

### **3. Tabellarische Übersicht: Analyse und Bewertung der Potential- flächen**

#### **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](mailto:planung@eichler-schauss.de)

### 3. Analyse und Bewertung der Potentialflächen

Die grundsätzlich möglichen Siedlungserweiterungsflächen der Stadt wurden hinsichtlich ihrer Eignung für eine künftige Wohnnutzung bzw. gewerbliche Nutzung ausführlich analysiert und bewertet. Ziel war eine qualitative Charakterisierung, die einen Überblick über die jeweiligen Vorzüge und Defizite, Chancen und Handlungsbedarfe bei den einzelnen Flächen gibt.

Für die tatsächliche spätere Ausweisung von Bauland sind die Ergebnisse dieser Analyse aber nicht allein entscheidend. Die Umsetzung der im Stadtentwicklungsplan vorgestellten 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.

Folgende Kriterien wurden in der Analyse herangezogen:

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

Die folgende tabellarische Übersicht nimmt eine Grobbewertung in drei Stufen vor. "+" steht für eine positive Aussage, "0" für eine neutrale und "-" für eine negative Aussage. Auf eine zusammenfassende Wertung innerhalb der einzelnen Bewertungskriterien sowie insgesamt wurde bewusst verzichtet, weil eine Gewichtung der einzelnen Parameter kaum objektivierbar ist. Es soll lediglich ein Gesamteindruck, eine grundsätzliche Tendenz vermittelt werden.

Die Bewertungskarte im Stadtentwicklungsplan unterteilt die einzelnen Flächen daher von ihrer Tendenz her nur in "gute Entwicklungsmöglichkeiten", "gute bis eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten" sowie "nicht empfehlenswerte Siedlungsflächenentwicklung" ein. Insbesondere bei den beiden erstgenannten Kategorien sind die Übergänge fließend.

Analyse der Potentialflächen / Ableitung der Handlungsbedarfe

Analyse der Potentialflächen / Ableitung der Handlungsbedarfe

Kriterium		1	2	3a	3b	4	5	6	8a+b	8c	9	10	11	Kriterium	
<b>Wohnqualität</b>															
+ : keine Beeinträchtigungen o : geringe Beeinträchtigungen - erhebliche Beeinträchtigungen	<b>Lärm</b>	Lärm durch BAB	+	+	0	-	+	+	+	+	+	+	+	Lärm durch BAB	
		Lärm durch L 3006	-	-	+	+	0	-	-	+	+	+	0	0	Lärm durch L 3006
		Lärm durch Bahntrasse	+	+	0	-	+	+	+	+	+	+	+	0	Lärm durch Bahntrasse
		Lärm bei Realisierung Westumfahrung	-	-	+	+	-	0	-	-	+	+	+	+	Lärm bei Realisierung Westumfahrung
( ) Bewertung bei Bestand der emittierenden Anlage	<b>sonst. Immissionen</b>	Abgase, Gerüche	(0)	(-)	+	+	0	(-)	+	(-)	+	+	0	+	Abgase, Gerüche
+ : gute Anbindung o : eingeschränkte Anbindung	<b>Lagegunst</b>	Anbindung an die Siedlung (soz. Infrastruktur)	+	+	-	-	+	0	-	-	-	-	0	+	Anbindung an die Siedlung (soz. Infrastruktur)
		Anbindung an die Landschaft (Grünbezüge)	0	0	(+)	0	(+)	+	+	+	+	(+)	(+)	-	Anbindung an die Landschaft (Grünbezüge)

<b>Verkehrerschließung</b>																
+ : gute Anbindung / geringe Zusatzbelastung o : eingeschränkte Anbindung / mäßige - schlechte Anbindung / höhere Zusatzbelastung ( ) Bewertung bei unveränderter ÖV-		Qualität der Anbindung	+	+	-	-	0	+	0	0	-	-	+	+	Qualität der Anbindung	
		Vermeidung Verkehrsbelastung	+	+	-	-	0	+	+	-	-	-	0	0	Vermeidung Verkehrsbelastung	
	<b>ÖV</b>	Qualität der Anbindung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	+	Qualität der Anbindung
		Erschließbarkeit	0	0	(-)	(0)	0	0	0	0	-	-	-	+	+	Erschließbarkeit

<b>sonst. Erschließung</b>															
+ : gute Anbindungs, öglichen o : eingeschränkte Anbindung - schlechte Anbindung	<b>fußläufige Nahversorgung</b>	Lebensmittel	(+)	(+)	-	-	0	(+)	-	-	-	-	+	+	Lebensmittel
		Dienstleistungen	0	0	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	Dienstleistungen
		Kindergarten / Schule	+	+	+	0	-	+	0	-	-	-	-	-	+
	<b>Wasser / Abwasser/ Energie</b>	Wasserver- und Entsorgung	+	+	+	+	0	+	0	-	-	-	-	-	Wasserver- und Entsorgung
Anschlussmöglichkeiten Nahwärmenetz		+	+	-	-	+	0	+	0	-	-	-	-	Anschlussmöglichkeiten Nahwärmenetz	

<b>Natur und Landschaft</b>															
+ : keine Beeinträchtigungen f. d. mittlere o : geringfügige bis - erhebliche Beeinträchtigung	<b>vorrangig</b>	Naherholung Landschaftsbild	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	Naherholung Landschaftsbild
		Naherholung Freizeit	-	-	0	0	0	0	0	-	0	-	0	0	Naherholung Freizeit
		Biotop- und Artenschutz	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	Biotop- und Artenschutz
	<b>sonstige</b>	Eignung Landwirtschaft	0	0	-	-	0	-	0	0	0	-	-	0	Eignung Landwirtschaft
		Klimaschutz	0	0	0	0	0	0	0	-	-	0	0	0	Klimaschutz
		Grundwasserschutz	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	Grundwasserschutz

<b>Identität Steinbachs</b>															
+ : Stärkung des Leitbilds	<b>Leitbild Steinbachtal</b>		+	+	0	0	0	+	0	0	-	0	0	0	Leitbild Steinbachtal
o : keine Relevanz															
- Schwächung	<b>Leitbild Stadt in der Landschaft</b>		0	0	0	-	0	0	0	0	-	0	-	-	Leitbild Stadt in der Landschaft

<b>Realisierbarkeit</b>															
+ : hohe Wohnqualität möglich o : Annehmbare Wohnqualität	<b>Vermarktung</b>	Wohnqualität	0	0	0	0	(+)	+	0	0	0	0	+	0	Wohnqualität
	<b>rechtl. Vorgaben</b>	F-Plan	+	+	+	-	-	-	-	0	-	-	-	-	F-Plan
Schutzgebiets-VO		+	+	+	0	+	-	-	0	-	-	-	-	Schutzgebiets-VO	
Regionalplan		+	+	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	Regionalplan	
+ : nicht vorhanden - : vorhanden	<b>Verfügbarkeit</b>	bauliche wirtschaftliche Nutzung	-	-	+	+	+	-	+	-	+	+	+	+	bauliche wirtschaftliche Nutzung
		kleinteilige Freiraumnutzung	-	-	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	kleinteilige Freiraumnutzung