Aufwertung für Erholungsnutzung,
- die Erhaltung und Entwicklung des Streuobstwiesengebietes im Westen der Gemarkung als Kernelement eines Biotopverbundsystems,
- den naturnahen Ausbau des Steinbachs.
- Die regionalklimatisch bedeutsamen Feldfluren rund um Steinbach (Taunus) sollen nach Möglichkeit von einer weiteren Bebauung freigehalten werden.
- Ein wesentlicher Bestandteil des konzipierten Regionalparks Rhein-Main bildet ein Netzwerk von "Regionalpark-Korridoren", welche den Grünzügen zwischen den einzelnen Siedlungen im Ballungsraum folgen. Sie sind konzipiert als parkartig eingefasste Wege, die den Landschaftsraum erlebbar machen. Anbindungswege schaffen Verbindungen zu den jeweiligen Ortschaften.

Schutzgebiete und geschützte Lebensräume

108 ha (25 % der Gemarkungsfläche) liegen im Landschaftsschutzgebiet "Ost-taunus" (Fläche gemäß Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 30. August 2002, zuletzt geändert am 20. April 2005).

15,2 ha (3,5 % der Gemarkungsfläche) sind vermutete, geschützte Lebensräume und Landschaftsbestandteile nach § 15d HeNatG, überwiegend Streuobstwiesen. (Prüfung durch die Naturschutzbehörden ist im Einzelfall erforderlich; Angaben aus Landschaftsplan UVF 2000).

28,55 ha (6,5 % der Gemarkungsfläche) sind Wasserschutzgebiet Zone III (Wald an der Kronberger Waldsiedlung). Darüber hinaus sind weitere 361 ha Schutzzone III in Planung. In der Summe wären damit die überwiegenden Gemarkungsflächen außerhalb der Siedlungsbereiche Wasserschutzgebiet Zone III (aus Landschaftsplan UVF 2000).

2.2.2 Politische Rahmenbedingungen

Leistungsprogramm Stadtentwicklungsplanung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) verabschiedete am 05.07.2004 ein Leistungsprogramm zur Stadtentwicklungsplanung mit inhaltlichen Leitlinien zur Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Im Wesentlichen werden folgende Aspekte benannt:

- Ganzheitliche Betrachtungsweise: Erstellung eines integrierten Gesamtkonzepts, das städtebauliche, freiraumplanerische, soziale und verkehrsplanerische Belange gleichermaßen berücksichtigt.
- Aufzeigen von räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten und Möglichkeiten zur Stärkung der Attraktivität Steinbachs als Wohn- und Wirtschaftsstandort.
- Herstellung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen weiterer (baulicher) Stadtentwicklung und der Erhaltung von landschaftsbestimmten Freiräumen und Lebensqualität.

Diese Anforderungen werden in der vorliegenden Stadtentwicklungsplanung beachtet und planerisch umgesetzt.

Lokale Agenda 21

Die Diskussion um eine nachhaltige Entwicklung wurde 1992 auf der Konferenz für Umwelt und Entwicklung (UNCED) der Vereinten Nationen in Rio de Janeiro in Gang gesetzt.

Der Begriff "Nachhaltigkeit" leitet sich aus dem Englischen von "sustainable development" ab und bedeutet frei übersetzt "dauerhafte und umweltgerechte Entwicklung" oder "zukunftsfähige Entwicklung". Eine nachhaltige Stadtentwicklung ist also mehr als eine rein ökologische Stadtentwicklung, da die Zukunftsfähigkeit sich auch auf gesellschaftliche und wirtschaftliche Prozesse bezieht.

Durch die Übertragung auf die Stadtentwicklung entstand mit der sog. Lokalen Agenda 21 ein Begriff für ein Handlungsprogramm, dass das Thema einer dauerhaften und umweltverträglichen Stadtentwicklung auch als kommunale Handlungsverpflichtung begreift. Mittlerweile haben viele deutsche Kommunen eine Lokale Agenda 21 aufgestellt, so auch die Stadt Steinbach (Taunus).

Ein wesentlicher Bestandteil der Lokalen Agenda 21 ist die Formulierung eines Leitbilds als visionäres Idealbild einer Entwicklungsrichtung für die Struktur und Gestalt der Kommune. Konkretisiert wird das Leitbild durch Leitlinien (Grundprinzipien) und Leitziele (konkrete Entwicklungsschritte für einzelne Handlungsfelder). Bei der Aufstellung des Stadtentwicklungsplans sollen die Leitlinien und Leitziele der Lokalen Agenda 21 aufgenommen und umgesetzt werden.

Die übergeordneten Aussagen der Lokalen Agenda 21 der Stadt Steinbach (Taunus) sind:

- Steinbachs großes Potential ist insbesondere der hohe Wohn- und Freizeitwert, der sich unter anderem durch die landschaftliche Lage auf der einen und

die Nähe zur Frankfurt am Main auf der anderen Seite ergibt. Dieses Potential soll erhalten und gestärkt werden.

- Hierfür sollen sämtliche Maßnahmen der Stadtentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung auf die bestehende Natur- und Kulturlandschaft eingehen (Erhalt der "Stadt im Grünen").
- Weiterhin sollen der Wirtschaftsstandort Steinbach (Taunus) und insbesondere die zentralen Versorgungseinrichtungen erhalten und gestärkt werden.

Das Leitbild der Lokalen Agenda 21 ist am 21.10.2002 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden.

2.2.3 Gesellschaftliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Inhalte einer Stadtentwicklungsplanung müssen in enger Beziehung zur gesellschaftlichen Realität stehen, da aktuelle gesellschaftliche Veränderungstendenzen auch einen wesentlichen Einfluss auf die jeweiligen Planungsaussagen ausüben. Im Folgenden werden daher einige Aspekte dieses Themas skizzenhaft beleuchtet.

- **Bedeutungsverlust der "klassischen" Familie:**
Die Familie in ihrer herkömmlichen Prägung mit statistisch einem oder anderthalb erwerbstätigen Elternteilen und ein bis drei Kindern wird immer seltener. Erst recht verliert der Dreigenerationenhaushalt der Großfamilie (Kinder, Eltern, Großeltern) als Wohnform in Folge der gestiegenen Arbeitsmobilität innerhalb der Familien weiter an Bedeutung. Demgegenüber wächst bundesweit die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Dies hat beispielsweise Folgen für die Art der nachgefragten Bauformen oder die Baulandnachfrage insgesamt.
- **(Über-) Alterung der Gesellschaft:**
Infolge des Geburtenrückgangs in den letzten Jahrzehnten wächst die Zahl der Seniorenhaushalte verhältnismäßig stark an. Die mit dem Alter abnehmende Mobilität verlangt nach neuen baulichen und räumlichen Strukturen, die den spezifischen Anforderungen alter Menschen gerecht werden müssen, sowohl den gut wie auch den weniger gut materiell abgesicherten.
- **Wandel der Arbeitswelt:**
Die Arbeits- und Beschäftigungsverhältnisse werden sich weiter dynamisieren, in der räumlichen wie in der zeitlichen Dimension. Für den Einzelnen bedeutet dies gestiegene Anforderungen bezüglich der räumlichen Flexibilität. Das eigene Haus als räumlicher Rückzugsraum auf Lebenszeit verliert an Bedeutung, der häufigere Kauf und Verkauf von Immobilien innerhalb der persönlichen Lebensspanne wird wie in den angelsächsischen Ländern stärker eine allgemeine Erscheinung werden. Unbefristete Arbeitsverhältnisse werden seltener, Phasen intensiver Arbeit werden sich mit solchen hoher verfügbarer Freizeit (freiwillig oder gezwungenermaßen) abwechseln.
- **Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit:**
Die Realeinkommen weiter Teile der Bevölkerung stagnieren seit einiger Zeit bzw. sinken sogar. Gleichzeitig erhöhen sich die erforderlichen zusätzlichen Vorsorgeaufwendungen. Die Folge ist, dass das frei verfügbare Einkommen sinkt. Bezogen auf die bauliche und räumliche Entwicklung einer Kommune

hat dies Auswirkungen beispielsweise in Bezug auf die Marktgängigkeit bestimmter Gebäude- und Grundstücksformen.

- Differenzierung und Individualisierung:
Die Ausdifferenzierung der individuellen Lebensstile und Lebensziele nimmt weiter zu (sog. "Dritte Moderne"); die individuelle Einordnung in gesellschaftliche Gruppen und soziale Milieus fällt immer schwieriger. Planungsaussagen, die im Zusammenhang mit bestimmten Zielgruppen stehen, werden also unsicherer. Individualisierung bezeichnet u. a. den wachsenden Wunsch des Einzelnen nach eigensinnigem Handeln. Gegenüber (vermeintlicher oder tatsächlicher) Fremdbestimmung bestehen starke Widerstände.
- Gestiegene Anforderungen an das Individuum:
Die genannten Aspekte stehen in enger Wechselwirkung zueinander, sie verstärken sich dadurch teilweise in ihrer Wirkung. Eine besondere Bedeutung kommt den insgesamt gestiegenen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Anforderungen an das Individuum zu. Insbesondere der daraus resultierende Wunsch nach angemessenen Rückzugsräumen führt zu einem besonderen planerischen Handlungsbedarf.

Diese Faktoren bestimmen in gesellschaftlich-wirtschaftlicher Hinsicht auch die kommunalen Handlungsfelder in den nächsten Jahrzehnten. Als Oberziel ergibt sich, dass die Sicherung der Versorgung und die Sicherung der Wohn- und Lebensqualität ein zentraler Baustein in der baulichen und räumlichen Stadtentwicklung sein muss.

2.3 Siedlungsflächenbedarf

< Inhaltsverzeichnis

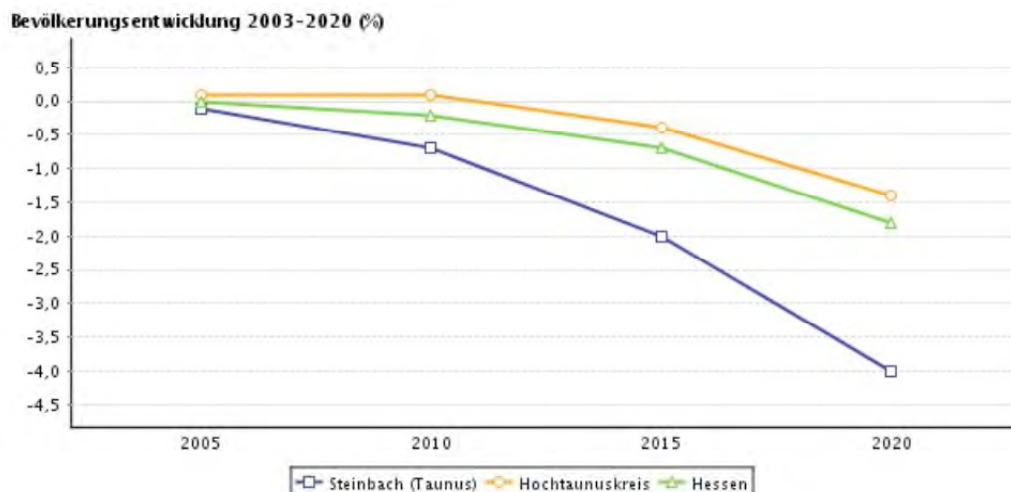
< Planverzeichnis

Neben der Formulierung allgemeiner Leitlinien für die weitere Entwicklung Steinbachs sind Aussagen zum zukünftigen Siedlungsflächenbedarf der kommenden Jahre eine wesentliche Aufgabe für eine Stadtentwicklungsplanung. Nur so kann beurteilt werden, welche Flächengrößen in den nächsten Jahren für die weitere bauliche Entwicklung in Steinbach (Taunus) vorgehalten werden müssen. Aus diesem Grund befasst sich das folgende Kapitel mit einer Abschätzung des zusätzlichen Siedlungsflächenbedarfs unter Einbeziehung unterschiedlicher Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung in Steinbach (Taunus). Weiterhin werden mögliche Siedlungserweiterungsflächen hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbaufläche bzw. gewerbliche Baufläche bewertet.

2.3.1 Demographische Rahmenbedingungen in Südhessen

Ein höherer Siedlungsflächenbedarf ist heute weniger durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung als vielmehr durch Wanderungsgewinne und Wohnflächenzuwächse pro Einwohner begründet.

- **Demographische Entwicklung:**
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist in der Bundesrepublik Deutschland aufgrund der im Vergleich zur Geburtenrate höheren Sterberate rückläufig. Untenstehende Grafik veranschaulicht die erwartete Bevölkerungsentwicklung in Hessen, im Hochtaunuskreis und speziell in Steinbach (Taunus).



(Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung "Aktion 2050", 2006; ausführlich in Anlage 2)

- **Siedlungsflächenzuwächse aufgrund von Wanderungsgewinnen:**
Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung rechnet für Südhessen bis 2020 aufgrund von Wanderungsgewinnen dennoch mit wachsenden Bevölkerungszahlen.⁴ Für den Regierungsbezirk Darmstadt wird eine Steigerung um insgesamt 2,5% voraus gesagt. Andere Quellen

⁴ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung: Demographische Rahmen-
daten zur Landesentwicklung; Wiesbaden, August 2004

prognostizieren für den genannten Zeitraum in einzelnen südhessischen Kreisen sogar Einwohnersteigerungen um 5% und mehr (z.B. Wetteraukreis und Hochtaunuskreis⁵).

Auch der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main geht für das Verbandsgebiet von Bevölkerungszuwächsen aufgrund von Wanderungsgewinnen aus. Allerdings wird im engeren Verdichtungsraum allenfalls ein geringer Anstieg der Bevölkerung angenommen. Aufgrund besserer Flächenverfügbarkeiten, marktgängigerer Siedlungsformen und erheblich günstigerer Grundstückspreise wird insbesondere das weitere Umland von den Bevölkerungszuwächsen profitieren.

- Siedlungsflächenzuwächse aufgrund von Wohnflächenzuwächsen:
Die jedem Bewohner der Bundesrepublik durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen. Allein von 1995 bis 2002 stieg die Zahl von 36,7 qm auf 41,6 qm. Daraus ergab sich für diesen Zeitraum im Bundesdurchschnitt ein jährliches Wachstum der Wohnfläche um 0,7 qm pro Einwohner.
Im Gebiet des Planungsverbands stieg die durchschnittliche Wohnfläche im selben Zeitraum von 37,2 qm auf 39,4 qm. Dies bedeutet ein jährliches Wachstum um 0,31 qm. Die geringere Zunahme als im Bundesgebiet ist im Wesentlichen mit den höheren Bodenpreisen im Rhein-Main-Gebiet zu erklären.
Dieser Trend des individuellen Wohnflächenwachstums pro Einwohner hält zur Zeit noch an; es ist auch nicht davon auszugehen, dass dieser Trend kurzfristig gestoppt wird. Auch der Planungsverband rechnet bis 2020 mit einer möglichen Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner um insgesamt 15%; das entspricht einem jährlichen Wachstum von 0,3 qm pro Einwohner und Jahr.

Aus diesen Daten ergibt sich, dass auch ohne Bevölkerungswachstum eine vermehrte Nachfrage nach Siedlungsfläche entsteht, wenn das Wohnflächenangebot quantitativ gleich bleibt, der individuelle Wohnflächenbedarf aber ansteigt. Die Konsequenzen könnten z.B. rückläufige Bevölkerungszahlen in einer Kommune oder überproportional steigende Grundstückspreise sein. Bei der Quantifizierung künftiger Siedlungsflächenbedarfe bewegen sich viele Kommunen daher im Spannungsfeld unterschiedlicher Zielsetzungen: Einerseits sollen im Sinne eines ressourcensparenden Planens möglichst wenig neue Freiflächen für eine Besiedelung in Anspruch genommen werden und somit der Flächenverbrauch grundsätzlich eingedämmt werden. Wenn allerdings die Bevölkerungszahl einer Kommune zumindest gehalten oder sozialverträgliche Miet- und Wohnungspreise gewährleistet werden sollen, so werden andererseits neue Flächenausweisungen erforderlich. Langfristige kommunale Entwicklungskonzeptionen nehmen daher eine ausgewogene Abwägung dieser gegeneinander stehenden Zielsetzungen vor.

Aus den oben genannten Faktoren ergibt sich für die Zukunft ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauland in Südhessen. Bis 2020 wird seitens des Planungsverbands von einem Siedlungsflächenbedarf im Verbandsgebiet in Höhe von 2.400 ha ausgegangen. Dargestellt in den rechtskräftigen Flächennutzungsplänen bzw.

⁵ Prof. Dr. P. Gans, Universität Mannheim, FB Geographie: Bevölkerungsentwicklung 2000-2020 Hessen; Studie im Auftrag der hessischen Landesregierung 2004

im Regionalplan sind bereits 3.000 ha, nachgemeldet wurden zusätzlich noch 800 ha. Auch unter Berücksichtigung einer Verfügbarkeitsquote in Höhe von 80% gilt der erwartete Bedarf damit als planerisch gedeckt.

Die Bevölkerungszunahme wird allerdings - wie oben bereits angedeutet - nicht gleichmäßig im Verbandsgebiet erfolgen. Im Rahmen eines Indikatorenmodells ergibt sich der Umstand, dass u.a. aufgrund günstigerer Bodenpreise, verringerter Aktivierungshemmnisse (z. B. geringeres naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis) und eines marktgängigeren Wohnraumangebots (freistehendes EFH) kleinere Gemeinden in ländlicheren Bereichen die meisten Einwohnerzuwächse realisieren werden können. Kommunen im engeren Verdichtungsraum, wie die Stadt Steinbach (Taunus), profitieren von den Einwohnerzuwächsen im Verbandsgebiet dagegen weniger.

2.3.2 Quantifizierung des Flächenbedarfs

Im Rhein-Main-Gebiet wird also auch künftig neues Wohnbauland benötigt. Die Bereitstellung von neuem Bauland erweist sich aber im engeren Verdichtungsraum aus einer Vielzahl von Gründen als schwierig oder z.B. im Hinblick auf die Schonung natürlicher Ressourcen als nicht wünschenswert.

In diesem Spannungsfeld bewegt sich auch die Entwicklungsplanung der Stadt Steinbach (Taunus). Wenn einerseits die aktuellen Bevölkerungszahlen langfristig stabil gehalten werden und andererseits die Qualität der landschaftlichen Umgebung der Stadt als ein zentrales Potential Steinbachs gesichert werden soll, muss zwischen diesen beiden Zielen ein ausgewogener Kompromiss gefunden werden.

Zur Veranschaulichung der Entwicklungspotentiale der Stadt Steinbach (Taunus) werden daher im Folgenden die Abhängigkeiten zwischen bereit gestelltem Wohnbauland, der Bebauungsdichte und der Einwohnerzahlen visualisiert. Dabei geht es hier zunächst nicht darum, konkrete Wohnbauflächenbedarfe abzuleiten, sondern die unterschiedlichen Abhängigkeiten und die daraus resultierenden Konsequenzen aufzuzeigen.

Die folgenden Grafiken befassen sich mit zwei Fragestellungen:

- Wie viel Fläche Wohnbauland wird pro Jahr in Abhängigkeit von
 - a. der Wohndichte in neuen Baugebieten und
 - b. dem durchschnittlichen Wohnflächenwachstum pro Einwohner im Stadtgebiet benötigt? (Grafik 1.1 und 1.2)
- Wie lange reicht unter Berücksichtigung dieser Abhängigkeiten eine bestimmte Flächengröße für die Entwicklung der Stadt Steinbach (Taunus) aus? (Grafik 2.1 und 2.2)

Dargestellt sind in den Grafiken Wohndichten von 30 WE/ha bis 60 WE/ha. Der gemäß Regionalplan geringste zulässige Wert für Bauflächen im verstädterten Bereich liegt bei 35 WE/ha, im Einzugsbereich von S- oder U-Bahnhöfen sollen 45 bis 60 WE/ha nicht unterschritten werden. Die durchschnittliche Wohndichte der Stadt Steinbach (Taunus) beträgt im Bestand 45 WE/ha.

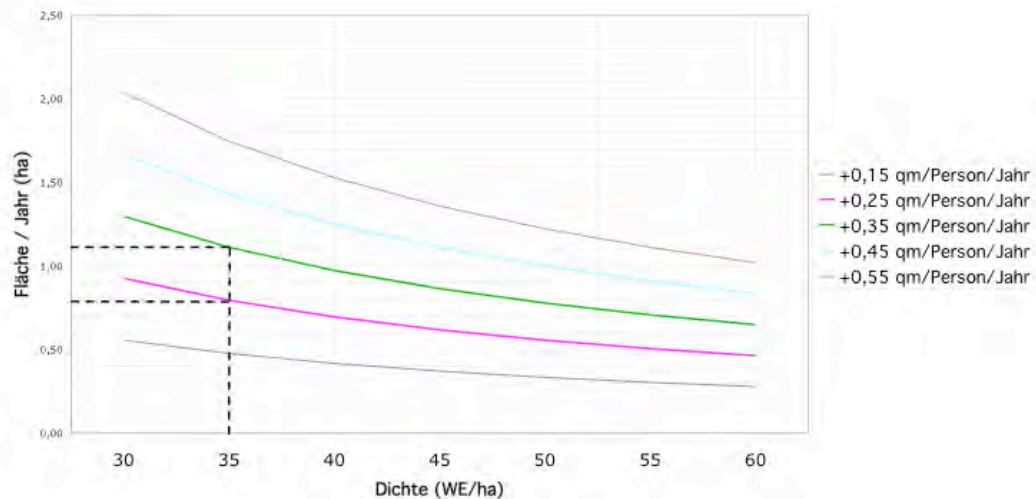
In jeder Grafik sind fünf Kurven dargestellt, die unterschiedliche Annahmen über das künftige Wohnflächenwachstum pro Einwohner treffen. Der geringste angenommene Wert beträgt 0,15 qm zusätzliche Wohnfläche pro Einwohner und Jahr, die Hälfte dessen, womit der Planungsverband rechnet. Der höchste Wert liegt mit 0,55 qm zusätzliche Wohnfläche pro Einwohner und Jahr noch unter dem Durchschnittswert für das Bundesgebiet in den vergangenen Jahren. Realistischerweise kann von einem Wohnflächenwachstum zwischen 0,25 und 0,35 qm pro Einwohner und Jahr ausgegangen werden.

In den Grafiken werden zwei Szenarien beispielhaft betrachtet:

- Szenario 1 (Grafik 1.1 und 2.1) geht von einer stagnierenden Bevölkerung aus,
- Szenario 2 (Grafik 1.2 und 2.2) geht von einem Bevölkerungswachstum von jährlich 25 neuen Einwohnern aus (durchschnittliches jährliches Wachstum 0,25%). Dies entspricht in Steinbach (Taunus) über einen Zeitraum von 20 Jahren hinweg betrachtet einer Steigerung um insgesamt 500 Einwohner (Wachstum insgesamt 5%).

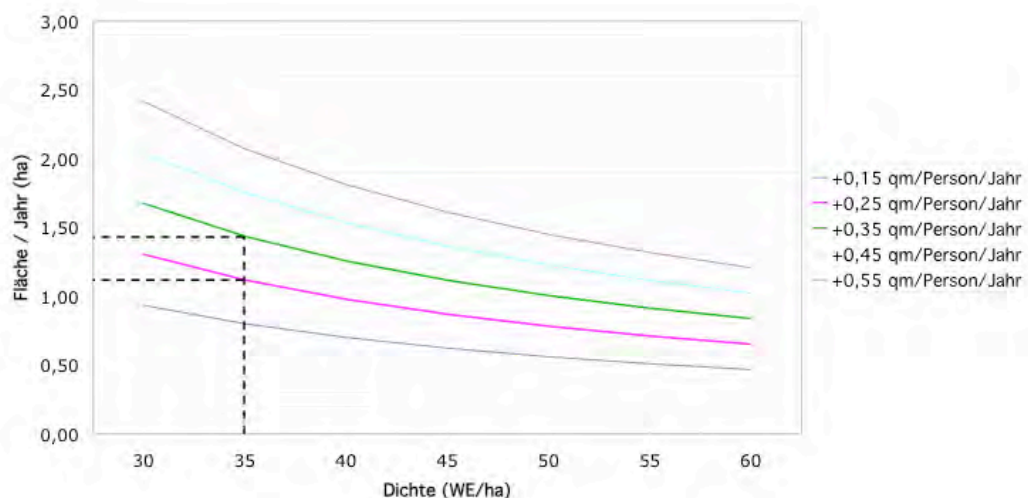
Aus diesen Szenarien lassen sich folgende Erkenntnisse gewinnen:

- Setzt man ein durchschnittliches jährliches Wohnflächenwachstum von 0,25 qm pro Person und eine Wohndichte von 35 WE/ha an, benötigt Steinbach (Taunus), allein um seine Bevölkerungszahl zu halten, jährlich 0,8 ha Wohnbauland. Schon eine nur leichte Überschreitung des vom Planungsverband verwendeten Wertes auf 0,35 qm pro Person erhöht den Flächenbedarf um 40% auf dann 1,1 ha pro Jahr (Grafik 1.1).



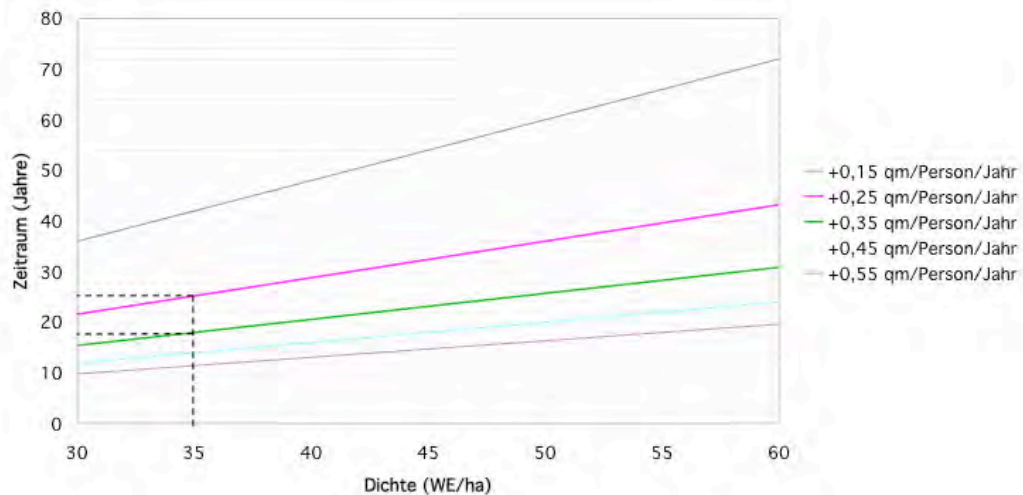
(Grafik 1.1)

- Ein Bevölkerungswachstum, wie in der Bevölkerungsprognose für den Hochtaunuskreis voraussagt (siehe vorheriges Kapitel; entspricht in Steinbach (Taunus) 25 Einwohnern pro Jahr), führt zu einer erheblichen Steigerung der Werte. Bei ansonsten unveränderten Parametern erhöht sich der Flächenbedarf bei einem Wohnflächenwachstum von 0,25 qm auf 1,1 ha und bei einem Wohnflächenwachstum von 0,35 qm auf 1,45 ha pro Jahr (Grafik 1.2). Auf 20 Jahre gerechnet sind dies fast 30 ha zusätzlich benötigte Wohnbaufläche.



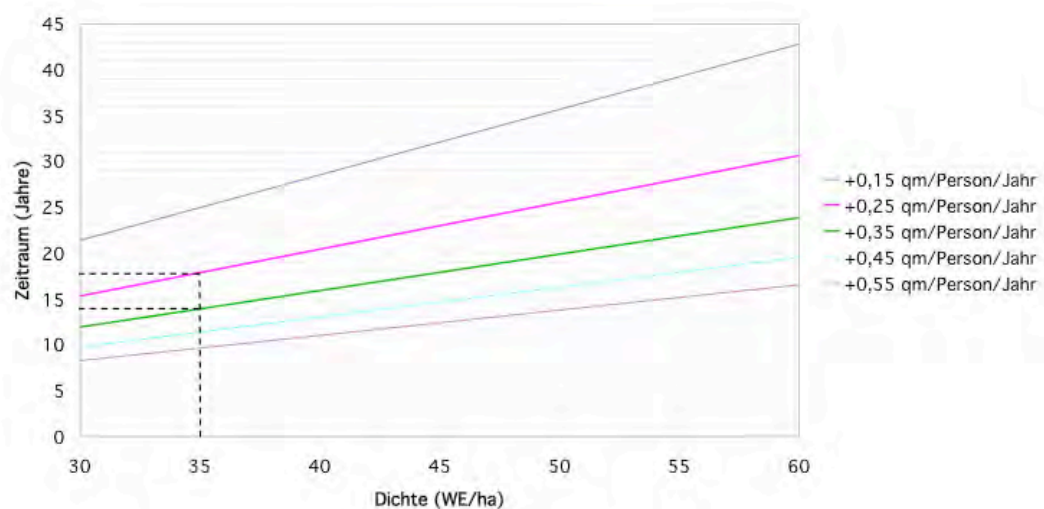
(Grafik 1.2)

- Setzt man eine bestimmte Flächengröße als maximal verfügbares Wohnbauland an, lassen sich in Abhängigkeit zu den gewählten Parametern Rückschlüsse darauf ziehen, ab welchem Zeitpunkt in Steinbach (Taunus) keine weitere Siedlungstätigkeit mehr stattfinden kann. Bei einer angenommenen Flächengröße von 20 ha, einer Wohndichte von 35 WE/ha und einem Wohnflächenwachstum in Höhe von 0,25 qm pro Einwohner und Jahr bestehen für die Stadt Steinbach (Taunus) bereits in 25 Jahren keine Baulandreserven mehr. Setzt man statt 0,25 einen Wert von 0,35 an, ist das Bauland bereits in 18 Jahren verbraucht - ohne dass Steinbach (Taunus) auch nur um einen einzigen Einwohner gewachsen wäre (Grafik 2.1).



(Grafik 2.1)

- Soll in diese Betrachtung noch ein Bevölkerungswachstum von 25 Einwohnern jährlich einbezogen werden, verringern sich die Zeiträume weiter auf 18 Jahre (0,25 qm Wohnflächenwachstum) bzw. 14 Jahre (0,35 qm Wohnflächenwachstum) bis zum vollständigen Verbrauch der angenommenen Siedlungsfläche von 20 ha.



(Grafik 2.2)

2.3.3 Innerörtliche Flächenpotentiale und Arrondierungsflächen

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich an den derzeitigen Siedlungsrändern ist zunächst zu prüfen, in welchem Ausmaß Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich bestehen. Aus diesem Grund wurden die innerörtlichen Freiflächen Steinbachs hinsichtlich ihrer Eignung für eine Bebauung untersucht:

- In Steinbach (Taunus) gibt es drei Gebiete mit geringen Neubaukapazitäten (Flächen 1 - 3, siehe Karte). Die Fläche 1 wird zur Zeit entwickelt, hier befinden sich noch etwa 6 freie Bauplätze. Die Fläche 2 befindet sich im Innern eines größeren Blocks. Vor einer Bebauung müsste hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert werden. Die Fläche 3 befindet sich am westlichen Siedlungsrand im Außenbereich und ist für eine Bebauung grundsätzlich geeignet.
- Es bestehen einzelne Freiflächenpotentiale, hauptsächlich in rückwärtigen Grundstücksbereichen. Eine Bebauung ist jedoch aufgrund einer fehlenden bzw. unzureichenden Erschließung meistens nicht möglich.
- Größere zusammenhängende Freiflächen befinden sich auch im Bereich "Am Alten See". Hier ist aber - abgesehen von der schwierigen topografischen Situation und einer fehlenden Erschließung - eine Bebauung aus freiraumplanerischen Gründen nicht wünschenswert. Dieser Bereich sollte entsprechend seiner ursprünglichen Funktion als Quellgebiet des Steinbachs eine grünplanerische Entwicklung und Aufwertung erfahren.
- In den Gebieten mit großmaßstäblichen Stadterweiterungen der 60er und 70er Jahre (Geschosswohnungsbau in der Berliner Straße, Hessenring usw.) gibt es ebenfalls größere zusammenhängende Freiflächen. Diese sind aber Bestandteil einer Grünordnungskonzeption, die den Flächen konkrete Funktionen zuweist. Die Flächen werden häufig intensiv genutzt (Kinderspiel, Parkplätze, Containerplätze etc.) oder sind für den Erhalt der Wohnqualität der Geschosswohnungen unverzichtbar (Belichtungsabstände, Schutzabstände). Eine Bebauung ist daher grundsätzlich nicht zu empfehlen.

Insgesamt lassen sich in Steinbach (Taunus) maximal 30 neue Wohneinheiten durch Nachverdichtung realisieren. Dies ist jedoch häufig aus planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Gründen schwierig bzw. langwierig. Durch eine Innenentwicklung von Steinbach (Taunus) sind neue Wohnbauflächen in einer nennenswerten Größenordnung nicht realisierbar. Dementsprechend gering ist das Einsparpotential bei eventuellen Siedlungserweiterungen am Siedlungsrand.



Analyse Baupotentiale im Innenbereich und Arrondierungsflächen

-  Nachverdichtung möglich
-  Nachverdichtung prinzipiell möglich, Prüfung erforderlich
-  Nachverdichtung nicht möglich bzw. städtebaulich / freiraumpl. unerwünscht
-  ... z.B. aufgrund bestehender Spielplätze

Am alten See

Großsiedlung der 60er und 70er Jahre

Plantitel: Baupotentiale Innenbereich und Arrondierungsflächen

Plannummer: 2.3.3
gezeichnet: J.-H.B auf Vector Works 10.5.0
Maßstab: 1 : 5.000

Bearbeitung:



Eichler + Schauss + Partner
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

23.03.2006

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660

2.3.4 Flächenpotentiale im Außenbereich

Im folgenden Abschnitt werden die grundsätzlich möglichen Siedlungserweiterungsflächen der Stadt hinsichtlich ihrer Eignung für eine künftige Wohnnutzung bzw. gewerbliche Nutzung bewertet. Ziel ist eine qualitative Charakterisierung der Flächen, die einen Überblick über die jeweiligen Vorzüge und Defizite, Chancen und Handlungsbedarfe gibt.

Für die tatsächliche spätere Ausweisung von Bauland sind die Ergebnisse dieser Analyse aber nicht allein entscheidend. Die Umsetzung der in Kapitel 3 formulierten Leitbilder und Leitlinien für eine nachhaltige künftige Entwicklung Steinbachs spielt bei der Frage, ob und wann die Entwicklung einer bestimmten Außenbereichsfläche wünschenswert ist, ebenso eine Rolle. Die folgende qualitative Bewertung kann aber dabei helfen, mögliche Aktivierungshemmnisse oder besondere Anforderungen bei der Entwicklung einzelner Flächen zu erkennen und in den Aussagen des Entwicklungsplans zu berücksichtigen.

Die Einteilung der Flächen hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten in "gut", "eingeschränkt" und "derzeit nicht wünschenswert" erlaubt auf diese Weise in einem Rückkopplungsprozess mit den allgemeinen Leitlinien für die räumliche Entwicklung die Entwicklung eines tragfähigen Siedlungsflächenkonzepts.

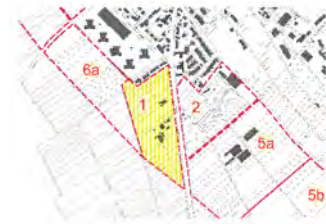
Folgende Kriteriengruppen wurden in der Analyse herangezogen:

- Bewertung der künftigen Wohnqualität
- Bewertung der Verkehrserschließung
- Bewertung der Auswirkung auf die Infrastruktur / Versorgung
- Bewertung der Identitätsbildung
- Bewertung der Konsequenzen für Natur und Landschaft
- Bewertung der Realisierbarkeit

Eine ausführlichere Darstellung der Bewertungskriterien und der Bewertungsergebnisse ist in Form einer tabellarischen Übersicht in der Anlage 3 dargestellt. An dieser Stelle erfolgt lediglich eine Kurzdarstellung mit Aussagen zur Entwicklungspriorität der einzelnen Flächen.

Fläche 1 "Am Eschborner Weg"

Lage: Die Fläche befindet sich am südlichen Ortseingang mit einer Größe von etwa 4,2 ha. Der Geltungsbereich des gleichnamigen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ist etwas kleiner.



Potentiale: Die Fläche ist landschaftlich schön gelegen. Das Ortszentrum und alle wichtigen Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt; ein Großteil der Flächen ist für die Stadt kurzfristig verfügbar. Die Verkehrsbelastung für die Bestandsgebiete Steinbachs ist gering. Die Bedingungen für einen Anschluss an ein Nahwärmesystem sowie für eine Regenwasserentwässerung in den Steinbach sind günstig.

Defizite: Es bestehen starke Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen von der Eschborner Straße. Innerhalb des Gebietes befindet sich eine Splitterbebauung.

Zusammenfassende Bewertung: Eine kurzfristige Entwicklung der Fläche ist empfehlenswert, insbesondere aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Hinweis: Auf der Fläche befindet sich ein geschützter Biotop (Streuobst) nach § 15d HeNatG, vorbehaltlich der Prüfung durch die Naturschutzbehörden im Einzelfall.

Fläche 2 "Taubenzehnter"

Lage: Die Fläche befindet sich am südlichen Ortseingang mit einer Größe von 3,8 ha. Der Geltungsbereich des gleichnamigen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ist etwas kleiner.



Potentiale: Die Fläche ist landschaftlich schön gelegen. Das Ortszentrum und alle wichtigen Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Ein Großteil der Flächen ist für die Stadt kurzfristig verfügbar. Die Verkehrsbelastung für die Bestandsgebiete Steinbachs ist gering. Die Regenentwässerung ist einfach und kostengünstig zu organisieren (Vorflut Steinbach). Die Bedingungen für einen Anschluss an ein Nahwärmesystem sind sehr günstig (zusammen mit Fläche 1).

Defizite: Es bestehen starke Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen von der Eschborner Straße. Weiterhin sind in dem Gebiet erhebliche Geruchsbelästigungen durch einen ansässigen Reiterhof zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung: Nach einer Verlagerung des Reiterhofs ist insbesondere aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Darstellung im Flächennutzungsplan eine kurzfristige Realisierung empfehlenswert.



Potentielle Siedlungserweiterungsflächen / Bewertung

-  gute Entwicklungsmöglichkeiten
-  gute bis eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten
-  nicht empfehlenswerte Siedlungsflächenentwicklung

Die Nummerierung der Flächen erfolgt in Anlehnung an die Nummerierung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung vom Juli 2002.

gute Entwicklungsmöglichkeiten:

Wohnbaufläche:

Fläche 1:	4,2 ha
Fläche 2:	3,8 ha
Fläche 4:	4,9 ha
Fläche 5a:	8,6 ha

Gesamt: 21,5 ha*

* zum Vergleich: RROP: 14 ha

gute bis eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten:

Wohnbaufläche:

Fläche 3a:	2,3 ha
Fläche 5b:	8,1 ha

Gesamt: 10,4 ha

Gewerbliche Baufläche (interkommunal):

Fläche 7:	12,4 ha
(Steinbach:	9,9 ha)
(Oberursel:	2,5 ha)

* Bei Anlage eines zusätzlichen S-Bahn-Halts "Steinbach-Süd" ist die Entwicklung der Fläche 3b empfehlenswert.

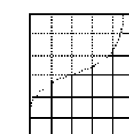
Plantitel: Potentielle Siedlungserweiterungsflächen

Plannummer: 2.3.4

gezeichnet: J.-H.B auf Vector Works 10.5.0

Maßstab: 1:10.000

Bearbeitung:



Eichler + Schauss + Partner
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

23.03.2006

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660

Fläche 3a "Gebiet Süd IVa"

Lage: Die Fläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand mit einer Größe von 2,3 ha.



Potentiale: Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet dargestellt, d.h. rechtliche Hemmnisse bei einer Entwicklung bestehen nicht. Die Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt, so dass auch aufgrund der bestehenden Nutzung keine grundsätzlichen Einschränkungen zu erwarten sind. Die Fläche bildet in ihrem Zuschnitt einen sinnvollen Abschluss der Siedlungsfläche im Südosten Steinbachs. Eine verkehrliche Anbindung an das bestehende Straßennetz ist problemlos möglich. Die Bedingungen für eine Regenwasserentwässerung in den Steinbach sind günstig.

Defizite: Es bestehen im Wesentlichen Defizite bezüglich der Erschließung und Infrastruktur. Der aus dem Plangebiet resultierende Neuverkehr belastet bestehende Siedlungsgebiete. Nach der Schließung des Lebensmittelmarkts an der Berliner Straße ist die Nahversorgung z.Zt. als schlecht zu bezeichnen. Die fußläufige Entfernung zum S-Bahnhof beträgt zwischen 900 und 1.200 Meter, die ÖV-Anbindung ist daher als weniger gut zu bezeichnen.

Zusammenfassende Bewertung: Trotz der genannten Defizite ist eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung der Fläche sinnvoll, insbesondere da keine planungs- und naturschutzrechtlichen Hemmnisse bestehen und eine sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungskörper ermöglicht wird (Arrondierungsfläche).

Hinweis: Anbindungsmöglichkeiten für die Fläche 3b sollten planerisch offen gehalten werden.

Fläche 3b "Gebiet Süd IVb"

Lage: Die Fläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand mit einer Größe von 9,4 ha. Sie schließt unmittelbar östlich an die Fläche 3a an.



Potentiale: Die Fläche ist im Regionalplan als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt. In den Flächennutzungsplan ist diese Darstellung jedoch nicht übernommen worden. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Bedingungen für eine Regenwasserentwässerung in den Steinbach sind günstig.

Defizite: Die Fläche grenzt unmittelbar an die Bahntrasse. Aufgrund eines fehlenden Haltepunkts ergeben sich hieraus aber keine Vorteile in Bezug auf die ÖV-Erschließung, sondern Einschränkungen für eine Entwicklung dieser Fläche, da mit Lärmemissionen gerechnet werden muss. Weiterhin bestehen die bereits bei der Bewertung der Fläche 3a genannten Defizite bezüglich Erschließung und Nahversorgung. Der aus dem Gebiet resultierende Neuverkehr belastet bestehende Gebiete in besonderem Maße. Eine vollständige Bebauung erschwert die

Realisierung des landschaftsplanerischen Vorschlags des "Grünen Rings" erheblich (s. Kap. 3.2.3).

Zusammenfassende Bewertung: Mittel- bis langfristig ist keine Siedlungstätigkeit empfehlenswert, insbesondere aufgrund der o.g. Nachteile und der abseitigen Lage.

Hinweise: Sofern in diesem Bereich ein zusätzlicher S-Bahn-Halt eingerichtet wird, ergibt sich eine grundsätzlich andere Bewertung: In diesem Fall ist eine Entwicklung der Fläche sinnvoller. Zur Abschirmung der Emissionen sind dann geeignete Maßnahmen (z.B. durch Anordnung der Bebauung, Lärmschutzwand etc.) zu treffen.

Fläche 4 "Am alten Cronberger Weg"

Lage: Die Fläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand mit einer Größe von 4,9 ha.



Potentiale: Die Fläche verfügt aufgrund ihrer landschaftlichen Lage über eine besondere Lagegunst. Das Ortszentrum ist fußläufig erreichbar und die Verkehrserschließung problemlos herstellbar. Konflikte mit belangen des Naturschutzes sind relativ gering. Grundsätzliche naturschutzrechtliche Restriktionen bestehen nicht. Die Bedingungen für einen Anschluss an ein Nahwärmesystem sind günstig.

Defizite: Defizite ergeben sich aufgrund der unbefriedigenden ÖV-Anbindung. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bislang nicht als Wohnbaufläche dargestellt, was jedoch kurzfristig möglich erscheint.

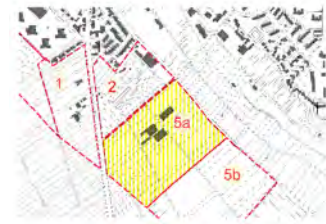
Zusammenfassende Bewertung: Eine Siedlungstätigkeit ist kurzfristig empfehlenswert, insbesondere aufgrund der Lagegunst der Fläche und der einfachen Erschließungsmöglichkeit.

Hinweise:

Auf der Fläche befindet sich ein kleines Biotop (Streuobst) nach § 15d HeNatG, vorbehaltlich der Prüfung durch die Naturschutzbehörden im Einzelfall. Nördlich dieser Fläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, von dem Abstände einzuhalten sind, und die Überreste einer römischen Villa.

Fläche 5a "Auf der Beun" und "Am Praunheimer Weg", Teil 1

Lage: Die Fläche befindet sich südlich der Fläche 2 "Taubenzehnter" mit einer Größe von 8,6 ha.



Potentiale:

Die Fläche ist landschaftlich attraktiv gelegen. An drei Seiten von freier Landschaft umgeben, haben die südlichen und westlichen Randbereiche einen freien Blick in die Rhein-Main-Ebene. Die Nordseite richtet sich auf das Steinbachtal aus. Die Fläche befindet sich in fußläufiger Entfernung zur "Neuen Mitte" mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelmarkt, Schule, Kindergarten). Die zusätzliche Verkehrsbelastung für die Bestandsgebiete Steinbachs ist gering, da das Gebiet direkt an die L 3006 geschlossen werden kann. Die Siedlungsentwässerung ist einfach und kostengünstig mit dem Steinbach als Vorflut zu organisieren. Die Bedingungen für einen Anschluss an ein Nahwärmesystem sind günstig. Die Lage der Gebiete 5a und 5b trägt zu einer konzeptionellen Verkehrsvermeidung in den derzeitigen Bestandsgebieten bei.

Defizite:

Die Fläche ist weder im Regionalplan noch im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Entwicklung dieser Fläche ist nur bei einer Verlagerung des bestehenden Reiterhofs möglich.

Zusammenfassende Bewertung:

Eine Ausweisung dieser Fläche als Wohnbauland eröffnet der Stadt Steinbach bei ihrer grundsätzlichen Siedlungsflächenkonzeption eine neue Entwicklungsperspektive, da entlang des Steinbachtals neue attraktive Wohnlagen entstehen können. Trotz der bislang eingeschränkten Verfügbarkeit (Reiterhof) überwiegen die Standortvorteile und Potentiale dieser Fläche. Eine kurzfristige Entwicklung dieser Fläche ist städtebaulich sehr empfehlenswert.

Hinweise:

Im Osten der Fläche befindet sich ein größeres Biotop nach § 23 HeNatSchG (Obstwiese). Anbindungsmöglichkeiten für die Fläche 5b sind planerisch vorzuhalten.

Fläche 5b "Auf der Beun" und "Am Praunheimer Weg", Teil 2

Lage: Die Fläche grenzt südlich an die Fläche 5a an mit einer Größe von 8,1 ha.



Potentiale: Die Fläche 5b besitzt die gleichen Potentiale wie die Fläche 5a. Eine Ausweisung als Wohnbauland eröffnet (gemeinsam mit der Fläche 5a) der Stadt eine neue Qualität bei der Stadtentwicklung. Die Lage an der Steinbachaue ist ein attraktiver Standort; auch die Nähe zum Versorgungsschwerpunkt und Infrastrukturstandort "Neue Mitte" in fußläufiger Entfernung bedeutet eine hohe Standortqualität.

Defizite: Eine Entwicklung der Fläche ist erst nach Realisierung von Fläche 5a möglich (Erschließung, städtebauliche Anbindung).

Zusammenfassende Bewertung: Mittelfristig ist die Entwicklung dieser Fläche städtebaulich sehr empfehlenswert.

Hinweis:

Auf der Fläche befindet sich ein Biotop (Streuobst) nach § 15d HeNatG, vorbehaltlich der Prüfung durch die Naturschutzbehörden im Einzelfall.

Fläche 6a und 6b "Untere Silberts" bzw. "Unter der Cronberger Höhe"

Lage: Die Flächen befinden sich am südwestlichen Ortsrand mit einer Größe von insgesamt 10,1 ha.



Potentiale: Die Flächen verfügen wegen ihrer landschaftlichen Orientierung über eine hohe Lagegunst.

Defizite: Die Flächen sind laut Landschaftsplan Teil eines "Biotopverbundgebietes mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen". Auf den Flächen befinden sich geschützte Biotope (Streuobst) nach § 15d HeNatG.

Zusammenfassende Bewertung: Aufgrund bestehender naturschutzrechtlicher Restriktionen und konzeptioneller Überlegungen ist mittel- und langfristig keine Siedlungstätigkeit empfehlenswert. Auch ohne naturschutzrechtliche Restriktionen ist die Entwicklung dieser Flächen kritisch zu bewerten, weil in die bestehende, landschaftlich wichtige Grünzäsur zwischen Steinbach und Niederhöchstadt eingegriffen würde. Eine weitere Siedlungstätigkeit in diesem Bereich sollte erst dann in Erwägung gezogen werden, wenn die Entwicklung sämtlicher kurz- bis mittelfristig empfehlenswerten Potentialflächen abgeschlossen ist und dann noch weiterer Siedlungsflächenbedarf besteht. Auch in diesem Falle ist eine sorgfältige Prüfung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, auch unter regional-planerischen Gesichtspunkten, vorzunehmen.

Fläche 7 "Im Gründchen am Bahnhof"

Lage: Die Fläche befindet sich unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbegebiets und westlich des Bahnhofs. Die Größe beträgt 12,4 ha, davon befinden sich 2,5 ha auf Oberurseler Gemarkung.



Potentiale: Die Fläche eignet sich für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets dar und verfügt über einen sehr guten ÖPNV-Anschluss (S-Bahn im 15-Minuten-Takt; Fahrtzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof etwa 12 Minuten). Durch eine Entwicklung dieser Fläche können sich auch positive Auswirkungen für das bestehende Gewerbegebiet ergeben.

Defizite: Derzeitig ist der Anschluss an das überörtliche Straßennetz als eher mittelmäßig zu beurteilen. Vor Fertigstellung einer Ortsumfahrung wären zusätzliche Belastungen für die Ortsdurchfahrten in Steinbach (Taunus) und Oberursel zu erwarten. Die Siedlungsentwässerung dieser Fläche ist aufwändig.

Zusammenfassende Bewertung: Mittelfristig ist die Entwicklung dieser Fläche nach Fertigstellung einer Ortsumfahrung für Steinbach (Taunus) empfehlenswert.

Hinweise: Die Fläche sollte als interkommunales Gewerbegebiet entwickelt werden. Im Vorfeld ist ein bedarfsgerechtes, schlüssiges Nutzungskonzept zu erstellen.

Auf der Fläche befindet sich ein Biotop (Streuobst) nach § 15d HeNatG, vorbehaltlich der Prüfung durch die Naturschutzbehörden im Einzelfall.

Fläche 8a und 8b "Schiefergewann" und "Am Oberhöchstädter Weg"

Lage: Die Flächen befinden sich am nordwestlichen Ortsrand mit einer Größe von insgesamt 7,1 ha.



Potentiale: Teile der Flächen sind landschaftlich schön gelegen.

Defizite: In der westlichen Teilfläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Aussiedlerhof), von dem Geruchsemissionen ausgehen können. Mit einer kurz- bis mittelfristigen Verfügbarkeit ist nicht zu rechnen. Der Ortskern und alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen befinden sich außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit. Von der Kronberger Straße gehen Lärmemissionen aus. Die Siedlungsentwässerung dieser Fläche ist aufwändig. Der aus dem Gebiet entstehende Neuverkehr belastet bestehende Siedlungsgebiete.

Zusammenfassende Bewertung: Eine Entwicklung dieser Flächen ist langfristig aufgrund der schlechten Lagebedingungen nicht zu empfehlen.

Hinweis:

Auf der Fläche befindet sich ein Biotop (Streuobst) nach § 15d HeNatG, vorbehaltlich der Prüfung durch die Naturschutzbehörden im Einzelfall.

Fläche 8c "Am Viehweg"

Lage: Die Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand mit einer Größe von etwa 3,6 ha.



Potentiale: Die Fläche ist landschaftlich schön gelegen.

Defizite: Der Ortskern und alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen befinden sich außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit.

Zusammenfassende Bewertung: Grundsätzlich ist eine Siedlungsentwicklung nicht empfehlenswert. Zusätzlich zu den Ausführungen zur den Flächen 8a/8b wird ein "Zusammenwachsen" von Siedlungsbereichen und Freizeiteinrichtungen auch aus landschaftsplanerischen Gründen für nicht empfehlenswert erachtet, weil das vorhandene Landschaftsbild und das Prinzip der durch Landschaft voneinander abgegrenzten Siedlungsteile erhalten bleiben sollte.

Fläche 9 "Vor der Geissel"

Lage:

Die Fläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand mit einer Größe von etwa 4,9 ha.



Potentiale: Die Fläche wird zum größten Teil als privates Gartenland genutzt.

Defizite: Eine Bebauung dieser Fläche würde das landschaftliche Potential zerstören und die derzeitigen Nutzungen beenden. Die verkehrliche Erschließung ist schwierig, da keine direkten Anschlussmöglichkeiten an das Straßennetz vorhanden sind. Der aus dem Gebiet entstehende Neuverkehr belastet bestehende Siedlungsgebiete.

Zusammenfassende Bewertung: Kurz- bis mittelfristig ist eine Entwicklung dieser Fläche nicht empfehlenswert. Bei einer Entwicklung der Fläche wäre ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, das die landschaftlichen Vorzüge dieses Gebiets möglichst weitgehend erhält.

Flächen 10 und 11 "Vor dem Gleichen" und "Auf der Schanz"

Lage: Die Flächen befinden sich zwischen dem nordöstlichen Ortsrand und dem bestehenden Gewerbegebiet. Die Größe beträgt etwa 12,9 ha.



Potentiale: Der S-Bahnhof befindet sich in fußläufiger Entfernung, ebenso die Lebensmittelmärkte im angrenzenden Sondergebiet "Einkauf".

Defizite: Die Gesamtfläche ist als regionaler Grünzug im Regionalplan dargestellt. Diese Darstellung wird auch in den regionalen Flächennutzungsplan übernommen. Teile der Fläche liegen im Wirkungsbereich von Immissionen des Gewerbegebiets und der L 3006. Der aus der Gebietsentwicklung entstehende Neuverkehr belastet die gesamte Ortsdurchfahrt im Zuge der L 3006.

Zusammenfassende Bewertung: Eine Entwicklung dieser Flächen ist grundsätzlich nicht empfehlenswert. In der Abwägung der unterschiedlichen Faktoren wiegt die landschaftliche Bedeutung der Flächen (Erhalt Steinbachs als "Stadt in der Landschaft") stärker als alle anderen. Die Freihaltung der Grünzäsur zwischen "Wohnstadt" und "Arbeitsstadt" ist landschaftsplanerisch und städtebaulich erforderlich, um die strukturelle Ortscharakteristik Steinbachs zu erhalten. Eine Bebauung der Flächen würde die derzeit vollständige Umgrünung des Siedlungskörpers unterbrechen, dichten Wohngebieten Steinbachs den Zugang zur freien Landschaft "verbauen" und den markanten nordöstlichen Ortsrand von Steinbach (Taunus) auflösen. Die Flächen dienen auch als Abstandsfläche zum angrenzenden Gewerbegebiet, durch die sowohl das Gewerbegebiet als auch die angrenzenden Wohngebiete geschützt werden. Eine Bebauung der Flächen ist deshalb städtebaulich, landschaftsplanerisch und regionalplanerisch nicht sinnvoll.

Hinweis:

Auf der Fläche befindet sich ein Biotop (Streuobst) nach § 15d HeNatG, vorbehaltlich der Prüfung durch die Naturschutzbehörden im Einzelfall.

2.4 Folgerungen für die Stadtentwicklung

Die Ausführungen zum Siedlungsflächenbedarf in Kapitel 2.3.2 führen zu folgenden Ergebnissen:

- **Kurz- und mittelfristiger Flächenbedarf:**
Sofern in Steinbach (Taunus) das Ziel einer stabilen Einwohnerzahl verfolgt werden soll, besteht kurz- und mittelfristig zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf. Da im Innenbereich der Bedarf nicht gedeckt werden kann, muss auf Potentialflächen im Außenbereich zurückgegriffen werden. Hierfür stehen geeignete Flächen in ausreichender Größe zur Verfügung, die voraussichtlich auch im regionalen Flächennutzungsplan als künftiges Wohnbauland bis 2020 dargestellt sind.
- **Langfristiger Flächenbedarf:**
Sofern sich die grundlegenden Parameter für die Entwicklung des Wohnflächenbedarfs nicht verändern (Wohnflächenwachstum pro Einwohner, Siedlungsdruck im Rhein-Main-Gebiet), besteht langfristig über den Planungshorizont 2020 hinaus weiterer Siedlungsflächenbedarf. Die Entwicklungsplanung sollte daher Perspektiven für die Bereitstellung weiterer Flächen als Wohnbauland eröffnen. Dieses Ziel steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Regionalen Flächennutzungsplans, da der Planungshorizont hier nur bis zum Jahr 2020 reicht, der Planungshorizont einer Entwicklungsplanung aber deutlich darüber hinaus geht. Die frühzeitige planerische Berücksichtigung sinnvoller, langfristiger Erweiterungsflächen garantiert eine ganzheitliche Planung. Ein Erfordernis, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausgehenden potentiellen Erweiterungsflächen in ihrer Lage und Größe im Regionalen Flächennutzungsplan bereits jetzt darzustellen, besteht jedoch noch nicht.

Eine exakte Prognose über die benötigte Siedlungsfläche ist nach den Ausführungen in Kapitel 2.3.2 jedoch nicht möglich, weil die einzelnen Parameter zur Ermittlung der Flächengröße Schwankungen unterliegen. Je nach Wohndichte, Wohnflächenwachstum pro Einwohner und durchschnittlicher jährlicher Flächenverfügbarkeit wächst, schrumpft oder stagniert die Bevölkerungszahl. Umgekehrt ergeben sich hieraus aber auch Handlungsspielräume für die Stadt, da einige dieser Parameter der Steuerung durch die Stadt unterliegen.

Um diese Steuerungsspielräume für die Stadt offen zu halten, empfiehlt es sich, im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung neben quantitativen Aussagen zum Siedlungsflächenbedarf auch einen qualitativ-inhaltlichen Ansatz anzuwenden. Dieser greift insbesondere auf die Ergebnisse aus der städtebaulichen Potentialanalyse (Kapitel 2.1) und den Betrachtungen zu den gesellschaftlichen Rahmenbedingungen (Kapitel 2.2) zurück:

- **Gesellschaftliche Bedingungen:**
Vor dem Hintergrund einer sich dramatisch verändernden Altersstruktur in der Bundesrepublik Deutschland und den damit einhergehenden Unsicherheiten bezüglich künftig nachgefragter (oder aus finanziellen Gründen realisierbarer) Wohn- und Lebensstile erscheint es grundsätzlich nicht ratsam, bei der Stadt-

entwicklungsplanung allein auf einen z.B. aus den Strukturdaten Steinbachs abgeleiteten und rechnerisch ermittelten Siedlungsflächenbedarf abzustellen. Weiterhin hat sich gezeigt, dass durch gesellschaftliche Umbrüche neue Zielgruppen entstanden sind, deren Nachfrageprofil nach Wohnraum sehr differenziert ist und nicht mehr unbedingt dem entspricht, was jahrzehntelang in der Bundesrepublik Gültigkeit hatte.

- Städtebauliche Qualitäten:

Gerade vor dem Hintergrund der erforderlichen (und gelebten) Mobilität der Menschen, die sich immer weniger an kommunalen, sondern vielmehr an regionalen Bezügen orientieren (müssen), stehen die Kommunen im Rhein-Main-Gebiet zueinander im Wettbewerb um den Erhalt ihrer Bevölkerungszahlen. Es ist daher sinnvoll, im Zuge der Stadtentwicklungsplanung gerade auch Aussagen über die Qualitäten zu treffen, die bei der Entwicklung neuer Flächen und in Steinbach (Taunus) insgesamt erreicht bzw. erhalten werden sollen. Wesentlich hierfür sind die Schlussfolgerungen, die sich aus den Ergebnissen der städtebaulichen Potentialanalyse ergeben.

Der Schwerpunkt der Stadtentwicklungsplanung darf also nicht nur in der "Berechnung" künftiger Bedarfe und deren räumlichen Verortung liegen. Ziel der Stadtentwicklungsplanung muss es vielmehr sein, einen stabilen Ordnungsrahmen zu bieten, in dem die Potentiale Steinbachs gestärkt sowie die Defizite relativiert werden und insbesondere bezüglich der Geschwindigkeit der Siedlungsentwicklung verschiedene "Zukünfte" realisiert werden können. Stadtentwicklungsplanung soll also nicht auf einen zeitlich und räumlich festgelegten Endzustand hin orientiert sein. Sie soll vielmehr ein Angebot darstellen, das in seiner städtebaulichen Qualität schlüssig ist und zeitlich und räumlich eine flexible Umsetzbarkeit erlaubt.

Folgende Fragestellungen müssen daher im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung beantwortet werden:

- Wie kann der oben genannte stabile Ordnungsrahmen aussehen, bei dem qualitative Aussagen zur Wohnqualität gegenüber quantitativen Aussagen zur Flächengröße und Entwicklungsgeschwindigkeit im Vordergrund stehen?
- Gibt es in Steinbach (Taunus) einzigartige, qualitative Elemente, die das Selbstverständnis Steinbachs ausmachen und als Leitbild für die künftige Entwicklung der Stadt dienen können?
- Welche inhaltlich-qualitativen Prinzipien der Siedlungsentwicklung lassen sich daraus ableiten, die die Stärken Steinbachs betonen bzw. nutzen und die Siedlungswachstum und Aspekte nachhaltigen Wirtschaftens miteinander vereinigen?

3 Stadtentwicklungsplanung

3.1 Konzeptionelles Leitbild

< Inhaltsverzeichnis

< Planverzeichnis

Die Identität Steinbachs wird durch eine besondere Qualität bestimmt: Sie ist die "kompakte Stadt in der Landschaft". Dieses identitätsstiftende Merkmal wird von der Bevölkerung bewusst erlebt und findet sich sowohl in den Leitlinien der Lokalen Agenda 21 als auch in der aktuellen politischen Diskussion wieder.

Das Bild der "kompakten Stadt in der Landschaft" ergibt sich aus einem klar strukturierten Stadtkörper und der unmittelbar angrenzenden Kulturlandschaft. Dieser reizvolle Kontrast ist so prägnant, dass er dem Planungsverband als ein Bild für die Strukturmerkmale des Rhein-Main-Gebiets insgesamt dient (Bild unten).

In einem dialektischen Sinne gehört zu diesem städtebaulichen Charakteristikum in Steinbach (Taunus) auch die "Landschaft in der Stadt" (z.B. Parkcharakter in den Großsiedlungen) und die "Stadt als Kontrast zur Landschaft" (Hochhäuser am Ortsrand).



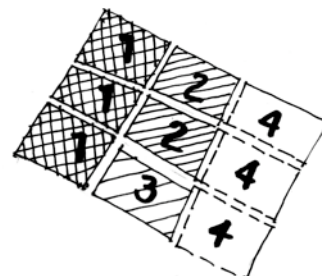
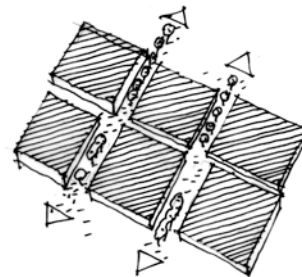
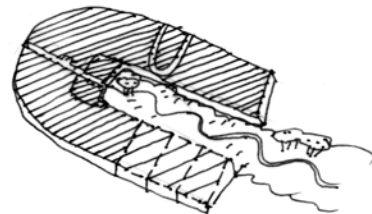
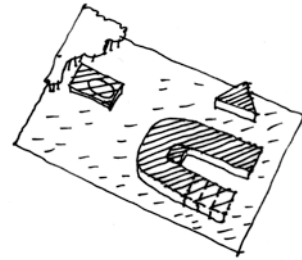
Steinbach als Stadt in der Landschaft: Links im Bild die "Wohnstadt", rechts das Gewerbegebiet, im Hintergrund der Taunus (Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main)

Die "kompakte Stadt in der Landschaft" ist das übergeordnete Leitbild, das die weitere stadtplanerische und landschaftsplanerische Entwicklung Steinbachs bestimmen kann und soll. Daraus ergeben sich folgende Leitlinien:

- Freihaltung bestehender Grünzäsuren zwischen der "Wohnstadt", der "Arbeitsstadt" und dem Freizeitbereich Steinbachs sowie zu benachbarten Siedlungsgebieten. Aufwertung der bestehenden Kulturlandschaft und Erhalt einer räumlich klaren Abgrenzung zu Siedlungsgebieten.
- Ausbildung eines "Grünzuges Steinbachtal" als zentrales Ordnungs- und Gliederungselement für den gesamtstädtischen Siedlungskörper. Funktionale und landschaftsgestalterische Aufwertung der Steinbachaue und der angrenzenden Freiflächen als Landschaftspark und Ergänzung der "Neuen Mitte". Die positive Entwicklung des Gewässers "Steinbach" stärkt die Identität der Stadt Steinbach (Taunus) und der Grünzug bestärkt das städtebauliche Leitbild.
- Integration bestehender Landschaftselemente (Einzelbäume, Feldhecken, Teile von Obstwiesen) in künftige Siedlungsgebiete als Merkmal einer "steinbach-eigenen" Identität in den neuen Baugebieten als Neuinterpretation des landschaftsplanerischen Leitbilds der Siedlungserweiterungen aus den 60er und 70er Jahren.

Offener Zugang zur Kulturlandschaft durch durchlässige Siedlungsränder und der Vermeidung neuer Barrieren. Diese Leitlinie gilt auch für bestehende Siedlungsränder.

- Konzeption von bedarfsgerechten Bauabschnitten zur Vermeidung von Vorhalteinvestitionen für Ver- und Entsorgungs- und sonstige Infrastruktureinrichtungen. Bedarfsgerechte, abschnittsweise Realisierung von Baugebieten schon landwirtschaftlich und ökologisch wertvolle Freiflächen.



3.2 Stadtentwicklungsplan

3.2.1 Städtebauliches Leitbild zur Stadtentwicklung: Steinbach - Südwest und das Steinbachtal



Zentrales Leitbild: Stärkung der "Stadt in der Landschaft": Die Entwicklung der Flächen Steinbach-Südwest eröffnet der Stadt Steinbach (Taunus) eine neue Entwicklungsperspektive: der "Grünzug Steinbachtal" wird zum Rückgrat des Stadtgrundrisses.

Übergeordnetes städtebauliches Leitbild ist die Vervollständigung des Stadtgrundrisses als langfristiges Entwicklungsziel. Es realisiert und sichert dauerhaft die Identität der "Stadt in der Landschaft". Als vorrangiges Leitziel dient dazu die Entwicklung von Steinbach - Südwest (Flächen 2 und 5) zu einem neuen Siedlungsschwerpunkt, der den Siedlungskörper arrondiert und den Stadtgrundriss vervollständigt. Durch eine sukzessive Bebauung dieser Siedlungsflächen realisiert sich die Entwicklungsperspektive der "Stadt in der Landschaft" auf neuem und höherem Niveau.

Das tragende Element dieser Konzeption ist die Einbeziehung des Steinbachtals in den Siedlungskörper. Als innerörtlicher Landschaftspark wird das Steinbachtal zur identitätsstiftenden Mitte im Stadtgrundriss. Durch die Umsetzung dieses Leitzieles können bereits bestehende landschaftliche Zusammenhänge neu aufgezeigt werden, beispielsweise das Thema des Steinbachs mit seinem Ursprung im Ortskern und seinem Verlauf vom alten Ortskern in die offene Landschaft oder das Thema "Landschaft in der Stadt". Die unterschiedlichen bestehenden und zukünftigen Baugebiete der Stadt werden durch den "Grünzug Steinbachtal" zueinander in Beziehung gesetzt und miteinander verknüpft. Steinbach rückt das vorhandene Landschaftselement Bachaue auch über die Siedlungserweiterungen in den Vordergrund und gewinnt damit an gesamtstädtischer Identität.

Durch das Schaffen prägnanter, aber gleichzeitig auch durchlässiger Siedlungsränder auch in den neuen Entwicklungsgebieten bleibt der "steinbach-typische" klare Kontrast zwischen Siedlung und Landschaft erhalten.

Das Leitbild für Steinbach - Südwest und das Steinbachtal enthält folgende Grundaussagen:

- **Planerische Grundidee:**

Die Anordnung der neuen Siedlungsflächen südwestlich des Steinbachtals als neuer kompakter Siedlungsbestandteil Steinbachs schafft eine Komplementierung und Abrundung des Siedlungsgefüges und definiert gleichzeitig das Steinbachtal als einen eigenen, klar umgrenzten Landschaftsraum.

- **Verbindendes Element:**

Die Steinbachaue mit ihrem Wegenetz verzahnt durch eine verbesserte Zugänglichkeit alte und neue Siedlungsflächen. Sie dient als verbindendes Element zwischen den künftigen Erweiterungsflächen und dem bestehenden Siedlungsgebiet mit der "Neuen Mitte" am St. Avertin-Platz. Weiterhin stellt das Steinbachtal eine attraktive Verbindung zwischen den künftigen Erweiterungsflächen Südwest und dem alten Ortskern am Pijnackerplatz her.

- **Aufwertung und Synergieeffekte:**

Als partielle Eingriffskompensation für die zukünftigen Siedlungsflächen kann das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser in unmittelbarer Nähe dem Steinbach zugeführt werden. Dies kann zu einer Verbesserung der hydrologischen bzw. ökologischen Situation in der Bachaue genutzt werden. Auch in dieser Hinsicht besteht eine enge Verbindung zwischen der Steinbachaue und den künftigen Erweiterungsflächen. Durch eine aufgewertete Steinbachaue ergibt sich für die künftigen Erweiterungsflächen eine besondere und verbesserte Lagegunst.

Durch die Verwirklichung dieses städtebaulichen Leitbildes ergeben sich weitere Auswirkungen, die sich auch auf die Entwicklung der Gesamtstadt Steinbach (Taunus) positiv auswirken:

- Bestehende gesamtstädtische Zusammenhänge werden durch diese Konzeption verdeutlicht. Durch die Aufwertung des Steinbachs wird sein Verlauf von der "Bütt" am Pijnackerplatz bis zur Stadtgrenze Steinbachs erlebbar gemacht. Seine Bedeutung als identitätsstiftendes Element für ganz Steinbach (Taunus) wird auf diese Weise hervorgehoben.
- Der Grünzug Steinbachtal wird ein Erholungsgebiet innerhalb des Ortes und markiert einen inneren Ortsrand. Durch die Aufwertungsmaßnahmen wird er zur "grünen Mitte" Steinbachs mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und ist von den meisten Siedlungsbereichen Steinbachs aus innerhalb von wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.
- Die "Neue Mitte" wird durch die künftigen Siedlungsflächen Südwest gestärkt, da diese sich in fußläufiger Entfernung zum St. Avertin-Platz befinden. Die potentiellen Nutzer und Kunden werden so nah wie möglich an der "Neuen Mitte" mit ihren zahlreichen öffentlichen und privaten Einrichtungen angesiedelt.



Stadtentwicklungsplan

Entwicklungsaussagen Siedlung / Infrastruktur

- Wohnnutzung / Mischnutzung
- Erweiterungsfläche Wohnnutzung
- mittel- bis langfristige Erweiterung der Wohnnutzung
- gewerbliche / Mischnutzung
- langfristige Erweiterung der gewerblichen / Mischnutzung
- EZH** bestehender Standort Nahversorgung: Erhalt und Weiterentwicklung
- (EZH)** bestehender Standort Nahversorgung: Fortbestand unsicher
- [EZH]** möglicher Ersatzstandort Nahversorgung

Entwicklungsaussagen Freiraum / Landschaft

- Offene Kulturlandschaft
"Grüner Ring" um Steinbach
- Grünzug "Steinbachaue"
Ökologische Aufwertung des Steinbachs
- Stärkung bestehender Kultur- / Freizeiteinrichtungen
- Erweiterungsgebiet
- möglicher Ersatzstandort Reiterhof

Entwicklungsaussagen Erschließung

- Friedhof / Kleingärten / Vereinsnutzung
- Hauptwegeverbindung zwischen Landschaft und Siedlung
- Sicherung der landschaftlichen Funktion
(Wohnnutzung allenfalls langfristig)
- bahnparallele Ortsumfahrung
- mögliche Anbindung neuer Siedlungsflächen
- Freihaltung Trassierung Verlängerung U6:
Variante 3, langfristige Option
- Ergänzung S-Bahn-Halt "Steinbach-Süd":
langfristige Option

Plantitel: Stadtentwicklungsplan

Plannummer: 3.2.1
gezeichnet: J. H.B auf Vector Works 10.5.0
Maßstab: 1:10.000

Bearbeitung:



Eichler + Schauss + Partner
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

23.03.2006

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660

- Die Konzeption der Siedlungsentwässerung sieht vor, dass alle Erweiterungsflächen Südwest im Trennsystem mit ihrem Niederschlagswasser direkt an den Steinbach als Vorfluter angeschlossen werden. Aufwändige und lange Leitungsführungen sowie erforderliche Erweiterungen des bestehenden Kanalnetzes werden vermieden.
- Aufgrund der Lage der Erweiterungsgebiete Südwest westlich der L 3006 kann die Kfz-Erschließung der Neubaugebiete direkt von der Landesstraße erfolgen. Bei dem in Steinbach (Taunus) vorwiegend südorientierten Verkehr werden durch den KFZ-Verkehr der künftigen Erweiterungsgebiete Südwest bestehende Wohngebiete überhaupt nicht belastet; der Ortskern wird nur geringfügig zusätzlich belastet. Die fußläufige Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen der "Neuen Mitte" trägt grundsätzlich zur Verkehrsvermeidung bei.

3.2.2 Nutzungen / Infrastruktur

Wohnnutzung

Im Stadtentwicklungsplan sind als Erweiterungsflächen zur Wohnnutzung nur die Flächen dargestellt, die nach der Flächenanalyse eine kurz- bis mittelfristige Entwicklungspriorität haben.

Die Erweiterungsflächen sind so konzipiert, dass eine abschnittsweise Realisierung der technischen Infrastruktur mit Erschließung und Ver- und Entsorgung in bedarfsgerechten Baustufen möglich ist (s.a. Rahmenpläne, Kap. 4).

Folgende Flächen weist der Stadtentwicklungsplan als kurz- bis mittelfristige Wohnenerweiterungsflächen aus:

- Fläche 1 "Am Eschborner Weg":
Diese Fläche kann unmittelbar über die Eschborner Straße erschlossen werden; bei Bedarf kann sie zusätzlich auch an die Niederhöchstädter Straße angeschlossen werden. Der Lärmschutz für die Wohnbebauung kann über eine riegelartige Bebauung an der Eschborner Straße hergestellt werden. Es können insgesamt maximal 140 neue Wohneinheiten realisiert werden.
- Fläche 2 "Taubenzehnter":
Die Fläche kann über den Praunheimer Weg und über eine untergeordnete Verkehrsanbindung an die Eschborner Straße erschlossen werden. Wie bei Fläche 1 sollte als Lärmschutz entlang der Eschborner Straße eine riegelartige Lärmschutzbebauung errichtet werden, die -aufgrund der ungünstigeren Orientierung und Lage- vorrangig gewerblich genutzt werden sollte. Die Fläche kann in zwei Abschnitten realisiert werden, pro Abschnitt sind etwa 70 Wohneinheiten realisierbar. Der Bereich an der Eschborner Straße ist in besonderer Weise als neuer, zukunftsfähiger Einzelhandelsstandort für einen Lebensmittelmarkt geeignet, weil es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit sehr guter Verkehrsanbindung handelt.
- Fläche 3a Gebiet "Süd IVa":
Die Fläche wird über die bestehenden Wendeanlagen bzw. über die Industriestraße an das Siedlungsgebiet angeschlossen. Eine eventuelle, spätere Anbindung der weiter östlich gelegenen Fläche 3b ist vorzuhalten. Die Entwicklung der Fläche 3a ist in zwei Abschnitten möglich, pro Abschnitt können etwa 40 Wohneinheiten realisiert werden.
- Fläche 4 "Am alten Cronberger Weg":
Die Fläche kann von zwei Seiten erschlossen werden, über die Kronberger Straße und die Sodener Straße. Zu beachten ist, dass bei einem Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebs eine nördliche Teilfläche nicht entwickelt werden kann. Die Realisierung ist in bis zu 5 Bauabschnitten möglich, pro Abschnitt können etwa 35 Wohneinheiten, insgesamt ca. 175 Wohneinheiten entstehen.
- Fläche 5a "Auf der Beun" und "Am Praunheimer Weg", Teil 1:
Die Fläche kann sowohl über das Gebiet "Taubenzehnter" als auch über eine zusätzliche, direkte Anbindung an die Eschborner Straße erschlossen werden. Eine Entwicklung dieser Fläche kann erst nach vorheriger Verlagerung des bestehenden Reiterhofs erfolgen.

Die Realisierung ist in drei Abschnitten sinnvoll, pro Abschnitt können etwa 100 Wohneinheiten errichtet werden.

Insgesamt ermöglicht die Siedlungsflächenkonzeption des Stadtentwicklungsplans kurz- und mittelfristig etwa 835 zusätzliche Wohneinheiten⁶ (entspricht etwa 1.800 Einwohnern). Hierbei ist zu beachten, dass gemäß den Ausführungen in Kapitel 2.3 je nach zugrunde gelegtem Bevölkerungsszenario die Gesamtbevölkerung Steinbachs sich dadurch nicht oder nur unwesentlich erhöht.

Gewerbliche Nutzung

Für die gewerbliche Weiterentwicklung Steinbachs wird eine ca. 12,4 ha große Fläche "Im Gründchen am Bahnhof" nördlich der L 3006 am Bahnhof "Weißkirchen / Steinbach" vorgeschlagen. Bei ihrer Entwicklung sollten folgende Empfehlungen beachtet werden:

- Die Fläche sollte möglichst erst nach Fertigstellung der bahnparallelen Ortsumfahrung entwickelt werden, weil sie erst dann ihre besonderen Standortvorteile zur Geltung bringen kann (neben dem S-Bahn-Anschluss auch die dann sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz).
- Die Realisierung der bahnparallelen Ortsumfahrung gewährleistet auch, dass der in diesem Gebiet entstehende Ziel- und Quellverkehr die Ortsdurchfahrt Steinbachs nur gering belastet und die Leistungsfähigkeit der Ortsdurchfahrt für den verbleibenden Durchgangsverkehr erhalten bleibt.
- Die Fläche sollte interkommunal, das heißt in Zusammenarbeit mit Oberursel, entwickelt werden, da Teile dieser Fläche auf der Gemarkung Oberursel liegen (2,5 ha.).
- Für den künftigen Standort sollte ein schlüssiges, eventuell auch auf spezifische Nutzergruppen bezogenes Gesamtkonzept entwickelt werden. Innerhalb dieses Konzepts kann besser auf die besonderen Bedürfnisse dieser Nutzergruppen eingegangen werden (Grundstückszuschnitt, zusätzliche Einrichtungen, etc.).
- Im westlichen Gebietsbereich ist möglicherweise eine gemischte Nutzung sinnvoll, da diese Flächen aufgrund ihrer Lagebedingungen auch für eine eingeschränkte Wohnnutzung attraktiv sein könnten.
- Zur besseren Vermarktung sollte ein besonderer Name gefunden werden (z.B. "Gewerbepark Vordertaunus"), um die Fläche auch überörtlich bekannt zu machen.

⁶ Gesamtwohnbau land: 23 ha; diese ergeben sich aus den bereits im FNP dargestellten 5 ha sowie den zusätzlich angemeldeten 18 ha.

Versorgung

Die Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung ist generell, aber auch vor dem Hintergrund einer stärker alternden Gesellschaft von großer Bedeutung. Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung werden daher folgende Aussagen getroffen:

- Bestehende Einzelhandelsstandorte sollen generell gestärkt werden, soweit es stadtplanerisch und städtebaulich möglich ist. Innerhalb des Stadtzentrums von Steinbach (Taunus) befinden sich z. Zt. noch zwei größere Lebensmittelmärkte (Pijnackerplatz, St. Avertin-Platz), die wesentlich zur Versorgung beitragen. Da die Standorte für beide Märkte bereits jetzt verschiedene Mängel und Defizite aufweisen und eine Anpassung an zukünftige betriebliche Anforderungen (Größe, Umsatz, Stellplätze, etc.) städtebaulich kaum möglich ist, wird innerhalb der derzeitigen Ortslage voraussichtlich nur ein Lebensmittelmarkt erhalten werden können. Durch den Wegfall eines der beiden Märkte wird der verbleibende Markt stabilisiert. Bei der Beurteilung der beiden jetzt noch vorhandenen Standorte erscheint der Standort am St. Avertin-Platz zukunftssträchtiger, da er städtebaulich besser auszubauen und zu entwickeln ist. Weitere Vorteile dieses Standorts bestehen darin, dass er nicht in dem Maße einer Konkurrenz mit dem Versorgungsstandort im Gewerbegebiet ausgesetzt ist wie der Standort am Pijnackerplatz und dass er von der hohen Wohndichte in unmittelbarer Nähe profitiert.
- Sofern der bestehende Standort am Pijnackerplatz nicht erhalten werden kann, sollte bereits jetzt ein angemessener Ersatzstandort bereitgestellt werden können, der in ein möglichst langfristig stabiles Versorgungskonzept passt. Ein solches Konzept kann nur dezentraler als die bisherige Versorgungsstruktur sein und gleichzeitig auch stärker auf die motorisierte Erreichbarkeit hin orientiert, um auch überörtliche Kundschaft zu gewinnen. Als ein solcher Standort für einen Lebensmittelmarkt wird der südliche Ortseingang an der L 3006 (südl. der Tankstelle) angesehen, der bereits jetzt als teilintegrierter Standort und zukünftig als vollintegrierter Standort für Steinbach (Taunus) anzusehen ist. Große Teile des Steinbacher Stadtgebiets liegen im fußläufigen Einzugsbereich dieses neuen Standorts. Durch die unmittelbare Lage an der Eschborner Straße ist er auch für Kunden mit dem Pkw gut erreichbar. Der Standort am südlichen Ortseingang ist auch auf längere Sicht attraktiv, weil auf dem vorhandenen Flächenangebot marktgängige Verkaufsflächengrößen auch für einen Vollversorger sowie eine ausreichende Stellplatzanzahl realisierbar sind.
- Langfristiges Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist, eine möglichst stabile Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zu gewährleisten, die von drei Lebensmittelmarktstandorten (Gewerbegebiet, Ortseingang Süd, St. Avertin-Platz) und Fachgeschäften an der Eschborner Str./Bahnstr. als linearer, verbindender Versorgungsstruktur ausgeht. Zur Wahrung des "Gleichgewichts" und damit der Stabilität dieses Konzeptes sollten einzelne Standorte nicht in einem Maße ausgebaut oder erweitert werden, das die anderen Standorte wirtschaftlich gefährden könnte.

- Im näheren Umfeld der Standorte von Lebensmittelmärkten sollte eine stärkere bauliche Verdichtung zur Erhöhung der Mantelbevölkerung angestrebt werden, sofern sich diese Verdichtung mit den übrigen Zielen des Stadtentwicklungsplans vereinbaren lässt.
- Die Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte an der Eschborner Straße und der Bahnstraße sollten gestärkt werden (s. Kapitel 3.2.3). Durch Aufwertung der Untergasse kann auch die "Neue Mitte" am St. Avertin-Platz an diesen Geschäftsbereich besser angebunden werden.

Es wird empfohlen, eine Marktuntersuchung zur Entwicklung des Einzelhandels, insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels in Steinbach (Taunus) in Auftrag zu geben. In dieser Untersuchung sollte das im Stadtentwicklungsplan vorgeschlagene Standortkonzept auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin untersucht werden, sowie die Bedingungen benannt werden, die für eine Stabilisierung des Versorgungskonzeptes erforderlich sind.

3.2.3 Landschaft / Freiraum / Freizeit

Das landschaftsplanerische Konzept für den Stadtentwicklungsplan zielt darauf ab, die wertbestimmenden und für Steinbach (Taunus) charakteristischen Elemente und Potentiale auch unter sich ändernden Rahmenbedingungen zu erhalten und im positiven Sinne zu entwickeln (s. Plan 3.2.3 Landschaftsplanerisches Konzept).

Erhalt der "kompakten Stadt in der Landschaft"

- Das Erscheinungsbild Steinbachs ist geprägt durch den starken Kontrast von Stadt und Landschaft. Dieses spezifisch Steinbacher Charakteristikum sollte auch im Falle von Siedlungserweiterungen unbedingt beibehalten werden. Die Stadt bleibt ringförmig umgeben von einer Offenland-Zone ("Grüner Ring"), welche die Stadt erst räumlich definiert. Er ist wesentlicher Träger der Naherholungsfunktionen. Die Landschaftselemente Ackerland, Obstwiesen, Gärten und vor allem die Bachaue sind identitätsstiftend für den Standort Steinbach (Taunus). Sie stellen in ökologischer wie auch in sozialer Hinsicht wertvolle Bereiche für die Steinbacher Bevölkerung dar.
- Im Süden und Südosten kollidiert das Konzept des "Grünen Rings" allerdings mit der im Stadtentwicklungsplan dargestellten Option für eine langfristige Siedlungsentwicklung. Werden die Baugebiete 3b und 5b realisiert, so rückt die Bebauung bis nahe an die Gemarkungsgrenze, und das erlebbare Offenland findet sich hier nur noch jenseits des S- Bahndammes bzw. der Gemarkungsgrenze.

Entwicklung der Steinbacher Kulturlandschaft

- Etwa die Hälfte der Steinbacher Gemarkung ist derzeit offene Landschaft, ein Drittel wird von Siedlungsflächen eingenommen. Mit der Realisierung der im Stadtentwicklungsplan dargestellten 35 ha Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen und Gewerbe) werden Siedlung und offene Landschaft annähernd gleich stark sein. Allein diese Entwicklung belegt die Forderung nach einem zurückhaltenden Flächenverbrauch, will man die ökologischen Funktionen der Landschaft und den Wohnstandort Steinbach nicht nachhaltig entwerten.

Die für Steinbach (Taunus) typische Kulturlandschaft aus offenen Feldfluren und Streuobstwiesengebieten muss auch weiterhin als ausgleichende Größe den bebauten Flächen Steinbachs gegenüber stehen. Die positiven Landschaftsfunktionen für den Biotop- und Artenschutz, die Naherholung, den Grundwasserschutz und das Regionalklima bestimmen auch den Wert des Wohnstandortes Steinbach. Diese Werterhaltung kann nur gelingen, wenn wesentliche Gemarkungsbereiche auch weiterhin ertragsorientiert landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, sei es im konventionellen oder im ökologischen Landbau. Der hohe Stellenwert der Landwirtschaft ist bei der kommunalen Entwicklungsplanung daher besonders zu berücksichtigen.

- Die im Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main dargestellten Regionalpark-Korridore rund um Steinbach sollten im Zusammenwirken mit den benachbarten Gemeinden ausgebaut werden. Der Verband sieht auf den entsprechenden Trassen gut begehbbare Wege mit beiderseits mindestens 10 m breiten Wiesenstreifen vor, die mit ihrer besonderen Gestaltung gegenüber der umgebenden Landschaft hervorgehoben sind.



Landschaftsplanerisches Konzept

- Gemarkungsgrenze
- Offene Kulturlandschaft "Grüner Ring" um Steinbach (hell: Verschiebung des Rings nach außen bei langfristiger Siedlungserweiterung)
- Streuobstwiesengebiet auf dem Steinbacher Rücken
- Steinbachaue ("Grünzug Steinbachtal")
- "Sport- und Freizeitpark Steinbach"
- Erweiterungsflächen für Sport- und Freizeiteinrichtungen; potentielle Ersatzstandorte für Reiterhof (R)
- Flächen für Kleingärten
V: potentielle Flächen für sonstige Vereinsnutzungen
- Spazier- und Wanderwegenetz:
blau: kleiner Rundweg ("Steinbacher Stadtrandweg"), ca. 5,6 km
rot: großer Rundweg ("Flurweg"), 8,8 km
grau: Verbindungswege
- Regionalpark-Korridore (gemäß Landschaftsplan UVF 2000)
- stadtbildprägende Hochhäuser
- attraktive Aussichtspunkte (mit Angabe der Hauptblickrichtungen)
- geplante Flächen zur Siedlungserweiterung (kurzfristig / langfristig)

Plan: 3.2.3 **Landschaftsplanerisches Konzept**
gezeichnet: H.F.
Maßstab: 1: 10 000
Datum: 23.03.2006

FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung

Dieburger Straße 116
64287 Darmstadt
Tel. 06151-76867 Fax 06151-76845

Landschaftstypische oder sonst für die Gemarkung Steinbach geeignete Gestaltungselemente zur Ausgestaltung der Regionalpark-Korridore sind artenreiche Wiesenvegetation, Einzelbäume, kleinere Baumgruppen, Baumreihen aus Obstbäumen oder sonstigen Laubbäumen, Gebüschgruppen, eventuell Feldhecken, u.a.m. sowie Wegweiser und Informationstafeln.

- Die Durchlässigkeit der Siedlungsränder und damit die Zugänglichkeit in die offene Kulturlandschaft sollen erhalten bleiben. Künftige Siedlungsbausteine sollten sich also in die Landschaft einpassen und zur Stärkung der Steinbacher "Stadt-Landschaft" ungehinderte Beziehungen der Siedlung in die umgebene Kulturlandschaft zulassen. Neue Barrieren gegen ungehinderten Zugang in die Landschaft wie z. B. durch neue Verkehrsstrassen oder geschlossenes Vereinsgelände sollten weitestgehend vermieden werden.

Stärkung des Steinbachtals

- Der Steinbach mit seinem mehr oder weniger naturnah erhaltenen Muldental ist ein Landschaftselement von besonderer Bedeutung für den Ort und seine Bürger. Der Steinbachaue als Biotop und Naherholungsraum kommt als lokalem Kernstück eines überörtlichen Vernetzungssystems eine besondere Bedeutung zu.
- Die Steinbachaue sollte daher gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden. Leitbild ist ein offenes bis halboffenes Wiesental mit Ufergehölzen und sonstigen Gehölzgruppen. Bestehende intensive Nutzungen müssen im Talgrund teilweise aufgegeben bzw. auf bachfernere Flächen verlagert werden. Über eine verbesserte Zugänglichkeit wird die Erlebbarkeit dieses besonders reizvollen Landschaftsteils erhöht (s. Kapitel 4.2 "Rahmenplan Steinbachtal").
- Die Entwässerungskonzeption für die neuen Baugebiete berührt auch den Steinbach und seine Aue. Durch verzögerte Einleitung vorgereinigten Niederschlagswassers wird der Wasserhaushalt des Baches verbessert. Dies kann zu einer ökologischen Aufwertung des Baches und der Bachaue genutzt werden.

Verknüpfung von Steinbacher Erlebnisbereichen

- Ein wesentliches Ziel der Freiraumplanung ist die funktionale und gestalterische Aufwertung bzw. Herstellung einiger wichtiger Verknüpfungen verschiedener Steinbacher Erlebnisbereiche.
- Ergänzend zur Aufwertung des Steinbachtals sollte eine durchgängige Fußwegebeziehung hergestellt werden: vom Steinbachtal kommend, durch den alten Ortskern bis zu den bewaldeten Ausläufern des Taunus. Diese direkte Verknüpfung der beiden Landschaftselemente Taunus und Steinbachtal sollte auch das Gebiet "Am Alten See" einschließen. In diesem Gebiet befand sich ursprünglich das Quellgebiet des Steinbachs. Die Grünanlage sollte gestalterisch aufgewertet werden, und dabei ist auch das Thema - Ursprung des Steinbachs - zur Darstellung zu bringen. Insbesondere das Ziel der Herstellung einer direkten Fußwegeverbindung zwischen dem Gebiet "Am Alten See" mit seinen nordwestlich gelegenen Wohngebieten und dem historischen Ortskern sollte weiter verfolgt werden.

Verknüpfung von Steinbacher Siedlungsbereichen mit dem Steinbachtal

- Die bereits bestehende Fußwegeverbindung zwischen dem Gewerbegebiet und den neuen Siedlungsbereichen "Steinbach-Südwest" sollte gestalterisch und funktional ausgebaut werden. Dieser Fußweg bindet die neuen Siedlungsbereiche an die aufgewertete Steinbachaue und an die "Neue Mitte" am St. Avertin-Platz an. Für Radfahrer stellt diese Verbindung gleichzeitig die kürzeste Verbindung zum bestehenden S-Bahnhof dar. Im und südlich des Gewerbegebietes ist jeweils ein kleines Teilstück zu ergänzen.

Ausbau des Wegenetzes in der offenen Landschaft

- Der Aufenthalt und die Naherholung in der offenen Landschaft sind stark an ein leistungsfähiges Wegenetz gebunden. Zu diesem Zweck sollte das vorhandene dichte Netz von Feldwegen besser als bisher nutzbar gemacht werden (Befestigung, Beschilderungen, etc.). Bei der Erstellung eines Wegekonzeptes ist auch der Bedarf an Fahrrad- oder Reitwegen zu berücksichtigen.
- Der spezifische Zuschnitt von Siedlung und Landschaft Steinbachs legt die Konzeption zweier geschlossener Rundwege nahe, die das Kernstück eines Steinbacher Spazier- und Wanderwegenetzes bilden könnten (s. Plan 3.2.3 Landschaftsplanerisches Konzept). Dem Wanderer und Spaziergänger erschließen sich die äußeren Gemarkungsteile, es eröffnen sich Ausblicke in die umgebende Landschaft (Hochtaunus und Vordertaunus, Skyline Frankfurt und Eschborn), aber auch auf die Stadt Steinbach (Taunus) selbst.

Aufwertung der Freiräume innerhalb der Ortsmitte

- Nach der Fertigstellung der Ortsumfahrung sollte die Bahnstraße als eine Hauptgeschäftszone Steinbachs auch eine gestalterische Aufwertung erfahren. Eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität trägt dazu bei, die zahlreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe auch langfristig in ihrem Bestand zu stärken.
- Mit einer gestalterischen Aufwertung der Untergasse (evtl. Planung als Fußgängerbereich) sollen der "Alte Ortskern" und die "Neue Mitte" stärker zueinander in Bezug gesetzt werden. Der Pijnackerplatz und der St. Avertin-Platz mit ihren jeweiligen Einrichtungen und Nutzungen können auch städtebaulich-gestalterisch als unterschiedliche Schwerpunkte eines bipolaren Zentrums herausgebildet werden.
- Die gestalterische Aufwertung der zentralen öffentlichen Räume und Plätze erzeugt Identifikationsräume als komplementäre Qualität zur "Stadt in der Landschaft". Sie sind die "Innenwelt" und notwendiges Gegenstück zur "Außenwelt".

Entwicklung des Sport- und Freizeitgebiets

- Das bestehende Sport- und Freizeitgebiet sollte in seinen Charakter als eigenständiger Bereich zwischen Taunuslandschaft und der Stadt erhalten und gestärkt werden. Die angestrebte Ergänzung der bestehenden Nutzungen durch ein neues Sporthotel sowie die Reaktivierung des Schwimmbades durch einen privaten Investor können helfen, die bestehenden Einrichtungen aufzuwerten und in ihrem Bestand zu stärken.

- Die derzeit hier anzutreffende Aneinanderreihung gegeneinander abgegrenzter Einrichtungen mit geringer Überschaubarkeit und fußläufiger Durchlässigkeit ist zu überwinden. Im Sinne eines "Sport- und Freizeitparks Steinbach" sollten mit einem übergeordneten Entwicklungskonzept die Elemente zu einer Gesamtanlage mit Eigenidentität zusammengeführt werden. Ein solches Freizeitgelände - mit adäquaten Einrichtungen ausgestattet - vermag eine Anziehungskraft auch auf die benachbarten Städte und Gemeinden auszuüben (Masterplan Sport- und Freizeitpark Steinbach).
- Der Sport- und Freizeitpark sollte besser als bisher an das bestehende und neu zu schaffende Wegenetz angeschlossen werden. Das betrifft sowohl die lokalen als auch die regionalen Spazier-, Wander- und Fahrradwege. Eine Regionalparkroute (Korridor) quert das Gebiet im Bereich des derzeitigen Schwimmbadgeländes.
- Teilbereiche des Sport- und Freizeitgeländes, die derzeit keiner Nutzung unterliegen, sollten befristet für Zwischennutzungen freigegeben werden, welche die Attraktivität des Geländes als Freizeitgebiet erhöhen und es über Steinbach (Taunus) hinaus bekannt machen, z.B. naturnaher Abenteuerspielplatz, Grillplatz, Sommercamp für Jugendgruppen, Open-Air-Veranstaltungen, temporäre Vereinsnutzungen.
- Bei einem zusätzlichen Flächenbedarf für Sport- und Freizeiteinrichtungen sind folgende Flächen vorrangig für eine Erweiterung geeignet:
 - die Flächen nordwestlich und nordöstlich der Ausbildungsstätte der Gewerkschaft "IG Bauen-Agrar-Umwelt".
 - eine Arrondierungsfläche nördlich des Sport- und Freizeitgebietes.
 Hier bieten sich im Bedarfsfall auch Ersatzflächen für eine mögliche Verlagerung eines Reiterhofes.

Angebot an Spielflächen im Freien für Kinder und Jugendliche

- Neue Wohngebiete mit jungen Familien, aber auch das weitgehende Fehlen von Kindern und Jugendlichen in den älteren Wohnquartieren erfordern eine Anpassung des Angebotes an attraktiven und zeitgemäßen Spielflächen. Für die Gesamtstadt sollten daher die vorhandenen Anlagen und ihre Standorte einer kritischen Prüfung unterzogen werden. Bei der Standortwahl für neue Spielplätze u.ä. kommt dem "Grünen Ring" und dem "Grünzug Steinbachtal" eine große Bedeutung zu.

Angebot an Kleingärten und Flächen für Vereinsnutzungen

- Ein wichtiger Aspekt bei der zukünftigen Freiraumentwicklung ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von wohnungsnahem Gartenland. Die vorgeschlagenen Entwicklungsmaßnahmen in der Steinbachau (siehe Kap. 4.2 Rahmenplan), vor allem aber die zu erwartenden Siedlungserweiterungen führen zu einem Wegfall von Garten- und Vereinsnutzungen.
- Zur Kompensation dieser Verluste und für einen zusätzlichen Bedarf darüber hinaus sieht das landschaftsplanerische Konzept einen größeren Anteil potentieller Flächen vor, die kurz- bis langfristig in Kleingartenanlagen bzw. sonstiges Vereinsgelände überführt werden können. Die neuen Flächen verteilen sich auf vier Standorte im Süden, Norden, Nordwesten und Nordosten des Siedlungskörpers der Stadt.

3.2.4 Verkehrsinfrastruktur

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Stadtentwicklungsplan beinhaltet folgende langfristige Verbesserungsvorschläge für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs:

- Einrichtung eines zusätzlichen S-Bahnhalts "Steinbach (Taunus) -Süd": Dieser ist etwa 1,3 km südlich des bestehenden S-Bahnhofs "Weißkirchen / Steinbach" vorgesehen und verbessert in den gesamten südlichen Siedlungsbereichen der Stadt die öffentliche Verkehrsanbindung. Im Zusammenhang mit der Errichtung des neuen Haltepunkts ist ggf. auch die bauliche Entwicklung der Fläche 3b (Baugebiet "Süd IV") anzustreben, weil an dieser Stelle damit ein attraktiver Wohnstandort insbesondere für Berufspendler entstehen würde.
- Verlängerung der U-Bahnlinie 6 aus Praunheim bis nach Steinbach (Taunus): Hierfür wurden vier Trassierungsvarianten entwickelt, die in der Anlage 8 kurz vorgestellt und bewertet werden. Die Varianten 1 und 3 bieten für die weitere Entwicklung Steinbachs die meisten Vorzüge. Im Plan dargestellt ist die Linienführung der Variante 3 (nordöstlich der bebauten Ortslage). Variante 3 erschließt optimal den Bereich des verdichteten Wohnungsbaus der Berliner Straße und bindet auch die Gewerbegebiete an. Es besteht auch die Möglichkeit, die Trasse nach Oberhöchststadt weiterzuführen. Eine unmittelbare Anbindung an den Ortskern (wie bei Variante 1) ist demgegenüber jedoch nicht möglich.

Eine kurzfristige Realisierung beider Vorschläge erscheint unrealistisch. Da eine Fortführung der U 6 jedoch eine erhebliche Verbesserung der ÖPNV-Anbindung für Steinbach (Taunus) bedeuten würde, sollte zumindest die vorgesehene Trassenführung langfristig gesichert werden. Durch einen zunächst eingleisigen Ausbau sowie die Errichtung des neuen S-Bahn-Haltepunkts "Steinbach-Süd" als Verknüpfungsbahnhof zwischen S- und U-Bahn sowie Taunusbahn und der projektierten RTW kann die Wirtschaftlichkeit dieses Projekts vermutlich erhöht werden.

Motorisierter Individualverkehr

In Ergänzung zur Verkehrsprognose aus dem Jahr 2002 wurden im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklungskonzeption untersucht. Gleichzeitig wurden die Trassenvarianten für eine Ortsumfahrung zur Reduzierung der Verkehrsbelastung im Ortskern von Steinbach (Taunus) einer erneuten Überprüfung unterzogen (ausführlich s. Anlage 4).

Die einzelnen Modellrechnungen basieren dabei auf der Erweiterungsflächenkonzeption des Stadtentwicklungsplans. Berücksichtigt wurde ein Nutzungsfall 1 (Erweiterungsflächen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf – Flächen 1, 2, 3a, 4 und 5a) sowie ein Nutzungsfall 2 (zusätzliche Erweiterungsflächen für den langfristigen Bedarf – Flächen 3b, 5b und 7). Darüber hinaus wurden geplante Veränderungen im überörtlichen Verkehrsnetz und großräumige Verlagerungseffekte in die Berechnungen mit einbezogen. Weiterhin wurden die Dichtewerte

(Wohndichte, Einwohnerzahl) in den neuen Erweiterungsflächen an die Erkenntnisse aus der Stadtentwicklungsplanung angepasst.

Das aktualisierte Verkehrsgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

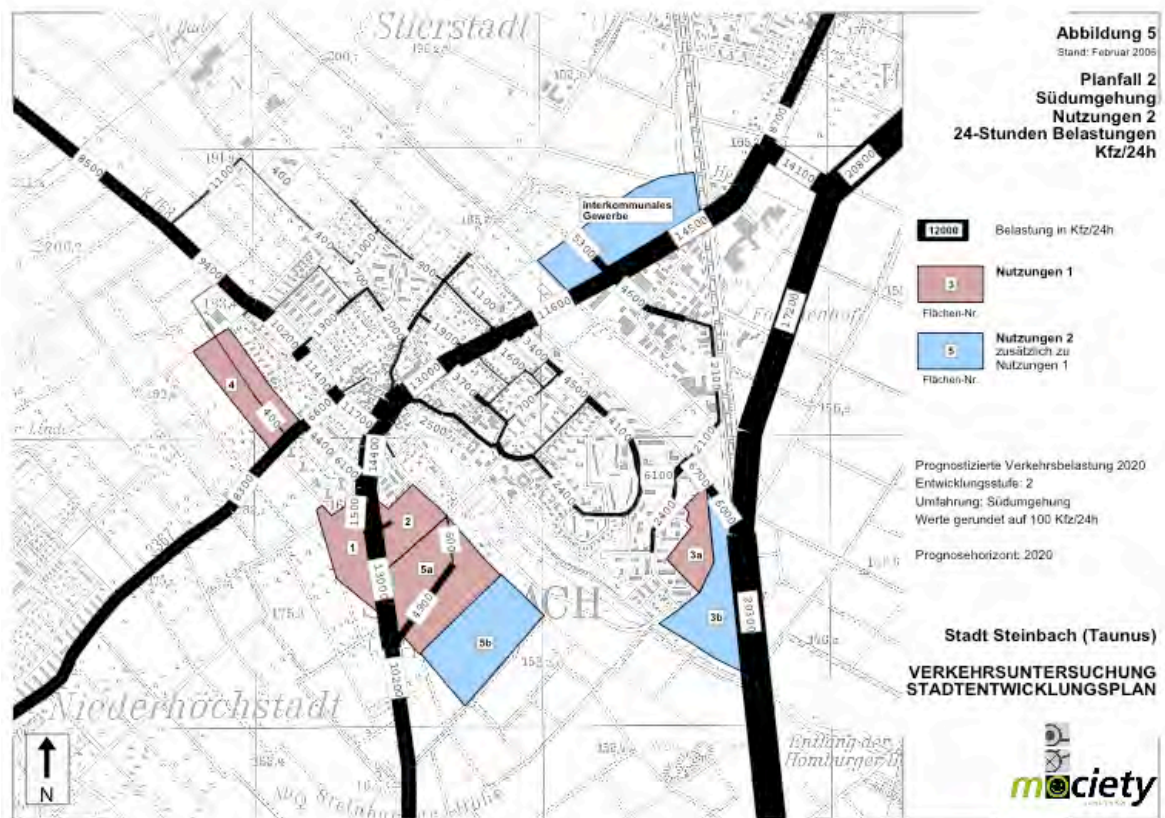
- Ohne eine Ortsumfahrung steigt die Verkehrsbelastung in der Ortslage auf der Eschborner Straße und der Bahnstraße weiter an. Im Nutzungsfall 2 ist die Kapazitätsgrenze der L 3006 erreicht bzw. sogar überschritten. Zumindest mittelfristig ist der Bau einer Ortsumfahrung damit dringend angeraten.
- Eine Südumfahrung von Steinbach (Taunus) führt innerhalb des Ortskerns zu einer erheblichen Entlastung von 18.500 Kfz / Tag (Prognose-Nullfall) auf 13.000 Kfz / Tag (Planfall 2 mit Südumfahrung).
- Bei Realisierung eines zusätzlichen Anschlusses an die Südumfahrung im Bereich Industriestraße / Berliner Straße wird die Entlastungswirkung durch die Südumfahrung im Ortskern weiter verstärkt, ohne dass es zu nennenswerten Zusatzbelastungen im Bereich der bestehenden Wohnquartiere der 60er und 70er Jahre kommt.
- Eine Nordumfahrung bewirkt im Ortskern von Steinbach (Taunus) dagegen nur eine deutlich geringere Verkehrsentslastung. Ursache für diese veränderte Bewertung gegenüber der Prognose aus dem Jahr 2002 sind die veränderte Flächenkonzeption des Stadtentwicklungsplans, veränderte (reduzierte) Dichtewerte sowie die Einbeziehung großräumiger Verlagerungseffekte in der Berechnung.

Der Stadtentwicklungsplan schlägt deshalb zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Ortskern Steinbachs eine bahnparallele, ortsferne Ortsumfahrung vor (sog. Große Südumgehung).

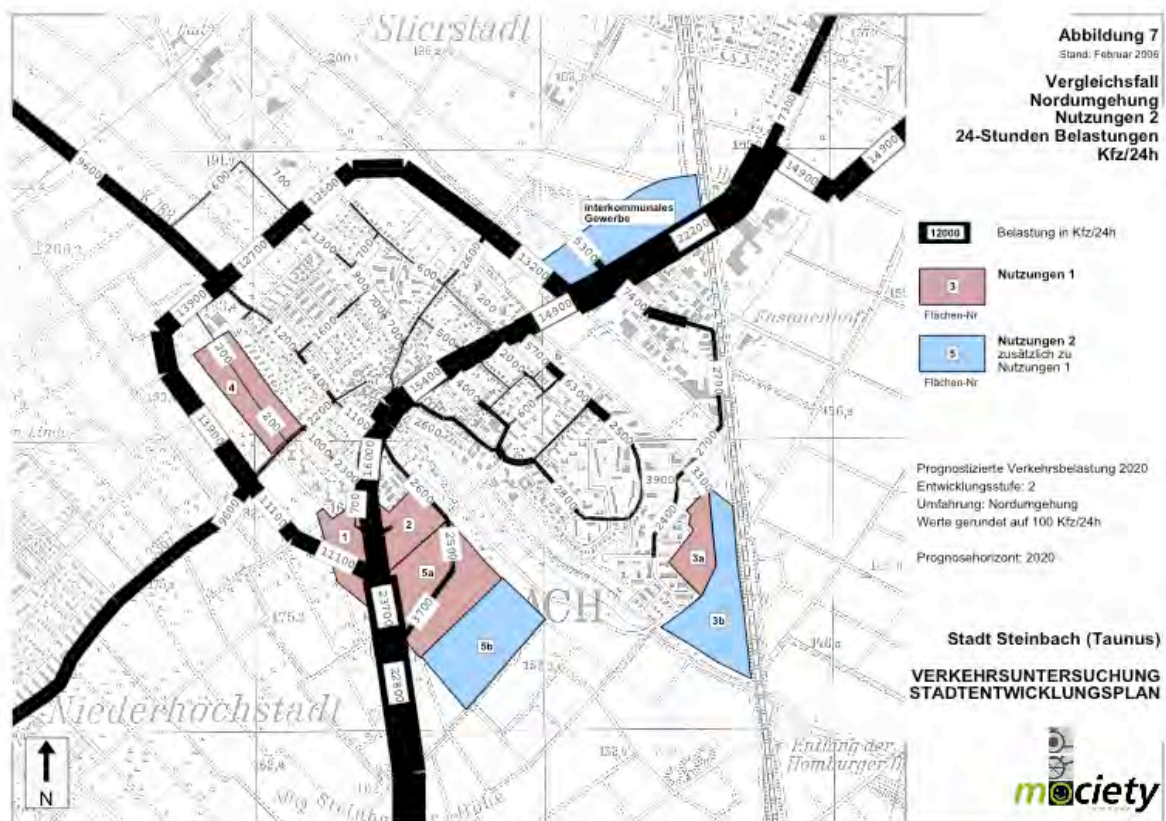
Diese Führung bewirkt im Gegensatz zur Nordumfahrung eine hohe Entlastungswirkung für den Ortskern und führt gleichzeitig zu keiner zusätzlichen Zerschneidung des Landschaftsraums, da sich die Trasse am Streckenverlauf der S-Bahn orientiert. Durch die Zusammenlegung von Verkehrstrassen werden Lärmemissionen minimiert und die Voraussetzungen für einen effektiven aktiven Lärmschutz erheblich verbessert. Auch wird eine zusätzliche Barrierewirkung für die freie Zugänglichkeit aus den Siedlungsgebieten in die offene Kulturlandschaft vermieden.

Die Ortsumgehung ermöglicht zudem Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Ortsdurchfahrt (Tempo 30, bauliche Umgestaltung und evtl. zusätzliche Parkplätze im Straßenraum, Begrünung etc.). Hierdurch kann die Entlastungswirkung der Ortsumfahrung zusätzlich erhöht werden und eine "verträglichere" Verkehrsbelastung von unter 10.000 Kfz/Tag in der Ortsdurchfahrt erreicht werden.

Die Anbindung Steinbachs an die Südumgehung erfolgt sowohl auf Oberurseler Gemarkung östlich der bestehenden Bahnüberführung als auch zusätzlich im südlichen Bereich des Gewerbegebiets. Dieser Anschluss ist für die Optimierung der Entlastungswirkung im Ortskern und im Hinblick auf eine Erweiterung des Gewerbegebiets (Fläche 7) wichtig.



Prognostizierte Verkehrsbelastung Südumfahrung

Prognostizierte Verkehrsbelastung Nordumfahrung
(weitere Belastungsfälle s. Anlage 4)

Fuß- und Radverkehr

Auf der Maßstabsebene des Stadtentwicklungsplans können für den Themenbereich des innerörtlichen Fußgänger- und Radverkehrs keine detaillierten Vorschläge für Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse (z.B. Vorschläge für Standorte von Querungshilfen etc.) getroffen werden. Dies wäre die Aufgabe eines Generalverkehrs- bzw. Verkehrsentwicklungsplans.

Die Aussagen des Stadtentwicklungsplans beschränken sich daher auf grundsätzliche Vorschläge zur Verbesserung der Fuß- und Radverkehrssituation und auf Planungsvorschläge, die dem Detaillierungsgrad des Stadtentwicklungsplans entsprechen (s. Plan 3.2.4 Fuß- und Radwegenetz).

Fußgängerverkehr

Die gute Zugänglichkeit zur Kulturlandschaft um Steinbach (Taunus) herum ist eine vorhandene Qualität, die erhalten und ausgebaut werden sollte. Wesentliche Planungsaussage des Stadtentwicklungsplans ist es deshalb die engmaschige fußläufige Verknüpfung der bestehenden und neu geplanten Siedlungsgebiete mit der freien Landschaft herzustellen. Hierzu sollen bestehende Wegeverbindungen aufgewertet und neue geschaffen werden, um eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der freien Landschaft zu gewährleisten.

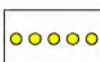
Innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete sollten, wo immer möglich, die Belange der Fußgänger und insbesondere die spielender Kinder und alter Menschen berücksichtigt werden, indem z.B. in Wohngebieten Tempo-30-Zonen oder verkehrsberuhigte Bereiche eingerichtet werden. In neuen Wohngebieten sollten Anwohnerstraßen und -wege als Mischverkehrsflächen (verkehrsberuhigte Bereiche) ausgebildet werden.

Im Einzelnen schlägt der Stadtentwicklungsplan folgende Maßnahmen vor:

- Lückenschlüsse im inner- wie außerörtlichen Fußwegenetz als langfristiges Entwicklungsziel. Die Realisierung sollte vorzugsweise im Zusammenhang mit anderen geplanten Maßnahmen erfolgen (z.B. Entwicklung von Baugebieten). Ergänzend zu den vorgeschlagenen Aufwertungsmaßnahmen im Steinbachtal sollte eine durchgängige Fußwegebeziehung in Ost-West-Richtung hergestellt werden, die von der Bachaue über den alten Ortskern bis zu den Ausläufern des Taunus führt.
- Schaffung bzw. Ausbau der Wegeverbindung zwischen dem Gewerbegebiet, den Baugebieten am Hessenring und der "Neuen Mitte" über das Steinbachtal, durch die Erweiterungsgebiete 2 und 5 bis an die L 3006 als zentrale örtliche Fuß- und Radwegachse in Nord-Süd-Richtung. Die Führung dieser Verbindungsachse, die weitgehend unabhängig vom Straßennetz verläuft, verbindet wichtige Wohn- und Siedlungsbereiche mit zentralen Einrichtungen auf kürzestem Weg.
- Die neuen Baugebiete südwestlich der Steinbachaue sind über selbstständig geführte Fußwege an den zentralen Fußweg im Steinbachtal und damit auch an das historische Ortszentrum und die "Neue Mitte" fußläufig anzuschließen.



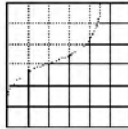
**Fuß- und Radwegenetz
(außerörtlich)**

-  geplante Regionalparkroute
-  Hauptroute Radverkehr (lt. ADFC, teilw. angepasst an Regionalparkroute)
-  Verknüpfungsstrecken Stadtentwicklungsplan
-  Ortsnaher Rundweg
-  Anknüpfungsstrecken an die Landschaft

Plantitel: Fuß- und Radwegenetz

Plannummer: 3.2.4
gezeichnet: J. H.B auf Vector Works 10.5.0
Maßstab: 1:10.000

Bearbeitung:



Eichler + Schauss + Partner
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

23.03.2006

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660

Radverkehr

Beim Radverkehr legt der Stadtentwicklungsplan den Schwerpunkt auf den Ausbau attraktiver Radrouten. Ein gut ausgebautes Radwegenetz kann der Stärkung des Umweltverbunds dienen, indem beispielsweise eine schnelle Erreichbarkeit des ÖPNV für Radfahrer sichergestellt wird. Dies gilt für bestehende ÖV-Halte ebenso wie für künftig geplante. Generelles Ziel bei der Stadtentwicklung muss deshalb die Attraktivierung des Fahrrades als Verkehrsmittel im Berufsverkehr sein.

Im Freizeitverkehr steht die Schaffung eines umfassenden regionalen Radwegenetzes im Vordergrund (Regionalpark-Routen). Diese Routen können auch im Berufsverkehr genutzt werden. Hierfür sollten steigungsfreie oder zumindest steigungsarme Strecken mit möglichst glatten Belag angeboten werden. Das Radverkehrsnetz kann breitmaschiger sein als das Fußwegenetz.

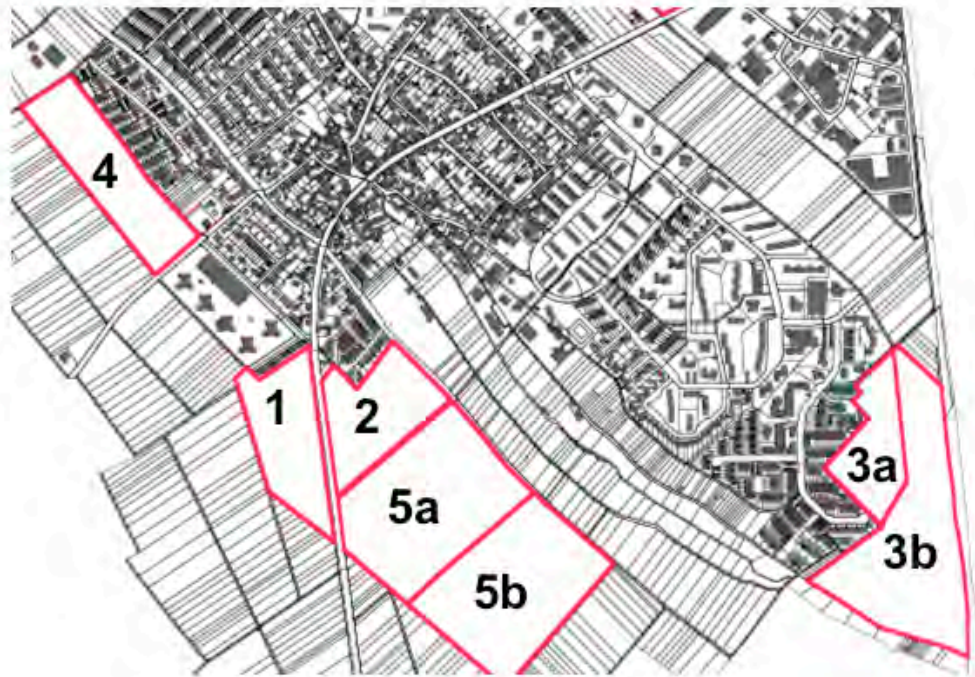
Im Einzelnen schlägt der Stadtentwicklungsplan folgende Maßnahmen vor:

- **Verknüpfung Steinbacher Siedlungsbereiche:**
Die zum Teil bereits bestehende Wegeverbindung zwischen dem Gewerbegebiet und den neuen Siedlungsbereichen "Steinbach-Südwest" sollte gestalterisch und funktional auch als zentraler Radweg gestärkt werden. Dieser Weg bindet die neuen Siedlungsbereiche nicht nur direkt an das aufgewertete Steinbachtal, sondern auch an die neue Mitte am St.-Avertin-Platz an und stellt eine kurze Verbindung zum bestehenden S-Bahnhof dar.
- **Schaffung eines regionalen und überregionalen Radwegenetzes:**
Die Trassierung dieser Rad(wander)wege sollte vorzugsweise den Verlauf bestehender oder geplanter überörtlicher Wegeverbindungen berücksichtigen (Regionalpark-Korridore, Vorschlagsnetz des ADFC, Obst- und Apfelweinroute). Zusätzlich sind weitere, adäquate Anbindungen an Steinbacher Siedlungsbereiche vorzusehen.
- **Schaffung einer attraktiven Radverkehrsverbindung nach Eschborn und Frankfurt am Main:**
Diese Routen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit beider Städte mit dem Fahrrad und können insbesondere in den Sommermonaten für den Berufsverkehr eine gewisse Bedeutung haben. Beide Strecken nach Frankfurt am Main entlang des Steinbachs werden zur Zeit schon realisiert.

3.2.5 Energieleitplanung

Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung wurde ein gesonderter Fachbeitrag zur Energieversorgung der geplanten Erweiterungsflächen erstellt (ausführlich s. Anlage 5). Ziel ist die Erstellung eines wirtschaftlich und ökologisch sinnvollen energieleitplanerischen Gesamtkonzepts, in das die einzelnen geplanten Entwicklungsflächen sukzessive eingebunden werden können.



Übersichtsplan: Lage der Entwicklungsgebiete

Möglichkeiten der Energieversorgung

Die Energieversorgung in neuen Baugebieten kann über Einzelwärmeerzeugungsanlagen oder ein gemeinsames Nahwärmenetz erfolgen:

- Bei Einzelwärmeerzeugungsanlagen verfügt jede Gebäudeeinheit über eine eigene Heizanlage, die die benötigte Heizwärme und üblicherweise auch Warmwasser erzeugt. Energieträger können Heizöl, Erdgas, Holzpellets etc. sein. Im Fachbeitrag zur Energieleitplanung werden Ergas-Brennwertkessel und monovalente Wärmepumpen mit Erdkollektoren gegenübergestellt. Die Versorgung mit Warmwasser kann ergänzend dazu mit thermischen Solaranlagen (Kollektoren auf dem Dach) erfolgen.
- Alternativ dazu kann die Energieversorgung auch über ein Blockheizkraftwerk mit angeschlossenem Nahwärmenetz erfolgen. Das Heizkraftwerk liefert neben Heizwärme auch Warmwasser und Strom und kann ebenfalls mit unterschiedlichen Energieträgern betrieben werden (Erdgas, Rapsöl, Holzhackschnitzel). Für die Wirtschaftlichkeit eines solchen Systems sind die geplante Wohndichte und der Wärmebedarf (Dämmung) entscheidend: Je geringer die Wohndichte und je besser die Wärmedämmung der Gebäude, desto schwieri-

ger ist es, ein Nahwärmesystem wirtschaftlich zu betreiben. Bei einer Niedrigenergiebauweise ist eine Wohndichte vom deutlich über 45 WE/ha für den wirtschaftlichen Betrieb eines Nahwärmesystems erforderlich.

Vergleichende Gegenüberstellung

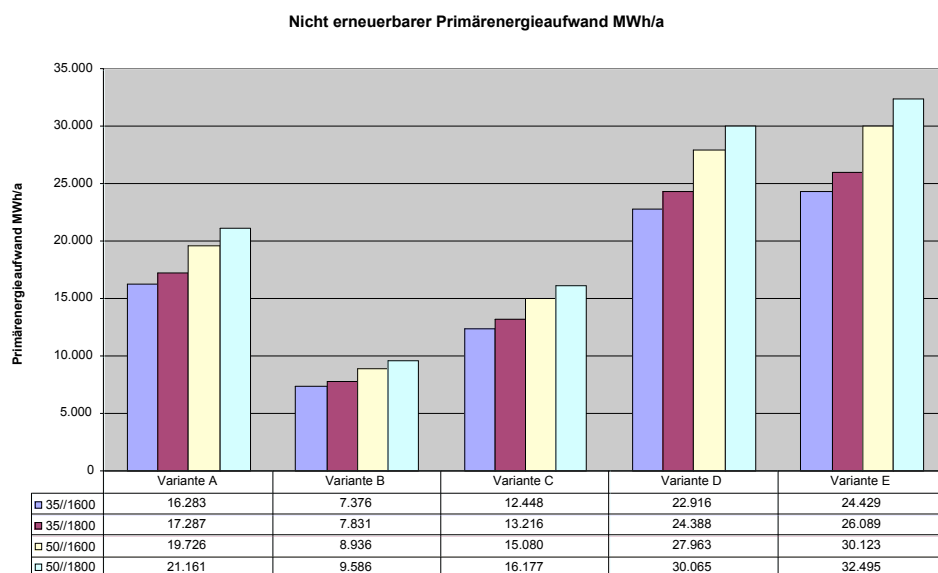
Mit jeder der genannten Energieversorgungsmöglichkeiten sind spezifische Vor- und Nachteile verbunden. Im Fachbeitrag zur Energieversorgung werden Blockheizkraftwerke, betrieben mit

- Erdgas (Variante A),
- Rapsöl (Variante B)
- und Holzhackschnitzel (Variante C),

sowie Einzelwärmeerzeugungsanlagen, betrieben mit einem

- Erdgas-Brennwertkessel (Variante D)
- und Wärmepumpen Variante E)

gegenübergestellt und miteinander verglichen:



- Vorteil von Einzelwärmeerzeugungsanlagen ist die Möglichkeit für den einzelnen Bauherrn, sich individuell für ein bestimmtes System entscheiden zu können. Nachteil ist der im Vergleich zu anderen Energiesystemen höhere Energieverbrauch (Kosten) und die höheren Schadstoffemissionen.
- Vorteile eines Nahwärmesystems sind die geringeren Energieverbräuche und Schadstoffemissionen, die je nach Energieträger bis zu ca. 40% Einsparung gegenüber Einzelwärmeerzeugungsanlagen betragen können (s. Abbildungen). Nachteilig ist, dass eine individuelle Systementscheidung des einzelnen Bauherrn sowie die individuelle Nutzung von thermischen Solaranlagen ausgeschlossen sind.

Obige Abbildung zeigt eine ausführliche Gegenüberstellung des Primärenergieaufwands bei einzelnen Heizsystemen, bezogen auf unterschiedliche Wohndichten in den neuen Baugebieten (35 und 50 Wohneinheiten pro Hektar) und

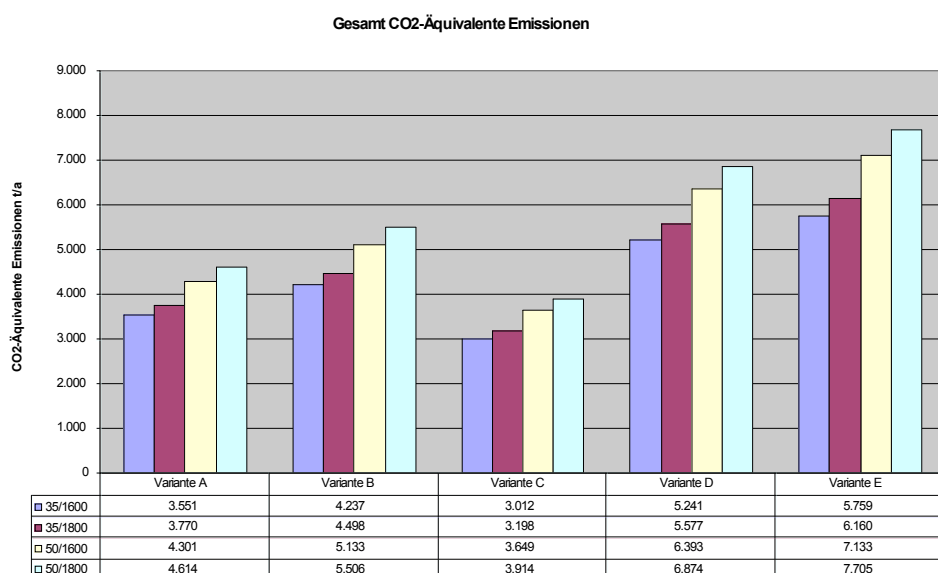
Wärmeverbräuche (1.600 und 1.800 Megawattstunden pro Jahr). Es wird deutlich, dass der Primärenergieaufwand (nicht erneuerbare Energien) bei Verwendung eines Nahwärmesystems wesentlich geringer ist als bei der Verwendung von Einzelwärmeerzeugungsanlagen. Ein Nahwärmesystem ist Einzelwärmeerzeugungsanlagen also sowohl in wirtschaftlicher wie auch in ökologischer Hinsicht überlegen.

Energieleitplanerisches Konzept

In Steinbach (Taunus) ergibt sich die spezielle, äußerst günstige Möglichkeit, die Gebäude Niederhöchstädter Straße 12 - 20 (Hochhäuser mit insgesamt ca. 400 WE) in ein energieleitplanerisches Konzept für die Erweiterungsflächen des Stadtentwicklungsplans mit einzubeziehen. Denn mit Ausnahme der Fläche 3a grenzen alle geplanten Siedlungserweiterungsflächen unmittelbar an diese Hochhausbebauung an bzw. sind über andere Entwicklungsflächen kostengünstig an ein Nahwärmenetz anzuschließen.

Der Fachgutachter zur Energieleitplanung empfiehlt daher den Betrieb eines gemeinsamen Blockheizkraftwerks für diese Hochhäuser und die neuen Baugebiete in Steinbach. Ein gemeinsames Blockheizkraftwerk ließe sich wirtschaftlich betreiben, da der Grundwärmeverbrauch der Hochhäuser bereits 40% - 50% des Gesamtwärmeverbrauchs in den neuen Gebieten beträgt, also für eine entsprechende Auslastung der Heizanlage bereits bei Betriebsbeginn gesorgt ist. Deshalb wäre in den neuen Baugebieten auch eine etwas niedrigere Wohndichte als oben angegeben noch wirtschaftlich vertretbar.

Voraussetzung für den Bau und den Betrieb eines Nahwärmenetzes ist eine Satzung, die in die Bebauungspläne für die Erweiterungsgebiete mit aufgenommen wird und die die Grundstückseigentümer zum Anschluss an das Nahwärmenetz verpflichtet.



Auch im Siedlungsbestand, insbesondere im Bereich Berliner Straße/Hessenring, bieten sich ähnlich gute Voraussetzungen für eine Nahwärmeversorgung, die es näher zu untersuchen gilt (BHKW in einem Hochhaus in der Berliner Str., Leitungsführung über den Mittelweg, Hessenring bis zur Schule).

3.2.6 Siedlungsentwässerung

Aufgabenstellung

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung wurde ein gesonderter Fachbeitrag zur Entwässerung der geplanten Erweiterungsflächen erstellt (ausführlich s. Anlage 6). Durch eine frühzeitige Einbeziehung wasserwirtschaftlicher Belange sollen mögliche Synergieeffekte erkannt und genutzt werden (z.B. in Bezug auf die Verkehrs- und Landschaftsplanung). Im Rahmen einer ganzheitlichen Betrachtungsweise wurden alternative Entwässerungskonzepte entwickelt, die in ihren Auswirkungen einander gegenübergestellt werden.

Ziel ist die Entwicklung eines schrittweise umsetzbaren Entwässerungskonzepts mit aufeinander aufbauenden Teilelementen. Hierdurch sollen bei einer flexiblen Entwicklung der einzelnen Siedlungserweiterungsflächen die finanziellen Vorleistungen so gering wie möglich gehalten werden.

Rahmenbedingungen

- **Auslastung des bestehenden Kanalnetzes:**
Aus den hydraulischen Berechnungen im Rahmen der Erstellung eines sogenannten "Schadenbehebungskonzepts" geht hervor, dass die vorhandene Kanalisation Steinbachs hydraulisch ausgelastet ist. Eine Anbindung der geplanten Erweiterungsgebiete an das vorhandene städtische Kanalnetz ist daher ohne eine eigenständige Konzeption für die Regenwasserbewirtschaftung nicht möglich. Das Konzept einer Regenwasserbewirtschaftung beinhaltet deshalb die Entwässerung im Trennsystem.
- **Versickerungsfähigkeit anfallender Niederschlagswässer:**
Für die Beurteilung der Versickerungsflächen in den vorgesehenen Entwicklungsflächen wurden exemplarisch für drei Gebiete geotechnische Gutachten angefertigt. Diese Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung anfallenden Regenwassers unter den gegebenen Umständen im Bereich der Erweiterungsgebiete grundsätzlich nicht möglich ist. Oberflächennah liegen in relativ großer Mächtigkeit von ca. 5 bis 8 Metern im baupraktischen Sinne undurchlässige Schluffe vor, die z.T. auch stark wasserdurchsättigt sind. Damit sind oberflächliche Versickerungsarten (Mulden / Rigolen) ausgeschlossen. Auch eine Schachtversickerung erscheint ausgeschlossen.

Entwässerungskonzeption Schmutzwasser

Die zu planende Schmutzwasserentwässerung der geplanten Gebiete kann an das vorhandene Mischwasserkanalnetz sowie Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen werden, da die zur Verfügung stehenden Kapazitäten im Schmutz- / Mischwasserkanalnetz Steinbachs für das Schmutzwasser ausreichen.

Entwässerungskonzeption Regenwasser

Für die Ableitung des in den geplanten Baugebieten anfallenden Regenwassers stehen keine Kapazitäten in bestehenden Regenwasser- / Vorflutkanälen zur Verfügung. Die Entwässerungskonzeption sieht daher vor, das anfallende Regenwasser in einem neuen Entwässerungssystem in den Steinbach abzuleiten. Dabei muss beachtet werden, dass das anfallende Regenwasser nur gedrosselt und zeitlich verzögert in den Steinbach abgeleitet werden darf. Eine zusätzliche Vergrößerung der Abflussspitze muss vermieden werden, um den Vorfluter nicht übermäßig zu belasten.

Neben ökologischen Verbesserungen (Verlängerung der Wasserführungsperiode im Steinbach) ergeben sich durch diese Konzeption auch wirtschaftliche Vorteile: Durch die Ableitung des Regenwassers in den Steinbach und nicht in die Kanalisation / Kläranlage entfallen hierfür die sonst zu zahlenden Kanalgebühren an die Stadt Frankfurt am Main.

Für die Entwässerungskonzeption sollen neben einer herkömmlichen Regenwasserentsorgung insbesondere auch alternative Möglichkeiten einer Regenwasserentsorgung nach ökologischen Gesichtspunkten untersucht und dargestellt werden.

- "Konventionelle" Regenwasserentsorgung:
Bei der herkömmlichen Regenwasserentsorgung werden analog zur Schmutzwasserentsorgung in den Erschließungsgebieten unterirdische Regenwasserkänäle in den erforderlichen Dimensionen verlegt. Sofern Maßnahmen zur Retention (= Rückhaltung und zeitversetzte Abgabe der Abwässer) erforderlich sind, werden Stauraumkanäle zur Drosselung des anfallenden Regenwassers errichtet. Die gedrosselten Regenwassermengen werden anschließend über Ablaufkanäle oder Grabensysteme in den Vorfluter (hier: Steinbach) abgeleitet.
- "Ökologische" Regenwasserentsorgung:
Bei einer "ökologischen" Regenwasserentsorgung werden im Bereich der Verkehrserschließungsflächen offene Mulden / Gräben vorgesehen, die zur Ableitung des Oberflächenwassers von den Straßen dienen. Außerdem bieten diese Mulden die Möglichkeit zum Anschluss der privaten Grundstücksentwässerungen. Alternativ können die Mulden / Gräben entlang der rückwärtigen Grundstücksbereiche geführt werden; in diesem Fall ist für die Straßenentwässerung ein zusätzliches Entwässerungssystem erforderlich.
Die Gräben münden in ein Regenrückhaltebecken, um so eine weitere Drosselung des Abflusses und Vorreinigung des Oberflächenwassers zu erzielen. Die Flächen für die Regenrückhaltung können gegebenenfalls auch als Grün- und Abstandsflächen dienen. Neben dem Retentionsvolumen bieten die Becken die Möglichkeit für Anpflanzungen, z.B. mit Schilf. Durch den Einbau von Kiesfilterstrecken in den Vorflutgräben kann eine weitere Verbesserung der Wasserqualität erzielt werden.

Ergänzende Maßnahmen zur Nutzung von Niederschlagswasser:

Das Hessische Wassergesetz schreibt vor, dass das in Baugebieten anfallende Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern ist (laut Bodengutachten

ist letzteres nicht möglich). Im Rahmen der Bebauungsplanung kann als Vorgabe der Bau von Zisternen auf privaten Grundstücken festgesetzt werden. Das in den Zisternen gespeicherte Regenwasser kann dann für Toilettenspülungen, Gartenbewässerung o.ä. genutzt werden. Es ist auch möglich, durch die Anordnung von Verdunstungsmulden - auch auf den Grundstücken - Regenwasser zu sammeln, teilweise verdunsten zu lassen und über Überläufe abzuleiten.

Die Entwässerung der einzelnen Erweiterungsflächen

Die detailliertere Beschreibung der Entwässerungskonzeption umfasst einerseits die Flächen 1, 2, 4 und 5 auf der Südwestseite des Steinbachs, andererseits die Flächen 3 und 7 auf der Nordostseite des Steinbachs:

- Flächen 1, 2, 4 und 5 auf der Südwestseite:
Mit Ausnahme des Bereichs um die Hochhäuser an der Niederhöchstädter Straße sind die Flächen 1, 2, 4 und 5 unmittelbar miteinander verbunden, so dass ein gemeinsames Entwässerungskonzept erstellt werden kann. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten erfolgt die Entwässerung der Gebiete von Fläche 4 ausgehend über einen offenen Graben in das Gebiet 1. Von hier aus erfolgt eine Weiterleitung im Kanal in die Fläche 2 und von dort aus in einem offenen Graben über ein Retentionssystem direkt in den Steinbach. Die Fläche 5 entwässert ebenfalls über ein offenes Retentionssystem direkt in den Steinbach.
- Flächen 3 und 7 auf der Nordostseite:
Die Entwicklung der Fläche 3 bietet die Möglichkeit, im Zusammenhang mit der Realisierung der Fläche 7 eine umfassende Verbesserung der Entwässerungssituation des bestehenden Gewerbegebiets vorzunehmen. Bislang wird das Gewerbegebiet im Trennsystem entwässert. Im Bereich der Berliner Straße / Im Wingertsgrund werden beide Kanäle (Schmutz- und Regenwasser) an das vorhandene Mischsystem angeschlossen. Es existiert also kein "wirkliches" Trennsystem. Hierfür wäre die Verlängerung der Regenwasserkanalisation östlich um Steinbach herum bis zum Vorfluter Steinbach erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Fläche 3a soll dieser Missstand behoben werden. Es ist deshalb sinnvoll und wirtschaftlich, den vom Gewerbegebiet kommenden, derzeit an der Berliner Straße endenden Regenwasserkanal durch das neue Baugebiet 3a bis zum Steinbach fortzuführen.

Wegen der hydraulischen Überlastung der bestehenden Regenwasserentwässerung müssten die zusätzlichen Niederschlagswässer aus Fläche 7 allerdings in einem eigenen Vorfluter Richtung Steinbach bzw. Flächen 3a und 3b abgeleitet werden. Als Alternative sollte eine Entwässerung des neuen interkommunalen Gewerbegebiets über das Weißkirchener Kanalnetz geprüft werden, weil die topografischen Bedingungen dort günstiger sind.

Fazit

Die vorgesehene Entwässerungskonzeption bestätigt auch die Konzeption für die Siedlungsflächenenerweiterungen des Stadtentwicklungsplans. Mit Ausnahme der Flächen 4 und 7 können alle Erweiterungsflächen das anfallende Niederschlagswasser unmittelbar in den Steinbach abführen. Durch die zeitverzögerte Abgabe des Regenwassers aufgrund der geplanten Rückhaltungen in naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken gelingt auch eine ökologische Aufwertung des Steinbachs und der Steinbachaue.

Die Frage einer "konventionellen" oder "ökologischen" Ableitung des Regenwassers kann zunächst offen gehalten werden. Beide Varianten der Wasserführung sind mit spezifischen Vor- und Nachteilen verbunden. Bei einer "konventionellen" Ableitung des Regenwassers in unterirdischen Kanälen sind die Erstellungskosten relativ hoch. Offene Gräben sind dagegen wesentlich kostengünstiger herzustellen. Allerdings ergibt sich hier ein erhöhter Wartungs- und Pflegeaufwand. Außerdem ist der Flächenverbrauch höher, wodurch der Stadt Steinbach (Taunus) zwar Einnahmeverluste entstehen, weil die Flächen für offene Gräben oder Rückhaltegräben nicht als Bauland vermarktet werden können, andererseits aber Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eingespart werden.

Die Rahmenpläne für einzelne Baugebietsflächen in Kapitel 4 lassen beide Arten der Regenwasserableitung zu. Eine unterirdische Kanalführung im Straßenraum ist ebenso möglich wie eine oberirdische in straßenbegleitenden Gräben. Möglicherweise zeigt sich bei einer detaillierteren Planung für die Baugebiete in der nächsten Planungsstufe, dass auch eine "Mischlösung" zum Einsatz kommen kann: In den Baugebieten selbst minimiert eine unterirdische Führung in Kanälen den Bedarf an teuren Baulandflächen. Außerhalb der Baugebiete, bei geringeren Grundstückskosten, kann dann die flächenintensivere Führung in einem offenen Graben- / Muldensystem erfolgen.



Entwässerungskonzeption Fläche 5

3.2.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die infolge von Siedlungs- und Verkehrsflächenenerweiterungen zu erwarten sind, müssen nach den gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Hessischen Naturschutzgesetzes sowie des Baugesetzbuches ermittelt, abgewogen und gegebenenfalls kompensiert werden.

Bei den betreffenden Planungsverfahren gilt dabei das Stufenprinzip,

- Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden oder zu mindern,
- nicht vermeidbare Eingriffe möglichst eingriffsnah auszugleichen und, wo das nicht möglich ist,
- Ersatz an anderer Stelle zu leisten.

Ein wesentlicher Teil der Maßnahmen, die sich aus dem landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept ableiten, sind auch im Hinblick auf diesen Eingriff und Ausgleich zu betrachten. Sie gehen als Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und -minderung in die Bilanz ein, bzw. sie können zum Ausgleich für Verluste an landschaftlichen Funktionen eingesetzt werden.

Dem Ziel einer Eingriffsvermeidung dienen insbesondere:

- Reduktion des Flächenverbrauchs durch Bauen im Bestand und verdichtete Bauweisen
- die Realisierung eines Entwässerungskonzeptes, welches soweit wie möglich Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung vorsieht,
- die Integration vorhandener, wertvoller Landschaftselemente in geplante Baugebiete (z.B. Teile von Obstwiesen, Einzelbäume, Feldhecken).

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich können vor allem folgende Maßnahmen des landschaftsplanerischen Konzeptes des Stadtentwicklungsplans eingesetzt werden:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Obstwiesen westlich von Steinbach (Taunus),
- Maßnahmen zur Entwicklung der Steinbachaue,
- Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung der Regionalparkkorridore.

Eingriff und Ausgleich können sich in günstiger Weise ergänzen. Notwendige Siedlungserweiterungen schaffen die finanzielle Grundlage für Investitionen in die Verbesserung des Natur- und Landschaftshaushaltes und heben damit den Wert Steinbachs als Wohnstandort.

3.2.8 Abschätzung von Auswirkungen der Baulandentwicklung auf den städtischen Haushalt

Für die Stadtentwicklungsplanung wurde von der Stadt Steinbach (Taunus) - Amt 60 - ein Fachbeitrag zu den Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten der im Stadtentwicklungsplan diskutierten Siedlungsmaßnahmen erstellt. Der Beitrag betrachtet vor allem die fiskalischen Auswirkungen von Baulandentwicklung auf die kommunalen Haushalte. Der vollständige Fachbeitrag "Kosten- und Finanzierungskonzepte zur Stadtentwicklungsplanung" ist in Anlage 7 der Materialiensammlung nachzulesen. Im folgenden Kapitel sind lediglich die wichtigsten Erkenntnisse dieses Fachbeitrags auszugsweise zusammengefasst.

Um näherungsweise zu ermitteln, welche finanziellen Auswirkungen die Entwicklung von Bauflächen auf die städtischen Haushalte hat, wurden Modellberechnungen für drei unterschiedliche, langfristige Entwicklungsszenarien des Stadtentwicklungsplans durchgeführt:

- Modell "Zuwachs":
Bevölkerungszunahme um 500 Einwohner (14 ha neues Wohnbauland)
- Modell "Stagnation":
gleich bleibende Bevölkerungszahl (8 ha neues Wohnbauland)
- Modell "Rückgang":
Bevölkerungsrückgang um 500 Einwohner (kein neues Wohnbauland)

Für die drei Modellfälle wurden jeweils die Einnahmen und die Kosten, entweder bezogen auf einen zusätzlichen Einwohner oder aber auf 1 ha Siedlungserweiterungsfläche, für die verschiedensten Einnahmen- und Kostengruppen, soweit diese städtische Haushalte betreffen, rechnerisch ermittelt oder abgeschätzt. Diese Berechnungen/Abschätzungen liefern ergänzende Entscheidungskriterien zu der Frage, ob und wie weit die Einwohnerzahl Steinbachs und damit auch die zusätzlich benötigte Siedlungsfläche zunehmen, stagnieren oder abnehmen soll. Dabei wird vorausgesetzt, dass der Modellfall "Zuwachs" so niedrig angesetzt ist, dass er durch politische und planerische Entscheidungen tatsächlich auch in den genannten Zeiträumen umsetzbar ist.

Neben einer fiskalischen Beurteilung der o.g. drei Modellszenarien liefert der Fachbeitrag "Kosten- und Finanzierungsaspekte" auch wichtige Einzelerkenntnisse über den Zusammenhang von Einwohnerwachstum, städtischem Haushalt und Infrastrukturbedarf, die bei einer strategischen Beurteilung von Entwicklungsszenarien oder bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sehr hilfreich sein können.

Grundsätzliche Erkenntnisse zur Einnahmesituation

Wesentliche Einnahmequelle der Stadt bei einem Wachstum der Einwohnerzahl ist der kommunale Anteil an der Lohn- und Einkommenssteuer. Bezogen auf einen zusätzlichen Bürger in Neubaugebieten wird in der Modellrechnung ein kommunaler Einkommenssteueranteil von ca. 700 € pro Jahr erwartet. Bei einer Bebauungsdichte von 35 WE/ha beträgt die kommunale Einnahme somit ca. 55.000 € WE/ha Bauland.

Der Berechnungsmodus für den kommunalen Anteil an der Lohn- und Einkommenssteuer ist so gestaltet, dass sich der kommunale Einnahmeanteil gerade nicht durch eine Ansiedlung von "Spitzenverdienern" steigern lässt, sondern am ehesten durch eine räumlich dichte Ansiedlung von mittleren Einkommensgruppen und möglichst Mehrverdienerhaushalten, deren Einkommen im Bereich des Sockelbetrages von 30.000 €/60.000 € (Grundtabelle/Splittingtabelle) liegt.

Durch Siedlungsflächenwachstum, konkret durch die Entwicklung neuer Baugebiete, erhält die Stadt zusätzliche Grundsteuereinnahmen, die ihr direkt, vollständig und kontinuierlich zufließen. Pro Hektar neu ausgewiesenes Wohnbauland kann von einer zusätzlichen Grundsteuereinnahme von ca. 10.000 € ausgegangen werden. Weitere einwohnerbezogene kommunale Einnahmen geringeren Umfangs sind der Familienleistungsausgleich und die Schlüsselzuweisungen des Landes.

Aussagen zur Entwicklung der kommunalen Gewerbesteuererinnahmen können zum jetzigen Zeitpunkt aus verschiedenen Gründen, u.a. wegen der Langfristigkeit der Realisierung des im Stadtentwicklungsplan vorgeschlagenen interkommunalen Gewerbegebietes, nicht gemacht werden. Grundsätzlich kann jedoch von einer Steigerung der Gewerbesteuererinnahmen bei einer Vergrößerung des Gewerbegebietes ausgegangen werden.

Grundsätzliche Erkenntnisse zur Kostensituation

Den Mehreinnahmen bei der Ausweisung neuer Baugebiete stehen Mehrausgaben gegenüber. Die Kosten sind zum einen baulandbezogen, d.h. sie entstehen bei der Entwicklung und Erschließung des Baulandes, zum anderen auch einwohnerbezogen, indem neue Bürger städtische Infrastrukturleistungen in Anspruch nehmen.

Bei den einwohnerbezogenen Kosten für zusätzliche Neubürger beträgt der Anteil für die Kreis- und Schulumlage etwa 400 € pro Einwohner und Jahr.

Flächenbezogen entstehen Kosten für die Baulandbereitstellung (einschließlich Abschreibung und Verzinsung des Anlagekapitals) und ein erhöhter Aufwand für die Unterhaltung und den Betrieb der Erschließungsanlagen.

Besondere Bedeutung auf der Ausgabenseite des kommunalen Haushaltes besitzen die Kosten für die Kinderbetreuung, wobei hierunter alle Betreuungseinrichtungen von der Kinderkrippe, Kindergarten bis zu Kinderhort und Betreuungsschule verstanden werden. Hier stellt sich bei der Bereitstellung neuen Baulandes konkret die Frage, ob durch das Entwicklungsmodell "Zuwachs" der zusätzliche Betreuungsbedarf auch zu zusätzlichen Investitionskosten in diesem Bereich führt. Hierzu ist zu allen Betreuungseinrichtungen für Kinder festzustellen, dass aufgrund der demografischen Entwicklung der Bedarf an Betreuungsplätzen bis 2015 deutlich zurückgehen wird. Selbst bei dem Szenario "Zuwachs" ist der neu entstehende Bedarf an Krippenplätzen, Kindergartenplätzen und Betreuungsschulplätzen so gering, dass er den generellen Rückgang des Bedarfs lediglich abschwächt, bei weitem jedoch nicht ausgleicht. Neue Baugebiete führen also weder kurz- noch langfristig zu einem Erfordernis zur Erweiterung von Betreuungseinrichtungen. Eine positive Baulandentwicklung trägt vielmehr zur langfristigen Stabilisierung des Betreuungsangebotes bei und verbessert die

Wirtschaftlichkeit von bestehenden oder ohnehin geplanten Betreuungsangeboten.

Auf die entstehenden Bedarfslücken bei der Kinderbetreuung kann also nahezu unabhängig von einem (geringfügigen) Einwohnerwachstum reagiert werden. Dabei bietet sich die Chance, bei dem prognostizierten deutlichen Rückgang des Bedarfs an Kindergartenplätzen, die Betreuungsquote bei den Krippenplätzen und den Betreuungsschulplätzen durch Umorganisation zu erhöhen und damit einen Standortvorteil für Steinbach (Taunus) im Rahmen der interkommunalen Konkurrenz um Wohnbevölkerung zu realisieren.

Fiskalische Gesamtbilanz – baulandbedingte Veränderung der jährlichen Einnahmen und Ausgaben

Die Gesamtbilanz baulandbedingter Veränderung der jährlichen Einnahmen und Ausgaben im Prognosejahr 2015 liefert – jeweils saldiert unter Gegenüberstellung der Entwicklungsszenarien "Zuwachs", "Stagnation" und "Rückgang" – für das Prognosejahr 2015 folgende Erkenntnisse.

	Szenario „Zuwachs“	Szenario „Stagnation“	Szenario „Rückgang“
Bevölkerungszahl	+ 500 Einwohner	+/- 0	- 500 Einwohner
Wohnbaufläche	+ 14 ha	+ 8 ha	+/- 0

I.: ohne Berücksichtigung von Infrastrukturbeiträgen

zusätzliche Einnahmen:	+ 552.500 €	+ 80.000 €	- 387.500 €
zusätzliche Ausgaben:			
ohne Erschließungsträger	+ 397.000 €	+ 112.500 €	- 200.000 €
mit Erschließungsträger	+ 235.000 €	+ 20.000 €	- 200.000 €
Saldo:			
ohne Erschließungsträger	+ 155.500 €	- 32.500 €	- 187.500 €
mit Erschließungsträger	+ 317.500 €	+ 60.000 €	- 187.500 €

II.: mit Berücksichtigung von Infrastrukturbeiträgen

a) bei Zuführung in die Rücklage

Annuität über 30 Jahre; Zinssatz 2,75% p.a. real	+ 346.000 €	+ 198.000 €	+/- 0
--	-------------	-------------	-------

b) zur Schuldentilgung bzw. zur Vermeidung zusätzlicher Schulden für Investitionen

Annuität über 30 Jahre; Zinssatz 4% p.a. real	+ 405.000 €	+ 231.000 €	+/- 0
---	-------------	-------------	-------

III.: Zusammenfassung (I. + II.)

ungünstiger Verlauf - ohne Erschließungsträger - ohne Infrastrukturbeiträge	+ 155.500 €	- 32.500 €	- 187.500 €
günstiger Verlauf - mit Erschließungsträger - mit Infrastrukturbeiträgen (Fall IIb)	+ 722.500 €	+ 291.000 €	- 187.500 €

Zusammenfassend ist festzustellen, dass hinsichtlich der baulandbedingten Veränderungen der Einnahme- und Ausgabesituation im städtischen Haushalt von entscheidender Bedeutung ist, welche Methode der Baulandmobilisierung und -entwicklung die Stadt wählt.

Die früher übliche Methode, die Baulandbereitstellung in städtischer Eigenregie zu betreiben, führt zu einem relativ hohen kommunalen Anteil an den Erschließungskosten. Bei einem Zwischenerwerb des Bauerwartungslandes über einen Erschließungsträger hingegen, können die anfallenden Kosten für die gesamte Erschließung zuzüglich eines Infrastrukturbeitrages vollständig auf den Bodenpreis umgelegt werden. Nach diesem Verfahren entstehen für die Stadt Steinbach (abgesehen von der Unterhaltung und dem Betrieb der neuen Erschließungsanlagen) keine baulandbezogenen Kosten für Siedlungserweiterungen.

Das Szenario "Rückgang" führt generell zu einem Verlust – in der Bilanz per Saldo 187.500 € jährlich. Das derzeit bereits bestehende strukturelle Defizit im städtischen Haushalt würde sich dadurch erhöhen. Hierbei ist auch erwähnenswert, dass rückläufige Bevölkerungszahlen auch mit einer geringeren Auslastung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen verbunden sind. Der naturgemäß hohe Fixkostenanteil solcher Infrastruktureinrichtungen muss auf weniger Gebührenzahler umgelegt werden, was zwangsläufig entweder Gebührenerhöhungen für die Bürger der Stadt zur Folge hat oder den städtischen Zuschussbedarf erhöht.

Bei den beiden Szenarien "Stagnation" und "Zuwachs" ist die Frage, ob die Stadt bei der Baulandbereitstellung einen Erschließungsträger einschaltet, von hoher Kostenrelevanz. Bei der Baulandbereitstellung über einen Erschließungsträger verändert sich der Finanzierungssaldo beim Szenario "Stagnation" von -32.500 € auf +60.000 € und beim Szenario "Wachstum" von +155.500 € auf +317.500 €.

Rechnet man die zu erzielenden Infrastrukturbeiträge von rund 500.000 € pro ha Bauland hinzu, verbessert sich das Ergebnis deutlich, beim Szenario "Stagnation" auf +291.000 € und beim Szenario "Wachstum" auf +722.500 € jährlich⁹.

⁹Um eine Betrachtung dieser unregelmäßig entstehenden Einnahmen für das einzelne Prognosejahr 2015 zu ermöglichen, wurden dabei – wie auch bei allen unregelmäßig entstehenden Ausgaben – die angefallenen Infrastrukturbeiträge als Annuität einer Zeitreihe von 30 Jahren gerechnet.

3.3 Zusammenfassung: Stadtentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung Steinbachs

3.3.1 Aspekte der Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklungsplanung

< Inhaltsverzeichnis

< Planverzeichnis

Die Ausführungen zur Lokalen Agenda 21 von Steinbach (Taunus) in der Bestandsaufnahme verwenden den Begriff der Nachhaltigkeit nicht nur in ökologischer, sondern auch in gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Hinsicht. Planerische Aussagen zur Stadtentwicklung der Stadt Steinbach (Taunus) sollen daher auch in diesem umfassenden Sinne nachhaltig und damit positiv zukunftsfähig sein. Diese Forderung führt dazu, eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Planungsaussagen hinsichtlich ihres Gesamtzusammenhangs vorzunehmen. Beispielsweise ergibt sich aus ökologischen Gründen, dass eine Siedlungstätigkeit grundsätzlich auf möglichst geringer Fläche stattfinden soll, die Wohndichte also möglichst hoch sein sollte. Gleichzeitig ergibt sich aus den gesellschaftlichen Rahmenfaktoren, dass es Grenzen bezüglich der akzeptierten Besiedlungsdichte gibt. Im Rahmen einer nachhaltigen Betrachtung müssen beide Faktoren angemessen berücksichtigt werden.

Für eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung Steinbachs sind besonders folgende planerische Aussagen der Stadtentwicklungsplanung von Bedeutung:

Wohn- und Lebensqualität erhalten und stärken

- Landschaftsbezüge sichern

Eine ganz wesentliche Qualität Steinbachs ist der starke Bezug der Siedlungsbereiche zur offenen Kulturlandschaft. Der Stadtentwicklungsplan setzt daher das Leitziel, die Zugänglichkeit zur Landschaft zu erhalten und auszubauen. Bei bestehenden und künftigen Wohngebieten sind neue Barrieren für den Zugang in die Landschaft zu vermeiden und bestehende Hemmnisse zu beseitigen. Auch aus diesem Grund empfiehlt der Stadtentwicklungsplan eine neue Ortsumfahrung ortsfern parallel zur Bahntrasse, um gravierende neue Trennwirkungen zu vermeiden. Neue Entwicklungsflächen sind so angeordnet, dass der bestehende Siedlungskörper möglichst flächensparend arrondiert wird.

- Versorgung sichern

Die Versorgungslage in Steinbach (Taunus) ist derzeit (noch) als gut zu bezeichnen. Mit dem voranschreitenden Strukturwandel im Einzelhandelsbereich mit veränderten Anforderungen an Betriebsgröße und -abläufe, Einkaufsverhalten etc. können sich aber für Steinbach (Taunus) negative Veränderungen ergeben, insbesondere wenn z.Zt. noch bestehende Einzelhandelsstandorte aufgegeben werden. Neben der Stärkung eines zentral im Ort gelegenen Standorts schlägt der Stadtentwicklungsplan daher einen neuen, ebenfalls in die Ortslage integrierten Einzelhandelsstandort für einen Lebensmittelmarkt vor. Hierdurch soll gesichert werden, dass auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität (Haushalte ohne Kfz, Senioren) eine fußläufige Selbstversorgung möglich bleibt.

- Mobilität erhalten und verbessern

Die Nähe zu Frankfurt macht Steinbach (Taunus) zu einem attraktiven Wohnort für Berufspendler. Allerdings ist die Anbindung Steinbachs an seine Nachbargemeinden nicht für alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen günstig. Besonders für Pendler mit dem ÖPNV ergeben sich durch die ungünstige Anbindung Steinbachs an das öffentliche Verkehrsnetz unnötig lange bzw. komplizierte Wege von/zur täglichen Arbeit. Der Stadtentwicklungsplan schließt sich bisherigen Überlegungen, die öffentliche Verkehrsanbindung langfristig durch die Verlängerung der U-Bahn bis nach Steinbach zu verbessern an und regt an, einen zusätzlichen, günstig gelegenen S-Bahn-Haltpunkt einzurichten.

Natürliche Ressourcen schützen

- Primärenergieaufwand und Schadstoffemissionen reduzieren

Die Energieleitplanung für die Erweiterungsgebiete Steinbachs weist nach, dass aufgrund äußerst günstiger Rahmenbedingungen die anstehenden Siedlungserweiterungen bereits in ihrer ersten Stufe rentabel mit einer Nahwärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk versorgt werden können. Alle weiteren Erweiterungsgebiete, die südwestlich des Steinbachs gelegen sind, können an dieses Versorgungssystem angeschlossen werden. Hierdurch lässt sich der Primärenergieaufwand maximal bis auf ein Drittel des Aufwandes reduzieren, der für eine Versorgung über konventionelle Einzelofenbefeuerung (Ergas) erforderlich wäre. Bei den Schadstoffemissionen bestehen für o.g. Versorgungssystem Einsparpotentiale von ca. 1.700 t CO₂-Äquivalente jährlich bzw. von 20% der Schadstoffemissionen. Dieser Wert lässt sich in Abhängigkeit vom verwendeten Energieträger auf bis zu 42% Schadstoffeinsparung im Vergleich zu konventioneller Einzelofenbefeuerung steigern.

Nachhaltige Stadtentwicklungsplanung bedeutet auch, bei der räumlichen und zeitlichen Auswahl der Erweiterungsgebiete die Möglichkeit der Implementierung eines wirtschaftlich rentablen Energiekonzeptes als ein wichtiges Entscheidungskriterium heranzuziehen. Unter diesem Kriterium sind die Erweiterungsgebiete 1, 2, 4 und 5a vorrangig für eine bauliche Entwicklung geeignet.

Schließlich können durch kompakte Baukörper und eine bauliche Verdichtung der Primärenergieaufwand und damit die Schadstoffemissionen erheblich reduziert werden, so dass auch aus diesem Grund eine verdichtete Bauweise angeraten ist. Diese generelle Empfehlung ist auf Ebene der Bebauungspläne zu überprüfen und umzusetzen.

- Identitätsstiftende Landschaftselemente erhalten und aufwerten

Steinbach (Taunus) ist durch seine landschaftliche Lage geprägt. Diese wird im Wesentlichen bestimmt durch die angrenzende Kulturlandschaft mit den offenen Feldfluren, den Obstwiesen und durch die Steinbachaue. Sie alle besitzen nicht nur ihre ökologische Wertigkeit, sondern sie sind auch von erheblicher Bedeutung für die Identität Steinbachs. Der Stadtentwicklungsplan trifft ausführliche Aussagen zum Erhalt, zur Entwicklung und langfristigen Aufwertung dieser Landschaftselemente. Räumlich-funktional sind sie als "Grüner Ring" und "Grünzug Steinbachtal" im Stadtentwicklungsplan und Rahmenplan dargestellt.

Zukunftsfähigkeit durch Wirtschaftlichkeit herstellen

- **Ausnutzung vorhandener Infrastruktur optimieren**
Mit dem Bau von Schulen, Kindergärten und anderen öffentlichen Einrichtungen hat die Stadt Steinbach (Taunus) finanzielle Investitionen in erheblichem Umfang getätigt. Durch einen zu erwartenden Bevölkerungsrückgang durch Unterlassen weiterer Siedlungstätigkeit würden diese Einrichtungen nicht mehr angemessen genutzt. Der Stadtentwicklungsplan weist daher weitere Siedlungsflächen aus, um die Bevölkerungszahlen zumindest stabil halten zu können, so dass die vorhandene Infrastruktur angemessen genutzt werden kann.
- **Finanzielle Vorleistungen minimieren**
Die Entwicklung neuer Bauflächen ist mit hohen finanziellen Vorleistungen seitens der öffentlichen Hand, bzw. eines Entwicklungsträgers verbunden. Zur Minimierung dieser Vorleistungen sieht der Stadtentwicklungsplan ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept vor, das ein abschnitts- und bedarfsgerechtes Vorgehen ermöglicht. Auch durch eine auf den jeweiligen Bauabschnitt begrenzte Verkehrserschließung können die Erschließungskosten niedrig gehalten werden.

Zwischen diesen Grundprinzipien nachhaltigen Städtebaus in Steinbach (Taunus) bestehen vielfältige Verflechtungen (Synergieeffekte). Diese sind beispielsweise:

- Eine angemessen erhöhte Wohndichte in neuen Wohngebieten bewirkt nicht nur einen verringerten Flächenverbrauch, sondern ermöglicht durch eine kompakte Bebauung auch einen geringeren Erschließungsaufwand sowie eine energiesparendere Bauweise.
- Die vorgeschlagenen Maßnahmen des Stadtentwicklungsplans zum Erhalt landschaftsprägender Elemente dienen nicht nur ökologischen Zielen, sondern bewirken auch eine Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes und damit auch des Wohnwertes.

3.3.2 Berücksichtigung demografischer Belange

Angesichts der absehbaren demografischen Entwicklung in Steinbach (Taunus) sollen die Vorschläge des Stadtentwicklungsplans -soweit das städtebaulich möglich ist- auch die Belange älterer Menschen berücksichtigen. Um dieser Bevölkerungsgruppe auch in Zukunft eine aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen, muss ein auf diese Bevölkerungsgruppe abgestimmtes Wohnungs- und Versorgungsangebot bestehen. Dabei ist auch die Sicherstellung der fußläufigen Erreichbarkeit der zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen im Ort von besonderer Bedeutung.

Diese Anforderungen werden im Stadtentwicklungsplan in folgenden Vorschlägen berücksichtigt:

- **Errichtung eines Altenzentrums:**
Aufgrund der demografischen Entwicklung der Stadt Steinbach (Taunus) wird der Anteil der über 65-Jährigen kurzfristig, der Anteil der über 80-Jährigen

mittelfristig sehr stark ansteigen. Hieraus ergibt sich ein Bedarf an zusätzlichen Wohn- und Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen. Kernpunkt dieser Einrichtungen könnte ein Altenzentrum sein, das ein umfassendes Angebot von betreutem Wohnen, Kurzzeitpflege, Tagespflege und ambulanter Pflege bereitstellt. Günstigster Standort für eine solche Einrichtung ist die "Neue Mitte" am St.-Avertin-Platz, da hier die wichtigsten, von älteren Menschen benötigten Einrichtungen fußläufig erreichbar sind.

- **Sicherung einer fußläufig erreichbaren Lebensmittelversorgung:**
Im Lebensmittelhandel hält die Tendenz zu einer weiteren Vergrößerung der erforderlichen Verkaufsfläche weiter an. Diese Entwicklung kann zu einer weiteren Verdrängung kleinerer Standorte in bestehenden Ortslagen führen. Dieser Verdrängung wird im Stadtentwicklungsplan durch die Bereitstellung attraktiver Ersatzstandorte in Ortsrandlage, die aber dennoch fußläufig erreichbar sind, begegnet.
- **Sicherung und Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs:**
Nicht (auto-) mobile Bevölkerungsteile unserer Gesellschaft wie die wachsende Zahl von Seniorenhaushalten, die über kein eigens Auto mehr verfügen, aber auch junge Familien mit nur einem Automobil, benötigen ein gut ausgebautes, öffentliches Verkehrsnetz. Zur langfristigen Verbesserung der ÖV-Anbindung Steinbachs hält der Stadtentwicklungsbahn daher die Trasse für eine Verlängerung der U 6 bis nach Steinbach (Taunus) frei.
- **Erhalt der freien Zugänglichkeit in die Landschaft:**
Gerade für ältere Menschen (aber auch für Kinder) bedarf es einer Planung, die eine gefahrlose und unmittelbare Erreichbarkeit auch der an das Siedlungsgebiet angrenzenden Landschaftsbereiche ermöglicht. Im Stadtentwicklungsplan ist daher eine Trasse für eine Ortsumfahrung vorgesehen, die ortsfern verläuft und zu keiner Abtrennung der Siedlungsbereiche oder weiteren Zerschneidung der freien Landschaftsbereiche führt.

In diesem Sinne sind die vorgeschlagenen Maßnahmen des Stadtentwicklungsplans auch in gesellschaftlicher Hinsicht als nachhaltig zu bezeichnen.

4 Rahmenpläne

In den vorherigen Kapiteln wurden auf der Maßstabsebene des Stadtentwicklungsplans übergeordnete und teilweise abstrakte, qualitative Aussagen über die künftige Entwicklung Steinbachs getroffen. In den folgenden Kapiteln sollen einzelne Aussagen konkretisiert und auf einer detaillierteren Maßstabsebene vorgestellt werden. Die Rahmenpläne sollen dabei verdeutlichen, wie die in Kapitel 3.1 dargestellten allgemeinen Entwicklungsprinzipien (z.B. "Integration bestehender Landschaftselemente") konkret städtebaulich und landschaftsplanerisch umgesetzt werden können.

Hierzu sind beispielhafte Entwürfe für die vorgeschlagenen Siedlungserweiterungsflächen des Stadtentwicklungsplans mit alternativen Erschließungs-, Freiraum- und Bebauungsstrukturen erarbeitet. Für das zentrale Landschaftselement des Steinbachtals werden ebenfalls konkrete Entwurfsaussagen getroffen. Weiterhin werden ergänzende städtebauliche Maßnahmen in den bestehenden Siedlungsgebieten Steinbachs vorgeschlagen, die mit den Leitlinien und Entwicklungszielen des Stadtentwicklungsplans korrespondieren oder ihn sinnvoll ergänzen.

Die Rahmenpläne für die Siedlungserweiterungsflächen sollen verdeutlichen, in welcher Weise die einzelnen Flächen aufgrund ihrer spezifischen Standortpotentiale und Flächeneignung zu einer qualitätvollen städtebaulichen Entwicklung der Steinbach (Taunus) beitragen können. Gleichzeitig können sie der Vorbereitung nachgeordneter Bebauungsplanverfahren dienen. Die Aussagen der Rahmenpläne beschränken sich, dem Maßstab der Rahmenpläne entsprechend, auf die grundsätzliche Erschließungsstruktur (Verkehr und Entwässerung) sowie die landschaftliche Orientierung und grünplanerische Untergliederung der Bauflächen. Die Darstellung der Bebauungsstrukturen soll die städtebaulichen Qualitäten und die geplante Wohndichte in den Quartieren beispielhaft verdeutlichen.

Durch die Visualisierung der Bebauungsmöglichkeiten für die einzelnen Entwicklungsflächen in Alternativen soll herausgestellt werden, welche Entwurfsaussagen unveränderlich ("hart") und welche flexibel ("weich") sind, und somit auch geändert werden könnten. Es zeigt sich, dass

- die Abgrenzung der Gebiete (Verhältnis Siedlung - Landschaft)
- das Erschließungsprinzip (Verkehr / Entwässerung / Energie)
- und örtliche Bindungen

bereits im Vorfeld einer Planung verbindlich festgelegt werden müssen. Hier sind bereits frühzeitig Entscheidungen zu treffen und umzusetzen (z.B. Konzipierung eines Nahwärmesystems, Dimensionierung des Entwässerungssystems).

Demgegenüber sind die Entwurfsaussagen über

- die genaue Lage der inneren Erschließung der Gebiete,
- die genaue Abgrenzung der Bauflächen
- die Anzahl der Bauabschnitte

- und die Bautypologie und Bauformen
- die Bebauungs- und Wohndichte in den Gebieten

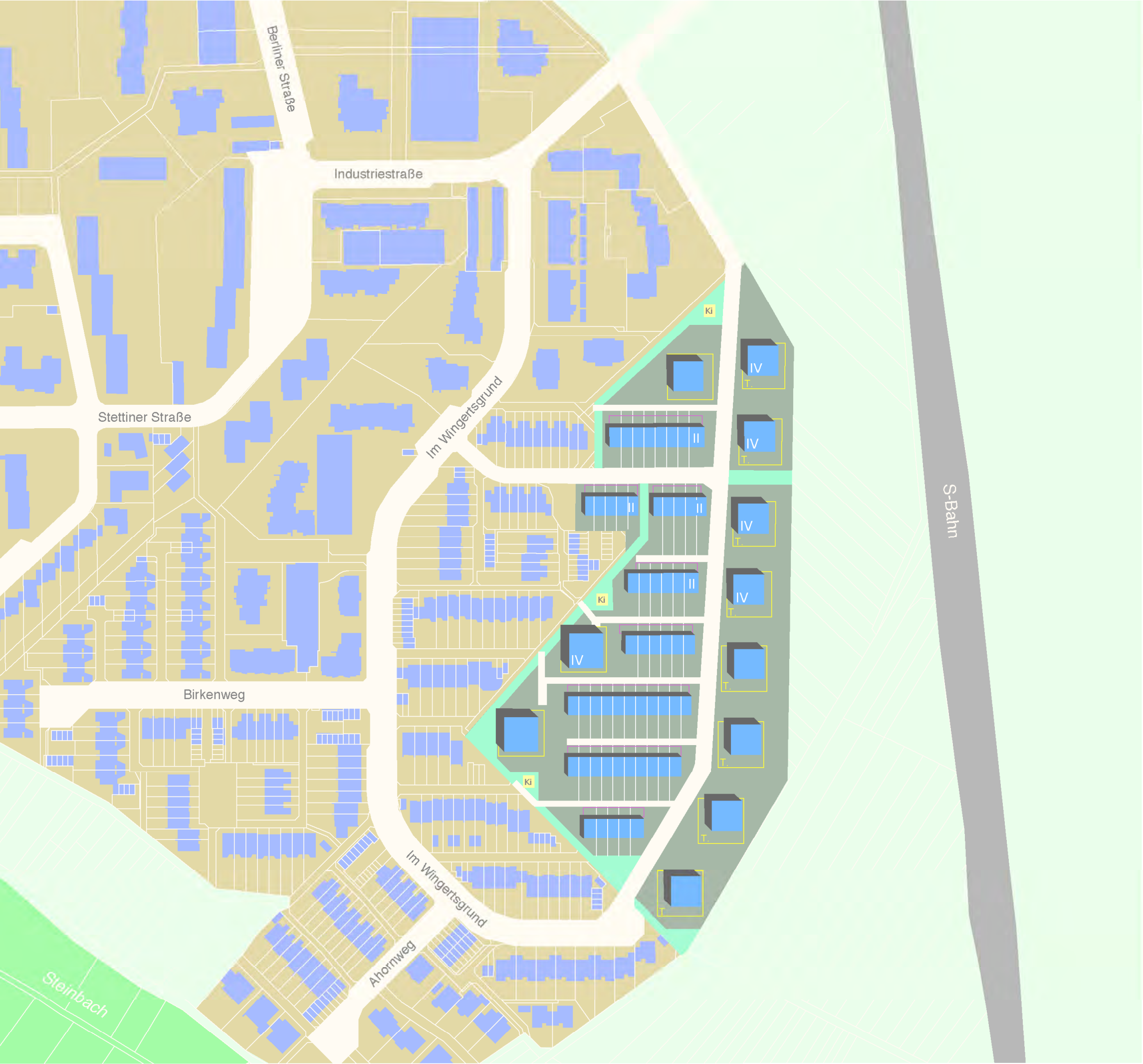
weitgehend flexibel. Hierzu müssen im Vorfeld einer Planung keine gesonderten Festlegungen getroffen werden. Vielmehr zeigen die beispielhaften Entwurfsalternativen, dass diese Entwurfsaussagen vor Beginn einer baulichen Entwicklung näher bestimmt werden können. Dies ist insbesondere deswegen sinnvoll, weil einige der Flächen voraussichtlich erst in 15 bis 20 Jahren entwickelt werden und allzu genaue Entwurfsfestlegungen von heute dann möglicherweise nicht mehr aktuell sind (Bauformen etc.).

4.1 Entwicklung der Erweiterungsflächen

Die künftigen Erweiterungsgebiete sind mit Ausnahme der Fläche 3a (Arrondierungsfläche) jeweils als städtebauliche Siedlungseinheiten, als Stadtquartiere konzipiert, die innerhalb des Stadtgrundrisses ein hohes Maß an struktureller Eigenständigkeit und Geschlossenheit zeigen. Diese Siedlungseinheiten sind in sich nochmals in kleinere Teilgebiete untergliedert, die als überschaubare "Nachbarschaften" und potentielle Bauabschnitte eine wichtige Voraussetzung sind für die Entstehung kleinräumiger Identitäten einerseits und für eine nutzerorientierte Vermarktung dieser Gebiete andererseits.

Die einzelnen Quartiere sind durch vorhandene, landschaftliche Biotope gegliedert, die gleichzeitig auch Erschließungsfunktionen (Entwässerung) übernehmen können. Die landschaftliche Gliederung der Quartiere durch Grünelemente bewirkt zudem einen starken Landschaftsbezug der geplanten Neubebauung – ein Leitthema der Siedlungsentwicklung in Steinbach (Taunus).

Ein weiteres wichtiges städtebauliches Gestaltungsprinzip für die neuen Stadtquartiere ist die Hierarchisierung der inneren Straßen und Wege, nicht nur durch Querschnittsgestaltung, sondern auch durch Führung, Begrünung und Gebäudezuordnung. Die Hierarchisierung der Erschließungsanlagen ist ein städtebauliches Entwurfselement, das der Ordnung, Orientierung und Bildung von sozialen Einheiten / Nachbarschaften dient.



**Rahmenplan
Gebiet 3a Variante 1**

-  Baugrundstücke
-  Gemeinschaftliche Grünflächen
-  Kinderspielplatz
-  Ebenerdige Stellplätze
-  Tiefgarage
-  Bebauung mit Geschosszahl (beispielhaft)



Erschließungssystem

Plantitel: Bauungskonzept Gebiet 3a / Variante 1

Plannummer: 4.1.1-1
gezeichnet: E.J. auf Vector Works 10.5.0
Maßstab: 1:2.000

Bearbeitung:



Eichler + Schauss + Partner
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

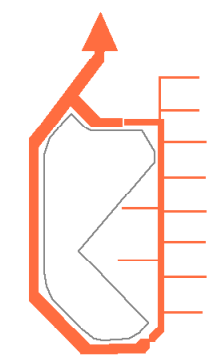
23.03.2006

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660



**Rahmenplan
Gebiet 3a Variante 2**

-  Baugrundstücke
-  Gemeinschaftliche Grünflächen
-  Kinderspielplatz
-  Ebenerdige Stellplätze
-  Tiefgarage
-  Bebauung mit Geschosszahl (beispielhaft)

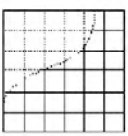


Erschließungssystem

Plantitel: Bebauungskonzept Gebiet 3a / Variante 2

Plannummer: 4.1.1-2
gezeichnet: E.J. auf Vector Works 10.5.0
Maßstab: 1:2.000

Bearbeitung:



Eichler + Schauss + Partner
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

23.03.2006

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17880

4.1.1 Fläche 3a "Gebiet Süd IV"

Das Gebiet "Süd IV" befindet sich am südöstlichen Ortsrand Steinbachs im Anschluss an die großräumlichen Stadterweiterungen Steinbachs der 60er, 70er und 80er Jahre. Geprägt ist das Gebiet in erster Linie durch ein unmittelbar angrenzendes Reihenhaushausquartier aus den 90er Jahren. Durch den Zuschnitt des Gebiets, aber auch die am Rand des Plangebiets endenden Erschließungsstiche des angrenzenden Quartiers erhält das Gebiet "Süd IV" den Charakter einer Arrondierungsfläche.

Für "Süd IV" wurden zwei Rahmenpläne entwickelt. In beiden Rahmenplänen werden die aus den Bestandsgebieten angrenzenden Erschließungsstiche fortgeführt und miteinander verbunden, so dass ein Ringschluss entsteht. Auf diese Weise erfolgt auch der Anschluss an das bereits vorhandene Kanalsystem.

Variante 1 entwickelt das Gebiet als städtebauliche Fortsetzung und Abschluss des angrenzenden Quartiers. In Variante 2 wird eine eigenständige städtebauliche Konzeption vorgeschlagen.

Variante 3.1

- Entwicklung des Gebiets als Fortsetzung des angrenzenden Quartiers durch Wiederholung der Reihenhaushauszeilen. Abschluss des Plangebiets zur freien Landschaft im Osten in Form einer Punkthausbebauung (Stadtvillen).
- Vermittlung zwischen bestehender und Neubebauung durch Ausbildung eines schmalen grünen Saumes und vielfältigen Wegebeziehungen.
- Anschluss des Gebietes an die Industriestraße als zusätzlicher Anschluss oder als Alternative zum nördlichen Anschluss "Im Wingertsgrund" möglich.
- Insgesamt ca. 140 Wohneinheiten (39 WE/ha brutto, 50 WE/ha netto).

Variante 3.2

- Entwicklung eines formal eigenständigen Quartiers als Abschluss der Siedlungsstrukturen im Osten Steinbachs. An das Bestandsgebiet angrenzend Anordnung von 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Ortsrandbildung durch gestaffelte Reihenhaushauszeilen.
- Höhenstaffelung der Bebauung von innen nach außen.
- Vermittlung zwischen bestehender Bebauung und Neubebauung durch die Anlage von großzügigen Grün- und Freiflächen beim inneren Geschosswohnungsbau.
- Minimierung der Haupteerschließung durch Ergänzung der Ringerschließung "Im Wingertsgrund".
- Insgesamt ca. 90 Wohneinheiten (27 WE/ha brutto, 34 WE/ha netto).

4.1.2 Fläche 4 "Am alten Cronberger Weg"

Das Gebiet "Am alten Cronberger Weg" ist im wesentlichen durch seine landschaftliche Lage gekennzeichnet: Es grenzt unmittelbar an einen Regionalen Grünzug an, in dessen Verlauf sich auch eine geplante Regionalpark-Route befindet. Im Gebiet selbst, vorwiegend aber in den angrenzenden landschaftlichen Bereichen, befinden sich Obstwiesen, die teilweise als Biotop gesetzlich geschützt sein dürften.

Stadträumlich geprägt wird das Gebiet durch ein nordöstlich angrenzendes Reihenhausequartier aus den 60er-Jahren sowie durch das südöstlich angrenzende Hochhausequartier an der Niederhöchstädter Straße.

Für das Gebiet wurden drei Rahmenpläne entwickelt, die die stadträumliche Ausgangslage in unterschiedlicher Weise interpretieren und städtebaulich umsetzen. Allen Vorschlägen gemeinsam ist eine mögliche Entwicklung in mehreren Bauabschnitten. Dadurch kann beispielsweise zunächst ein ausreichender Abstand zum nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb gewahrt werden. Auch die archäologische Fundstelle im nördlichen Teil des Plangebiets (römische Villa) kann so berücksichtigt werden. Die bauliche Realisierung der Bauabschnitte sollte von Süd nach Nord erfolgen, da hierdurch die finanziellen Vorleistungen für die geplante Entwässerungskonzeption, ein Nahwärmenetz und die Straßenerschließung reduziert werden können.

Variante 4.1

- Entwicklung eines relativ homogenen Reihenhausegebiets mit drei Teilquartieren als Ergänzung der angrenzenden Bebauung. Ortsrandgestaltung durch einheitliche, niedrige Reihenhausebebauung.
- Günstige Südwest-Orientierung aller Reihenhausegruppen im Plangebiet.
- Lage der Haupteerschließung ca. 40 m entfernt vom parallel verlaufenden bestehenden Ortsrand. Feinerschließung über befahrbare Querstiche und Wohnwege.
- Zwischen den einzelnen Teilquartieren breite, trichterförmige Grünkorridore (teilweise privat) zur Gliederung und Herstellung von Bezügen zwischen bestehender Bebauung und Landschaft. In die Grünkorridore integrierte Regenrückhaltebecken.
- Pro Teilquartier ca. 60 Wohneinheiten (35 WE/ha brutto, 54 WE/ha netto), insgesamt ca. 180 Wohneinheiten.

Variante 4.2

- Im Inneren des Gebiets strukturelle Fortführung der bestehenden Reihenhausebebauung in Größe und Richtung. Am Ortsrand Fortführung der vorhandenen Typologie der angrenzenden Hochhausebebauung durch Punkthausebebauung in Form von 4 - 5-geschossigen Stadtvillen. Hierdurch Schaffung eines durch Höhendominanten geprägten Ortsrands.
- Lage der Haupteerschließungsstraße zentral im Plangebiet, ca. 55 m entfernt zum bestehenden Ortsrand. Feinerschließung durch Wohnwege.



Rahmenplan

Gebiet 4 Variante 1

Baugrundstücke

Gemeinschaftliche Grünflächen

Ki

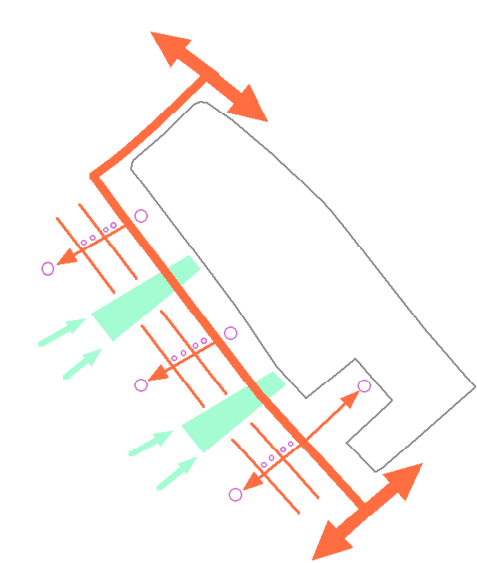
Kinderspielplatz

Ebenerdige Stellplätze

||

Bebauung mit Geschosszahl
(beispielhaft)

Fläche für Regenwasserrückhaltung

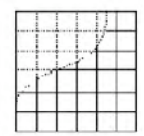


Erschließungssystem

Plantitel: Bebauungskonzept Gebiet 4 / Variante 1

Plannummer: 4.1.2-1
gezeichnet: E.J. auf Vector Works 10.5.0
Maßstab: 1:2.000

Bearbeitung:



Eichler + Schauss + Partner

Architekten u. Stadtplaner

Erbacher Straße 4

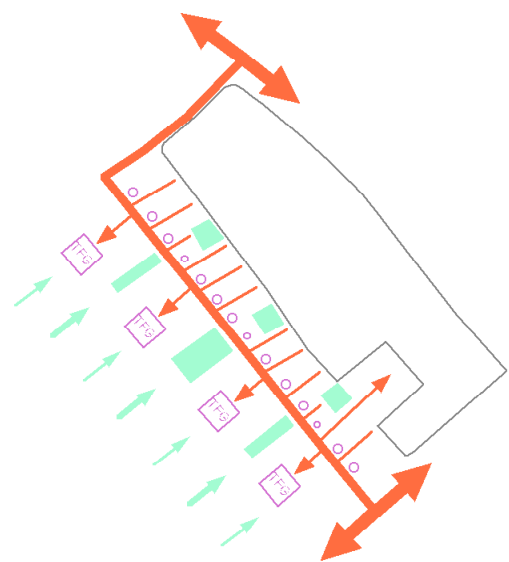
23.03.2006

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17600



**Rahmenplan
Gebiet 4 Variante 2**

-  Baugrundstücke
-  Gemeinschaftliche Grünflächen
-  Kinderspielplatz
-  Ebenerdige Stellplätze
-  Tiefgarage
-  Bebauung mit Geschosshöhe (beispielhaft)
-  Fläche für Regenwasserrückhaltung



Erschließungssystem

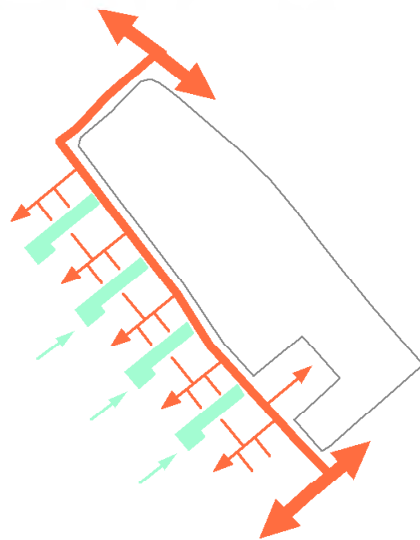
Plantitel: Bebauungskonzept Gebiet 4 / Variante 2

Plannummer: 4.1.2-2
gezeichnet: E.J. auf Vector Works 10.5.0
Maßstab: 1:2.000



Rahmenplan
Gebiet 4 Variante 3

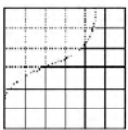
- Baugrundstücke
- Gemeinschaftliche Grünflächen
- Ki Kinderspielplatz
- Ebenerdige Stellplätze
- TFG Tiefgarage
- Bebauung mit Geschosszahl (beispielhaft)
- Fläche für Regenwasserrückhaltung
- Einbindung vorhandener Obstwiesen in das Freiraumkonzept



Erschließungssystem

Plantitel: Bebauungskonzept Gebiet 4 / Variante 3
Plannummer: 4.1.2-3
gezeichnet: E.J. auf Vector Works 10.5.0
Maßstab: 1:2.000

Bearbeitung:



Eichler + Schauss + Partner
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

23.03.2006

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660

- Mittiger Grünkorridor zur Herstellung von Bezügen zwischen bestehender Bebauung und angrenzender Landschaft, integrierte Regenrückhaltebecken und Privatgärten.
- Insgesamt ca. 175 Wohneinheiten (34 WE/ha brutto, 49 WE/ha netto).

Variante 4.3

- Entwicklung von fünf abgeschlossenen Wohnhöfen mit zweigeschossigen bzw. dreigeschossigen Reihenhausgruppen. Gestaltung des Ortsrands als klare Kante mit definierten Durchlässen ins Innere des Gebiets.
- Verlauf der Haupteerschließungsstraße unmittelbar neben dem bestehenden Feldweg, Anbindung der Wohnhöfe durch untergeordnete Erschließungsstiche.
- Gliederung der einzelnen Wohnhöfe durch Grünbereiche unter Einbeziehung vorhandener Obstwiesen.
- Pro Wohnhof 35 - 40 Wohneinheiten (ca. 41 WE/ha / 60 WE/ha netto).

4.1.3 Fläche 5 "Steinbach - Südwest"

< Inhaltsverzeichnis

< Planverzeichnis

Das Gebiet "Steinbach - Südwest" verläuft parallel zur Steinbachaue vom Plangebiet "Taubenzehnter" aus nach Südosten. Neben der angrenzenden Steinbachaue erfährt das Gebiet seine Prägung auch durch einzelne, bestehende Obstwiesen und eine leichte Hangexposition zum Steinbach. Durch die geplante Siedlungskonzeption grenzt das nördliche Steinbachtal beidseitig an Siedlungsgebiete an und wird so zu einem gliedernden und verbindenden Landschaftselement innerhalb der Stadt. Durch die Entwicklung des Gebiets "Steinbach - Südwest" wird der Stadtgrundriss Steinbachs komplettiert.

"Steinbach - Südwest" bildet einen eigenständigen Stadtteil als neuer Gegenpol zu den bestehenden Siedlungsgebieten nordöstlich des Steinbachtals. Dieser Stadtteil stellt einerseits eine Fortentwicklung des Baugebiets "Taubenzehnter" dar, erhält aber auch durch die Integration der Landschaftselemente und durch seine Größe eine eigene Identität.

Um "Steinbach - Südwest" als einheitliches Stadtquartier zu konzipieren, behandelt der Rahmenplan nicht nur das Gebiet 5a, sondern bezieht auch das Gebiet 5b als mittel- bis langfristige Erweiterungsfläche mit ein. Innerhalb der einzelnen Teilflächen sind weitere Untergliederungen geplant, so dass eine bauliche Entwicklung von "Steinbach - Südwest" auch in 3, 4 oder 5 Bauabschnitten möglich ist.

Für das Plangebiet wurden zwei unterschiedliche Rahmenplanvarianten entwickelt. Beide Varianten sehen einen eigenen Anschluss des Gebiets an die Landesstraße L 3006 sowie eine Verlängerung der Erschließung aus dem Gebiet "Taubenzehnter" vor. Durch die geplante Entwicklung des Gebiets von Nord nach Süd kann das geplante Entwässerungs- und Nahwärmesystem aus dem Gebiet "Taubenzehnter" fortgeführt und stufenweise erweitert werden. In beiden Varianten soll das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser über offene Rückhaltebecken in den Steinbach abgeleitet werden. Die Ableitung des Regenwassers kann im Plangebiet selbst entweder in offenen Gräben oder in unterirdischen Kanälen erfolgen.

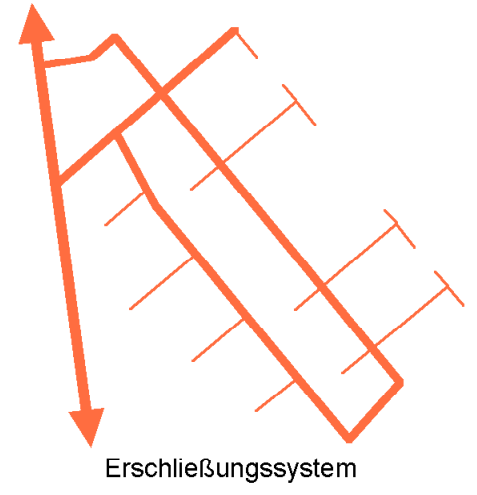
Variante 5.1

- Entwicklung einer dreigliedrigen Bebauungsstruktur: An der Ortsrändern Anordnung von kammartigen Reihenhaushausgruppen als in sich geschlossene Quartiere. Dazwischen als "Rückgrat" verdichteter Geschosswohnungsbau als eigenständige städtebauliche Figur.
- Zwei parallel zum Steinbachtal verlaufende gleichberechtigte Hauptstraßen als Ringerschließung, die jeweils seitlich die Reihenhaushausquartiere und die Geschosswohnungsbauten erschließen.
- Zwischen den einzelnen Quartieren trichterförmige Grünkorridore zur inneren Gliederung und Herstellung von Bezügen zwischen Bebauung und angrenzender Landschaft. Integration bestehender Biotope. Hauptgrünzone entlang des Fußweges zur "Neuen Mitte". Im Bereich des verdichteten Geschosswohnungsbau in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzone als verbindendes Element.



**Rahmenplan
Gebiet 5 Variante 1**

-  Baugrundstücke
-  Gemeinschaftliche Grünflächen
-  Kinderspielplatz
-  Ebenerdige Stellplätze
-  Tiefgarage
-  Bebauung mit Geschosszahl (beispielhaft)
-  Bestehende Biotpoe
-  Optionales Baufeld (restriktionsbehaftet)
-  Fläche für Regenwasserrückhaltung
-  Bestandsbauten Fohlenhof

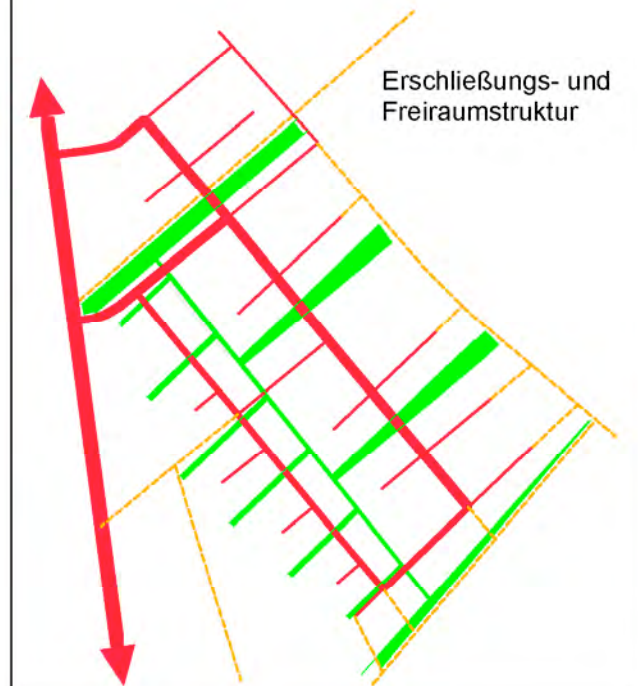


Plantitel: Bebauungskonzept Gebiet 5 / Variante 2
Plannummer: 4.1.3-1
gezeichnet: E.J. auf Vector Works 10.5.0
Maßstab: 1:2.000



**Rahmenplan
Gebiet 5 Variante 2**

- Baugrundstücke
- Grünzäsuren
- Kinderspielplatz
- Ebenerdige Stellplätze
- Tiefgarage
- Bebauung mit Geschosshöhe
(beispielhaft)
- Bestehende Biotope und
Landschaftselemente



Plantitel: Bebauungskonzept Gebiet 5 / Variante 2

Plannummer: 4.1.3-2
gezeichnet: J.-H.B. auf Vector Works 10.5.0
Maßstab: 1:2.000

Bearbeitung:



Eichler + Schauss + Partner
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

23.03.2006

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660

- Insgesamt ca. 580 Wohneinheiten (36,7 WE/ha brutto, 61 WE/ha netto).

Variante 5.2

- Anordnung von Siedlungsbausteinen (gestreckten Wohnhöfen) senkrecht zum Steinbachtal als städtebauliches Entwurfsprinzip. Versetzt hierzu Entwicklung von Wohnhöfen im südwestlichen Teil des Plangebiets als untergeordnetes städtebauliches Thema. Bebauung überwiegend mit Reihenhäusern, im Bereich der Achse zur "Neuen Mitte" Anordnung von Stadtvillen.
- Parallel zum Steinbachtal verlaufende Haupteerschließung in Schleifenführung mit Straßenstichen in die einzelnen Wohnhöfe.
- Gliederung der Siedlungsbausteine durch starke Grünzäsuren unter Einbindung vorhandener landschaftlicher Elemente. Hauptgrünzone entlang des Fußweges zur "Neuen Mitte". Einbindung der großen Obstwiese in der Mitte des Plangebiets an Stelle eines der Siedlungsbausteine.
- Insgesamt ca. 490 Wohneinheiten (31 WE/ha brutto, 52 WE/ha netto).

4.2 Rahmenplan und Entwicklungskonzept Grünzug Steinbachtal

Die Entwicklung des Steinbachtals mit der Bachaue als seinem wertvollsten Kernstück ist ein Schwerpunkt im städtebaulichen Leitbild für Steinbach (Taunus).

Dieser Landschaftsraum mit seinem hohen landschaftlichen Potential soll als "Grünzug Steinbachtal" zu einem zentralen Ordnungs- und Gliederungselement für den gesamtstädtischen Siedlungskörper werden.

Das Gewässer "Steinbach" ist namensgebend für die Stadt und damit an sich schon bedeutsam. Seine Sichtbarkeit im Orts- und Landschaftsbild und die positive Erlebbarkeit des Talzuges sind eine wichtige Voraussetzung für die Erhaltung und Stärkung der Ortsidentität, d.h. der inneren Verbundenheit der Bürger mit ihrer Wohn- und Heimatstadt.

Im derzeitigen Zustand ist der Steinbach mit der Bachaue wie folgt zu charakterisieren:

- Der Bachlauf ist ein Kleingewässer, welches nicht ausdauernd sondern nur nach größeren Regenfällen ("episodisch") Wasser führt. Das Einzugsgebiet ist überwiegend Siedlungsbereich. Nach entsprechenden Niederschlägen steigt der Wasserstand rasch und stark, um innerhalb weniger Tage wieder auf (fast) Null abzufallen.
- Die Quellen im alten Ortskern sind mehr oder weniger versiegt. Vom Gebiet "Am Alten See" bzw. vom Brunnen Pijnackerplatz an bis zum Ortsrand ist der Steinbach verrohrt.
- Unterhalb der Verrohrungsstrecke folgt der Bach dem südwestlichen Ortsrand in einem breiten Muldental. Die Bachsohle ist aufgrund von Sohlerosion bis zu 3 m eingetieft. Sohle und Ufer sind überwiegend aus anstehendem Weichsubstrat gebildet. Um der Sohl- und Ufererosion zu begegnen, sind kleinere Abschnitte allerdings naturfern befestigt. Es ist ein fast durchgängiger Ufergehölzsaum aus Schwarzerlen und Baumweiden erhalten.
- Auf den angrenzenden Auenbereichen findet sich ein Nutzungsmix aus Grünland und Grünlandbrache (ca. 60% der Flächen), Kleingärten und kleingartenähnlichen Privatgärten, einer Geflügelzuchtanlage, Kinder- und Jugendspielflächen.
- Bach und Bachaue sind ein Biotopverbundgebiet von örtlicher und überörtlicher Bedeutung. Die erhaltenen Bereiche mit Wiesenaue sind von landschaftlicher Schönheit und von hohem Naherholungswert.

Landschaftsplanerisches Konzept und Entwicklungsziele

- Der "Grünzug Steinbachtal" besteht aus den räumlich und funktional zu unterscheidenden Teilbereichen:
 - Bachaue/Talgrund zwischen den beiden bachparallelen Wegen und
 - den beiderseits dem Talgrund folgenden Hängen, soweit sie nicht Siedlungsflächen sind.

- Der Bachlauf und seine Bachaue bilden die ökologisch und landschaftsgestalterisch wertvollere Kernzone. Das landschaftsplanerische Leitbild für diesen Bereich ist eine offene bis halboffene Wiesenlandschaft mit dem naturnah gestalteten Bach sowie Ufergehölzen, Baum- und Buschgruppen. Der Freizeit- und Naherholungswert begründet sich hier im Natur- und Landschaftserlebnis, für Kinder ist es ein wilder Abenteuer- und Spielbereich. Gleichzeitig bleibt es ein wertvolles Element des regionalen Biotopverbundes.
- Die seitlichen Hangbereiche werden neben landwirtschaftlicher Bewirtschaftung der Gartennutzung (Kleingärten) oder sonstigen Freizeitnutzungen vorbehalten. Hier sind Standorte für Spielplätze und ähnliche Freizeiteinrichtungen.
- Die Wasserführung des Baches wird verbessert. Dies geschieht
 - (1) durch Maßnahmen im Einzugsgebiet: Zuleitung von Niederschlagswasser aus Wohngebieten (Vorklärung in Absetzbecken); Einleitung in den Bach über ein Becken zur Pufferung der Abflussspitzen (Retentionsbecken), eventuell auch über einen Versickerungsteich;
 - (2) durch Maßnahmen innerhalb der Aue: Abflussverzögerung / Wasserrückhaltung durch Einbau von z.B. Sohlschwellen und die Neuanlage von Hochflutmulden in Bachnähe.
- Die Durchgängigkeit der Wiesenaue wird hergestellt. Dazu sind Garten- bzw. Vereinsnutzungen auf außerhalb der Aue gelegene Flächen zu verlagern, die freigewordenen Flächen in Wiesen bzw. Grünland umzuwandeln. Im Bereich der Kleingartenanlage ist nördlich des Bachbettes ein Uferrandstreifen mit einer Breite von mindestens 10 m frei zu geben (gem. § 12 i.V.m. § 8 Hessisches Wassergesetz).
- Nutzung/Unterhaltung des Grünlandes als extensiv bewirtschaftete Mähwiesen, ggf. auch extensive Schafbeweidung (Umtriebsweide).
- Das vorhandene Feldwegenetz an den Auenrändern ist als Spazier- und Wanderwegenetz, z.T. auch als Radweg, auszubauen. Zu den angrenzend vorhandenen oder geplanten Wohngebieten sind neue Verbindungen zu schaffen.
- Mittel- bis langfristig ist der Feld-/Spazier-/Wander- und Radweg im unteren Bachabschnitt um 20 m südwärts zu verlagern oder zumindest südlich des ausgebauten Weges ein Geländestreifen von Acker- und Grünland umzunutzen. Damit wird die Wiesenaue auch südlich des Baches auf das fachlich angemessene Maß verbreitert. Die Fläche liegt allerdings auf Eschborner Gemarkung.
- Die verrohrten, oberen Bachabschnitte sind sukzessive zu öffnen, langfristig als gestalterisches Element entlang der Gemaagass bis zum Pijnackerplatz.
- In den verbauten Bachabschnitten ist ein naturnaher Zustand des Bachbettes wieder herzustellen, z.B. durch Anhebung der Bachsohle sowie naturnahe Uferbefestigungen bzw. Erosionsschutzmaßnahmen.



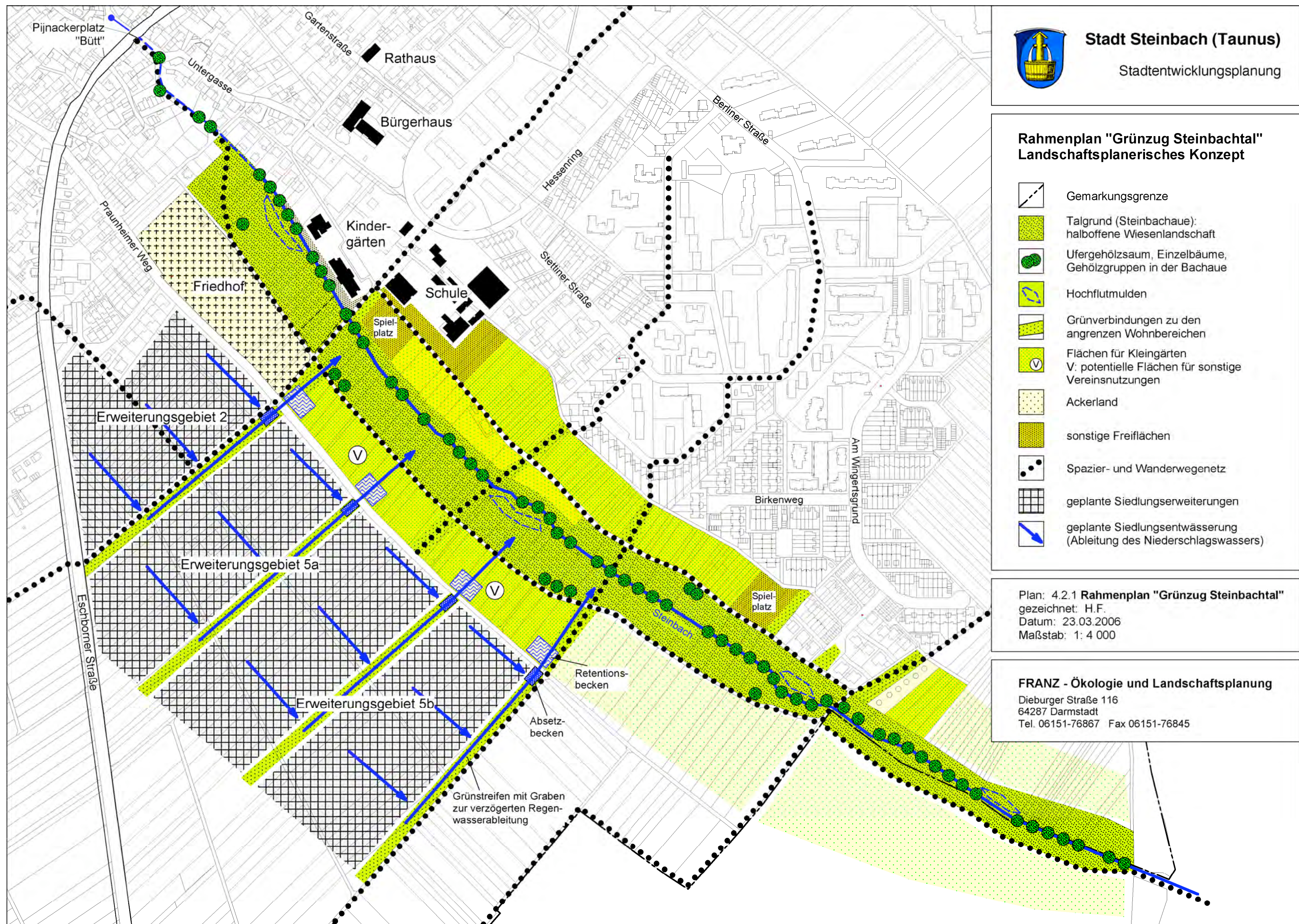
Rahmenplan "Grünzug Steinbachtal" Landschaftsplanerisches Konzept

- Gemarkungsgrenze
- Talgrund (Steinbachaue):
halboffene Wiesenlandschaft
- Ufergehölzsaum, Einzelbäume,
Gehölzgruppen in der Bachaue
- Hochflutmulden
- Grünverbindungen zu den
angrenzenden Wohnbereichen
- Flächen für Kleingärten
V: potentielle Flächen für sonstige
Vereinsnutzungen
- Ackerland
- sonstige Freiflächen
- Spazier- und Wanderwegenetz
- geplante Siedlungserweiterungen
- geplante Siedlungsentwässerung
(Ableitung des Niederschlagswassers)

Plan: 4.2.1 Rahmenplan "Grünzug Steinbachtal"
gezeichnet: H.F.
Datum: 23.03.2006
Maßstab: 1: 4 000

FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung

Dieburger Straße 116
64287 Darmstadt
Tel. 06151-76867 Fax 06151-76845



4.3 Maßnahmen im Siedlungsbestand

Allgemeine Planungsziele für den Siedlungsbestand Steinbachs sind der Erhalt der strukturellen Eindeutigkeit der verschiedenen Siedlungsgebiete und der Erhalt der Wohn- und besonders der Freiflächenqualitäten.

Die in Kapitel 2.1.4 skizzierten Siedlungsstrukturtypen zeigen eine sehr unterschiedliche "Anfälligkeit" für städtebauliche Veränderungen. Während einige Strukturtypen z.B. Einzel- und Doppelhausgebiete nahezu "resistent" für städtebauliche Veränderungen scheinen, zeigen andere Anfälligkeiten für Veränderungen, die die Qualität der Gebiete beeinträchtigt und sie in ihrer städtebaulichen Wertigkeit reduziert. In diesen Fällen ist es sinnvoll und erforderlich, mit planerischen Maßnahmen und planungsrechtlichen Instrumenten den strukturellen Auflösungs- und Destabilisierungsprozessen entgegenzuwirken und vorhandene Qualitäten zu sichern und weiterzuentwickeln.

Historische Ortskernbebauung

Die historische Hofreitenbebauung in Form von L- und U-förmigen fränkischen Hofreiten wurde in Steinbach durch städtebaulich ungeordnete Neubebauung bereits weitgehend zerstört. Eine Wiederherstellung der ehemaligen dörflichen Struktur in Bauform, Größe und Gestaltung ist insgesamt nicht mehr möglich und wohl auch nicht erstrebenswert. Trotzdem gilt es bei der weiteren baulichen Entwicklung die historisch begründete Identität des alten Steinbach mit seiner Kleinteiligkeit und eigenen Maßstäblichkeit zu erhalten. Dazu werden der Stadtplanung folgende Leitlinien empfohlen:

- Begrenzung der Höhenentwicklung, Erhalt der Bebauungsstruktur und baugestalterische Steuerung durch Bebauungspläne für die Bereiche des Ortskerns, in denen bauliche Veränderungen zu erwarten sind.
- Aufwertung der Gassen und Plätze in thematisch einheitlicher, verkehrsberuhigter Gestaltung, Anlage eines Fußgängerbereichs Untergasse zur Verknüpfung der historischen Ortsmitte mit der "Neuen Mitte".
- Herstellung einer "Gestaltidentität Ortskern" durch Markierung der Eingänge und Grenzen des historischen Ortskerns, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen, "historische" Straßengestaltung, Beleuchtung etc..

Blockrandbebauung

Die frühesten Erweiterungen des Ortskerns zu Beginn des 19. Jahrhunderts erfolgten als Blockrandbebauungen mit relativ kleinen Wohngebäuden, jedoch tiefen Grundstücken, die seinerzeit zur Unterhaltssicherung (Kleintierhaltung, Nutzgärten) genutzt wurden. Städtebaulich problematisch ist heute, dass in diesen Gebieten eine "schleichende" Nachverdichtung stattfindet, die zunehmend auch die bisher unbebauten Blockinnenbereiche in Anspruch nimmt. Damit wird die straßenständige Altbebauung städtebaulich beeinträchtigt und der Wohnwert der Blockbebauung insgesamt reduziert.

Dieser unerwünschte Verdichtungsprozess kann nur über die Aufstellung von (einfachen) Bebauungsplänen gesteuert werden, die die Verdichtungsmöglich-

keiten, die punktuell durchaus vorhanden sind, begrenzen und die Blockinnenbereiche als Gartenzonen von einer Bebauung freihalten.

Geschosswohnungsbau der 1960-er und 1970-er Jahre, punktuelle Hochhausbebauungen

Die städtebauliche Qualität dieser Siedlungsbereiche liegt in den guten städtebaulichen Rahmenbedingungen (Belichtung, Erschließung, Orientierung, etc.) und besonders in den großzügig, parkartig gestalteten Frei- und Grünflächen, die trotz der Verdichtung für ein "Wohnen im Grünen" sorgen. Die Grünflächenplanung und die Bebauungsplanung sind konzeptionell aufeinander bezogen und damit strukturbestimmend.

Die wichtigsten Planungsziele für die Gebiete mit dieser Bebauungsstruktur sind:

- Modernisierung der Bausubstanz vorrangig bei Haustechnik und energetischen Belangen. Hier sind zwar in erster Linie die jeweiligen Eigentümer angesprochen, aber auch die Stadt, z.B. bei der Implementierung neuer Energieversorgungssysteme, die sowohl ökologisch als auch ökonomisch optimiert sind.
- Es wird empfohlen, die Grün- und Freiflächen zwischen den Gebäudekomplexen keinesfalls baulich nachzuverdichten oder einer rein privaten Nutzung zuzuführen. Dadurch würde der Wohnwert dieser Gebiete erheblich und endgültig beeinträchtigt.
- Die Bepflanzung der Grünflächen sollte verjüngt und die nutzerspezifischen Angebote (Kinderspielplätze, Stellplätze, Ruhebereiche) an heutige Bedürfnisse und Standards angepasst werden, ohne dass Offenheit, Durchlässigkeit und Großzügigkeit beeinträchtigt werden.

Die "Neue Mitte" am St. Avertin-Platz

Die "Neue Mitte" Steinbachs ist eine städtebauliche Leitidee, die über Jahrzehnte beibehalten wurde und sukzessive dazu geführt hat, dass nahezu alle öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen und Dienstleistungen, sowie einzelne wichtige private Geschäfte in der "Neuen Mitte" angesiedelt wurden. Konzeptionell sollen die "Neue Mitte" und die historische "Alte Mitte" am Pijnackerplatz (Bahnhofstraße) nicht in Konkurrenz zueinander stehen, sondern sich funktional ergänzen.

Die "Neue Mitte" ist auch heute eine noch tragfähige Konzeption, obwohl städtebauliche Defizite bestehen. Diese sind in einem fehlenden strukturellen Ordnungssystem, sowie in Mängeln der Erschließung (Durchlässigkeit, Stellplätze, Fuß- und Radwege) zu sehen. Es wird deshalb empfohlen, diesen Bereich freiraumplanerisch zu verbessern.

Im gesamtstädtischen Maßstab betrachtet ist es nachteilig, dass die "Neue Mitte" zwar geografisch zentral, jedoch auch am Siedlungsrand gelegen ist. Die Stadtentwicklungsplanung hat deshalb eine wichtige Aufgabe auch darin, die Siedlungserweiterungen so anzuordnen, dass das Konzept der "Neuen Mitte" funktional gestärkt wird, indem vorhandene Einrichtungen besser ausgenutzt und die Nachfrage nach Dienstleistungen und Waren auch kleinräumig gestärkt werden.

Durch die Entwicklung der Baugebiete 1, 2, 5a und 5b südwestlich des Steinbachtals kann eine solche kleinräumige Nachfrage aufgrund der kurzen Fuß- und Radwegeverbindungen in die "Neue Mitte" gestärkt werden.

Die Stärkung der "Neuen Mitte" am St. Avertin-Platz ist sowohl eine Aufgabe für die Stadtentwicklungsplanung als auch eine Aufgabe bei der Entwicklung vorhandener Bebauungsstrukturen. Für die städtebauliche Weiterentwicklung der "Neuen Mitte" werden folgende Planungsziele und -maßnahmen vorgeschlagen:

- Intensivierung und Erhöhung der Auslastung der öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen (Kindergarten, Schule, u.a.) durch direkte Zuordnung neuer Wohngebiete.
- Erweiterung und Standortsicherung einer Lebensmittelversorgung an diesem Standort durch Erweiterung der Verkaufsfläche und Verbesserung des Stellplatzangebotes.
- Zuordnung von ergänzenden Nutzungen: Fachgeschäfte, Gastronomie, etc.
- Errichtung eines Altenzentrums mit Wohn-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen.
- Ausbau der externen Erschließung, besonders der Fuß- und Radwege über das Steinbachtal
- Gestaltung von Platzräumen und öffentlichen Aufenthaltsbereichen mit hoher Nutzungsqualität durch bauliche und grünplanerische Maßnahmen: St. Avertin-Platz als Stadtplatz.
- Neuordnung und Ausbau der inneren Erschließung, vorrangig für Fußgänger und Radfahrer, aber auch bei öffentlichen Stellplätzen.

5 Empfehlungen

Planerischer Grundansatz

Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist es, der Stadt Steinbach (Taunus) eine langfristig verlässliche Entscheidungsgrundlage für ihre Planungsvorhaben in den nächsten Jahren / Jahrzehnten zu bieten. Aufgrund der aktuell ablaufenden Veränderungsprozesse in Wirtschaft und Gesellschaft ist es dabei aber wenig sinnvoll, einen allzu starren Handlungsrahmen vorzusehen, der im ungünstigen Fall ein flexibles Reagieren auf Veränderungen verhindern würde. Deshalb wurde eine Planungskonzeption entwickelt, die zeitlich und räumlich flexibel auf unterschiedliche Anforderungen eingehen kann:

- Der Stadtentwicklungsplan verfolgt einen qualitativ-inhaltlichen Ansatz. Bei diesem Ansatz spielt das "Wohin" eine entscheidende Rolle, und zwar in Bezug auf mehrere Planungsebenen: Auf der abstrakten Planungsebene werden Qualitäten benannt, die in Steinbach erhalten bzw. künftig erreicht werden sollen (landschaftliche Lage trotz hoher Zentralität etc.). Auf der konkreten Planungsebene erfolgt eine Verortung der allgemeinen Entwicklungsrichtung im Stadtgrundriss. Beim qualitativ-inhaltlichen Ansatz ist also das "Wann" und "Wie viel" eher untergeordnet. Hieraus erwächst die nötige Flexibilität der Planung.
- Der Stadtentwicklungsplan verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz im Sinne der Nachhaltigkeit. Siedlungs-, landschafts-, verkehrs-, entwässerungs- und energieleitplanerische Aspekte wurden im Verlauf des Planungsprozesses immer wieder in Beziehung zueinander gesetzt und weiterentwickelt. Auf diese Weise ergibt sich eine komplexe, aber auch "runde" Planung, in der sich die unterschiedlichen Sachverhalte untereinander bestätigen und ergänzen.
- Der Stadtentwicklungsplan verfolgt als inhaltliches Leitbild für die künftige Entwicklung Steinbachs das Thema "kompakte Stadt in der Landschaft". Dies bedeutet, dass sich die weitere Entwicklung Steinbachs an der Frage orientieren sollte, ob durch vorgesehene Maßnahmen die bestehenden landschaftlichen Qualitäten erhalten werden. Zur Stärkung der Steinbacher Qualitäten gehört die Weiterentwicklung der angrenzenden Kulturlandschaft ebenso wie der Erhalt der Bezüge zwischen Siedlung und Landschaft, die Aufwertung der Steinbachaue sowie die Einbeziehung bestehender Grünelemente.
- Die Anwendung der genannten planerischen Grundansätze führt fast zwangsläufig zum künftigen städtebaulichen Leitbild für die Stadt Steinbach (Taunus): die Entwicklung von "Steinbach - Südwest" (Fläche 5). In keiner anderen Fläche ergeben sich so viele Synergieeffekte wie bei dieser Fläche (z.B. Entwässerung und naturschutzrechtlicher Ausgleich, Lagegunst durch aufgewertete Steinbachaue, Abrundung und Stärkung bestehender Siedlungsgebiete).

Entwicklungsszenarien

Die Frage eines Anwachsens, Stagnierens oder sogar Schrumpfens der Einwohnerzahlen von Steinbach (Taunus) wurde im Stadtentwicklungsplan zunächst bewusst offen gehalten. Die Planung ist so angelegt, dass diese Frage allein

durch die Geschwindigkeit bei der Entwicklung neuer Baugebiete entschieden werden kann. Der inhaltliche Ansatz einer qualitätvollen Siedlungsentwicklung Steinbachs als "kompakte Stadt in der Landschaft" bleibt aufgrund der qualitativ-inhaltlichen Ausrichtung des Stadtentwicklungsplans davon unberührt. Mit anderen Worten: Für die Qualität Steinbachs als Stadt in der Landschaft ist es zunächst unerheblich, ob das Gebiet "Steinbach-Südwest" innerhalb von 5 oder 20 Jahren oder sogar noch später entwickelt wird.

Gleichwohl ergeht an dieser Stelle die Empfehlung, die Einwohnerzahl in Steinbach (Taunus) langfristig stabil zu halten. In der Folge ergibt sich nach den Ausführungen in Kapitel 2 für Steinbach (Taunus) ein jährlicher Siedlungsflächenbedarf in Höhe von 1,0 bis 1,3 ha Bruttobauland pro Jahr. Bei einer Erhöhung der geplanten Wohndichte reduziert sich dieser Flächenbedarf entsprechend.

Angesichts der im Vergleich zu den Nachbarkommunen äußerst begrenzten Flächenreserven Steinbachs ist eine Wohndichte oberhalb des regionalplanerischen Mindestwerts in Höhe von 35 WE/ha sehr sinnvoll und zu empfehlen. Diese Empfehlung berücksichtigt nicht nur vielfältige Kriterien der Nachhaltigkeit, sondern erfolgt auch im Hinblick auf eine Verbesserung der Vermarktbarkeit von Bauflächen, die durch kleinere Grundstücke und damit höhere Dichten erleichtert wird.

Inhaltliche Schwerpunkte und Empfehlungen

Auf der konkreten Flachplanungsebene verfolgt der Stadtentwicklungsplan besonders folgende, inhaltliche Schwerpunktsetzungen:

- **Landschaft**

Die Qualitäten der landschaftsplanerischen Aussagen des Stadtentwicklungsplans sind darin begründet, dass die Landschaftsplanung und städtebauliche Planung gemeinsam und eng aufeinander bezogen entwickelt wurden. Die zentralen landschaftsplanerischen Konzeptpunkte des "Grünen Rings" um Steinbach und die Schaffung des "Grünzugs Steinbachtal" als großräumige identitätsbildende Gliederungs- und Gestaltungselemente werden durch die Aussagen zur Siedlungsentwicklung (und zum Verkehr) bestätigt, wie auch umgekehrt die landschaftsplanerischen Aussagen die Siedlungsentwicklung bestätigen und stärken. Dies gilt insbesondere für die landschaftsplanerische Entwicklung des Steinbachtals. Die Realisierung von landschaftsplanerischen Maßnahmen kann folglich in Verbindung und mit Finanzierung durch die Stadterweiterungsmaßnahmen betrieben werden.

- **Verkehr**

Auf Grundlage der im Stadtentwicklungsplan vorgeschlagenen Flächen und an ihn angepasste Ausgangsdaten wurde die Verkehrsprognose aktualisiert und die beiden Umfahrungsalternativen von Steinbach (Nordumfahrung, Südumfahrung) in ihrer Entlastungswirkung für die Ortsdurchfahrt und ihren sonstigen Wirkungen überprüft. Das Ergebnis zeigt, dass die Nordumfahrung neben den gravierenden landschaftsplanerischen und städtebaulichen Nachteilen auch in verkehrlicher Hinsicht der Südumfahrung deutlich unterlegen ist. Aus Sicht der Stadtentwicklung wird deshalb empfohlen, die Realisierung einer an die Erfordernisse von Steinbach angepassten Südumfahrung politisch und fachplane-

risch mit den ebenfalls positiv "betroffenen" Nachbarkommunen unverzüglich und kurzfristig zu betreiben, besonders im Hinblick auf die erforderlichen, vorgelagerten Entscheidungs- und Planungszeiträume.

Hinsichtlich des Realisierungszeitpunkts der Südumfahrung gilt für Steinbach der Grundsatz: "Je früher - desto besser", da bereits jetzt spürbare Entlastungswirkungen in der Ortsdurchfahrt erzielbar wären. Während die kurzfristigen Siedlungserweiterungen noch ohne Südumfahrung auskommen, steigt die Notwendigkeit für die Ortsumfahrung bei den langfristigen Stadterweiterungen, insbesondere bei der Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes (Fläche 7).

- Bau- und Wohnformen

Das vorhandene Image Steinbachs sollte durch die positiven Aspekte des verdichteten Wohnens aufgewertet und "modernisiert" werden. Die positiven Aspekte bestehen z.B. in einer starken Landschaftsorientierung einer dichten und kompakten Stadt oder in den ökologischen und wirtschaftlichen Vorteilen eines niedrigen Gesamtenergiebedarfs in verdichteten Bauweisen. Das Wohnungsangebot (Bauformen, Wohnungsmix) sollte sich bei relativ preisgünstigen Grundstücken vorrangig an mittleren Einkommensschichten orientieren, die in der Lage sind, Wohneigentum zu erwerben (s.a. Marktstudie iib, Nachfrageorientierte Baulandentwicklung, Plankstadt 2005).

- Strategien der Baulandentwicklung

Die Auswahl der Flächen sollte nach den im Stadtentwicklungsplan vorgeschlagenen Standorten erfolgen, wobei die Reihenfolge der Flächenentwicklung bei Bedarf auch geändert werden kann. Die vorgeschlagenen Erweiterungsflächen besitzen eine unterschiedliche Verfügbarkeit und einen unterschiedlichen zeitlichen Planungsvorlauf, bis sie bebaut werden können. Es empfiehlt sich deshalb, die relativ zügig zu entwickelnden Flächen mit "schwierigeren" Flächen planerisch parallel zu betreiben, damit bei der tatsächlichen Flächenentwicklung und -bebauung möglichst eine Kontinuität erzielt werden kann und längere "Angebotspausen" vermieden werden.

Weiteres Vorgehen

Im Stadtentwicklungsplan sind die allgemeinen räumlichen Entwicklungsziele der Stadt Steinbach (Taunus) dargestellt. Auf diese Weise dient der Stadtentwicklungsplan als Hilfsmittel beispielsweise bei der Flächenanmeldung im Rahmen der Neuauftellung des regionalen Flächennutzungsplans, bzw. auch seiner Fortschreibung. Darüber hinaus entfaltet der Stadtentwicklungsplan als informelles Planungsinstrument aber keine unmittelbare Rechtswirkung nach außen, also weder auf den Bürger noch auf Fachbehörden oder externe Ämter.

Innerhalb der Stadt Steinbach (Taunus) kann und sollte der Stadtentwicklungsplan jedoch die politische und fachliche Entscheidungsgrundlage für die Bauleitplanung insgesamt und für die Grundzüge von Fachplanungen werden. Demzufolge kann die Realisierung der Planungsaussagen des Stadtentwicklungsplans nur gelingen, wenn über die wesentlichen Ziele und Inhalte in Steinbach (Taunus) ein breiter überparteilicher Konsens innerhalb der Bürgerschaft und der Politik besteht. Hierzu ist es erforderlich, in einem breit angelegten Diskussionsprozess über die wesentlichen Ziele und Inhalte des Stadtentwicklungsplans zu in-

formieren, darzulegen, was beispielhaften Charakter hat und wo Handlungsspielräume bestehen.

Erst nach Herstellung eines breiten Konsens sollte die Stadtentwicklungsplanung mit den Aussagen in Kapitel 3 von den politischen Gremien als städtebauliche Planung im Sinne des § 1 (6) Nr.11 BauGB beschlossen werden. Eine solche Entscheidung bietet die Grundlage für Stabilität und Kontinuität in der städtebaulichen Planung auf der einen Seite, vielfältige Entscheidungsspielräume und die Freiheit, diese flexibel nach Bedarf und politischem Willen zu nutzen, auf der anderen Seite.

Darmstadt, 23.03.2006

© Eichler+Schauss, Darmstadt

Anlagen

Die in diesem Bericht zusammengefassten Fachgutachten sowie weitere Materialien zur Stadtentwicklungsplanung sind in einem separaten "Anlagen- und Materialienband" vollständig zusammengestellt. In diesem Band befinden sich folgende Beiträge:

- 1 Steinbach in der Früh- und Vorzeit
- 2 Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung
- 3 Tabellarische Übersicht: Analyse und Bewertung der Potentialflächen
- 4 Fachbeitrag "Verkehrsuntersuchung Stadtentwicklungsplanung"
- 5 Fachbeitrag "Energieleitplanung"
- 6 Fachbeitrag "Siedlungsentwässerung"
- 7 Fachbeitrag "Kosten- und Finanzierungsaspekte zur Stadtentwicklungsplanung"
- 8 Trassenvarianten für eine Verlängerung der U-Bahn-Linie 6

Hinweise:

Alle Zeichnungen und Texte des Stadtentwicklungsplans sind urheberrechtlich geschützt. Das Copyright liegt bei Eichler+Schauss, Darmstadt.