

Flächennutzungsplan

Gemeinde Niedernhausen

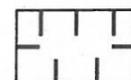
Karte 11

Biotopvernetzung im Bereich intensiv genutzter Ackerflur

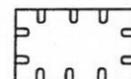


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NIEDERNHAUSEN

Karte 12 Biotopnetzung im Bereich intensiv genutzter Ackerflur in Oberjosbach und zur Landschaftsstrukturverbesserung in Oberjosbach-Ost



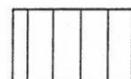
Bereich für Maßnahmen zur Biotopvernetzung



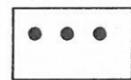
Bereich zur Verbesserung der Landschaftsstruktur



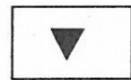
Ausgleichs- und Ersatzflächen für Bebauungspläne



Genehmigte Aufforstungsfläche



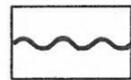
Zu pflanzende Laub-/Obstbäume auf extensiv zu nutzenden Feldrainen oder Wiesenflächen



Umwandlung von Ackerflächen oder Standweiden in extensiv zu nutzendes Grünland



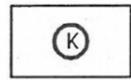
Zu pflanzende Hecken und Feldholzinseln



Feldraine



Langfristiger Ersatz landschaftsfremder Gehölze



Langfristige Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung und Entwicklung einer standortgerechten, heimischen Vegetation

verkleinert aus Biotoptypenkartierung

Hinweis: Maßnahmen und Flächen, die aus Mitteln des Kommunalen Finanzausgleichs oder aus Ausgleichsabgaben gefördert bzw. erstellt wurden, wurden aufgrund der Kleinteiligkeit der Maßnahmen in der Karte nicht dargestellt.

Die Maßnahmen sind in Tabelle 30 benannt.

Planergruppe ASL

Kirschbaumweg 6 60489 Frankfurt am Main
Telefon: 069/788828 Fax: 069/7896246

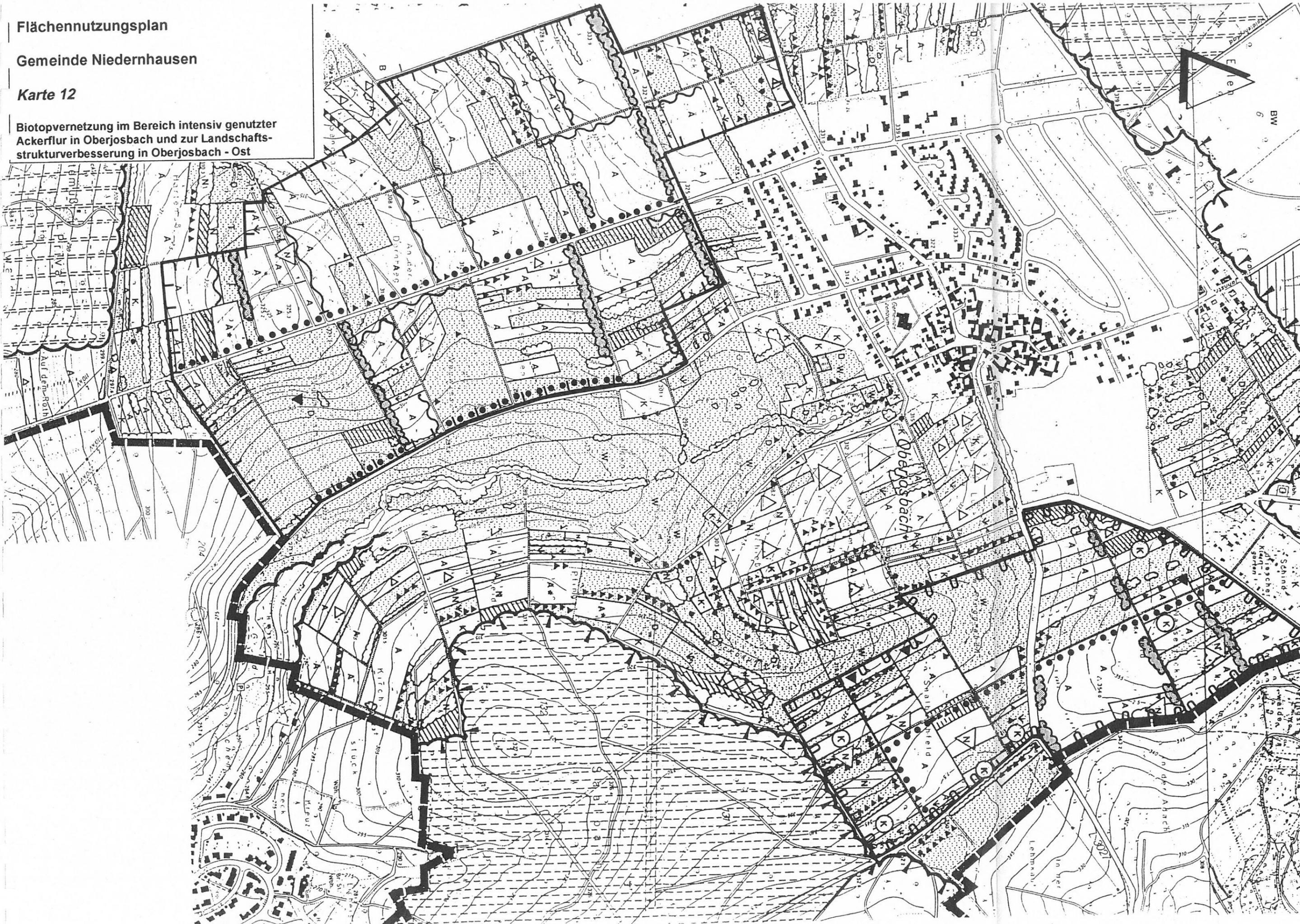
Bearbeiter: Be/Sc/Le
Stand: November 1997

Flächennutzungsplan

Gemeinde Niedernhausen

Karte 12

Biotopvernetzung im Bereich intensiv genutzter Ackerflur in Oberjosbach und zur Landschaftsstrukturverbesserung in Oberjosbach - Ost



4.3 Erholung und Landschaftsbild

Die Gemeinde Niedernhausen zeichnet sich in weiten Bereichen durch eine hohe Naturerlebnis- und Erholungsfunktion aus, die es nachhaltig zu sichern und in Teilbereichen zu entwickeln gilt.

Berücksichtigt man die Vorrangstellung der Erholung vor anderen Nutzungsansprüchen, so lassen sich folgende Ziele für die zukünftige räumliche Entwicklung ableiten:

- Sicherung der für die landschaftsbezogenen Erholung wichtigen Räume und Schutz vor Eingriffen durch konkurrierende Nutzungen
- Keine Zerschneidung durch Verkehrsstrassen
- Keine Aussiedlung von Gewerbe- und Industriegebieten
- Begrenzung der Baulandausweisung
- Aufwertung von Räumen, die zur Erholung weniger geeignet sind
- Abbau von Beeinträchtigungen, auf die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild
- Koordinierung der Nutzungen, um die durch den Erholungsverkehr entstehenden Belastungen zu minimieren
- Schutz der Erholungsräume vor Immissionen, wie z. B. Lärm
- Zufahrtsbeschränkungen für motorisierte Fahrzeuge in den erholungsrelevanten Bereichen
- Vor dem Bau neuer Erholungseinrichtungen, wie Wochenendhäuser, Schwimmbäder, usw., sind die Ausbaumöglichkeiten der bestehenden Anlagen zu prüfen.
- Anbindung des Fuß- und Radwegenetzes an den ÖPNV
- Wege sollten möglichst wenig entlang von stark befahrenen Straßen verlaufen
- Zugang zu den stöempfindlichen Bereichen vermeiden, z. B. mittels Gräben oder Abpflanzungen
- Immissionsschutzpflanzungen in Erholungsgebieten erhalten/ergänzen
- Erhaltung und Entwicklung eines kleinteiligen Nutzungsmosaiks zur Verbesserung des Landschaftsbildes, z. B. Streuobstwiesen, Hecken u. a. in der Idsteiner Senke
- Entfernen der landschaftsfremden Nadelgehölze
- Landschaftliche Einbindung der Ortsränder
- Eingrünung der Hallen und Höfe im Außenbereich,
- Keine weiteren Neubaugebietsausweisungen in Kuppenlage
- Schaffung von Sichtbeziehungen in ausgeräumten Landschaften, wie der Idsteiner Senke durch Baumpflanzungen auf Kuppen und entlang von Wegen.

Für das Orts- und Landschaftsbild ergibt sich folgende Zielformulierung:

- Erhalten der dörflichen Strukturen und des dörflichen Charakters in den ländlich geprägten Ortsteilen
- Erhalten ortstypischer Baumerkmale
- Erhaltung und Entwicklung innerörtlicher Grünelemente
- Integration der bebauten Bereiche in die Landschaft mittels Ortsrandeingrünung
- Erhaltung und Förderung einer geschlossenen Siedlungssilhouette
- Betonung von Reliefstrukturen in der freien Landschaft
- Betonung linearer Landschaftselemente als Informationsmuster
- Erhöhung der Erlebnisvielfalt, d. h. Gestaltung bzw. Strukturierung der stark flurbereinigten, monotonen Landschaftsbereiche durch naturnahe Landschaftselemente
- Entwicklung seltener, visuell attraktiver Biotoptypen (z. B. buntblumige Wiesen, Auenbereiche, extensive Wirtschaftswiesen, die den Eindruck unberührter, urwüchsiger Natur vermitteln)
- Einordnung der Bebauung in die Reliefgestaltung
- Schaffen von Orientierungspunkten in der Landschaft
- Erhaltung kulturhistorischer Landschaftsstrukturen
- Sicherung der Offenlandbereiche und vorhandenen Biotopstrukturen im östlichen Aartaunus, d. h. um Engenhahn

Zur Verbesserung des Erholungswertes und des Landschaftsbildes sollten folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Aufwertung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen durch Anreicherung mit naturnahen Strukturen, wie Hecken, Feldgehölzen, Obstbäumen und enger räumlicher Verzahnung von Grünland- und Ackernutzung.
- Anlage von vielstufigen artenreichen Waldrändern. Diese sowie eine naturnahe Waldbewirtschaftung tragen zur Steigerung der Erholungswirksamkeit bei.
- In den für Flora und Fauna wertvollen Gebieten Theißbachtal und unteres Daisbachtal südlich Niedernhausen sind die Erholungsnutzungen nicht zu intensivieren.
- Der ungeordneten kleingärtnerischen Nutzung in den Offenlandbereichen sollte durch Flächenangebote in direkter Siedlungsrandlage, z. B. in Niederseelbach entlang der Eisenbahnstrecke, entgegengewirkt werden.

Kleingärten oder andersartige Freizeitnutzungen sollten in den Talauenbereichen und im "Bergsteinchen" längerfristig aufgegeben werden.

- Durch Aufstellung einer Kleingartensatzung und durch Bebauungspläne sollte die kleingärtnerische Nutzung in geordnete Bahnen gelenkt und in den Dauerkleingartengebieten gesichert werden. Besonders berücksichtigt und kontrolliert werden sollte generell der Ausbau der Gartenlauben und die Pflanzenverwendung zum Abbau visueller Landschaftsbildbeeinträchtigungen. Dies besonders im geschützten Landschaftsbestandteil von Niederseelbach und in der Kleingartenanlage "Im Schinddriescher" östlich von Oberjosbach.
- Die Ortseingänge westlich und südlich Niederseelbach, südlich und östlich Oberseelbach und nördlich Königshofen sollten durch Begrünungsmaßnahmen, u. a. auch Verengung der Straßenfluchten, attraktiver gestaltet werden. Die Ortsränder westlich des Schäfersberges und südlich Oberjosbach sowie die großvolumigen Gewerbebauten der Fa. Hartmann in Niederseelbach und des Hotels Micador mit Musiktheater sind durch geeignete Maßnahmen in die Landschaft einzubinden.
- Im Waldbereich des Buchwald- und Großen Lindenkopfes ist in Abstimmung mit dem Zweckverband Naturpark Rhein - Taunus dem Hessischen Forstamt Chausseehaus und der zuständigen Revierförsterei ein gemeinsames reduziertes Wandernetz erarbeitet worden. Vor Neuauflage des Wanderführers des Naturparks soll in Zusammenarbeit mit der Gemeinde, den örtlichen Wandervereinen und der Jägerschaft das Konzept abgestimmt werden. Da Konzept sollte zum Ziel haben, daß Ruhezonen oder beruhigte Bereiche für die Waldfauna zurückgewonnen werden.
- Das unterirdische Verlegen von außerörtlich verlaufenden 20 kV-Leitungen wäre u. a. in Engenhahn, Niederseelbach und südlich von Oberjosbach zur Aufwertung des Landschaftsbildes eine sinnvolle Maßnahme.
- Die vorhandenen landschaftsbildprägenden Strukturen, d. h. die kleinstrukturierten Flächen sollten erhalten werden. Wichtige Wegeverbindungen sollten mittels Alleen, Einzelbäumen oder Gehölzpflanzungen gekennzeichnet werden.
- Kennzeichnung der Reliefstrukturen mittels Vegetationselementen
- Ein- und Durchgrünung der Siedlungsflächen sowie Gestaltung der Ortseingänge. Die Maßnahmen sind in dem Flächennutzungsplan dargestellt.

- Maßnahmen für den Aufbau eines Biotopverbundnetzes in den ausgeräumten Ackerfluren und zur Verbesserung der Landschaftsstruktur entsprechend den Darstellungen in den Themenkarten 10, 11 und 12.

4.4 Siedlungswesen

4.4.1 Einzeldarstellung zum Thema Siedlung und Landschaft

Die innerörtlichen Grünflächen wurden in der Tabelle 17 "Bestand an öffentlichen und privaten Grün-/Sportflächen" bewertet. Danach fehlen in Niedernhausen weitgehend ortsbildprägende Vegetationsstrukturen. Ortsbildprägenden Charakter haben lediglich die als Naturdenkmal ausgewiesenen Einzelbäume, wie z. B. die Eiche am Dorfgemeinschaftshaus in Oberseelbach. In Kapitel 3.5 wurden die innerörtlichen Freiräume detailliert beschrieben und bewertet.

Ziel der Maßnahmen ist die Erhaltung vorhandener wertvoller Strukturen, wie z. B. die Grünfläche im Ortskern von Niedernhausen und der siedlungsnahen Grünflächen, wie z. B. das Aulal oder die Obstwiesen nordwestlich von Niederseelbach sowie südöstlich von Niedernhausen und Oberjosbach. Diese Flächen dienen zumindest zeitweise auch als wohnungsnaher Erholungsflächen und verfügen über ein hohes Arten- und Biotoppotential, d. h. sie stellen eine wertvolle, siedlungsnaher Lebensstätte dar.

Das Siedlungsgrün gliedert die Siedlungsflächen, verbindet Grünflächen untereinander, übernimmt Schutzfunktionen und bioklimatische Aufgaben, ist Lebensstätte für Flora und Fauna und ist zudem Erholungsfläche für den Menschen.

Die innerörtlichen Biotope sind geprägt durch anthropogene Nutzungen, d. h. die Stördichte ist erheblich höher, oft zeichnen sie sich noch durch eine räumliche Isolierung aus .

Ziel ist es deshalb, den Austausch zwischen den siedlungsnahen und den Grünflächen in den Siedlungen gewährleisten, d. h. zwischen diesen Flächen muß ein Verbund bestehen. Wichtige Bindeglieder stellen dabei Obstwiesen, Hecken, Einzelbäume und Alleen dar. Auch Wiesen, Brachen und innerörtliche Gehölzpflanzungen sowie die Gärten, insbesondere wenn sie naturnah gestaltet sind, stellen wertvolle Lebensräume und Verbundflächen dar. Offene Gewässer, insbesondere Fließgewässer sind eine wichtige Ausbreitungslinie in die freie Landschaft.

Die Vielfalt der Biotopstrukturen gilt es zu fördern, z. B. durch die Anlage von Alleen, Natursteinmauern, Totholzhaufen oder Laubstreu. Fassaden- und Dachbegrünungen sowie die Förderung von Kleinststrukturen, wie z. B. Mauerfugen. Sie bereichern insbesondere in den dichter bebauten Ortskernen den Lebensraum. Der schonende Umgang mit Bauflächen und die Minimierung des Versiegelungsgrades auf ein absolut notwendiges Maß sind wichtige Bausteine in dem Konzept.

Aufgrund der fehlenden Strukturen im gesamten Gemeindegebiet treffen die nachfolgenden, zum Teil generellen Maßnahmen für alle Ortsteile zu. Eine detaillierte, grünordnerische Konzeption und räumliche Zuordnung von Einzelmaßnahmen ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

Die landespflegerischen Zielvorstellungen für die Siedlungsflächen bestehen aus folgenden Maßnahmen:

- keine weiteren Siedlungsflächenausdehnungen im Bereich zwischen Niedernhausen/Schäfersberg und Oberjosbach sowie zwischen Schwimmbad und der bebauten Ortslage Oberjosbach
- Erhaltung von Offenlandbereichen als wertvolle Übergangsbereiche zwischen Siedlung und Wald
- Generelle Maßnahmen zur Entwicklung der Siedlungsgebiete sind:
 - Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
 - Förderung der vertikalen und horizontalen Begrünung
 - Förderung der Regenwassernutzung auf privaten Freiflächen
 - Baumpflanzungen entlang der Hauptverkehrsstraßen, z. B. bei den breit dimensionierten, innerörtlichen Erschließungsstraßen und markanten Plätzen (z. B. Ortsmitte Niedernhausen)
 - angemessene Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen (z. B. Spielfläche)
 - Beratung zur Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölze in den Gärten

- Verbesserung der Ortsrandeingrünung zur Einbindung in das Landschaftsbild an vorhandener Bebauung durch, z. B. Streuobstgürtel oder Feldhecken; grüngestalterische Maßnahmen zur Verbesserung der Ortseingangssituation.
- Eine möglichst intensive Ein- und Durchgrünung der bestehenden bzw. geplanten Gewerbegebiete mit Baum- und Strauchpflanzungen ist anzustreben. Bei den zu erarbeitenden Bebauungsplänen ist eine Verpflichtung zur Begrünung von Flachdachbauten mit extensiver Dachbegrünung festzusetzen. Die Höhe der Stellung der Baukörper hat sich an den örtlichen und klimatischen Gegebenheiten zu orientieren. Die Begrünung der Fassade bestehender und neuer Betriebsgelände ist zu fördern.
- Grundsätzlich sollte die weitere bauliche Entwicklung soweit wie möglich auf das bereits bestehende Siedlungsgebiet entsprechend der Angaben im Regionalen Raumordnungsplan beschränkt bleiben. Neuausgewiesene Wohnbauflächen können erst realisiert werden, wenn die bestehenden "Widmungsreserven" der Geltungsbereiche bisheriger Bebauungspläne ausreichend ausgefüllt sind.
- Auffangen vorhandener und Vermeidung neuer Zersiedelungstendenzen durch Einbindung bestehender "exponierter" Siedlungsteile (Engenhahn "Kirchweg" und "Forsthausstraße") und Abschluß und Abrundung "unvollendeter" Siedlungen.

4.4.2 Hinweise zur landespflegerischen Beurteilung

Die landespflegerische Beurteilung der Bauflächen erfolgt im Kap. 4.2 des Landschaftsplanes. Im Flächennutzungsplan wird dieser Themenbereich im Kapitel 3.12 im Überblick und im Kap. 5.5 mit Bezug auf die landespflegerische Beurteilung bearbeitet.

5. Siedlungsplanung

5.1 Einführung

Auch wenn in den Randzonen des Verdichtungsraumes die Nachfrage nach Bauflächen groß ist, steuert die Regionalplanung zur Vermeidung unkontrollierten Wachstums oder Ausweisung von umfangreichen Bauflächen entgegen.

Der Regionale Raumordnungsplan RROPS'95 trifft folgende Aussagen bezüglich der weiteren Siedlungsentwicklung:

- Der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche beläuft sich auf 34 ha.
- Es sind zwei größere Siedlungszuwachsflächen vorgesehen: OT Niedernhausen - Farnwiese - 8,2 ha; OT Niederseelbach - In den Weidengärten - 7,0 ha. Darüber hinaus sind die Flächenreserven innerhalb der Siedlungsbestandsfläche vorrangig zu nutzen. Erst wenn weder Bestand noch in der Zuwachsfläche Flächenreserven bestehen, dürfen kleinere Flächen bis 5 ha am Rande der Ortslage zu Lasten der Bereiche für Landschaftsnutzung und -pflege in Anspruch genommen werden.
- Der Bedarf an Gewerbeflächen wird mit 5 ha beziffert.

- Dichtevorgaben für die auszuweisenden Baugebiete liegen bei 35 WE/ha.
- Dies entspricht einer Bereitstellung von 1.190 flächenwirksamen WE.
- Die Haushaltsgröße wird mit 2,3 Personen pro Wohneinheit angegeben.

Die Ziele des siedlungsstrukturellen Konzeptes in dem Raumordnungsgutachten 1997 für die Planungsregion Südhessen sind bereits in Kapitel 1.5 dargestellt. Niedernhausen zählt danach zu den "Vorrangorten der Wohnsiedlungsentwicklung".

Nach der in Kapitel 2.1.3 dargelegten Bevölkerungsprognose wird sich das Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren ähnlich wie in den vorangegangenen Zeiträumen ab 1993 entwickeln.

In dem nachfolgenden Kapitel 5 wird der Flächenbedarf für den Wohnungsbau, die Gewerbeflächen und Flächen für sozial/ kulturelle/sportliche Einrichtung getrennt ermittelt. Ein Leitbild für die Siedlungsentwicklung mit Zielen und Vorgaben wird entwickelt und anschließend die lokale Zuweisung von Bauflächen beschrieben.

5.2 Ermittlung des zukünftigen Wohnflächenbedarfs

5.2.1 Bevölkerungsprognose Hinweis

Die Bevölkerungsprognose wurde bereits in dem Kap. 2.1.3 dargestellt. Wenn weiterhin Bauflächen zur Verfügung gestellt werden, wird die Bevölkerung weiter wachsen. Das Bevölkerungswachstum begründet sich vorwiegend durch Zuwanderungsraten.

Die Wohnraumbeschaffung soll vorrangig durch Verdichtungsmaßnahmen erfolgen. Die Wachstumsentwicklung soll zudem wesentlich in den zentralen Ortsteilen Niedernhausen und Königshofen erfolgen. Die ländlicher geprägten Ortsteile dienen vorwiegend der Entwicklungen für den Eigenbedarf. Die u. a. auch im RROPS'95 geforderten Bedingungen zur Erhöhung der Lebensqualität und Reduktion des Verkehrsaufkommens sind in Niedernhausen und Königshofen gewährleistet. Das heißt u. a., daß dort die Versorgung des täglichen Bedarfs gewährleistet ist, ein S-Bahn-Anschluß vorhanden ist und somit der ÖPNV gefördert werden kann. Eine Verdichtung des S-Bahnverkehrs zwischen Niedernhausen und dem Frankfurter Hauptbahnhof ist, wie bereits erwähnt, gegebenenfalls gutachterlich zu prüfen.

5.2.2 Wohnungsstruktur Hinweis

Die vorhandene Wohnungs- und Gebäudestruktur wurde im Kapitel 3.1.2 und 3.1.3 beschrieben. In Niedernhausen befinden sich im Vergleich zum Umland viele Wohnungen in Privatbesitz. In den ländlicher geprägten Ortsteilen überwiegt der Anteil der Einfamilienhäuser.

5.2.3 Wohnraumbedarf

Gemäß den Aussagen des RROPS'95 besteht für den Zeitraum von 1989 - 2000 ein Siedlungsflächenbedarf von 34 ha. Gleichzeitig wird für das Jahr 2000 eine Haushaltsgröße von 2,3 Personen/WE angestrebt.

Niedernhausen zählt zu den sonstigen Standorten der Wohnsiedlungsentwicklung, d. h. hier soll die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinausgehen. Die Ansiedlung soll dabei in zentralen Ortsteilen erfolgen. Dabei soll die Zunahme des PKW-Verkehrs möglichst gering gehalten werden. Eigenentwicklung darf auch an nicht zentralen Orten erfolgen.

Neben dem Kernort Niedernhausen kann auch der Ortsteil Königshofen zu den zentralen Bereichen gezählt werden. Die infrastrukturellen Einrichtungen sowie der Bahnhof sind von beiden Ortsteilen, z. T. fußläufig erreichbar. Als max. Distanz werden 800 - 1.000 m angenommen, da diese in einem Zeitraum von 10 - 15 Minuten zurückgelegt werden können.

Im Ortsteil Königshofen ist im Bereich Fritz-Gontermann-Str./Mühlweg der Bebauungsplan rechtskräftig geworden. In dieser im RROPS'95 dargestellten Flächenreserve sollen insgesamt 6,8 ha Fläche für Wohnbau sowie für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Gleichzeitig ist der Bebauungsplan für die "Farnwiese" im Ortsteil Niedernhausen in der Aufstellung. Hier sind 8,2 ha Fläche als Wohn- und Mischbaufläche sowie ein neues Altenheim mit betreutem Wohnen geplant. Im Ortsteil Engenhahn soll in der Forsthausstraße ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Der Bebauungsplan dafür befindet sich derzeit im Verfahren. Eine Neubebauung ist auf einer Fläche von ca. 1,0 ha geplant.

Die Nachverdichtung des "Inneren Ortskernes" soll gleichzeitig auf der Grundlage eines in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes erfolgen.

Die 34 ha zusätzliche Siedlungsfläche bis zum Jahre 2000 läßt nach den bereits beschriebenen Restriktionen einen theoretischen Siedlungszuwachs von 1.191 WE zu. Zusätzlich kommen 155 nicht flächenwirksame WE hinzu. Wie aus der Tabelle 13 "Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen" zu ersehen ist, liegt die Einwohnerzahl pro Wohneinheit 2,26 und damit noch unter dem im RROPS angestrebten Wert von 2,3.

Wie in Kapitel 3.1.2 bereits beschrieben, stieg in dem Zeitraum von 1987 bis 1996 der Wohnungsbestand stärker an als die Bevölkerung. Dadurch sanken die Dichtewerte unter die Vorgaben des RROPS.

Den im RROPS'95 angegebenen Bedarfswerten, liegt die für das Jahr 2000 prognostizierte Einwohnerzahl von 14.620 zugrunde. Dabei werden, bezogen auf den Siedlungsflächenbedarf zwischen 1989 - 2000, der Neu- und Nachholbedarf zu 100 % und der Ersatzbedarf zu 30 % angerechnet. Daraus resultiert unter Berücksichtigung der Deckung des Nachholbedarfs eine theoretische Zuwachsrate von 7,0 % von 1989 - 2000.

Aufgrund einiger Veränderungen müssen den Bedarfsrechnungen modifizierte Bevölkerungszahlen zugrunde gelegt werden (siehe auch Kapitel 2.1.3).

Der Bedarf an Wohnflächen für das Jahr 2010, geht man von einer Bevölkerungszahl lt. Prognose von ca. 15.950 aus, beträgt unter Berücksichtigung der Ziele des RROPS'95 (zur Vergleichbarkeit wurden auch hier die Zahlen aus dem Jahre 1995 zugrunde gelegt) ca. 20 ha.

Durch weitere Bereitstellung von Bauland, der über den Eigenbedarfswerten liegt, wird der Wanderungszuwachs auch über die prognostizierten Werte steigen.

Um den Flächenverbrauch für weitere Siedlungsmaßnahmen so gering wie möglich zu halten, muß über die Möglichkeit der Nachverdichtung und allgemein höhere Dichtewerte bei der Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete nachgedacht werden. Zusätzlich müssen vorhandene Baulücken in den Ortslagen genutzt werden. Evtl. sollten Dichtevorgaben des RROPS'95 verändert werden, d. h. der Wert sollte je nach Ortsteil und Baustruktur auf 40 - 50 WE/ha erhöht werden. Der lt. RROPS'95 angegebene Siedlungsflächenbedarf bis zum Jahre 2000 würde für den aktuellen Bedarfswert bis zum Jahre 2010 ausreichen.

Bei einer Realisierung der in Tabelle 6 beschriebenen Baugebiete kann der Bedarf an Wohnraum bis zum Jahre 2010 gedeckt werden.

5.2.4 Verfügbare Wohnbauflächen aus vorhandenen Planungen

Die gemäß RROPS'95 dargestellten Siedlungszuwachsflächen sind überwiegend für Wohnbebauung vorgesehen. Dargestellt werden jedoch nur Flächen die größer als 5 ha sind. Diese Flächen befinden sich in den Ortsteilen Niedernhausen und Niederseelbach.

Für die Wohnbaufläche "Kirchweg" im Ortsteil Engenhahn liegt ein genehmigter Bebauungsplan vor. Bei einer Größe von 2,0 ha kann hier nach Angaben des Bebauungsplanes der Bedarf für 115 Einwohner gedeckt werden. Dies entspricht den Dichtevorgaben des RROPS'95.

5.3. Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen

5.3.1 Bestandssituation

Im Gemeindegebiet befinden sich reine Gewerbegebiete derzeit lediglich im Bereich der S-Bahn-Strecke südlich von Niedernhausen sowie südöstlich Niederseelbachs.

Die einzelnen Ortskerne sind alle als Mischgebiete ausgewiesen. Damit wird die planerische Möglichkeit eröffnet in den einzelnen Ortskernen "nicht wesentlich störende" Gewerbebetriebe unterzubringen und damit die infrastrukturelle Versorgung sowie die Bereitstellung von Arbeitsplätzen vor Ort zu schaffen. Lt. Angaben der Gemeinde signalisierten bis 1989 einheimische Gewerbebetriebe einen Flächenbedarf von insgesamt 20.000 m². Dabei waren Grundstücksgrößen von 1.000 m² - 3.000 m² gefragt. 1992 und 1993 wurden 3.500 m² für zwei Betriebe bereitgestellt. Kapazitäten gibt es noch im Gewerbegebiet "Frankfurter Straße". Dort stehen noch zwei Gewerbegrundstücke mit insgesamt 12.700 m² Fläche zur Verfügung. Auf diese Grundstücke haben sich 20 Bewerber mit einem Flächenbedarf von ca. 46.000 m² gemeldet. Somit gibt es in Niedernhausen derzeit einen Fehlbedarf von ca. 30.000 m².

Die Wirtschafts- und Arbeitsverhältnisse in der Gemeinde wurden bereits im Kapitel 2.1.4 und 2.2 dargestellt. Danach entfernen sich das Arbeitsplatzangebot und das Angebot der Arbeitskräfte immer weiter voneinander, d. h. Niedernhausen entwickelt sich immer mehr zu einem Wohnstandort. Dies führt auch, wie in Kapitel 3.3.6 bereits beschrieben, zu einer Erhöhung der Pendlerströme.

Wie in Kapitel 2.1.4 bereits beschrieben pendeln 87,5 % der Erwerbstätigen aus. Somit ist die Zahl der Auspendler erheblich größer als die Zahl der Arbeitsplätze in Niedernhausen. Da die Auspendler vorwiegend Pkws als Transportmittel nutzen, tragen diese erheblich zum erhöhten Verkehrsaufkommen bei.

5.3.2 Gewerbeflächenbedarf

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es erforderlich, in ausreichendem Maße Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Dies vor allem für Betriebe, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens eine mehr oder weniger starke Belästigung für ihre Umgebung darstellen. Hierzu gehören vor allem Betriebe des produzierenden Gewerbes.

In Niedernhausen ist das produzierende Gewerbe nach wie vor ein wichtiger Erwerbszweig, auch wenn es gegenüber dem Dienstleistungsbereich zunehmend an Bedeutung verliert.

	1970	1987	1996
produzierendes Gewerbe	55,0 %	32,5 %	39,0 %
Dienstleistungen	20,0 %	35,8 %	40,5 %
Handel	15,8 %	19,9 %	11,4 %

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Erwerbstätige in ausgewählten Bereichen Volkszählung 1970 und 1987 sowie Hessisches Statistisches Landesamt 1997.

Wie in Kapitel 2.2.3 bereits beschrieben, stieg seit 1989 der Anteil der Beschäftigten in Niedernhausen. Aufgrund reduzierter Produktionsprozesse sowie der zunehmenden Technisierung ist von einem steigenden Flächenbedarf je Arbeitsplatz auszugehen.

Nach den Vorgaben des RROPS'95 sollen Flächenausweisungen im Gemeindegebiet Niedernhausen nur für den Bedarf der ortsansässigen Betriebe erfolgen. Dabei soll einschließlich der in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächenreserven die Gesamtsumme des Gewerbeflächenzuwachses unter 5 ha liegen. Flächen für Gewerbezuwachs sind im RROPS'95 nicht ausgewiesen. Das Gewerbegebiet an der L 3026 ist als Gewerbegebiet Bestand zu übernehmen.

Bei einer Beschränkung auf ortsansässige Betriebe, besteht lt. Angaben der Gemeinde derzeit ein weiterer Flächenbedarf von ca. 30.000 m².

Bei einer Ausweisung von max. 50.000 m² wäre auch der längerfristige Bedarf in Niedernhausen gedeckt.

5.4 Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Flächen für Anlagen aus dem Bereich Soziales, Kultur und Gesundheit sowie Sport- und Spielanlagen

5.4.1 Erziehungs-, Bildungs-, und Lehranstalten

Kindergärten

Theoretisch fehlen lt. der Kindergartenplatzbedarfsberechnung des Landesjugendamtes (siehe Kapitel 3.2.1) ca. 30 Plätze in Niedernhausen. Der Hauptfehlbedarf zeigt sich insbesondere im Ortsteil Königshofen, so daß hier ein neuer Kindergarten zu langfristigen Deckung des Bedarfs und zur Erfüllung der gesetzlich Vorgaben errichtet werden sollte.

Schulen

Nach der Erweiterung der Theißtalschule in Niedernhausen gibt es seit Schuljahresbeginn 1997 einen gymnasialen Zweig. Die Räumlichkeiten sind für derzeit 17 Grundschulklassen und 820 Kinder in den weiterführenden Schulen inkl. des zukünftigen Bedarfs für den gymnasialen Zweig und den Zuwachs ausreichend. Die Grundschule in Niederseelbach mit derzeit 136 Kindern, d. h. durchschnittlich zwei Klassen pro Jahrgang, sind für die Bedarfswerte gleichfalls ausreichend. Wünschenswert wäre zur Verbesserung der Versorgung des Ortsteils Oberjosbach und des Baugebietes "Schäfersberg" in Niedernhausen (Verbesserung der Erreichbarkeit, lt. BORCHARD 1974, Entfernung von ca. 700 m Fußweg) eine Grundschule, die zusätzlich evtl. Kapazitätsengpässe abdecken könnte.

Volkshochschule

Evtl. zusätzlicher Bedarf, z. B. an entsprechenden Räumlichkeiten für EDV-Kurse, könnte in dem Schulhausneubau in Niedernhausen gedeckt werden.

5.4.2 Soziale Einrichtungen, Einrichtungen für ältere Mitbürger

Das vorhandene Altersheim mit 90 Plätzen ist derzeit fast vollständig ausgebucht. Das geplante Altenwohnheim im Baugebiet Farnwiese wird ca. 100 Betten mit Pflegeeinrichtungen und ca. 180 Plätze für betreutes Wohnen im Alter bieten.

Lt. BORCHARD 1974, benötigt ein Altenwohnheim/Wohnstift ein Mindesteinzugsbereich von 15.000 Einwohnern. Dieser Wert ist derzeit erreicht. Eine Platzkapazität von 180 Stück deckt den Bedarf langfristig und über den Eigenbedarf hinaus. Die Anzahl der Altenheimplätze wird verdoppelt, so daß auch hier der Bedarf langfristig gedeckt ist.

5.4.3 Gesundheitsfürsorge

Die ärztliche Versorgung in Niedernhausen ist auch für einen Zuwachs bis zum Jahre 2010 ausreichend. Zusätzlich könnte ggf. noch ein Internist die ärztliche Versorgung verbessern.

5.4.4 Feuerwehr und Post

Wie in Kapitel 3.2.4 bereits beschrieben, besteht in Niedernhausen kein weiterer Bedarf an Flächen für Feuerwehr oder die Post. Fehlende Posteinrichtungen in den Ortsteilen Engenhahn, Oberseelbach und Königshofen könnten, z. B. durch mobile Poststationen gedeckt werden.

5.4.5 Öffentliche, administrative, kulturelle und Kommunikationseinrichtungen

Da Gemeinschafts- und Bürgerhäuser noch über Kapazitäten verfügen, ist der Bedarf auch bei einem Bevölkerungszuwachs gedeckt. Lediglich die Aulahalle ist zu fast 100 % ausgebucht. Bei einer effektiven Planung und Verteilung der Kapazitäten ist der Bau weiterer Gebäude nicht erforderlich.

5.4.6 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude

Bäder

BORCHARD 1974, benennt für Hallenbäder einen Mindesteinzugsbereich von 30.000 Einwohnern. Dieser Wert liegt erheblich über der für das Jahr 2010 prognostizierten Einwohnerzahl. Die Bäder in den benachbarten Gemeinden decken den Bedarf ab.

Turn- und Sporthallen

Der Bedarf wird lt. Hessischem Sozialministerium auf 0,25 m²/E beziffert. BORCHARD 1974, benennt einen gebräuchlichen Mittelwert von 0,2 - 0,4 m²/E. Daraus errechnet sich ein aktueller Bedarf von ca. 3.100 m². In den öffentlichen Hallen sind ca. 3.400 m² Fläche verfügbar. Dazu kommen noch die Sporthallen der Schulen und die Sporthallen die sich im Besitz der Turn- und Sportvereine befinden (Siehe Kapitel 3.2.8).

Somit ist der Bedarf, auch für die prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2010, ausreichend.

Sollte eine weitere Schule in Niedernhausen gebaut werden, sollten sowohl zur Deckung des Schulbedarfs als auch für die zusätzliche Deckung von evtl. Kapazitätsengpässen, Räumlichkeiten die eine sportliche Nutzung ermöglichen mit berücksichtigt werden.

5.4.7 Spielplätze

Derzeit besteht ein Fehlbedarf an Spielplätzen von ca. 6.400 m² (siehe auch Kapitel. 3.5.1). Der rechnerisch höchste Fehlbedarf ist in Oberjosbach. Aufgrund der ländlichen Struktur, der hohen Anzahl von verfügbaren Privatgartenflächen und dem vorhandenen Bolzplatz ist eine Erweiterung des Angebotes bei dem derzeitigen Bestand nicht erforderlich. Die Verbesserung der Spielplatzsituation sollte im Zuge der Erschließung neuer Baugebiete erfolgen. In diesen Fällen sollten immer Spielplätze eingeplant werden.

5.4.8 Sportplätze

Der derzeit vorhandenen Sportflächen decken, rein theoretisch, den Bedarf über das Jahr 2010 hinaus. Ein zusätzlicher Sportplatz, ggf. auch eine wettkampfgerechte Anlage, wäre nur in Zusammenhang mit einer Nutzung durch die Schulen denkbar, d. h. der Standort müßte sich in räumlicher Nähe zu den Schulen befinden. Wettkampfgerechte Sportplätze gibt es nach Angaben des Rheingau-Taunus-Kreises, beispielsweise in Geisenheim und in Taunusstein-Hahn.

Der Bedarf einer wettkampfgerechten Sportanlage wäre aufgrund der komplexen Auswertungen im Rahmen eines gesonderten Gutachtens zu untersuchen. Als Standort kommen nur die zentralen Ortsteile in Betracht.

5.5 Leitbild für die Entwicklung, Ziele und Vorgaben

5.5.1 Entwicklungsschwerpunkte

Entsprechend den Aussagen des RROPS'95 sollen die Wohnsiedlungen weiterentwickelt werden. Zur Sicherung und Entwicklung der Arbeitsmöglichkeiten vor Ort, sollen weitere Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

5.5.2 Zielformulierungen

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sollen folgende generellen Ziele verfolgt werden:

- Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen,
- Sicherung der natürlichen Ressourcen,
- Sicherung und Förderung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Erhaltung der Funktionen für den Naturhaushalt,
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß,
- Förderung der vertikalen und horizontalen Begrünung,
- Förderung der Regenwassernutzung auf privaten Freiflächen,
- Baumpflanzungen entlang der Hauptverkehrsstraßen, z. B. bei den breit dimensionierten innerörtlichen Erschließungsstraßen und markanten Plätzen (z. B. Ortsmitte Niedernhausen),
- angemessene Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen (z. B. Spielfläche),
- Beratung zur Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölze in den Gärten,
- Verminderung der umweltschädlichen Einflüsse, insbesondere durch den Autoverkehr,
- Sicherung und Förderung der Arbeitsmöglichkeiten vor Ort zur Minimierung der Pendlerströme,
- Bereitstellung von attraktivem Wohnraum unter Berücksichtigung der natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten.

5.5.3 Konkrete Ziele

Für die einzelnen Bereiche lassen sich folgende konkrete Ziele formulieren:

Siedlung

- Erhaltung von Offenlandbereichen als wertvolle Übergangsbereiche zwischen Siedlung und Wald
- Anpassung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen
- Förderung und Erhaltung des Ortsbildes
- Integration der Siedlungsflächen in die Landschaft
- Verdichten der vorhandenen Siedlungsräume
- Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, d. h. Angliederung der Neubaugebiete an vorhandene Siedlungen
- Mobilisierung von Baulandreserven
- Siedlungsentwicklungsschwerpunkt im Bereich der ÖPNV-Anbindung

Gewerbe

- Förderung der Arbeitsmöglichkeiten vor Ort, entsprechend dem Arbeitskräfteangebot zur Reduktion des Pendlerflusses
- Sicherung der gewerblichen Infrastruktur zur Versorgung der Bevölkerung
- Erweiterung bestehender Betriebe
- gründliche Auswahl eventuell sinnvoller Neuansiedlungen zur Ausnutzung der Standortgunst
- Auslagerung von störendem Gewerbe in Gewerbegebiete unter Berücksichtigung des guten Verkehrsanschlusses
- Deckung des Dienstleistungsbedarfs

Verkehr

- Förderung des öffentlichen Nahverkehrs
- Anschluß der Gewerbeflächen an den öffentlichen Nahverkehr
- Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
- Verbesserung des Radwegenetzes
- Erhöhung der Attraktivität und Verkehrssicherheit des Gehwegnetzes

Natur und Landschaft

- Förderung der ökologischen und landschaftsbildprägenden Vielfalt
- Erhaltung des Grundwasserpotentials
- Sicherung der ökologisch sensiblen Landschaftsbestandteile auch gegenüber einer Erholungsnutzung
- Erhaltung und Sicherung der Naturgüter

Vereine und Freizeit

- Bedarfsorientierung
- Mehrfachnutzung der vorhandenen Räumlichkeiten, d. h. Nutzung der schulischen, kirchlichen und kommunalen Einrichtungen durch Vereine und für Freizeitaktivitäten

Für alle Maßnahmen gelten folgende konkreten Ziele:

- Verbesserung der Ortsrandeingrünung zur Einbindung in das Landschaftsbild an vorhandener Bebauung durch, z. B. Streuobstgürtel oder Feldhecken; grüngestalterische Maßnahmen zur Verbesserung der Ortseingangssituation.
- Eine möglichst intensive Ein- und Durchgrünung der bestehenden bzw. geplanten Gewerbegebiete mit Baum- und Strauchpflanzungen ist anzustreben. Bei den zu erarbeitenden Bebauungsplänen ist eine Verpflichtung zur Begrünung von Flachdachbauten mit extensiver Dachbegrünung festzusetzen. Die Höhe und Stellung der Baukörper hat sich an den örtlichen und klimatischen Gegebenheiten zu orientieren. Die Begrünung der Fassade bestehender und neuer Betriebsgelände ist zu fördern.
- Grundsätzlich sollte die weitere bauliche Entwicklung soweit wie möglich auf das bereits bestehende Siedlungsgebiet entsprechen der Angaben im Regionalen Raumordnungsplan beschränkt bleiben. Neuausgewiesene Wohnbauflächen können erst realisiert werden, wenn die bestehenden "Widmungsreserven" der Geltungsbereiche bisheriger Bebauungspläne ausreichend ausgefüllt sind.
- Auffangen vorhandener und Vermeidung neuer Zersiedelungstendenzen durch Einbindung bestehender "exponierter" Siedlungsteile (Engenhahn "Kirchweg" und Forsthausstraße) und Abschluß und Abrundung "unvollendeter" Siedlungen (Oberjosbach "Im Hainfeld").

- Sparsamer Flächenverbrauch, d. h., z. B. Vermeidung unnötiger Versiegelung, Aktivierung ungenutzten Baulandes, schließen von Baulücken Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden und Nachverdichtungen von Kernbereichen.

5.6 Konkrete Flächenausweisung

Orientiert an der Ermittlung des Bauflächenbedarfs hat sich ergeben, daß die ausgewiesenen Wohnbauflächen bis zum Jahre 2010 ausreichend sind.

Das Leitbild hat die Grundüberlegungen der Ausweisung beschrieben. Die Ziele gelten für die konkrete Ausweisung von Bauflächen bis zur Umsetzung der Bebauung.

Im Ortsteil Engenhahn sind knapp 6,5 ha Siedlungsfläche geplant. Dabei handelt es sich u. a. 0,4 ha für die Friedhofserweiterung und einen öffentlichen Park und ca. 6 ha Wohnbaufläche, für die z. T. entweder ein genehmigter Bebauungsplan vorliegt oder befindet sich in der Aufstellung.

Die Wohnbaufläche "Gartenfeldstraße" wird als unproblematisch erachtet und im Sinne einer Baulückenerschließung begrüßt.

Das im alten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche geplante Gebiet "Forsthausstraße II" wird nicht fortgeschrieben, da dies u. a. auch landespflegerisch problematisch ist. Die geplante Erweiterungsfläche ermöglicht ohnehin schon eine Entwicklungsfläche über den Eigenbedarf, bezogen auf das Jahr 2010, hinaus, wenn man davon ausgeht, daß der natürliche Bevölkerungszuwachs deutlich zurückgehen wird (siehe auch Kapitel 2.1.3 Bevölkerungsprognose).

In Niederseelbach ist eine Wohnbaufläche von ca. 2,5 ha vorgesehen. Bei einem rückläufigen natürlichen Bevölkerungszuwachs werden für die Eigenentwicklung bis zum Jahre 2010 nur ca. 0,7 ha benötigt. Die Ausweisung der gesamten Fläche würde den Bedarf über den Eigenbedarf hinaus decken. Zu bedenken ist, daß Niederseelbach u. a. über eine Grundschule und einen Kindergarten verfügt. Eine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus wäre ggf. denkbar.

In Oberseelbach sind 0,8 ha Wohnbauland geplant. Der Eigenbedarf bis zum Jahre 2010 beträgt ca. 0,2 ha, d. h. hier könnte eine kleinere Fläche ausgewiesen werden. Zumal aufgrund der ausgeprägten dörflichen Struktur und fehlenden Infrastruktur eine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus nicht erstrebenswert erscheint.

In Königshofen sind 4,0 ha Siedlungsflächen geplant. 0,7 ha Wohnfläche und 2,2 ha Mischbaufläche liegen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Da Königshofen zusammen mit Niedernhausen aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV und die vorhandene Infrastruktur zu den bevorzugten Siedlungsentwicklungsstandorten zählt, sollte hier Siedlungsfläche über den Eigenbedarf hinaus zur Verfügung gestellt werden. Der Eigenbedarf bis zum Jahre 2010 beträgt ca. 0,85 ha, d. h. die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fritz-Gontermann-Str./Mühlweg reichen, um den Eigenbedarf in etwa zu decken. Darüber hinaus sind Flächen für den Fremdbedarf erforderlich. Da Königshofen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten an die Grenze seines Wachstums gestoßen ist, ist die Fläche östlich der A3, die letzte Baufläche, die in Königshofen zur Verfügung gestellt werden kann. Aufgrund der Nähe zur Autobahn sind evtl. Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

8,2 ha weitere Siedlungsfläche sind im Ortsteil Niedernhausen vorgesehen. 7,2 ha liegen innerhalb des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Farnwiese". Der Eigenbedarf bis zum Jahre 2010 beträgt ca. 3,5 ha, d. h. zusätzlich zum Eigenbedarf können Flächen für weitere Expansionen bereitgestellt werden.

In Oberjosbach sind knapp 5,0 ha Wohnbaufläche im Bereich "Im Hainfeld" geplant. Der Eigenbedarf für Wohnbauflächen liegt bei ca. 1,0 ha. Im Bereich "Hartemußweg" ist eine Fläche für den Bau einer Schule sowie eines Sportplatzes vorgesehen. Diese dient zur Deckung des Bedarfs an Schulflächen für die gesamte Gemeinde. Der Sportplatz ist im Offenlandbereich zwischen Oberjosbach und Niedernhausen/Schäfersberg vorgesehen. Gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes (siehe auch Kapitel 4 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen") soll dieser Bereich von einer weiteren Siedlungserweiterung freigehalten werden. Den Aussagen wird in soweit entsprochen, daß in diesem Bereich keine weiteren Gebäude errichtet werden sollen und die Fläche als zweckgebundene Grünfläche genutzt werden soll. Notwendige Gebäude müßten in direkter Nähe des Schulgebäudes erstellt werden.

Die Summen zeigen eine Ausweisung von knapp 27 ha Wohn-, Misch- und Sonderbauflächen sowie gut 5,2 ha Gemeinbedarf- und Grünfläche.

Dies entspricht einer Siedlungsflächenausweisung von knapp 33 ha. Wie bereits erläutert, wäre eine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus, insbesondere in Niedernhausen und Königshofen vorzusehen. In Königshofen steht dafür nur noch eine Fläche zur Verfügung.

Im Ortsteil Niedernhausen stehen außer im Bereich der "Farnwiese" nur wenige Flächen zur Deckung des Bedarfes über die Eigenentwicklung hinaus breit. Als Ersatz wäre eine weitere Entwicklung in Niederseelbach oder Oberjosbach denkbar, wobei die ÖPNV-Anbindung an die Bahnverbindungen nach Frankfurt und Wiesbaden verbessert werden, sowie die Infrastruktur für den täglichen Bedarf gefördert werden müßte. Im Falle einer zusätzlichen Expansion in Oberjosbach, wäre der geplante Bau einer Schule, die jedoch den Bedarf für die gesamte Gemeinde decken soll, einschließlich des Sportplatzes gerechtfertigt.

Der derzeitige Bedarf an Gewerbeflächen liegt bei ca. 3,0 ha. Lt. RROPS'95 sollen weniger als 5,0 ha als Gewerbefläche ausgewiesen werden. Ca. 13,5 ha sind als Gewerbefläche geplant.

Gemäß den Beurteilungen des Landschaftsplanes sollten nachfolgend beschriebene Flächen für eine Erweiterung in Betracht gezogen werden. Der Bebauungsplan Fritz-Gontermann-Str./Mühlweg ist 1996 rechtskräftig geworden.

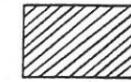
- Königshofen, Fritz-Gontermann-Str./Mühlweg 0,5 ha
- Niedernhausen, Frankfurter Str. 5,2 ha

In der Frankfurter Straße könnte die Fläche reduziert werden, so daß insgesamt max. 5,0 ha ausgewiesen werden.

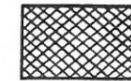
Zusätzlich sollen die vorhandenen Gebäude der ehemaligen Asbestfabrik, heute Industriebrache, als Gewerbefläche genutzt werden. Die Planung basiert auf den Aussagen des RROPS, wonach für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerbliche orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen vorrangig im Siedlungsbestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten sind.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NIEDERNHAUSEN

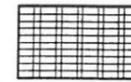
Karte 13 Geplante Bauflächenausweisung



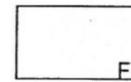
geplante Wohnbauflächen



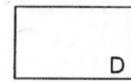
geplante Mischbauflächen



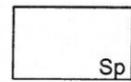
geplante Gewerbeflächen



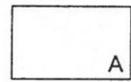
geplante Grünfläche
Friedhofserweiterung



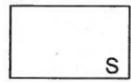
geplante Grünfläche
Dauerkleingärten



geplante Grünfläche Sportplatz



geplante Sonderbaufläche
Altenheim



geplante Gemeinbedarfsfläche Schule

Planergruppe ASL

Kirschbaumweg 6 60489 Frankfurt am Main
Telefon: 069/788828 Fax: 069/7896246

Bearbeiter: Be/Sc/Le
Stand: Januar 1999

Flächennutzungsplan

Gemeinde Niedernhausen

Karte 13

Geplante Bauflächenausweisung

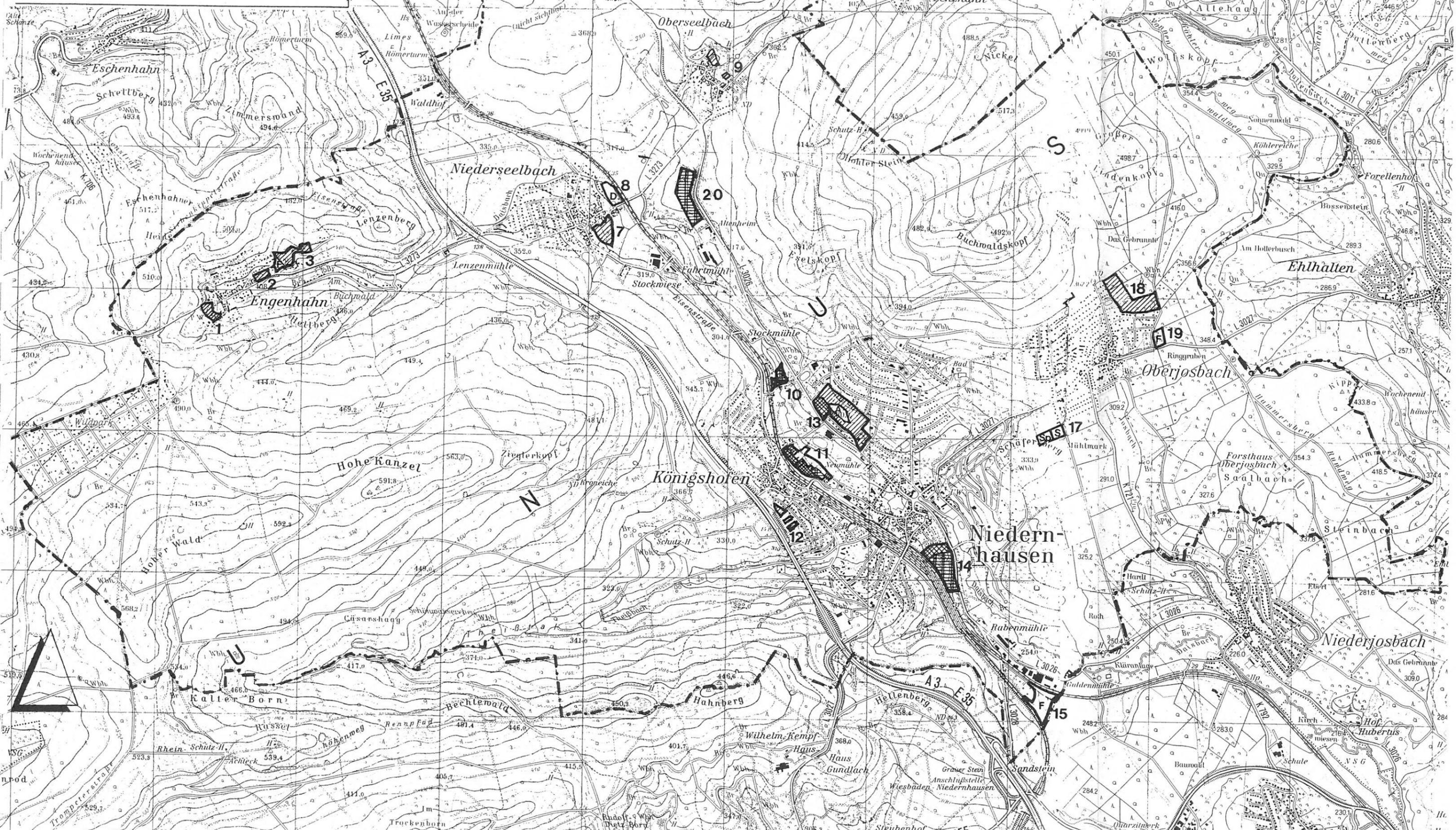


Tabelle 33: Geplante Siedlungsflächen der Gemeinde Niederrhausen

Nr.	Lage	Art der baulichen Nutzung und Größe in ha	Landespflegerische Beurteilung und Bestandsbeschreibung	Städtebauliche Kriterien	Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen
1	Ortsteil Engenhahn Kirchweg	Wohnbaufläche 2,0 ha	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust eines gut ausgebauten Ortsrandbereiches mit flächigem Streuobstbestand, einzelnen Obst- und Laubgehölzen, Feldgehölz auf magerem Rot-schwingel-Straußgrasrasen, extensiv genutzt - im Flächennutzungsplan Erläuterung des Bedarfs. Es besteht ein genehmigter Bebauungsplan, im RROP als bestehende Siedlungsfläche eingetragen, also Flächenreserve - landespflegerisch vertretbar 	<ul style="list-style-type: none"> - bauliche Erweiterung südwestlich des Ortskerns - liegt innerhalb der Innenabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes 	<ul style="list-style-type: none"> - Für das Gebiet gibt es einen genehmigten Bebauungsplan. - Da der Bebauungsplan vor dem 1.5.1993 in Kraft getreten ist, ist der Kompensationsnachweis seitens des Vorhabensträgers oder Eigentümers im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. - Innerhalb des Geltungsbereiches sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden.
2	Gartenfeldstraße / Talstraße	Wohnbaufläche 0,4 ha	<ul style="list-style-type: none"> - aus landespflegerischer Sicht unbedenklich - Erhaltung des Gehölzstreifens auf der Böschung zur L 3273 - gilt als Flächenreserve im RROPS'95 	<ul style="list-style-type: none"> - bauliche Arrondierung innerhalb der Ortslage zwischen der L 3273 und dem anrenzenden Wohnbaugelände, liegt innerhalb der Innenabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes. 	<ul style="list-style-type: none"> - max. Ausgleichsfläche 1.600 m², in Verlängerung der Straße "In der Lei" entlang des Feldweges bis zur Wildparksiedlung Anpflanzen einer Obstbaumreihe auf rechter Wegeseite
3	Forsthausstraße	Gesamt 3,87 ha davon 3,5 ha Wohnbaufläche (zur Hälfte bebaut) Friedhofserweiterungsfläche und Fläche für den öffentlichen Park 0,37 ha	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche wird bereits auf 1,8 ha zu Wohnbauzwecken genutzt, sonst als Weide genutzt, teilw. Brache mit beginnender Verbuschung, großflächige Gehölzbestände, Obstbaumreihe 	<ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung der Siedlungsflächen unter Einbezug der vorhandenen Bebauung östlich des Friedhofes. - Nachverdichtung der Streusiedlung; - unvorteilhafte Erweiterung des Siedlungsrandes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan weist zusätzlich Ausgleichsflächen im Bereich der Straße "Am Sportplatz" und "In der Lei" aus.

Nr.	Lage	Art der baulichen Nutzung und Größe in ha	Landespflegerische Beurteilung und Bestandsbeschreibung	Städtebauliche Kriterien	Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen
zu 3			<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan ist in Aufstellung. Eine Neubebauung ist nur im nördlichen Bereich der Forsthausstraße auf einer Fläche von 1,0 ha vorgesehen. Die Gehölzbestände bleiben bis auf einen großflächigen Gehölzbestand erhalten. Die Friedhofserweiterung ist unbedenklich. - landespflegerisch ist die Maßnahme vertretbar - gilt als Flächenreserve im RROPS'95 	<ul style="list-style-type: none"> - Liegt nur z. T. innerhalb der Innenabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb des Geltungsbereiches sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden.
4	Forsthausstraße II - entfällt -	Wohnbaufläche ca. 2,0 ha; wird von OBR und Gemeindevertretung einhellig abgelehnt. - entfällt -	entfällt	entfällt	entfällt
5	Am Sportplatz	Gemeinbedarfsfläche Parkplatz 0,2 ha; entfällt aufgrund einer erneuten Bedarfsüberprüfung	entfällt	entfällt	entfällt

Nr.	Lage	Art der baulichen Nutzung und Größe in ha	Landespflegerische Beurteilung und Bestandsbeschreibung	Städtebauliche Kriterien	Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen
6	Ortsteil Niederseebach Steinritsch - entfällt -	Gewerbefläche 1,6 ha - entfällt -	entfällt	entfällt	entfällt
7	In den Weidengärten	Wohnbaufläche ca. 2,5 ha	<ul style="list-style-type: none"> - als Wiesen und wechselfeuchte Mähwiese genutzt, vereinzelt Obstbäume und Nadelholzanpflanzung - landespflegerisch vertretbar - bei der Planung sollte eine südöstliche Ortsrandeingerünung erfolgen. Der wechselfeuchte Graben zum Daisbach sollte mit Uferschutzstreifen in einer Breite von 10 m erhalten bleiben, evtl. als Ortsrand 	<ul style="list-style-type: none"> - zweiseitiger Anschluß an vorhandene Bebauung Fläche liegt zwischen der Ortslage und dem vorhandenen Gewerbegebiet, bauliche Erweiterung der Ortsgrenze - liegt im Landschaftsschutzgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorzusehen ist eine Ausgleichsfläche von 10.000 m². Im Zusammenhang mit Baufläche Nr. 6 und Kleingartenfläche Nr. 8 sollte die Ackerfläche in den Bruchwiesen in extensiv zu nutzendes Grünland mit Einzelbäumen umgewandelt werden (Flächengröße ca. 2,1 ha)

Nr.	Lage	Art der baulichen Nutzung und Größe in ha	Landespflegerische Beurteilung und Bestandsbeschreibung	Städtebauliche Kriterien	Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen
zu 7			<ul style="list-style-type: none"> - entgegen ersten Angaben wurde die Fläche reduziert, um u.a. den Blick auf die Feldkirche von der K 705 aus freizuhalten. - nach den Vorstellungen des RROPS soll der gesamte Bereich zwischen bebauter Ortslage und Gewerbefläche als Siedlungszuwachsfläche ca. 7 ha ausgewiesen werden. - die Rücknahme der zu bebauenden Fläche beläßt eine landschaftliche Zäsur zwischen Wohnbebauung und bestehender Gewerbefläche - Bedarfserläuterung 		
8	nördliche Feldkirche, zwischen der Pfarrstraße und der Bahlinie	Dauerkleingärten 1,0 ha	<ul style="list-style-type: none"> - wechselfeuchter Wiesenbereich entlang des Daisbaches zwischen Eisenbahn und Ortsrand, stellenweise Grabelandnutzung, Bereitstellung eines 10 m breiten Schutzstreifens entlang des Daisbaches, Bebauungsplan oder Kleingartensatzung regeln - Pflanzenverwendung, Laubengröße, Wegebefestigung - landschaftlich vertretbar 	<ul style="list-style-type: none"> - Abstandsfläche zur Feldkirche beachten - siedlungsnaher Gartenfläche - historisch begründete Randlage für Gartenutzung - Abstandsfläche zwischen Bahntrasse und Ortsrand liegt innerhalb der Innenabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes 	<ul style="list-style-type: none"> - Bei einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,1 ergibt dies eine Ausgleichsfläche von 1.000 m², s. Vorschlag Baufläche Nr. 7

Nr.	Lage	Art der baulichen Nutzung und Größe in ha	Landespflegerische Beurteilung und Bestandsbeschreibung	Städtebauliche Kriterien	Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen
9	Ortsteil Oberseelbach östlicher Ortsrand süd. Feuerteich	Wohnbebauung 0,84 ha	- gut ausgebildeter Ortsrandbereich mit Wiesennutzung und einzelnen Obstgehölzen, Gebüsche entlang des Feldweges - Innerhalb Landschaftsschutzgebiet, außerhalb der Seelbachauenbereich, vor Verfüllung des Grabens vermutlich wechselfeuchter Wiesenbereich - im RROPS ist landwirtschaftliche Nutzung angegeben. - landespflegerisch vertretbar	- Anschluß an vorhandene Bebauung, Arrondierung der Ortsgrenze, Erschließung gesichert - liegt im Landschaftsschutzgebiet	- Fläche wurde nachträglich auf Anregung des Ortsbeirates (November 1994) aufgenommen. Benötigte Ausgleichsfläche beträgt 3.400 m². - Anlage einer Streuobstwiese mit niedriger Hecke auf Ackerfläche (ca. 5.900 m²), Flurbezeichnung "Vor den Lachen"
20	südlich der Ortslage, nördlich des Alten- und Pflegeheims der AWO an der L 3026	Gewerbefläche 3,9 ha gemäß Genehmigungsvermerk vom RP Verfügung vom 07.06.00 AZ.: V32 - 61d04 / 01 - Niedernhausen 4 - von der Genehmigung ausgenommen	- Ackerfläche ohne Biotopstrukturen - im RROPS als Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege und z.T. als Bereich für Trinkwassersicherung angegeben	- liegt im Landschaftsschutzgebiet - liegt im Wasserschutzgebiet Zone III - Anschluß an vorhandenes Sondergebiet (Alten- und Pflegewohnheim)	- Fläche wurde nachträglich auf Beschluß der Gemeindevertretung (Mai 1998) in den Plan aufgenommen. - Ein- und Durchgrünung des Gebietes, Anpflanzung einer - Immissionsschutzpflanzung im Bereich der Landesstraßen - Anreicherung der Ackerflur westlich der Oberseelbacher Ortslage mit Biotopstrukturen

Nr.	Lage	Art der baulichen Nutzung und Größe in ha	Landespflegerische Beurteilung und Bestandsbeschreibung	Städtebauliche Kriterien	Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen
10	Daisbach Ortsteil Königshofen	Gewerbefläche (teilweise bebaut) 2,3 ha Nutzung von Industriebrachen	- ehemalige Asbestfabrik andersartige Nutzung, u.a. Schlosser, Kfz-Werkstätten und Vertrieb Kleingärten - Auenbereiche stellen wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna dar. Die Daisbachau gilt als Kaltluftlinie, die bereits durch die bestehende Gebäude der Asbestfabrik empfindlich gestört wird. - Im RROPS'95 als Fläche für den Arten- und Biotopschutz dargestellt - landespflegerisch problematisch	- Zersiedlung, fehlender Anschluß an bebaute Bereiche - liegt innerhalb der Innenabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes	- Es sollten keine weiteren Gebäude errichtet werden. (Minimierungsgebot) - Ein- und Durchgrünung des Gebietes
11	Fritz-Gontermann-Str./Mühlweg	Gesamtfläche 5,0 ha davon: Wohnbaufläche 0,7 ha (überwiegend bebaut) Mischbaufläche 2,2 ha (überwiegend bebaut) Gewerbefläche 0,5 ha (unbebaut) Ausgleichsfläche 1,6 ha	- Der Bebauungsplan rechtskräftig. Dabei werden die empfindlichen Bereiche der Daisbachau durch Bebauung nicht berührt. In erster Linie wird entlang der Straßen nachverdichtet. Aus diesen Gründen ist eine nachverdichtende Bebauung landespflegerisch vertretbar. - Spätere Überlegungen, auch noch Bereiche der Ausgleichsfläche für Wohnbebauung vorzusehen, sollten aus Gründen des Gewässer-, Klima- und Arten- und Biotopschutzes nicht weiter verfolgt werden!	- Neuordnung und Verdichtung bestehender Misch- und Wohnbaubereiche entlang der Bahnlinie 750 - 1000 m Entfernung vom inneren Ortskern liegt - innerhalb der Innenabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes	- Die Ausgleichsflächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches sowie am Diebesweg im Norden von Oberseelbach

Nr.	Lage	Art der baulichen Nutzung und Größe in ha	Landespflegerische Beurteilung und Bestandsbeschreibung	Städtebauliche Kriterien	Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen
zu 11	Fritz-Gontermann-Str./Mühlweg		- im RROPS'95 als Flächenreserve dargestellt - landespflegerisch unbedenklich		
12	östlich der A3, zwischen Krautweg und Panoramastraße	Mischbaufläche max. 1,1 ha Aufgrund der Nähe zur Autobahn sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich	- Die Nutzung des relativ schmalen Streifens zwischen BAB A3 und bestehender Ortslage ist für Ortsränder typisch. Es wechseln sich Streuobstgrundstücke, kleine Acker- und Wiesenflächen, Kleingärten, Obstbaumreihen sowie gliedernde Gehölzstreifen ab. Nach den DB-Gutachten stellt dieser Bereich ein wertvolles Nahrungsgebiet für Tagfalter dar. - landespflegerisch bedenklich - Der besondere Wert liegt vor allem in seiner Funktion als Vernetzungselement, denn viele Falter folgen bei ihren Flügen dem linearen Grünlandzug entlang der als Hindernis wirkenden Autobahn. Aus diesen Gründen ist eine Bebauung aus landespflegerischer Sicht problematisch. Die Nato-Pipeline verläuft parallel zur BAB A3 durch das Gelände.	- bauliche Erweiterung eines Wohnbaugebietes des Ortskerns - liegt im Landschaftsschutzgebiet	- Auf Anregung des Ortsbeirates sollte sich eine Bebauung nicht auf gesamter Fläche erstrecken, sondern lediglich Grundstück entlang von Stichstraßen ausgewiesen werden. Demzufolge und aufgrund eines einzuhaltenden Bauschutzbereiches entlang von Autobahnen (mind. 40 m) wurde die Fläche auf den unteren Teilbereich reduziert. - Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan sollten eine Vernetzungszone zwischen Autobahn und Wohnbebauung vorsehen. - Es ist mit einer Ausgleichsfläche von 5.000 m ² zu rechnen. - Innerhalb der Gemarkung Königshofen sollte eine Nadelholzaufforstung in der offenen Feldflur in eine Felgehölz umgewandelt werden, d.h. Einbringen von landschaftsgerechten Laubgehölzen, z.B. auf Nadelholzaufforstung südl. Feldweg Kuhhohl

Nr.	Lage	Art der baulichen Nutzung und Größe in ha	Landespflegerische Beurteilung und Bestandsbeschreibung	Städtebauliche Kriterien	Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen
zu 12			- Durch seine Lage zwischen BAB und Bahngleisen, im Norden der Waldrand sowie die Theißbachaue und Gemarkungsgrenze zum OT Niedernhausen, ist der OT Königshofen an die Grenzen eines Wachstums gestoßen. Zu beurteilende Flächen stellt quasi die letzten Bauflächen dar. - Bedarfserläuterung - im RROPS'95 weder als Reserve noch als Zuwachsfläche gekennzeichnet		
13	Ortsteil Niedernhausen Farnwiese	Gesamt 8,2 ha davon Wohnbaufläche 4,7 ha Mischbaufläche 0,76 ha Sonderbaufläche 1,7 ha (Altenheim) Restfläche sind Verkehrs- und Grünbereiche	- ehemals genutzt als Ackerfläche und durch eine Baumschule; im Bereich der elektrischen Leitungen und der Böschung zur L 3026 Gehölzbestände. - Der Bebauungsplan ist genehmigt. Die Fläche ist im RROPS'95 als Siedlungszuwachsfläche ausgewiesen. - Eine innere Durchgrünung des Wohngebietes ist zu berücksichtigen. - landespflegerische vertretbar	- bauliche Arrondierung zwischen einer weitgehend bestehenden Straßenrandbebauung entlang der L 3026 und der nördlich anschließenden Wohnbebauung	-Planung September 1996: a) Ausgleichsplanung Aural, ca. 2,0 ha Gestaltung einer bestehenden Baumschulfläche als vielfältigen Lebens- und Erholungsraum mit großen Hochstämmen, Baumhecke, Feldgehölz, Streuobst und Wiesen. b) naturnaher Ausbau Josbach, Planung für das gesamte Gemeindegebiet, Ausführung des 1. Abschnittes (a-b) (Der Josbach tiefte sich seit Jahren in den Untergrund ein und gefährdet die Ufer.)

Nr.	Lage	Art der baulichen Nutzung und Größe in ha	Landespflegerische Beurteilung und Bestandsbeschreibung	Städtebauliche Kriterien	Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen
14	Frankfurter Straße II	Gesamt 6,2 ha davon Gewerbefläche 5,2 ha Mischbaufläche 1,0 ha	- Die Fläche liegt in einem Dreieck zwischen Eisenbahnlinie, L 3026 und Wohnbebauung. Sie wird beansprucht durch Acker- und brachliegende Wiesenparzellen sowie Kleingrundstücke und Obstbaumreihen. eine 110 kV-Leitung verläuft parallel zu der Eisenbahnbrücke. Im RROPS'95 ist diese Fläche als Regionaler Grünzug gekennzeichnet. - Bedarfserläuterung - landespflegerisch vertretbar	- gute Verkehrsanbindung - bauliche Erweiterung des Ortsrandes - liegt im Landschaftsschutzgebiet	- Aufgrund der gewerblichen Nutzung mit hoher Ausnutzungs-ziffer (hoher Versiegelungsgrad) ist mit einer Ausgleichsfläche von 4,8 ha zu rechnen. - Ausgleichsvorschlag innerhalb der Gemarkung des OT Niedern-hausen könnte die Umwandlung einer Ackerfläche in wechsel-feuchtes Grünland (0,8 ha) im "Schwarzland" sein. Weitere investive Ausgleichsmaßnahmen müssen in der Gemarkung von Nieder-/Oberseelbach kom-pensiert werden: - Umwandlung von Ackerland in Grünland "Eichwies" (1,7 ha) - Feldgehölz (0,6 ha) parallel zur Eisenbahn, nördlich "In der Klinik" - Streuobstwiese mit Feldgehölz auf Ackerfläche im "Kirschbaumgewann" (1,1 ha)
15	entlang der L 3026	Friedhofserweiterung 1,24 ha	- Ackerfläche und Gehölzbestände entlang von Wegen und der Bahnböschung, Grundwasserschutzzone III - landespflegerisch vertretbar	- Erweiterungsfläche liegt im Anschluß an die vorhandene Friedhofsfläche - Trauerhalle u.s.w. müssen nicht neu erstellt werden - liegt innerhalb der Innen-abgrenzung des Land-schaftsschutzgebietes	- sorgfältige Einpassung in die Geländemorphologie - Erhaltung alter Friedhofsmauern, Anpassung neuer Gestaltungselemente - Pflanzung von prägenden Bäumen, rahmende Eingrünung - Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzen

Nr.	Lage	Art der baulichen Nutzung und Größe in ha	Landespflegerische Beurteilung und Bestandsbeschreibung	Städtebauliche Kriterien	Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen
16	Ortsteil Oberjosbacher Straße	Gesamt 2,3 ha davon Gewerbefläche 1,8 ha Mischbaufläche 0,5 ha	- landwirtschaftliche Nutzung Kleingärten - Der Schäfersberg mit seinen sanft abfallenden Hängen zum Josbachtal dient insbesondere der Erholung. - im RROPS'95 als landwirtschaftliche Fläche und Regionaler Grünzug ausgewiesen; Nach Vorgabe des RROPS'95 stehen der Gemeinde Niedernhausen 5 ha an Gewerbefläche zu, die rein funktional und aus verkehrsplanerischer Sicht, sinnvoller im Ortsteil Niedernhausen angeordnet werden sollen. - eine Gewerbe-/Mischbaufläche in Oberjosbach bedeutet eine gravierende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Zersiedlungstendenzen, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensraumqualität. - landespflegerisch problematisch	- Aufwertung des Ortsrandes - liegt im Landschaftsschutzgebiet	- Eine Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen ist nicht möglich. - Auch nach Beschluß des Ortsbeirates vom 21.02.1995 sollte die bisherige Nutzung erhalten bleiben.

Nr.	Lage	Art der baulichen Nutzung und Größe in ha	Landespflegerische Beurteilung und Bestandsbeschreibung	Städtebauliche Kriterien	Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen
17	Hartemußweg	Schule (0,85 ha) wettkampfgerechte Sportanlage (1,35 ha) Gesamt 2,20 ha	- außerhalb bebauter Ortslage s. Bestandsbeschreibung, planerische Vorgaben und Beurteilung wie Nr. 16 - Bedarfserläuterung - im RROPS'95 weder Reserve noch Zuwachsfläche - landespflegerisch problematisch	- bauliche Erweiterung in Ortsrandlage - liegt im Landschaftsschutzgebiet	- Es muß von einem hohen Versiegelungsgrad ausgegangen werden. - Als Ausgleichsmaßnahme ist der 3. Abschnitt (c-d) des naturnahen Ausbaus des Josbaches vorzusehen.
18	Im Hainfeld	Wohnbaufläche 5,0 ha gemäß Genehmigungsvermerk vom RP Verfügung vom 07.06.00 AZ.: V32 - 61d04 / 01 - Niedernhausen 4 - von der Genehmigung ausgenommen	- mit Gehölzen strukturierte Wiesenfläche, wertvoller Übergangsbereich zwischen Siedlung und Wald aus floristischer, faunistischer und erholungsbezogener Sicht - Dennoch ist die Fläche aus städtebaulicher Sicht die einzige Alternative für eine Wohnbauungserweiterung. Es sollte jedoch nicht die gesamte Fläche bebaut werden, sondern die für den Eigenbedarf notwendige. Das entspricht nach Angaben des RROPS'95, 5 ha. - im RROPS'95 weder Reserve noch Zuwachsfläche - landespflegerisch bedenklich	- Bauliche Erweiterung in Ortsrandlage - Verkürzung des Übergangsbereiches zwischen Ort- und Waldrand - liegt im Landschaftsschutzgebiet - liegt im Wasserschutzgebiet Zone III	- Als Ausgleichsmaßnahme ist der 2. Abschnitt (b-c) des naturnahen Ausbaus des Josbachs vorzusehen

Nr.	Lage	Art der baulichen Nutzung und Größe in ha	Landespflegerische Beurteilung und Bestandsbeschreibung	Städtebauliche Kriterien	Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen
19	östlicher Ortseingang Oberjosbach	Friedhofserweiterung 0,36 ha	- Die Erweiterungsfläche soll an die bestehende Fläche angeschlossen werden, wodurch der Hoftrichter Weg im unteren Abschnitt in östlicher Richtung verschwenkt werden muß. Beansprucht wird voraussichtlich eine verbuschte Wiesenbrache und genutzte Wiesenparzelle mit Gehölzbestand.	- Erweiterungsfläche liegt im Anschluß an die vorhandene Friedhofsfläche - Trauerhalle u.s.w. müssen nicht neu erstellt werden - liegt innerhalb der Innenabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes - liegt im Wasserschutzgebiet der Zone III	- sorgfältige Einpassung in die Geländemorphologie - Erhaltung alter Friedhofsmauern, Anpassung neuer Gestaltungselemente - Die vorhandene Baumreihe aus Eichen ist zu erhalten - Pflanzung von prägenden Bäumen, rahmende Eingrünung - Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzen - eine Entlassung aus dem Wasserschutzgebiet muß beantragt werden.

Tabelle 34: Summen geplanter Bauflächen und sonstiger Flächennutzungsänderungen in der Gemeinde Niedernhausen (ha-Angaben)

	Wohnbau- fläche	Mischbaufläche	Gewerbefläche	Sonderbau- fläche	Gemeinbedarfs- fläche	Grünfläche	Ausgleichs- fläche *
Engenhahn	5,9					0,4	
Niederseelbach	2,5					1,0	
Oberseelbach	0,8 (Baulückenbebauung inner- halb bestehender Wohnbaufläche)	3,9					
Königshofen	0,7	3,3	2,8				1,6
Niedernhausen	4,7	1,8	5,2	1,7		1,2	
Oberjosbach	5,0	0,5	1,8		0,85	1,7	
Gesamt	19,6	5,6	13,7	1,7	0,85	4,3	1,6

*) Bezieht sich auf eine Ausgleichsfläche, die in einen B-Plan integriert ist, nicht auf die Ausgleichsvorschläge in vorheriger Tabelle.

5.7 Zusammenfassung

Hauptergebnis des vorliegenden Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung neuer Bauflächen bis zum Jahre 2010.

Für die Eigenentwicklung sind die geplanten Bauflächen in allen Ortsteilen mehr als ausreichend. Für die geplante Entwicklung darüber hinaus, ist theoretisch genügend Fläche vorhanden, doch kann dieser Bedarf nicht ausschließlich wie vorgesehen in den Ortsteilen Niedernhausen und Königshofen erfolgen, da diese mehr oder weniger an ihre Entwicklungsgrenzen stoßen.

Oberseelbach und Engenhahn sollten aufgrund ihrer Ortsgröße zur Erhaltung ihrer Struktur nur Entwicklungen im Rahmen des Eigenbedarfs anstreben.

Dieses Hauptergebnis in Kapitel 5 wird in den vorausgehenden Kapiteln vorbereitet und ergänzt. Von größter Wichtigkeit sind außerdem die Aussagen des Landschaftsplanes, die in die Bearbeitung eingeflossen sind. Als wichtiger Grundsatz galt die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

6. Literaturverzeichnis

- Abwassertechnische Vereinigung e. V.
Abwasser im Klartext (1991)
- Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege
Freileitungen und Naturschutz, Laufener Seminarbeiträge 6/86
- Amt für Regionalentwicklung, Landwirtschaft und Landentwicklung
Statistik "Dieselgeforderte Betriebe" (1992)
Statistik stillgelegte Flurstücke (1994)
- Arbeitsgemeinschaft Wasserversorgung Rhein-Main
Wasserbilanz Rhein-Main 1990 - 2010 (1989)
- Arbeitskreis forstliche Landespflege in der Arbeitsgemeinschaft Forsteinrichtung,
Biotoppflege im Wald; ein Leitfaden für die forstliche Praxis (1993)
- Auswertungs- und Informationsdienst für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AID)
Standortansprüche der wichtigsten Baumarten
Waldränder gestalten und pflegen (1993)
- Bielefeld und Gillich
Landschaftsplanung VG Winnweiler (1991)
- Blab, J.
Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere (1986)
- Borchard, K.
Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, München (1974)
- Bundesamt für Strahlenschutz
Strahlen und Strahlenschutz (1993)
Elektrische und magnetische Felder im Alltag (1991)
- Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege und Regionale
Planungsgemeinschaft Untermain,
Vegetationskarte M 1 : 100.000 "Potentielle natürliche Vegetation" (Bonn 1973)
- Bundesnaturschutzgesetz (12.03.1987)
- Deutsche Bahn AG
Neubaustrecke Köln-Rhein/Main
Erläuterungsbericht Landschaftspflegerischer Begleitplan (Stand: September 1994)
Bearb.: Planungsgesellschaft BUNG
Biologische Detailuntersuchung Januar 1994 - Bearbeiter: Zieger-Machauer
Fließgewässerkartierung im Planungsraum der Neubaustrecke (Dez. 1993), Bearb.: BGL
- Deutsches Institut für Normung (DIN), (Hrsg.)
DIN 18034 Spielplätze für Wohnanlagen. DK: 711.558 (Nov. 1971)
- Deutsche Olympische Gesellschaft
DOG-Richtlinien für die Schaffung von Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen - neue III.
Fassung 1976

- Deutscher Verband für Wasserwirtschaft und Kulturbau e. V.
Stoffeintrag und Stoffaustrag in bewaldeten Einzugsgebieten (Heft 91/1990)
- Deutscher Wetterdienst - Wetteramt Frankfurt, A. Beffert
Amtliches Gutachten zur klimatischen Beurteilung der Belüftungsverhältnisse im Bereich
des Daisbaches der Gemeinde Niedernhausen (August 1992)
- Ellenberg, H.
Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer Sicht (1978)
- FAZ (10.08.1994)
Belastungen für Wald und Wasser
- Forstamt Idstein
Einleitungsverhandlung zur Forsteinrichtung im Stadtwald Idstein (01.10.1992)
- Gemeinde Niedernhausen
- Landschaftsplan und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwurf ohne Datum
- Flächennutzungsplan 1979, genehmigt 1981
- Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan der Gemeinde Niedernhausen, ungenehmigt
1984
- Gemeinde Niedernhausen
- Einwohnermeldeamt
- Einwohnerstruktur 1987, 1994, 1995, 1996 und 1997
- Gruehn, D.
Der Landschaftsplan
Modellhafte Anwendung am Beispiel der Gemeinde Feldatal Hessen (1992)
- Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich
des Rheingau-Taunus-Kreises (Hrsg.)
- Grundstücksmarktbericht 1995 (1996)
- Heimatgeschichte Niedernhausen, Bd. 1 - 4
- Hess. Minister für Umwelt und Reaktorsicherheit
Biologischer Gewässerverbund Hessen (1986)
- Hessische Bauordnung (28. Dezember 1993)
- Hessische Landesanstalt für Umwelt
- Gutachterliche Stellungnahme für das Hessische Ministerium für Landwirtschaft
und Umwelt (21.09.1973*)
* Auszug der die ehemalige Asbestfabrik Niedernhausen betreffenden Teile
- Hessisches Forstamt Chausseehaus
- Waldfunktionskarte 1 : 50.000 (11/84)
- Waldschadenserhebung 1993
- Exkursionsführer April 1992
- Schlußverhandlung zur Forsteinrichtung im Gemeindewald Niedernhausen, 01.01.1982
- Forstwirtschaftskarte M 1 : 25.000

Hessisches Landesamt für Bodenforschung
Bodenkarte von Hessen M 1 : 25.000 mit Erläuterungen
Blatt Nr. 5815, Wehen, Fickel, W. und Zanossek H. (1968),
Blatt Nr. 5816 Königstein i. Ts., Fickel, W. (1974)

Hessisches Landesamt für Bodenforschung
- Erläuterungen zur geologischen Karte von Preußen, Blatt Wehen, Leppla, a. et. al.
(heutige Blatt-Nr. 5815), (1932)
- Erläuterungen zur geologischen Karte von Hessen M 1 : 25.000, Blatt 5716 Oberreifen-
berg, 3. erg. Auflage, Fuchs, A. (1978)

Hessisches Landesamt für Bodenforschung
Erläuterungen zu den Übersichtskarten M 1 : 300.000 der Grundwasserergiebigkeit, der
Grundwasserbeschaffenheit und der Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
von Hessen (Wiesbaden 1985)

Hessisches Landesvermessungsamt
- Topographische Karte Wiesbaden M 1 : 100.000 (1980)

Hessisches Landesvermessungsamt (1989)
Naturpark Rhein Taunus M 1 : 50.000

Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten
Abt. Landwirtschaft und Landesentwicklung
Standortkarte von Hessen
- Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung, L 5914 Wiesbaden, L 5916
Frankfurt am Main West (1979)
- Hydrogeologische Karte, s. o. (1984)
- Gefahrenstufenkarte Bodenerosion durch Wasser, s. o. (1993)

Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und
Naturschutz
- Richtlinie für die Durchführung des Hessischen Landschaftspflegeprogramms (HELP),
(März 1994)
- Hessisches Kulturlandschaftsprogramm (HEKUL), (1993)
- Beihilfemaßnahmen für Aufforstungsmaßnahmen in der Landwirtschaft, Verordnung
(EWG) Nr. 2080/92

Hessisches Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz
GE-Nr. 20 Waldbauliche Gestaltung und Behandlung (1989)
GE-Nr. 23 Grundsätze für den Waldbau im hessischen Stadtwald (1989)

Hessisches Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz
Waldschadensbericht 1996 (1996)

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
Landesentwicklungsplan Hessen 2000, Entwurf für die Anhörung (Mai 1997)

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG: 19.09.1980, GVBl. I S.309/ 19.12.1994,
GVBl. I S. 775)

Hessisches Statistisches Landesamt
- Gäste und Übernachtungen im Fremdenverkehr 1980, 1992
- Agrarberichterstattung 1987 und 1991, Gemeindeergebnisse versch. Jahrgänge
- Gemeindeblätter 1993, 1995, 1996 und 1997

Hessische Gemeindestatistik
- Sonderausgabe zur Volkszählung 1987
- Ausgewählte Strukturdaten über die Bevölkerung am 25. Mai 1987 nach Gemeinden und
Gemeindeteilen, Heft 7

Hilgendorf, B. et. al.
* Schutzwürdigkeitsgutachten zum NSG Josbachtal bei Oberjosbach (Oktober 1993)
* Pflanzensoziologisches und zoologisches Gutachten für das einstweilig sichergestellte
NSG Theißtal (Oktober 1989)
* Schutzwürdigkeitsgutachten für das NSG Dattenbachtal zwischen Kröftel und Vocken-
hausen (Dezember 1992)

Ingenieursozietät BGS
Gesamtverkehrsplan Niedernhausen

Jedicke, E.
Biotopverbund: Grundlagen und Maßnahmen einer neuen Naturschutzstrategie (1990)

Katasteramt Rheingau-Taunus
Zusammenstellung nach Nutzungsarten
Flächen der tatsächlichen Nutzung (06.01.1997)

Klausing,
Die Naturräume Hessens, Karte M 1 : 200.000 (1974)
Hessische Landesanstalt für Umwelt
Gütebild des Schwarzbaches und seiner Nebenbäche (16.04.1992)

Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Miess, B.
Landschaftsplanung Osthofen
Beitrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Osthofen, Landkreis Alzey-Worms (1991)

Landesarbeitsamt Hessen
Referat Statistik (Hrsg.)
- Arbeitslose und Arbeitslosenquoten nach Gemeinden
- September 1995
- Dezember 1995
- März 1996
- März 1997

Landesarbeitsamt Hessen
Referat Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (Hrsg.)
Pendler-Atlas Hessen, Neue Folge I (1995)

Planergruppe ASL
Landschaftsplan VG Landstuhl, Entwurf (1994)
Landschaftsplan VG Maxdorf, Vorentwurf (1993)
Landschaftsplan Gemeinde Niedernhausen (1998)
Flächennutzungsplan VG Maxdorf, Entwurf (1998)
Flächennutzungsplan Gersfeld (Rhön) (1998)

Planungsgesellschaft BUNG (im Auftrag der Deutschen Bahn AG
Neubaustrecke Köln - Rhein-Main, Planfeststellungsabschnitt 32.4
(Gemeinde Niedernhausen) (1994)

Regierungspräsidium Darmstadt, Obere Landesplanungsbehörde
Raumordnungsgutachten 1997, Planungsregion Südhessen, (März 1997)

Regionale Planungsgemeinschaft Untermain, Frankfurt am Main
Lufthygienisch-meteorologische Modelluntersuchung in der Region Untermain, Abschluß-
bericht (Dezember 1977)

Regionaler Raumordnungsplan Südhessen (1986)
Regionaler Raumordnungsplan Südhessen (1995)

Richter, G.
Handbuch Stadtgrün (1981)

Rote Liste der Pflanzengesellschaften der Wiesen und Weiden Hessens (1988)

Ruhrgas AG
Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen (Juli 1994)

Scheffer/Schachtschabel (1979)
Lehrbuch der Bodenkunde

Schwarzbachverband Main-Taunus
Jubiläumsbroschüre 1959 - 1984 (1984)

Umlandverband Frankfurt
Bericht zur Gewässergüte (1992)

van Eimern/Häckel
Wetter- und Klimakunde (1979)

Volkhochschule Rheingau-Taunus e.V.
Programmangebot:
Februar - Juli 1996
September 1996 - Januar 1997

Wahler, M./Maertens, T./Lutz, J.
Landschaftspflege auf gefährdeten Grünlandstandorten
Schriftenreihe Angewandter Naturschutz der Naturlandstiftung Hessen e. V., Bd. 9 (1990)