

Nachhaltigkeits-/Agenda 21 Check der Siedlungsentwicklung (verbindliche Bauleitplanung)



Magistrat der Stadt Taunusstein

Aarstraße 150
65232 Taunusstein
Fon 061 28 / 24 12 68
Fax 061 28 / 24 12 72
e-mail: info@taunusstein.de
www.stadt-taunusstein.de

memo-consulting Dipl.-Ing. Joachim Fahrwald

Am Landbach 7
64342 Seeheim-Jugenheim
Fon 062 57 / 6 43 71
Fax 062 57 / 6 43 72
e-mail: memoco@aol.com
www.memo-consulting.de

Nachhaltigkeits-/Agenda 21 Check der Siedlungsentwicklung (verbindliche Bauleitplanung)

Im Auftrag der Stadt Taunusstein

gefördert vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten
im Rahmen des Wettbewerbs zur Förderung von Innovativen Projekten
zur Nachhaltigkeit

Verfasser:

memo-consulting

Dipl.-Ing. Jürgen Keutz

Dipl.-Soz.Päd. Franca Schirmmacher

Amt für Stadtentwicklung der Stadt Taunusstein

Seeheim-Jugenheim / Taunusstein März 2002

© memo-consulting, Stadt Taunusstein

**Magistrat der
Stadt Taunusstein**

Aarstraße 150
65232 Taunusstein
Fon 06128 / 24 12 68
Fax 06128 / 24 12 72
e-mail: info@taunusstein.de
www.stadt-taunusstein.de

**memo-consulting
Dipl.-Ing. Joachim Fahrwald**

Am Landbach 7
64342 Seeheim-Jugenheim
Fon 0 62 57 / 6 43 71
Fax 0 62 57 / 6 43 72
e-mail: memoco@aol.com
www.memo-consulting.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen	3
2.1	Aufbau des Berichts	3
2.2	Methodisches Vorgehen	4
2.2.1	Erfassung	4
2.2.2	Analyse.....	5
2.2.3	Bewertung der Bebauungsplanung.....	5
2.2.4	Entwicklung von Instrumenten	5
3	Kooperativer Teil des Nachhaltigkeits-Checks.....	7
3.1	Vorgehensweise.....	7
3.2	Abstimmung mit der Verwaltung.....	8
3.2.1	Organisatorische Vorgespräche.....	8
3.2.2	Stadtentwicklung	9
3.2.3	Jugendpflege.....	9
3.2.4	Seniorenarbeit	9
3.2.5	Lokale Agenda 21-Arbeitsgruppe der Verwaltung	10
3.3	Bürgerbeteiligung	11
3.3.1	Älter werden in Seitzenhahn	11
3.3.2	Jugendliche in Seitzenhahn	12
3.3.3	Bauherren- und Familienrunde Helleberg.....	13
3.3.4	Bauen in Taunusstein.....	14
4	Bebauungsplan-Check Helleberg	17
4.1	Vorgehensweise.....	17
4.1.1	Literatur-Recherche.....	17
4.1.2	Analyse der Taunussteiner Lokalen Agenda 21	19
4.1.3	Analyse des Bebauungsgebiets.....	19
4.1.4	Indikatorenwahl	19
4.1.5	Kriterien-/Indikatorenliste.....	20
4.2	Bewertung des B-Planes.....	20
4.2.1	Städtebauliche Struktur	23
4.2.2	Soziokulturelle Struktur	27
4.2.3	Mobilitätsstruktur	33
4.2.4	Natürliche Strukturen und Ressourcennutzung	39
5	Empfehlungen.....	47
5.1	Nachhaltige Stadtentwicklung in Taunusstein	47
5.1.1	Städtebauliche Entwicklung	47
5.1.2	Bezug von Außen- und Innenentwicklung.....	48
5.1.3	Innenentwicklung fördern	48
5.1.4	Demographischer Wandel als städtebauliche Aufgabe	48
5.1.5	Entwicklung im Stadtteil Seitzenhahn	49
5.2	Kooperative Planungselemente	49
5.2.1	Bürgerbeteiligung	49
5.2.2	Verwaltungszusammenarbeit.....	51
5.3	Instrumente der nachhaltigen Stadtentwicklung.....	52
5.3.1	Checkliste für den Planungsprozess der Bebauungsplanung	52
5.3.2	Nachhaltigkeits-Checkliste für Bebauungsplanentwürfe	55
5.3.3	Fragebogen für Bauwillige.....	60
	Literatur.....	63
	Anhang.....	65

1 Einleitung

Die aktuelle Diskussion zur Stadtentwicklungsplanung ist geprägt durch die Begriffe "Nachhaltigkeit", "Agenda 21" und "Lokale Agenda".

Im heutigen Sprachgebrauch bedeutet Agenda Terminplan, Tagesordnung, Arbeits- oder Aktionsprogramm. Die 21 steht für das 21. Jahrhundert. Agenda 21 heißt also: "Was im 21. Jahrhundert zu tun ist." Bekannt geworden ist die "Agenda 21" durch den Beschluß der UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung 1992 in Rio de Janeiro. Hier wurde Nachhaltigkeit als Entwicklungsleitbild geprägt.

Das Leitbild der Nachhaltigkeit wurde 1998 auch zur obersten raumordnerischen Zielsetzung im deutschen Bau- und Raumordnungsrecht und ist auf den Einklang der ökologischen, ökonomischen und sozialen Raumanforderung ausgerichtet.

1999 definierte die Europäische Kommission vier Politikziele nachhaltiger Stadtentwicklung:

- > Stärkung des wirtschaftlichen Wohlstands und der Beschäftigung in den Städten.
- > Förderung von Gleichheit, sozialer Eingliederung und Erneuerung in städtischen Gebieten.
- > Schutz und Verbesserung der städtischen und der globalen Umwelt hin zu lokaler und globaler Nachhaltigkeit.
- > Beitrag zu gutem Stadtmanagement und zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung.

Auf die lokale Ebene bezogene Prozesse der nachhaltigen Entwicklung nennen sich Lokale Agenda 21. Sie spiegeln das Bestreben wider, die weltweiten Anliegen der Agenda 21 auf lokaler Ebene umzusetzen.

In Taunusstein wurde der Lokale Agenda 21-Prozess 1998 begonnen, zwei Jahre später konnten die Stadtverordneten das Handlungsdokument mit der Formulierung eines städtischen Leitbilds verabschieden. Ein Schlüsselprojekt widmet sich der Siedlungsentwicklung in Taunusstein. Darin wird die Überprüfung der künftigen Siedlungsentwicklung auf die Maßgaben der Lokalen Agenda 21 vorgeschlagen.

Auf diesen Vorschlag geht die Stadt Taunusstein mit dem Projekt „Nachhaltigkeits-/ Agenda 21 Check der Siedlungsentwicklung“ ein. Es wurde im Wettbewerb zur "Förderung von innovativen Projekten zur Nachhaltigkeit" des Landes Hessen eingereicht und als Modellprojekt ausgewählt.

Ziel des Projektes ist die Optimierung der kommunalen Planungskultur zur Verbesserung der Bebauungsqualität unter besonderer Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten.

Da der Nachhaltigkeits-Check bereits im Planungsprozess angewandt wird, ist er - im Gegensatz zu existierenden Nachhaltigkeits-Berichten - ein Instrument der Vorsorge, das über eine Beschreibung des Ist-Zustandes hinausgeht.

2 Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen

Die Stadt Taunusstein beauftragte für den Nachhaltigkeits-/Agenda 21 Check der Siedlungsentwicklung (verbindliche Bauleitplanung) das Planungs- und Moderationsbüro memo-consulting mit der Projektleitung. Das Projekt wurde im August 2001 bewilligt und sollte bis Dezember 2001 abgewickelt werden.

Aufgabe war, in der kurzen Zeit ein Instrument zu entwickeln, mit dem Politik und Verwaltung Bebauungspläne künftig im Hinblick auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte optimieren können. Dabei sollten aufwendige Messreihen auf Wunsch der städtischen Verwaltung vermieden werden.

In einem kooperativen Planungsprozess waren die Leitinteressen verschiedener Fachämter in der Verwaltung abzustimmen und die Bedürfnisse ausgewählter Bürgergruppen abzufragen.

Unter Berücksichtigung der daraus gewonnenen Erkenntnisse und der Anforderungen in der Lokalen Agenda 21 wurde ein Kriterienkatalog entwickelt. Dieser Kriterienkatalog war dann Bewertungsgrundlage zur Untersuchung des exemplarisch ausgewählten und bereits umgesetzten Bebauungsplans Seitzenhahn-Helleberg.

In einem nächsten Schritt wurde der Kriterienkatalog zu einer Checkliste komprimiert. Die Checkliste kann der kommunalen Verwaltung und Trägern Öffentlicher Belange Entscheidungshilfe in kooperativen Planungsprozessen sein und zu mehr Transparenz und besserer Verständigung beitragen.

Mit der Präsentation und Diskussion der Ergebnisse in der Öffentlichkeit und der Vorstellung in den städtischen Gremien wurde das Projekt abgeschlossen.

2.1 Aufbau des Berichts

Der vorliegende Bericht gliedert sich in drei Hauptteile.

Eiligen Lesern wird empfohlen, sich **zunächst Kapitel 5** zu widmen, in dem die Ergebnisse der einzelnen Kapitel zusammengefasst und durch Empfehlungen ergänzt werden. Seite **49**

In Kapitel 3 wird der **kooperative Planungsprozess** methodisch und inhaltlich beschrieben. Seite **7**

Im Abschnitt **Verwaltung** sind die Ergebnisse der Abstimmungsgespräche, die Beiträge der Fachressorts sowie die Ergebnisse der LA21-AG Sitzung der Verwaltung dokumentiert. Seite **8**

Im Abschnitt **Beteiligungsrunden** ist die Vorgehensweise bei der Bürgerbeteiligung sowie die Ergebnisse der Veranstaltungen festgehalten. Seite **12**

In Kapitel 4 wird der Bebauungsplan der Siedlung Helleberg ausführlich analysiert und bewertet. Es gliedert sich in den Abschnitt **Auswahl der Kriterien**, sowie in die **Bewertungsblätter**. Seite **17**

In Kapitel 5 fließen die Ergebnisse der vorangegangenen Kapitel in Form von **Empfehlungen** ein. Seite **49**

Hier werden Anforderungen für erfolgreiche Bürgerbeteiligung sowie Bausteine für den Planungsprozess zusammengefasst. Ebenfalls finden sich hier die Nachhaltigkeits-Checkliste und der Fragebogen für die Bauwilligen als weitere **Instrumente der Qualitätssicherung**. Seite **54**

2.2 Methodisches Vorgehen

Die Schritte bei der Entwicklung des Nachhaltigkeits-/ Agenda 21-Checks der Siedlungsentwicklung in Taunusstein sind im folgenden in Stichpunkten festgehalten. In den einzelnen Kapiteln wird das jeweilige methodische Vorgehen erläutert.

2.2.1 Erfassung

Thema	Beteiligte	Vorgehen, Methode	Dokumentation
Erkenntnisinteresse der Kommune Datenlage Verwaltungsstruktur	Bürgermeister Agenda-Beauftragte A. f. Stadtentwicklung	Besprechung	vgl. 3.2. und 3.3.1 Protokolle im Anhang
Vorbereitung Seniorenveranstaltung Kooperationsinteresse	Leitstelle Älter werden Seniorenbeirat Sozialamt	Besprechung	vgl. 3.3.3 Protokoll im Anhang
Vorbereitung Beteiligungsrunde Kooperationsinteresse	Jugendpflege	Besprechung	vgl. 3.3.2 Protokoll im Anhang
Älter werden in Seitzenhahn	Seitzenhahner ab 60	Moderierte Diskussion Bedarfserhebung	vgl. 3.4.1 metaplan Fotos Protokoll im Anhang
Bedürfnisse von Jugendlichen in Seitzenhahn	Seitzenhahner Jugendliche	Treffen Jugendclub Ortsbegehung mit Fotostreifzug Moderierte Diskussion	vgl. 3.4.2 Fotos Protokoll
Bauleitplanung Ökologische Standards Festsetzungen	Bauinteressenten	Kurzreferate Moderierte Diskussion Bedarfserhebung	vgl. 3.4.4 Fragebogen metaplan Protokoll im Anhang
Planung und Realisierung Helleberg Beratungsleistungen Anregungen, Kritik	Bauherren und Familien der Siedlung Helleberg	Moderierte Diskussion	vgl. 3.4.3 metaplan Fotos Protokoll im Anhang

2.2.2 Analyse

Thema	Beteiligte	Vorgehen, Methode	Dokumentation
Altengerechtigkeit in d. Stadtentwicklung	Leitstelle Älter werden Seniorenbeirat Sozialamt	Besprechung	vgl. 3.3.3 Protokoll im Anhang
B-Plan Helleberg	A. f. Stadtentwicklung	Stellungnahme	Kapitel 4.2.
Analyse der Konflikte - Bürger - Verwaltung - Nachhaltigkeit	memo-consulting	Auswertung Kooperative Elemente Auswahl Kriterien	

2.2.3 Bewertung der Bebauungsplanung

Thema	Beteiligte	Vorgehen, Methode	Dokumentation
Bewertung der verbindlichen Bauleitplanung Siedlung Helleberg	memo-consulting A. f. Stadtentwicklung LA 21- Verwaltungsrunde	Kriterienauswahl Abstimmungs- gespräche	Datenblätter Kapitel 4

2.2.4 Entwicklung von Instrumenten

Thema	Beteiligte	Vorgehen, Methode	Dokumentation
Programm-entwicklung Kommunikations- prozess Konstituierung der Planungsgruppe	memo-consulting LA 21- Verwaltungsrunde	moderierter Workshop	Kapitel 3.3.4
Qualitätssicherung im Planungsprozess	memo-consulting A. f. Stadtentwicklung	Entwurf Verfahrenskonzept Ergebnisse Planungsrunde	Kapitel 5
Nachhaltigkeits-Checkliste: Instrument zur Qualitätssicherung im Planungsprozess	memo-consulting A. f. Stadtentwicklung	Extrakt der Datenblätter aus B- Planbewertung	Nachhaltigkeits- Checkliste
Fragebogen Bauwillige	A. f. Stadtentwicklung memo-consulting	Themensammlung	Kapitel 5.3.3

3 Kooperativer Teil des Nachhaltigkeits-Checks

„Eine der Grundvoraussetzungen für die Erzielung einer nachhaltigen Entwicklung ist die umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit an der Entscheidungsfindung“, so ist es im Agenda-21 Dokument von Rio nachzulesen.¹

Die Lokale Agenda greift als langfristiges lokales Handlungsprogramm auf die Maßnahmenebene der Fachplanungen ein. Sie bildet quasi eine Klammer um mehrere Planungs- und Hierarchieebenen. Vor allem auf lokaler Ebene entstehen im Wege der Zusammenführung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimension neue soziale Netzwerke gesellschaftlicher Akteure. Damit geht oft auch ein verändertes Verständnis der Planer einher.

Bürgerbeteiligung erhält einen anderen Stellenwert als die nur punktuelle Einbeziehung von Anliegen unmittelbar Betroffener im Rahmen der Partizipation bei Bauleitplanverfahren, die oft lediglich Informationscharakter haben.² Die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren sind für die Entwurfspraxis meist weniger relevant; zum Teil setzen sie an, wenn wichtige Entscheidungen bereits getroffen worden sind. Einige Bevölkerungsgruppen, z.B. Kinder und Jugendliche werden mit diesen Beteiligungsangeboten nicht erreicht.

Die Anreicherung der städtebaulichen Planung um zahlreiche qualitative Aspekte und die Einbindung der Bürger als Experten in eigener Sache kann einen Konsultationsprozess im Rahmen der Stadtentwicklung in Gang setzen oder neu beleben.

Die Strategie des Nachhaltigkeits-Checks ist es daher, gezielt Elemente aus verschiedenen Beteiligungs- und Prüfansätzen aufeinander zu beziehen. Insbesondere werden Beteiligungsansätze aus Kinder- und Familienfreundlichkeitsprüfungen aufgegriffen und um die Beteiligung von Jugendlichen und älteren Mitbürgern ergänzt. Die Einbindung von älteren Bürgern wird auf Grund der demographischen Entwicklung als besonders wichtig erachtet.

3.1 Vorgehensweise

Der kooperative Teil setzt sich aus zwei aufeinander bezogenen Elementen zusammen.

1. Zusammenarbeit mit und innerhalb der Verwaltung
2. Bürgerbeteiligung

Kooperationspartner in der Stadtverwaltung waren in erster Linie Entscheidungsträger aus dem unmittelbar betroffenen Fachamt für Stadtentwicklung und die ebenfalls dem Amt für Stadtentwicklung zugehörige Agenda-Beauftragte. Ein kontinuierlicher Austausch zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und der Projektleitung fand während des gesamten Projektablaufs statt.

Darüber hinaus war die Abstimmung mit der politischen Führung zur Zieldefinition und Organisation der Rahmenbedingungen zu leisten.

¹ BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (1997)

² Im BauGB ist frühzeitige Beteiligung der Bürgerschaft vorgeschrieben (§ 3.1), die öffentliche Auslage von Bebauungsplanentwürfen (§ 3.2) sowie die Beteiligung von Trägern Öffentlicher Belange - TÖB (§ 4.1)

Aus dem bisher weniger in die Bauleitplanung eingebundenen Sozialamt wurden Mitarbeiter der Jugendhilfe im Hinblick auf Familien- und Kinderfreundlichkeitsprüfung beteiligt.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der damit verbundenen Aufgaben für die Stadtentwicklung wurden Mitarbeiter des Sozialamts für die Seniorenarbeit sowie der Seniorenbeirat beteiligt.

Der Teilnehmerkreis für den Ämter übergreifenden Workshop „Programmentwicklung für einen Bebauungsplan setzte sich aus der bereits bestehenden LA 21-Arbeitsgruppe der Verwaltung zusammen. Erfahrungen mit ressortübergreifender Arbeitsweise sind vorteilhaft, aber nicht Bedingung.

Die Bürgerbeteiligung wurde in enger Kooperation von Projektleitung und Agenda-Büro in der Stadtverwaltung vorbereitet. Die vier ausgewählten Veranstaltungen zielten auf Aspekte einer kinder- und familienfreundlichen Stadtplanung (Jugendliche, Familien Helleberg), Aspekte einer seniorenfreundlichen Stadtplanung (Ältere Menschen aus Seitzenhahn) sowie Aspekte nachhaltiger Stadtentwicklungsplanung (Bauwillige).

Eine Beschränkung der Beteiligungsangebote war unvermeidlich:

Zu den vier Zielgruppenveranstaltungen wurde unterschiedlich mobilisiert.³ Kooperative Planungsrunden mit einer professionellen Moderation bewährten sich wieder - auch bei der Arbeit mit weniger erfahrenen Akteuren. Durch einführende Kurzreferate und Visualisierungstechniken können in der Regel alle Veranstaltungsteilnehmer auf den Diskussionsstand gebracht werden.

3.2 Abstimmung mit der Verwaltung

3.2.1 Organisatorische Vorgespräche

Mit dem Bürgermeister, dem Amt für Stadtentwicklung und der Agenda-Beauftragten wurden der organisatorische Rahmen abgesteckt, das Erkenntnisinteresse der Stadt erläutert, Kontaktpersonen in der Verwaltung benannt und die Zielgruppen für die Beteiligungsrunden konkretisiert.

Der Bebauungsplan "Helleberg" in Seitzenhahn wurde als Grundlage für die Planbewertung festgelegt.

Es wurde gewünscht, für den Bebauungsplan-Check realistische Kriterien in Bezug auf die infrastrukturellen Möglichkeiten in einem kleinen Ortsteil wie Seitzenhahn auszuwählen. Harte Indikatoren (Reihenmessungen und statistische Untersuchungen) sollten auf Grund des hohen Arbeitsaufwands für die Verwaltung vermieden werden.

Wünsche und Bedürfnisse von Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung Helleberg, sowie von älteren Menschen und Jugendlichen sollten möglichst konkret ermittelt werden, um in der Stadtplanung gezielt darauf eingehen zu können.

Alle amtlich registrierten Bauwilligen sollten zu einem Workshop eingeladen werden. Mit den daraus gewonnenen Erkenntnissen könnten städtische Erschließungs- und Infrastruktur-Maßnahmen künftig optimiert werden. Parallel dazu sollte ein Fragebogen entwickelt werden, der zukünftig allen Bauwilligen ausgehändigt wird.

³ vgl. Kapitel 3.4

In einem Ämter übergreifenden Verwaltungsworkshop sollten die Zwischenergebnisse am Beispiel einer Programmentwicklung für einen Bebauungsplan diskutiert und vervollständigt werden.

3.2.2 Stadtentwicklung

Für eine gelungene Entwicklung des Nachhaltigkeits-Checks war eine kontinuierliche Kommunikation zwischen Projektleitung und dem Amt für Stadtentwicklung notwendig.

Die Bewertung des Baugebiets Helleberg und das daraus abgeleitete Indikatorenset wurden ausführlich diskutiert.

Gemeinsam wurden Vorschläge zur Qualitätssicherung in der Bauleitplanung erarbeitet und Fragen nach einem optimierten Planungsprozess und der Einbindung von Interessenvertretern diskutiert. Die Beteiligung der Sozialverwaltung zur Stärkung sozialer Belange und von Agenda-Akteuren, die den Nachhaltigkeits-Check mit ihrer Arbeit angestoßen haben, sollte institutionalisiert werden.

Gemeinsam wurde der Fragebogen für Bauwillige in Taunusstein entwickelt und eingeführt, vgl. Kapitel 5.3.1. und erprobt, vgl. Kapitel 3.4.4.

3.2.3 Jugendpflege

Das Gespräch mit einer Jugendpflegerin und einem Jugendpfleger in den Räumen der Taunussteiner Jugendförderung diente der Situationsanalyse aus Expertensicht sowie der Planung und Vorbereitung einer kooperativen Runde mit Seitzenhahner Jugendlichen.

Als Veranstaltungsort bot sich der Jugendclub im Bürgerhaus Seitzenhahn an.

Die Räume sind nach Westen, d.h. zum Wohngebiet hin gerichtet. Probleme wegen Lärm sind ein Dauerbrenner. Der Jugendclub Seitzenhahn ist ein gutes Beispiel dafür, dass die Jugendpflege bei Bauplanungen beteiligt sein sollte; man könnte so im Vorfeld einige Konflikte vermeiden.

Die im Nachhaltigkeits-Check vorgesehene Beteiligung von Jugendlichen wurde begrüßt.

Themen, die Jugendliche in Verbindung mit ihrem Wohnort beschäftigen könnten - Mobilität, Treffpunkte, Aktionsräume - könnten methodisch in einer Dorferkundung mit Bilddokumentation erarbeitet werden. Es wurde vereinbart, die Einführungsveranstaltung und die Auswertung der Ergebnisse als Auftakt für die Neubelebung des Jugendclubs in Seitzenhahn anzukündigen.

Das Interesse der Jugendpflege an Methoden und Weiterbildungsmöglichkeiten zur Planungsbeteiligung von Kindern und Jugendlichen ist groß. Auch in anderen Taunussteiner Ortsteilen sollten Erkundungen und Planbewertungen angeboten werden, da die Lebenssituation für Jugendliche nicht nur in Seitzenhahn unbefriedigend sei.

Die Jugendpflege würde eine weiter gehende Beteiligung an Stadtentwicklung und Planungsprozessen sehr begrüßen.

3.2.4 Seniorenarbeit

Das Gespräch zur Vorbereitung der Seniorenrunde fand in den Räumen der Taunussteiner Leitstelle Älter werden statt. Neben den Mitarbeiterinnen des Büros nahmen der Seniorenbeauftragte der Stadt und der stellvertretende Vorsitzende des ehrenamtlich arbeitenden Seniorenbeirats daran teil.

Nach einer Schilderung der Aufgaben und Strukturen der Taunussteiner Seniorenar-

beit entwickelte sich eine Expertendiskussion über die Stadtentwicklung im Hinblick auf Bedürfnisse älterer Bürgerinnen und Bürger.

Die Seniorenbeteiligung im Nachhaltigkeits-Check wurde von allen Beteiligten begrüßt und unterstützt. Eine Beschränkung auf die Siedlung Helleberg wurde einhellig für wenig sinnvoll erachtet.

Bewertung der Situation in Taunusstein aus Sicht der Expertenrunde

In Taunusstein bestehen auf Grund seiner Siedlungsstruktur mit großflächigen Einzelhausgebieten, der auf das Auto orientierten Versorgung, der weit auseinander liegenden Ortsteile und der vielen Hanglagen große strukturelle Probleme für die älter werdende Bevölkerung.

Die Problemlagen in den Aartal-Gemeinden sind überwiegend andere als in den kleinen Ortsteilen, in denen lange Wege zu Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten fast überall die Regel sind. In einigen kleinen Stadtteilen gibt es keine Einkaufsmöglichkeiten mehr. Nur wenige Lebensmittelhändler leisten Bringdienste.

Die Nachfrage nach „Betreutem Wohnen“ ist groß, in Taunusstein gibt es derzeit nur eine entsprechende Einrichtung, auch das Angebot an Haushaltshilfen ist knapp. Erneuerungsbedarf besteht in einigen der städtischen Seniorenwohnanlagen, in anderen Wohnanlagen sind bereits einige Verbesserungen vorgenommen worden.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Leitstelle Älterwerden, des Seniorenbeirats und der städtischen Seniorenarbeit würden eine weiter gehende Beteiligung an Stadtentwicklung und Planungsprozessen sehr begrüßen.

3.2.5 Lokale Agenda 21-Arbeitsgruppe der Verwaltung

Der Workshop unter dem Arbeitstitel "Programmentwicklung für einen Bebauungsplan" fand im Rathaus in Taunusstein statt.

Eingeladen war die Lokale Agenda 21-Arbeitsgruppe der Verwaltung und der Bürgermeister. Die Arbeitsgruppe setzt sich aus Vertretern aller städtischen Ämter mit Ausnahme des Rechnungsprüfungsamtes zusammen. Sie soll die Umsetzung der Schlüsselprojekte der Lokalen Agenda 21 begleiten und den LA 21 Gedanken in der Verwaltung verankern.

Ziele der Veranstaltung waren:

- > Kriterien für die künftige Bebauungsplanung aus Sicht der Fachämter aufstellen
- > Ämter übergreifende Zusammenarbeit bei der Bauleitplanung in Arbeitsgruppen probieren

In dem Workshop wurden sowohl inhaltliche als auch verfahrenstechnische Vorschläge diskutiert. Inhaltliche Beiträge betrafen unter anderem:

1. Getrennte Regenwasserableitung und Verzicht auf Drainagen bei Bebauungsplanung, da akute Probleme mit der Fremd- und Regenwasserbehandlung bestehen
2. Begrünung, die als Ausgleichsfläche dient, im öffentlichen Besitz belassen, um die Qualität zu gewährleisten
3. Erhöhung der nachgewiesenen Stellplatz-Zahl in Neubaugebieten, da Probleme mit zu gering bemessenen Parkräumen existieren

Vorschläge zur Verfahrensstruktur, die ohne großen Mehraufwand zu realisieren sind, waren:

1. stärkere Einbindung des Sozialamts mit Fachabteilungen in den Planungsprozess⁴
2. Inhaltliche Abstimmung der Stellungnahmen von gemeinsam betroffenen Trägern öffentlicher Belange.
3. Einführung eines Informationstermins für Kaufinteressenten nach Verabschiedung des Bebauungsplans mit Initialberatung

Am Beispiel des Bebauungsplans Helleberg wurde in zwei Gruppen diskutiert, welche Aspekte für eine Ämter übergreifende Arbeit von Bedeutung sind, und welche Qualitäten im Bebauungsplan hätten weiter entwickelt werden können.⁵

3.3 Bürgerbeteiligung

Mit den Beteiligungsrunden wurden folgende Ziele verfolgt:

- > Ermittlung der Interessen von Gruppen, die in der Stadtplanung unterrepräsentiert sind
- > Koppelung der Bebauungsplanung an die Gesamtentwicklung des Ortes
- > Qualifizierung der Bebauungsplanung durch Kenntnis der Wünsche und Bedürfnisse
- > Qualifizierung der Bebauungsplanung durch Rückmeldung von Bauherren

Dazu wurden vier Veranstaltungen vorbereitet. Ergebnisse der Veranstaltungen sind im folgenden zusammengefasst, die Dokumentationen der Veranstaltungen "Älter werden in Seitzenhahn", "Bauherren- und Familienrunde" und "Bauwillige in Taunusstein" sind im Anhang dokumentiert.

3.3.1 Älter werden in Seitzenhahn

Zu der Veranstaltung mit älteren Menschen wurden die Adressen aller über 60-jährigen über das Einwohnermeldeamt ermittelt. Eine schriftliche Einladung, unterschrieben von Ortsvorsteher und Bürgermeister signalisierte Seriosität und Gewicht. Geschmackvolles Ambiente, die Bewirtung mit Brötchen und Getränken als Ausdruck von Wertschätzung werden besonders von älteren Menschen positiv vermerkt.

Leitinteressen waren:

- > Spezifischer Bedarf einer erheblich wachsenden Gruppe, die mit bekannten Partizipationsangeboten nicht erreicht wird
- > Erproben innovativer Beteiligungsformen
- > Herstellen des Gesamtbezugs auf Seitzenhahn
- > Sensibilisierung für bewusste Planung des 3. Lebensabschnitts
- > Ermittlung der Bedürfnisse und des Entwicklungspotentials durch altersgerechte Maßnahmen

50 interessierte Bürgerinnen und Bürger fanden sich am 16. Oktober 2001 im Kirchentrakt des Bürgerhauses Seitzenhahn ein. Neben der großen Resonanz war auch die Tatsache erfreulich, dass sich besonders "junge Alte" von der Einladung angesprochen fühlten, eine Personengruppe, die eine aktive und individuelle Lebensplanung vornehmen kann.

⁴ vgl. Kapitel 5.3.1 Checkliste für den Planungsprozess der Bebauungsplanung

⁵ Dokumentation der Sitzung der LA 21-Arbeitsgruppe der Verwaltung im Anhang

Nach Impulsreferaten zum Nachhaltigkeits-Check und zur Planung des dritten Lebensabschnittes sowie einigen Lichtbildern von Wegen und Räumen in Seitzenhahn beantworteten die Anwesenden mit der Methode der moderierten Kartenabfrage die Fragen

- > Was gefällt mir in Seitzenhahn?
- > Was stört mich in Seitzenhahn?
- > Was wünsche ich mir für das Älter werden in Seitzenhahn?

Die Antworten wurden sortiert, in eine Rangordnung gebracht und in Ansätzen diskutiert.

Ergebnisse

1. Der Wohn- und Lebensqualität wurde die größte Bedeutung zugewiesen. Die Zufriedenheit z.B. mit der Luft, der Natur oder der Dorfgemeinschaft war sehr ausgeprägt. Damit einher ging der Wunsch, auch im Alter in Seitzenhahn und möglichst im eigenen Haus wohnen zu bleiben. Vereinzelt bestand Interesse an neuen Wohnformen und Betreuungsangeboten.
2. Die Sicherung der Nahversorgung mit Gütern wurde dringend gewünscht. Zentrales Thema war die bevorstehende Schließung des Supermarktes im Ort.
3. Die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung an die anderen Ortsteile und nach Wiesbaden wurde angemahnt. Weitere Wünsche betrafen eine Haltestelle in der Ortsmitte, erweiterte Verkehrszeiten des Komfortbusses und Barriere freier Einstieg.
4. Fußwege zur Bushaltestelle an der Bundesstraße, zwischen Roßbachhöhe und Seitzenhahn, zwischen Seitzenhahn und Bleidenstadt wurden gewünscht. Der Zustand von Wegen und Treppen sollte verbessert werden. Es wurden mehr Sitzgelegenheiten im Dorf gewünscht.

3.3.2 Jugendliche in Seitzenhahn

Jugendliche zwischen 14 und 18 Jahren wurden von der Taunussteiner Jugendförderung schriftlich in den Jugendclub eingeladen. An zwei Nachmittagen im Abstand von einer Woche sollte in einem kooperativer Planungsprozess gearbeitet werden. Die Jugendförderung organisierte die Beteiligungsrunde mit einem über das Thema hinausgehendem Eigeninteresse. Auf Grund eines "Generationswechsels" der Besucher hatte der Jugendclub seit den Sommerferien nicht geöffnet. Nun ging es darum, neue Jugendliche für das kontinuierliche Angebot zu interessieren, was auch gelang. Ein Jugendpfleger nahm an den Treffen teil.

Leitinteressen waren:

- > Spezifische Interessen einer Gruppe, die nur schwer angesprochen werden kann
- > Erproben spezifischer Beteiligungsformen
- > Herstellen des Gesamtbezugs auf Seitzenhahn
- > Aktivierung und Mobilisierung

12 Jugendliche folgten der Einladung in den Jugendclub. Nach einer Einführung in das Thema und die Methode des Fotostreifzugs erkundete die Gruppe in Seitzenhahn Wege, Treffpunkte, Gefahrenpunkte und öffentliche Räume. Auch ein Gang durch die Siedlung Helleberg wurde dokumentiert.

Im Anschlußtreffen wurde das Fotomaterial wurde ausgewertet und diskutiert, und die Situation für Jugendliche in Seitzenhahn wurde im Gespräch bewertet.

Zentrale Themen der Jugendlichen waren der Mangel an Treffpunkten im öffentlichen Raum und der Wunsch nach Aktionsräumen für ältere Jugendliche.

Immer wieder wurde die schwierige Mobilitätssituation angesprochen. Die bessere

Busverbindung nach Wiesbaden bedient nur eine Haltestelle an der Bundesstraße. Der Weg dorthin und die Haltestelle selber werden in den Abend- und Nachstunden teilweise als lebensgefährlich eingeschätzt.

Die Aussagen der Jugendlichen stimmten in vielen Punkten mit denen der älteren Bewohnerinnen und Bewohner überein. Dies betrifft insbesondere städtebauliche Verbesserungen und Sicherheitsaspekte, den Erhalt des Lebensmittelgeschäftes und Vorschläge zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung.

Dabei ergänzten die Jugendlichen die Aussagen der älteren Bewohner um genauere Detailbetrachtungen: Die Entwertung der Platzsituation an der Schulbushaltestelle durch den Neubau der Feuerwehrgarage und die gefährliche uneinsichtige Kurvensituation in Höhe der Talstraße wurden hervorgehoben.

3.3.3 Bauherren- und Familienrunde Helleberg

Die Bewohner der Neubausiedlung Helleberg wurden an einem Wochenende in das Bürgerhaus in unmittelbarer Nachbarschaft des Wohngebiets eingeladen. Mit dem Angebot einer Kinderbetreuung konnte ein repräsentativer Teil der Bewohnerschaft mobilisiert werden:

20 Erwachsene und ebenso viele Kinder folgten der Einladung.

Die Anwesenden äußerten sich sehr positiv über die Einladung zu dieser Veranstaltung. Während die Erwachsenen im Gemeinschaftsraum tagten, verbrachten die Kinder den Nachmittag nicht nur mit Spielen und Toben sondern auch mit Gesprächen über ihre Wohnsiedlung, Wege und Orte, Verbote und Gefahren.

Nach einem Einführungsreferat schilderte eine Mitarbeiterin des Amts für Stadtentwicklung die Entstehung des Bebauungsplans am Helleberg und erläuterte die Voraussetzungen und Bedingungen, die zu der konkreten Ausgestaltung geführt haben.

Mit einer moderierten Kartenabfrage wurden Beiträge zu folgenden Punkten gesammelt und sortiert:

- > Lob und Kritik am Bebauungsplan
- > Was gefällt/missfällt an der gebauten Siedlung?
- > Beurteilung der städtischen Beratungsleistungen

Ergebnisse

Großes Lob gab es zu den Grundstückspreisen, mit denen besonders jungen Familien eine Chance zum Bauen gegeben wurde.

Verschiedene Entscheidungen bei der Planaufstellung konnten nicht nachvollzogen werden, hier habe die Bereitschaft gefehlt, mit den Bauherren in Details nachzubesern.

Unmut herrschte über Verfahrensablauf und über z.T. als restriktiv empfundene Bauvorschriften; einige Bauherren vermissten Planungsfreiräume und bürgernahes Verwaltungshandeln.

Einigen Bauherren hat Beratung zu Ausgestaltungsmöglichkeiten des Bebauungsplans gefehlt, um Vorschriften und Auflagen umsetzen zu können.

Die Pflanzvorschriften erzeugten großen Unmut, unter anderem weil Grundstücksgrößen und geographische Bedingungen nicht berücksichtigt worden seien. Giftige Hölzer und Heckenpflanzen sollten nicht auf die Pflanzlisten, wenn sie gekennzeichnet sind. Die Pflanzen seien z.T. schwer zu beziehen und teuer.

Straßenführung und Ausgestaltung der Straßen wurden von den meisten Anwohnern bemängelt, konkrete Punkte waren: fehlende Bürgersteige, zu kleine Parkflächen und unzureichende Beschilderung.

Die Energieberatung des EZB wurde grundsätzlich gelobt. Leider bestand bei Baubeginn am Helleberg noch Unklarheit, wann die Stadt dem Beratungsbüro den Auftrag erteilen würde.

Weitgehend unbekannt war die Möglichkeit, eine städtische Bauberatung in Anspruch zu nehmen.

In der abschließenden Diskussion "Wie weiter in der Siedlung Helleberg?" konnten Punkte erarbeitet werden, an denen vorrangig Veränderungen eingeleitet werden sollten. Zur Umsetzung der praktischen Vorschläge wurde ein Ansprechpartner in der Verwaltung gewünscht.

3.3.4 Bauen in Taunusstein

Zu dem Workshop mit Bauinteressenten wurden über 500 Einladungen an alle Personen versandt, die in einer Liste des Liegenschaftsamtes als "Bauwillige" registriert sind. Bereits beim Versand stellte sich heraus, dass allein 60 von ihnen inzwischen unbekannt verzogen waren.

34 Bürger folgten der Einladung des Bürgermeisters zum Workshop "Bauen in Taunusstein" in das zentrale Bürgerhaus. Leitinteressen waren:

- > Vorstellung des Fragebogens
- > Informationen über Bau begleitende Beratungsleistungen der Stadt
- > Beratungsbedarf der Bauinteressenten

Im Workshop konnten wertvolle Anregungen für Planung und Entwicklung von Beratungsangeboten gewonnen werden.

Beratungsangebot

Beratungsbedarf besteht im energietechnischen Bereich (Niedrig- und Passivhausbau, Solarstrom), zu ökologischem Bauen und Baustoffberatung und Solarstromerzeugung. Dieser Bedarf wird vom bestehenden städtischen Angebot gedeckt. Häufig wurde Finanzierungsberatung und Beratung zu Fördermöglichkeiten gewünscht.

Beratungsbedarf vor Grundstückserwerb besteht hinsichtlich des Gestaltungsspielraums im Bebauungsplan und der Ausgestaltungsmöglichkeiten im Wohngebiet.

Wohnumfeld und Straßenraum

Zentrales Anliegen ist ein kinderfreundliches Wohnumfeld (Sicherheit, gute ÖPNV-Erreichbarkeit, Kindergarten und Schule).

Der Straßenraum soll verkehrsberuhigt und temporeduziert ausgestaltet werden, autofreie Bereiche werden nur vereinzelt gewünscht.

Sorgfältig ausgestaltete öffentliche Begegnungsflächen (v.a. Spielplätze) sowie individuelle und öffentliche Freiflächen zur Selbstaugestaltung werden gewünscht.

Bauinteressenten wünschen mehr Freiheiten in der Ausgestaltung der Häuser, Fassaden und Dachfarben.

Erschließungs- und ökologische Standards

Ökologische Maßnahmen werden begrüßt, wenn sie erschwinglich sind oder gefördert werden. Groß ist das Interesse an Niedrig- und Passivhausstandard in Kombination mit Solarthermie .

Neben den vorgeschriebenen Zisternen wird auch der Einbau von Brauchwasseranlagen und die Anlage von Ökopflasterung akzeptiert.

Bepflanzungsvorschläge für einheimische Pflanzen und Laubbäume werden begrüßt, Zwangsvorschriften dagegen aber abgelehnt.

Der Fragebogen für Bauwillige⁶ wurde den Workshopteilnehmern vorgestellt und verteilt. Die Auswertung der bisher eingegangenen Fragebögen deckt sich weitgehend mit den Workshop-Ergebnissen. In Zukunft wird der Fragebogen an alle registrierten Bauinteressenten versandt. Dies ist ein wichtiger Baustein für bedarfsgerechte Planung sowohl in Bezug auf den Umfang als auch hinsichtlich der Vorgaben und Standards.

⁶ vgl. Kapitel 5.3.3.

4 Bebauungsplan-Check Helleberg

4.1 Vorgehensweise

Am Beispiel des bereits fertig gestellten Neubaugebiets Helleberg im Stadtteil Seitzenhahn ist ein Instrumentarium entwickelt und beispielhaft erprobt worden, das es erlaubt, künftige Bebauungspläne im Vorfeld auf die Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen zu beurteilen.

Dazu war es erforderlich, auf Grundlage vielerorts bereits bestehender und bewährter Indikatorensets einerseits und

aus den im Lokalen Agenda-Prozess in Taunusstein von Bürgergruppen erarbeiteten ortsspezifischen Zielen und Leitlinien andererseits

eine Auswahl zu treffen, die für die örtliche Situation des kleinen Stadtteils Seitzenhahn sinnvoll und angemessen erscheint.

Anhand des realisierten Bebauungsplans Helleberg und der Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten wurden vier Handlungsfelder ausgewählt. Jedem dieser Handlungsfelder wurde ein Kriterien- / Indikatorenset zugeordnet und beispielhaft erprobt. Damit können komplexe Sachverhalte transparent und einer Bewertung zugänglich gemacht werden. Es handelt sich um integrierende Kriterien / Indikatoren, die zum Teil mehrere Messgrößen zu einem Wert zusammenfassen.

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit war es nicht möglich, alle Messgrößen vollständig zu erheben - noch bestehende Lücken werden aufgezeigt.

Für die Zukunft werden die erarbeiteten Indikatoren und Messgrößen dazu dienen können, im Vorhinein alternative Bebauungsplan-Entwürfe nach Kriterien der Nachhaltigkeit gegeneinander abzuwägen bzw. die Bebauungspläne in Richtung Nachhaltigkeit zu optimieren.

Zur Entwicklung des Kriterien- / Indikatorensets wurde in Arbeitsschritten vorgegangen:

1. Literaturrecherche
2. Analyse der LA21 nach Bebauungsplan relevanten Aussagen
3. Ortsbegehungen
4. Abfrage von Anregungen der Fachverwaltungen (vgl. Kapitel 3.3)
5. Ergebnisse aus den Kooperativen Planungsrunden (vgl. Kapitel 3.4)
6. Indikatorenwahl
7. exemplarische Anwendung auf das Neubaugebiet Helleberg

4.1.1 Literatur-Recherche

Unter den zahlreichen Forschungsansätzen, die sich aktuell mit der Entwicklung von Nachhaltigkeitsindikatoren beschäftigen, mussten zunächst diejenigen herausgefiltert werden, die im Hinblick auf die Bewertung von Bebauungsplänen geeignet sind.

Seriöse Umwelt- und Nachhaltigkeitsberichte basieren in erheblichem Maße auf zum Teil aufwändigen Erhebungen.

Einige Indikatorenlisten sind in der Prüfphase, in der Regel sind auch hier erhebliche Aufwendungen zur Erhebung notwendig.

Auch in weiteren Arbeitsmaterialien zu nachhaltiger Stadtentwicklung fanden sich jeweils nur einzelne Elemente, die auf die Fragestellung bezogen werden konnten. Die verwendete Literatur wird zur Übersicht in folgende Kategorien eingeteilt:

Umwelt- und Nachhaltigkeitsberichte

- > Gemeinde Vaterstetten und B.A.U.M. Consult GmbH: Nachhaltigkeitsbericht - Vaterstetten auf dem Weg der nachhaltigen Gemeindeentwicklung
- > Deutsches Institut für Urbanistik (difu): Leitfaden mit Praxisbeispielen für die Erarbeitung kommunaler Umweltberichte

Kriterienkataloge, Checklisten

- > Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Baden-Württemberg: Umweltstandards in Städten, Gemeinden und Kreisen
- > Hermann Biehler, Dierk Brandt, Gabriele Heller u.A.: Analyse und Bewertung von Flächennutzungsmustern im Hinblick auf sustainable urban development:
- > Klaus Brake, Ursula Richter (Hrsg.): Methoden zur Analyse und Bewertung von Flächennutzungs- und Standortmustern
- > IWU und Naturprofil: Modellprojekt (UVP) in der Bauleitplanung

Indikatoren

- > Deutsche Umwelthilfe: Zukunftsfähige Kommune - Wettbewerb und Kampagne zur Unterstützung der Lokalen Agenda 21
- > Hans Diefenbacher, Holger Karcher, Carsten Stahmer u.A.: Nachhaltige Wirtschaftsentwicklung im regionalen Bereich. FEST
- > Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg u.A.: Leitfaden Indikatoren im Rahmen einer Lokalen Agenda 21
- > Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Konzept und Indikatorenprofile für eine indikatorengestützte Erfolgskontrolle
- > United Nations Department for Policy Coordination and Sustainable Development: Indicators of Sustainable Development. Framework and methodologies)
- > econtur - internationale Agentur für nachhaltige Projekte GmbH: Datenbank für Nachhaltigkeitsindikatoren. <http://www.econtur.de/indikatoren/>

Entwurfshilfen

- > Umweltbundesamt (Hrsg.): Umweltschutz in der Bebauungsplanung
- > Umweltbundesamt (Hrsg.): Umweltschutz in der Flächennutzungsplanung,
- > Netzwerkzeug Nachhaltige Stadtentwicklung

Materialien- und Beispielsammlungen

- > Oberste Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Inneren: Arbeitsblätter für die Bauleitplanung in: Planungshilfen für die Bauleitplanung
- > Bayerischer Gemeindetag und Bayerische Architektenkammer: Denkanstöße für die kommunale Bauleitplanung
- > Carsten Sperling: Forum Vauban und Öko-Institut - Nachhaltige Stadtentwicklung beginnt im Quartier

- > Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen: Nachhaltige Stadtentwicklung - Praxisbeispiele

4.1.2 Analyse der Taunussteiner Lokalen Agenda 21

In einem zweiten Schritt wurde die Lokale Agenda 21 auf Aussagen untersucht, die für die Bebauungsplanung relevant sind.

Die Akteure des Handlungsfelds Bauen, Wohnen, Siedlung in der Lokalen Agenda 21 haben nach einer Bestandsaufnahme der Situation in Taunusstein zwei Schlüsselprojekte erarbeitet, die zur Nachhaltigkeit beitragen sollen. Insbesondere das Schlüsselprojekt Nr. 1: "Voraussetzungen, Bedingungen und Ideen für eine ökologische, ökonomische Siedlungsentwicklung" wurde gründlich ausgewertet und in die Datenblätter eingearbeitet.⁷ Darüber hinaus wurden Vorschläge aus weiteren Handlungsfeldern berücksichtigt: "Kinder, Jugendliche, Schulen", "Soziales", "Verkehr", "Natur und Landschaft", "Energie und Klimaschutz" sowie "Wasser und Abwasser".

4.1.3 Analyse des Bebauungsgebiets

In einem nächsten Schritt wurde das Baugebiet Helleberg eingehender untersucht, um zu entscheiden, welche Kriterien und Indikatoren in bezug auf eine angemessene Abbildung und Bewertung in Betracht kommen. Die Kriterien und Indikatoren mussten so gewählt werden, dass sie zum einen Stärken und Schwächen des zu untersuchenden Bebauungsplans abbilden konnten, zum anderen auf weitere Bebauungspläne übertragbar waren.

4.1.4 Indikatorenwahl

Zur Bewertung des Bebauungsplanes Seitzenhahn Helleberg wurden in erster Linie die Indikatoren für "Stärken-Schwächen-Profile in Soziotopen und zur Beurteilung alternativer Struktur- und Nutzungskonzepte" herangezogen.⁸ Mitte der 90er Jahre waren die Indikatoren mitsamt einem Kriterienkatalog im BMBF-Forschungsverbund "Flächennutzungskonkurrenzen" entwickelt worden. Damit können größere Flächeneinheiten (Soziotope/Quartiere) in Städten beschrieben und bewertet werden. Für die spezifische Situation in Taunusstein musste die Methode entsprechend modifiziert werden: In Anlehnung an die sechs Hauptthemenfelder der Vorlage:

1. Natürliche Strukturen
2. Mobilitätsstruktur
3. Soziokulturelle Struktur
4. Städtebauliche Struktur
5. Wirtschaftsstruktur
6. Struktur der Ver- und Entsorgung/Stadttechnik

wurden vier Handlungsfelder festgelegt; wesentliche Aspekte aus den Hauptthemenfeldern 5 und 6 wurden im Handlungsfeld "Städtebauliche Struktur" mit behandelt.

In Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung entstand schließlich ein Satz von 12 Nachhaltigkeitskriterien / -indikatoren, die für die Bewertung und Qualitätssicherung von kleineren Bebauungsplänen besonders geeignet erscheinen. Zur Definition aussagekräftiger Messgrößen wurden Elemente der Praxis erprobten Indikatoren samm-

⁷ im Anhang dokumentiert

⁸ BIEHLER, H. ET AL. (1996)

lungen des FEST⁹ und des Projekts "Zukunftsfähige Kommune"¹⁰ herangezogen, insgesamt mussten Messgrößen relativiert und gegebenenfalls einer qualitativen Beurteilung der Vorzug gegeben werden.

Die ursprünglich vorgesehenen Indikatoren "Regelungsdichte, -qualität" sowie "Wirtschaftlichkeit der Planung" wurden auf Anregung des Amtes für Stadtentwicklung nicht als einzelne Prüfpunkte behandelt. Sie werden vielmehr bei jedem der 12 Nachhaltigkeitskriterien mit berücksichtigt werden.

4.1.5 Kriterien-/Indikatorenliste

Städtebauliche Struktur

- 1 Stadtgestalt - Qualität der städtebaulichen Planung
- 2 Arbeiten, Wohnen, Soziale Mischung

Soziokulturelle Struktur

- 3 Versorgung mit öffentlichem Freiraum / Optionsflächen für Selbstorganisation
- 4 Versorgung mit Gütern und Diensten
- 5 Nutzbarkeit des öffentlichen Raums / nachbarschaftsfördernde Raumstruktur

Mobilitätsstruktur

- 6 ÖPNV-Erreichbarkeit und Qualität des Angebots
- 7 Benutzbarkeit des Straßenraums für nicht-motorisierte Nutzer
- 8 Stellplatzangebot / Parkraumanordnung

Natürliche Strukturen und Ressourcennutzung

- 9 Anteil unversiegelten Bodens
- 10 Anteil, Verteilung und Qualität der naturnahen Flächen
- 11 Energieeffizienz der Gebäude
- 12 Sparsame Wassernutzung

4.2 Bewertung des B-Planes

Mit der Bewertung des Bebauungsplans der Neubausiedlung Helleberg konnte der Kriterien-/ Indikatorenkatalog exemplarisch erprobt werden. Dabei wurden auch Kriterien betrachtet, die über die Festlegungsmöglichkeiten des konkreten Bebauungsplan Helleberg hinausgingen (Kriterien 4, 6 und 11). Ein wesentlicher Aspekt nachhaltiger Stadtentwicklung ist die Verbindung von Außen- zu Innenentwicklung. Daher bezieht sich die Bewertung der Versorgungssituation und der Mobilität auf den ganzen Stadtteil Seitzenhahn.

⁹ DIEFENBACHER, H. ET AL. (1997)

¹⁰ DEUTSCHE UMWELTHILFE (2001)

Auf den folgenden Seiten wird jedes der 12 Schlüsselkriterien auf einem standardisierten Datenblatt behandelt.

Dabei wurde für die Bewertungsbögen folgender Aufbau gewählt:

Im **grau unterlegten Teil der Datenblätter** findet eine **allgemeine Einordnung** des Kriteriums/Indikators **und** - soweit möglich - eine **Bewertung auf Grund von allgemeinen Meß- und Bezugsgrößen** statt.

In der ersten Zeile der Datenblätter sind die Auswirkungen des Kriteriums / Indikators auf die Umwelt und auf städtebauliche Belange sowie Wechselwirkungen zu den anderen Kriterien / Indikatoren aufgelistet.

In der zweiten Zeile wird die Quelle bzw. der wissenschaftliche Bezug des Kriteriums benannt. In der folgenden Zeile wird die Verbindung zu den Anforderungen der Lokalen Agenda 21 hergestellt.

Soweit aus dem Kriterium / Indikator Mess- und Bezugsgrößen abgeleitet werden konnten, werden diese ebenfalls benannt und eine Bewertung der Siedlung auf Grund dieser Größen vorgenommen.

Die **qualitative Beurteilung** der Kriterien / Indikatoren ist **im weiß unterlegten Teil** der Datenblätter dokumentiert. Diese qualitative Bewertung erfolgte im kooperativen Verfahren durch Bürger - Stellungnahme aus den Bürger-Runden - und kommunale Stadtplaner - fachliche Stellungnahme.

Bei den qualitativen Beurteilungen wurde zunächst die Ausprägung des spezifischen Kriteriums im Bebauungsplan anhand von Referenzprojekten und Maximalstandards beurteilt.

Diese Erstbewertung wurde in kooperativer Runde mit den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung und den praktischen Erfahrungswerten des Amts für Stadtentwicklung abgestimmt.

Die Empfehlungen am Ende jedes Blattes wurden nach Abwägung der zum Teil konkurrierenden Interessen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung ausgesprochen.

4.2.1 Städtebauliche Struktur

BLATT 1	4.2.1.1 STADTGESTALT – QUALITÄT DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG
Auswirkungen auf Stadtgestalt und Dorfgestalt Landschaftsbild Funktionsabläufe	Verbindung zu Blatt 5 Nutzbarkeit d. öffentlichen Raums Blatt 7 Benutzbarkeit des Straßenraums Blatt 9 Anteil unversiegelten Bodens Blatt 10 Anteil der naturnahen Flächen
Quelle, wissenschaftlicher Bezug Kriterienkatalog für Stärken- und Schwächenprofile in Soziotopen	
In der Lokalen Agenda 21 benannt Bebauung an Topographie und ursprünglichen Charakter der Umgebung anpassen. Anpassen der Grundstücksgröße an bisher vorhandene Strukturen. Flächen schonende Bebauung im Kern, großzügige Grundstücksgrößen in äußeren Bereichen. Die Dachformen der im alten Baugebiet vorhandenen Vielfalt nützen, um verordnete Uniformität zu vermeiden.	
Mess- und Bezugsgrößen Maßstäblichkeit der Bebauung, Körnigkeit der Baustrukturen, Raumbildung, Aufgreifen von vorhandenen Beziehungen, angemessene Erschließung.	
Bewertung auf Grund der Mess- und Bezugsgrößen Bewertung erfolgt über das kooperative Verfahren (siehe unten)	
Stellungnahmen aus den Bürger-Runden <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Grundstücke werden als zu klein empfunden. So entstanden in Verbindung mit den z.T. steilen Hanglagen Probleme, insbesondere mit Einfahrten, Garagen und Stellplätzen gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan. 2. Die Bewohner hätten sich mehr Flexibilität bei der Anordnung der Häuser gewünscht, insbesondere auf Grund der topographischen Schwierigkeiten, Baulinien hätten weniger restriktiv angewendet werden sollen. 3. Die Pflanzvorschriften werden abgelehnt (vgl. Blatt 10) 4. Die durchgehende Straße war so nicht gewollt, die Kurve in der Kirschweidstraße ist ein Gefahrenpunkt. (vgl. Blatt 7) 	
Fachliche Stellungnahme der Stadtplanung <p>zu 1. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden hat die Grundstücksgröße bedingt (ökologisch), auf Grund der Größe waren die Baugrundstücke erschwinglich (sozial, wirtschaftlich). Die Topographie bedingt die Probleme der Erschließung (planerisches Problem).</p>	

- zu 2. Baulinien und die Anordnung der Häuser wurde zur Vermeidung der Verschattung vorgenommen (städtebaulich, sozial). Gerade auf Grund der kleinen Grundstücke war eine engere Regelungsdichte mit Baulinien und Baugrenzen erforderlich (sozial, ökologisch, planerisch)
- zu 3. vgl. ausführlich Blatt 10: Es ist anzustreben, standortheimische Pflanzen zu wählen (Sauerstoffproduktion, Flora/Fauna, Jahreszeiten erleben, ökologische Komponente)
- zu 4. Im Sinne einer entsprechenden Verkehrsführung war die Durchgangsstraße sinnvoller. Im Urkonzept waren Wendehämmer vorgesehen. Unter Abwägung der Gegebenheiten wurde eine Durchgangsstraße gewählt. Die Versiegelung wäre durch Wendeanlagen größer geworden, der Ausbau teurer, die Ver- und Entsorgung sowie der Winterdienst schwieriger, die Verkehrsführung ist flüssiger insbesondere für die Helleberg- und die Kirschweidstraße. Außerdem werden die Baugrundstücke durch die Durchgangsstraße besser erschlossen). die Straße wurde der Topografie angepasst. Zur Vermeidung von Gefahren wurde die Straße als Spielstraße qualifiziert (max. 6 km/h; Schritttempo)

Empfehlungen für weitere Planungen / nachhaltige Entwicklung

Im Sinne der Nachhaltigkeit und gemäß Baugesetzbuch sind kleine Grundstücke anzustreben (ökologisch). Im Sinne der Bürger (kooperative Runde und Checkliste Siedlungsentwicklung) sollten etwas größere Grundstücke bzw. die Anordnung der Grundstücke an öffentlichen Grünflächen angestrebt werden.

Die Regelungsdichte ist individuell auf die jeweiligen Baugebiete abzustimmen.

Im Sinne der Nachhaltigkeit sind einheimische Gehölze klar vorzuziehen. Auf Grund der Bürgerrunde werden differenzierte Pflanzlisten als Empfehlungen aufgenommen.

Im Sinne der Minimierung der Flächenversiegelung ist die Straßenführung in der vorliegenden Form zu sehen. Aus sozialen Komponenten sind zukünftig folgende Faktoren zu berücksichtigen: Die Straßenflächen sollen verstärkt durchgrünt werden. Außerdem sollen Spielbereiche und Treffpunkte im Straßenraum geschaffen werden.

Im Sinne der sozialen Komponente sollte geprüft werden, ob im Kurvenbereich der Hellebergstraße eine Kommunikationsfläche eingerichtet werden kann.

Bei zukünftigen Bebauungsplänen sollten kleinere Kommunikations- und Spielflächen Berücksichtigung finden.

Bei gebührender Sensibilisierung kann große Bereitschaft für eine anspruchsvolle Bepflanzung erreicht werden (Veranstaltung Bauen in Taunusstein), andererseits bei Festlegung im Bebauungsplan großer Unmut erzeugt werden.

Im Rahmen eines geänderten Ablaufs der Bauleitplanung wird eine zentrale Beratungsveranstaltung für künftige Bauherren vorgeschlagen. Hier sollten auch Erläuterungen zur Bepflanzung gegeben werden. Die Pflanzliste sollte nur als Empfehlung aufgenommen werden. (vgl. Blatt 10)

BLATT 2	4.2.1.2 ARBEITEN, WOHNEN, SOZIALE MISCHUNG
Auswirkungen auf Verkehr Gewerbeansiedlung Frauenerwerbstätigkeit Steueraufkommen	Verbindung zu Blatt 4 Versorgung mit Gütern und Diensten Blatt 6 ÖPNV-Erreichbarkeit
Quelle, wissenschaftlicher Bezug Kriterienkatalog für Stärken- und Schwächenprofile in Soziotopen	
In der Lokalen Agenda 21 benannt Verbinden von Arbeit und Wohnen (räumliche Nähe, Telearbeitsplätze vorbereiten) ist vor jeglicher anderen Planung zu bevorzugen. Größeres Angebot von Wohnort nahen Arbeitsplätzen für Frauen Generationsübergreifende Schichtung der Bewohner von Siedlungen Vergabekriterien überdenken	
Mess- und Bezugsgrößen a) Anzahl der Arbeitsplätze (auch Freiberufler, Selbständige) im Gebiet b) Existenzgründungen Nebenerwerb ¹¹ c) Baulandpreise in DM pro m ²	
Bewertung auf Grund der Mess- und Bezugsgrößen a) und b) sind über Statistik der Stadt zu eruieren c) Die Baulandpreise liegen bei weniger als der Hälfte des üblichen Marktwerten und sind für die Begünstigten äußerst positiv.	
Stellungnahmen aus den Bürger-Runden Homogenität der Bewohnerschaft wird als positiv empfunden.	
Fachliche Stellungnahme Über die Festlegungen zu Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung und die reduzierten Verkaufspreise für die Grundstücke ist Raum für eine gewisse soziale Mischung der Bewohnerschaft geschaffen worden. Die Möglichkeit, zwei Wohneinheiten pro Haus auszubilden bietet optional Mehrgenerationen-Wohnen. Die Option auf altersgerechtes Wohnen wird auch durch die großen Grundflächen der Häuser begünstigt, dem widersprechen die z. T. steilen Lagen des Baugebietes. Durch die Vergaberichtlinien ist eine relativ homogene Altersstruktur entstanden. Die Homogenität kann sich aber in 20 Jahren, wenn die Kinder erwachsen sind, negativ auswirken.	

¹¹ Mischung von Arbeits- und Wohnnutzung EW/APL; Standort abhängig für INRA; 6 Punkte = 70:30 // 5 Punkte = 60:40 // 4 Punkte = 50:50 // 3 Punkte = 40:60 // 2 Punkte = 30:70 // 1 Punkt = 10:90 in: DEUTSCHE UMWELTHILFE (2001)

Empfehlungen für weitere Planungen / nachhaltige Entwicklung

Die Möglichkeit der Kombination von Wohnen und Büronutzung sollte weiterhin gegeben sein (Zusammenführen der Funktionen Wohnen und Arbeiten).

Festsetzung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude unter anderem für altersgerechtes Wohnen.

Es sollte geprüft werden wie auch alternsgerechte Wohnungen über die Vergaberichtlinien der Stadt gefördert werden können.

Hinsichtlich der Forderungen der Lokalen Agenda 21 und der Verkehrsproblematik in Taunusstein ist zu überlegen, die Vergabekriterien der Stadt dahingehend zu überarbeiten, dass in Taunusstein arbeitende Bauinteressenten in der Bewertungsskala eine Stufe besser gestellt werden. Denkbar wäre hier eine Einbeziehung in Punkt 5 f (plus vier Punkte) der "Grundsätze und Richtlinien der Baulandpolitik der Stadt Taunusstein". Dies wäre eine Gleichstellung der Bewerber, die im Stadtteil arbeiten mit denen, die im Stadtteil wohnen.

4.2.2 Soziokulturelle Struktur

BLATT 3	4.2.2.1 VERSORGUNG MIT ÖFFENTLICHEM FREIRAUM / OPTIONSFLÄCHEN FÜR SELBSTORGANISATION
Auswirkungen auf Kommunikation Soziale Kontakte Lebensqualität	Verbindung zu Blatt 5 Nutzbarkeit des öffentlichen Raums
Quelle, wissenschaftlicher Bezug Kriterienkatalog für Stärken- und Schwächenprofile in Soziotopen	
In der Lokalen Agenda 21 benannt Großzügige Freiflächen zwischen den bebauten Flächen Förderung von Patenschaften zur Pflege von Gehölzen und Bachlauf Eingliederung in die Bürgerschaft Öffentliche Spielanlagen schaffen; Spielplätze ab 12 Jahren, Bolzplätze, Inliner-Bahn etc.	
Mess- und Bezugsgrößen a) öffentliche Grünflächen pro Einwohner (Wohngebietsebene) öffentliche Grünflächen $r = 600 \text{ m}$ 6 Punkte $\Rightarrow 13 \text{ m}^2/\text{EW}$; 5 Punkte = 6 - 13 $\text{m}^2/\text{Entwicklung}$; 4 Punkte = $< 6 \text{ m}^2/\text{Entwicklung}$. ¹² im begründeten Einzelfall: $> 5 \text{ m}^2/\text{EW}$; 3 Punkte = 2 - 5 m^2/EW ; 2 Punkte $< 2 \text{ m}^2/\text{Entwicklung}$ wenn zus. Kleingärten, Friedhöfe, Sportflächen bis 600 m, dann: $> 9 \text{ m}^2/\text{EW}$; 4 – 9 $\text{m}^2 \text{ EW}$; $< 4 \text{ m}^2/\text{EW}$. b) Zahl der ausgewiesenen Spielräume für Kinder	
Bewertung auf Grund der Mess- und Bezugsgrößen a) Die Ausgleichsfläche mit ca. 40 % Flächenanteil ist eine große öffentliche Fläche im Baugebiet Helleberg. b) Es gibt keine ausgewiesenen Spielflächen für Kinder im Baugebiet ¹³	
Stellungnahmen aus den Bürger-Runden 1. Keine Spielflächen im Wohngebiet 2. Gefährdung und Behinderung des Kinderspiels auf Straßen und auf dem Verbindungsweg zur Roßbachhöhe	

¹² vgl. BIEHLER, H. ET AL. (1996)

¹³ Es gibt keine öffentlichen Spielplätze für Kleinkinder. Da im Baugebiet nur max. 2 WE pro Grundstück zugelassen sind, entfällt auch die Verpflichtung nach § 80 HBO, Kleinkinderspielplätze auf Privatgrundstücken nachzuweisen.

3. Kein Zugang zur Ausgleichsfläche insbesondere für Kinder, aber auch für die erwachsenen Bewohner der Siedlung

Fachliche Stellungnahme

zu 1. Auf Grund der Größe des Gebietes ist ein Spielplatz nicht erforderlich. Ein Spielplatz befindet sich in ca. 300 m Entfernung. Durch den angrenzenden Naturraum bestehen ausreichende Spielmöglichkeiten für Kinder.

zu 2. Zur Vermeidung von Gefahren wurde die Straße als Spielstraße qualifiziert. (max. 6 km/h; Schrittempo).
Der Verbindungsweg zur Roßbachhöhe ist als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt. Er ist als Spielfläche geeignet.

zu 3. Die Ausgleichsfläche zum Siedlungsbereich musste eingezäunt werden, um den Anwuchs der Gehölze zu sichern, der Zaun wird nach ca. drei Jahren entfernt.

Die Streuobstwiese am nordöstlichen Rand des Bebauungsgebiets ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Eine verträgliche Nutzung ist möglich.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Fläche ist es durchaus sinnvoll, den Straßenraum für Kinderspiel zu nutzen. Dieser muss darauf ausgerichtet und tatsächlich nutzbar sein. Hier besteht eine Unvereinbarkeit von Durchgangsverkehr und sicherem Kinderspiel.

Empfehlungen für weitere Planungen / nachhaltige Entwicklung

Es sollte geprüft werden, ob im Kurvenbereich der Hellebergstraße eine Kommunikationsfläche eingerichtet werden kann.

Grundsätzlich sollten die Planungen inhaltlich bezüglich einer Festsetzung "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz" untersucht werden, bzw. sollten in zukünftigen Bebauungsplänen kleinere Kommunikations- und Spielflächen Berücksichtigung finden.

Die Einrichtung eines Kleinkinderspielplatzes (in Rufnähe bzw. Blickweite) sollte verstärkt berücksichtigt werden.

Es sollte eine Nutzung der Ausgleichsfläche als Naturspielfläche für Kinder nach der Anwuchszeit der Bäume und Sträucher ermöglicht werden.¹⁴

Die erwachsenen Bewohner könnten für die Bewirtschaftung der Fläche interessiert werden. So können z.B. Baumpatenschaften vergeben werden. Unter der Voraussetzung einer gründlichen Schulung und Betreuung kann die Betreuung der Streuobstwiese durch die Anwohner stattfinden (Zuordnung von Obstbäumen).

¹⁴ Diese Funktionsüberlagerung wird in Schleswig-Holstein und Rheinland-Pfalz mit Erfolg betrieben, vgl: MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN (2000)

BLATT 4	4.2.2.2 VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTEN
Auswirkungen auf Struktur in den Ortsteilen Verkehr Gütertransport Generationengerechtigkeit	Verbindung zu Blatt 6 ÖPNV Erreichbarkeit Blatt 7 Benutzbarkeit des Straßenraums
Quelle, wissenschaftlicher Bezug Kriterienkatalog für Stärken- und Schwächenprofile in Soziotopen allgemeine raumplanerische Empfehlungen ¹⁵	
In der Lokalen Agenda 21 benannt Keine Siedlungsentwicklung ohne vorherige Anpassung der Infrastruktur Verbesserte Betreuungsangebote für Kinder Unterstützung für pflegende Frauen Im Vorfeld von Bebauung: Schaffung der notwendigen Infrastruktur und der Dienstleistungsangebote vor Ort.	
Mess- und Bezugsgrößen a) Kultur-, Freizeit- und Bildungsangebot Anzahl der Vereine, Kulturinitiativen, Selbsthilfegruppen b) Wohnungsnahe Grundversorgung pro Einwohner c) Zahl der außerschulischen Einrichtungen für Jugendliche d) Anzahl Ganztags-Kindergartenplätze e) Betreuungsmöglichkeiten für 0-3-jährige Kinder	
Bewertung auf Grund der Mess- und Bezugsgrößen a) bis e) über Statistik recherchieren	
Stellungnahmen aus den Bürger-Runden Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hat für ältere Menschen höchste Priorität. Falls kein PKW zur Verfügung steht, ist die Versorgungssituation prekär.	
Fachliche Stellungnahme Allgemeine Anmerkung: Hier handelt es sich um übergeordnete Belange, die über die Bebauungsplanung Helleberg nicht geregelt werden können Im Ortsteil vorhanden sind ein Laden für den kurz- und mittelfristigen Bedarf, ein Spielplatz und eine Gaststätte, Sportfreiflächen, ein Kindergarten, eine Turnhalle, ein Bürgerhaus, ein Bücherbus und ein Jugendklub. Insgesamt ist die Versorgungssi-	

¹⁵ <http://www.netzwerkzeug.de>

tuation, so weit sie erhoben werden konnte, zufriedenstellend.

Der Lebensmittelladen ist für die Versorgung der älteren Bürger sehr wichtig. Er trägt erheblich zur Lebensqualität bei und übernimmt darüber hinaus soziale Funktionen.

Empfehlungen für weitere Planungen / nachhaltige Entwicklung

Sofern ein Einzelhändler im Ortsteil keinen Existenz sichernden Umsatz mehr machen kann, sollten neue Wege erprobt werden. Die sogenannten Nachbarschaftsläden, die mit Landesfördermitteln in 12 rheinland-pfälzischen Gemeinden gegründet wurden, sichern die Grundversorgung und bilden nachbarschaftsfördernde Strukturen aus.¹⁶

Kooperationsmöglichkeiten mit dem örtlichen Arbeitsamt könnten evaluiert werden, mit dem Ziel, Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich zu schaffen. (Hol- und Bringdienste, Garten- und Grundstückspflege, hauswirtschaftliche Hilfen)

¹⁶ Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz (1996), S. 43f

BLATT 5	4.2.2.3 NUTZBARKEIT DES ÖFFENTLICHEN RAUMS - NACHBARSCHAFTSFÖRDERNDE RAUMSTRUKTUR
Auswirkungen auf Qualität des Zusammenlebens	Verbindung zu Blatt 3 Versorgung mit öffentl. Freiraum
Quelle, wissenschaftlicher Bezug Kriterienkatalog für Stärken- und Schwächenprofile in Soziotopen	
In der Lokalen Agenda 21 benannt Schaffung von kommunikativen Räumen; kommunikative und ästhetische (Dorf)-Plätze gestalten.	
Mess- und Bezugsgrößen <i>qualitativ</i>	
Bewertung auf Grund der Mess- und Bezugsgrößen Bewertung erfolgt über das kooperative Verfahren (siehe unten)	
Stellungnahmen aus den Bürger-Runden 1. Durch enge Bebauung entstehen erhöhte Abgrenzungsbedürfnisse. 2. Es fehlt ein fester Ansprechpartner in der Verwaltung für Probleme in der Siedlung. 3. Die Ausbildung der Sackgasse ist für Kinderspiel und Nachbarschaft positiv zu bewerten.	
Fachliche Stellungnahme zu 1. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden hat die Größe der Baugrundstücke bedingt (ökologisch). Auf Grund der Größe waren die Bauplätze erschwinglich. (sozial, wirtschaftlich) zu 2. Entsprechend der Zuständigkeit stehen in verschiedenen Ämtern Ansprechpartner zur Verfügung. ¹⁷ Die Ausbildung der Sackgasse ist für Kinderspiel und Nachbarschaft positiv zu bewerten. Die Situation an der unteren Kirschweidstraße / Hellebergstraße, wo die Straße die Häusergruppe durchschneidet, ist dagegen kritisch zu bewerten. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Fläche ist es durchaus sinnvoll, den Straßenraum für Kinderspiel zu nutzen. Dieser muss darauf ausgerichtet und tatsächlich nutzbar sein. Hier besteht eine Unvereinbarkeit von Durchgangsverkehr und sicherem Kinderspiel.	
Empfehlungen für weitere Planungen / nachhaltige Entwicklung Im Sinne der Nachhaltigkeit und gemäß Baugesetzbuch sind kleine Grundstücke anzustreben. Im Interesse der Bauinteressenten sollten etwas größere Grundstücke bzw. die Anordnung der Grundstücke an öffentlichen Grünflächen angestrebt werden.	

¹⁷ MAGISTRAT DER STADT TAUNUSSTEIN (1998)

Bei zukünftigen Bebauungsplänen sollten kleinere Kommunikations- und Spielflächen angestrebt werden (Siehe auch Blatt 3)

4.2.3 Mobilitätsstruktur

BLATT 6	4.2.3.1 ÖPNV-ERREICHBARKEIT UND QUALITÄT DES ANGEBOTS
Auswirkungen auf Schadstoffausstoß, Klima Mobilität Lebensqualität, soziale Kontakte Verkehrsaufkommen Lärm	Verbindung zu Blatt 2 Arbeiten, Wohnen, soziale Mischung
Quelle, wissenschaftlicher Bezug Kriterienkatalog für Stärken- und Schwächenprofile in Soziotopen Indikatorenvorschlag im Projekt "Zukunftsfähige Kommune"	
In der Lokalen Agenda 21 benannt Transportmöglichkeit von Kindern und Jugendlichen verbessern Mobilität Jugendlicher, sozial Schwacher, Alter und Behinderter sichern Verminderung bzw. Vermeidung von Verkehrsaufkommen Erhöhung des Verkehrsangebotes bzw. Verdichtung der Taktfolge. Konsequente Umsetzung von Verbesserungen – Verdichtung des Taktes und Einrichtung einer Mobilitätszentrale Schaffung von schnellen Verkehrsmitteln zwischen Wohn- und Ballungsräumen	
Mess- und Bezugsgrößen a). ÖPNV-Angebot a 1) Anbindung a 2) Bedienung pro Einwohner und pro Fläche b) Wahl der Verkehrsmittel (Modal Split)	
Bewertung auf Grund der Mess- und Bezugsgrößen über Statistik recherchieren	
Stellungnahme aus den Bürger-Runden Die ÖPNV-Anbindung wird von den Jugendlichen als größtes Problem in Seitenhahn gesehen. Sie wünschen vor allem eine bessere Verbindung nach Wiesbaden. Auch viele ältere Bewohner sind mit der öffentlichen Anbindung Seitenhahns sehr unzufrieden. Der Rufbus wird in der Familienrunde äußerst positiv bewertet. Bei Jugendlichen bestehen vereinzelt Hemmnisse, den Rufbus zu bestellen. Es wird moniert, dass dieser oft zu spät komme und sich die Zentrale nicht auskenne.	

Bei jüngeren Senioren ist Unkenntnis über den Rufbus verbreitet.

Bei älteren Nutzern werden der schwierige Einstieg und die fehlende Möglichkeit, den Rufbus schon vormittags (z.B. für Arztbesuche) nutzen zu können, bemängelt.

Es fehlt ein sicherer Fußweg zur Bushaltestelle in der Talstraße.

Fachliche Stellungnahme

Allgemeine Anmerkung: Hier handelt es sich um übergeordnete Belange, die über die Bebauungsplanung Helleberg nicht geregelt werden können

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist dank des Rufbusses (Komfortbus) bezogen auf die Ortsgröße bereits sehr vorteilhaft. Falls das Konzept "Ticketfreies Taunusstein" realisiert wird, wäre die Mobilitätssituation bezogen auf Lage und Größe des Ortsteils optimal.

Der konventionelle Linienverkehr hingegen ist schwach ausgebildet. Die besser getakteten Verbindungen nach Taunusstein-Hahn und Wiesbaden sind zudem nur über die Haltestelle an der Bundesstraße B 54 zu erreichen. Dies erfordert einen Fußweg von der Siedlung Helleberg aus zur Haltestelle an der B 54 von ca. 600 m über unbefestigte Wege oder ca. 1,2 km über die Landstraße (ohne separaten Fußweg).

Die Bewohner Seitzenhahns sind stark auf die Benutzung des MIV angewiesen, dessen Energieverbräuche und negative Auswirkungen auf die Umwelt als zu hoch anzusehen sind. Dem kann jedoch nicht über einen grenzenlosen Ausbau des konventionellen ÖPNV abgeholfen werden.

Empfehlungen für weitere Planungen / nachhaltige Entwicklung

Im Zuge der laufenden Unterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen sollte eine sichere Verbindung entweder über die Talstraße zur Bushaltestelle an der B 54 geprüft werden, oder alternativ bzw. ergänzend über die Hellebergstraße und über Feldwege entlang der Felskante ins Tal und dann zur Haltestelle.

Ebenfalls sollte überprüft werden, ob ein Vertrag mit dem privatem Verkehrsunternehmen ausgehandelt werden kann, das in den Sommermonaten den Freizeit- und Vergnügungspark „Taunus-Wunderland“ von Wiesbaden aus bedient. So könnte Seitzenhahn eine sehr gute Anbindung an Wiesbaden erhalten.

Eine kommunale Marketing-Kampagne für die Nutzung des Rufbusses in Verbindung mit erweiterten Bedienungszeiten, vor allem in den Morgenstunden sollte geprüft werden.

Anreize zum Umdenken im Individualverkehr sind zu prüfen, z.B. Förderung von Fahrgemeinschaften und attraktive Car-Sharing-Angebote.

BLATT 7	4.2.3.2 BENUTZBARKEIT DES STRASSENRAUMS FÜR NICHT-MOTORISIERTE NUTZER
Auswirkungen auf Mobilität Sicherheit – Verkehrsunfallbilanz Kommunikation, soziale Kontakte Wohnqualität Image	Verbindung zu Blatt 5 Nutzbarkeit des öffentlichen Raums Blatt 8 Stellplatzangebot
Quelle, wissenschaftlicher Bezug Kriterienkatalog für Stärken- und Schwächenprofile in Soziotopen	
In der Lokalen Agenda 21 benannt Verbesserung und Sicherung des Verkehrsraums. Sicherheit und Komfort für alle Beteiligten Höhere Wohnqualität für Anlieger, mehr Sicherheit für Kinder und ältere Menschen Ausreichende Fußwege, Schwellen freie Straßen- und Kreuzungsüberquerungen. Eindeutige Abgrenzung von Verkehrs-, Gehweg- und Spielflächen. Schaffung von sicheren Übergängen Festlegen des Schulweges über sichere Wegstrecken und gesicherte Kreuzungsbe- reiche	
Mess- und Bezugsgröße qualitativ	
Bewertung auf Grund der Mess- und Bezugsgrößen Bewertung erfolgt über das kooperative Verfahren (siehe unten)	
Stellungnahmen aus den Bürger-Runden Der Kurvenbereich in der Kirschweidstraße stellt für die Kinder der Siedlung eine Gefahr dar. Kinder müssen in ihrem Verhalten und im Spiel immer auf den möglichen Durchgangsverkehr Rücksicht nehmen. "Gefährliche Spiele" finden trotz elterlicher Verbote statt. Durch die wenigen ausgewiesenen Parkflächen im öffentlichen Raum werden Fußgänger in ihrer Bewegungsfreiheit eingeschränkt, behindert und gefährdet. Die durchgehende Straße bedeutet Gefahr und Verkehrsbelastung.	
Fachliche Stellungnahme Der Verkehrsraum ist auf ein Minimum reduziert. Es wurde eine Mischfläche geschaffen, die als Spielstraße qualifiziert wurde. Durch diese Ausweisung haben auf dieser Straße Fußgänger den Vorrang vor Autos. Allgemein handelt es sich hier um übergeordnete Belange, die den Bebauungsplan	

Helleberg weniger betreffen.

Die Kirschweidstraße ist auf Grund der starken Steigung von 12% für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen wenig geeignet. Im Winter besteht erhöhte Gefahr bei Glätte.

Zwischen Kirchbergstraße und Hellebergstraße besteht eine Verbindung für den innerörtlichen Verkehr. Hier wurde eine Spielstraße ausgewiesen (max. 6 km/h), um Fußgängern einen Vorrang vor dem Auto zu geben.

Empfehlungen für weitere Planungen / nachhaltige Entwicklung

Bei zukünftigen Planung sollte darauf geachtet werden, den Straßenraum so zu bemessen, dass er für die gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer geeignet ist.

Durchgangsverkehr sollte in Siedlungen, die für junge Familien mit Kindern geplant sind, vermieden werden. Ersatzweise sollten ausreichend große ungestörte Bereiche angeboten werden.

Aufweitungen des Straßenraums und Trittsteine für ältere Menschen, Kinderwagen, Kinder und mobilitätseingeschränkte Personen sollten bei künftigen Bebauungsplänen geprüft werden

BLATT 8	4.2.3.3	STELLPLATZANGEBOT / PARKRAUMANORDNUNG
Auswirkungen auf Flächenversiegelung Verkehrsflächen Öffentlichen Raum		Verbindung zu Blatt 5 Nutzbarkeit des öffentlichen Raums Blatt 9 Anteil unversiegelten Bodens
Quelle, wissenschaftlicher Bezug Kriterienkatalog für Stärken- und Schwächenprofile in Soziotopen		
In der Lokalen Agenda 21 benannt Grünanlagen und öffentliche Plätze in den Ortskernen ausbauen, Parkplätze an die Ränder verlagern. Abgestimmte Planung für alle Arten von Verkehrsteilnehmern. Flächen schonende Bebauung im Kern.		
Mess- und Bezugsgrößen Differenz zwischen Festlegungen in der Stellplatz-Satzung und tatsächlichem Aufkommen des ruhenden Verkehrs		
Bewertung auf Grund der Mess- und Bezugsgrößen noch nicht erhoben		
Stellungnahmen aus den Bürger-Runden Es sind zu wenige Stellplätze im Straßenraum ausgewiesen. Fahrzeuge parken bis an die Grenzen zu Privatgrundstücken und darüber hinaus. Unklarheit besteht darüber, wo geparkt werden darf und wo nicht.		
Fachliche Stellungnahme Durch die Ausweisung als Spielstraße haben Fußgänger hier Vorrang vor Autos. Autos dürfen nur in den vorhandenen, ausgewiesenen Parkbereichen parken. Ansonsten ist das Parken untersagt. Der Verkehrsraum ist auf ein Minimum reduziert. Autos nutzen den gesamten Straßenraum. Gerade für Kleinkinder und ältere Menschen kann es dadurch zu Behinderungen und Gefährdungen kommen.		
Empfehlungen für weitere Planungen / nachhaltige Entwicklung Für zukünftige Bebauungen sollten ausreichende Stellflächen im Straßenraum geschaffen werden. Diese sollten deutlich sichtbar sein. Es ist zu prüfen, ob durch entsprechende Anordnung von Stellplätzen öffentliche Bereiche (Grün-, Aufenthaltsbereiche, tageszeitbezogene Spiel-, Parkflächen geschaffen werden können.		

4.2.4 Natürliche Strukturen und Ressourcennutzung

BLATT 9	4.2.4.1 ANTEIL UNVERSIEGELTEN BODENS ¹⁸	
Auswirkungen auf Grundwasserneubildungspotential Klima Artenvielfalt Landschaftsbild	Verbindung zu Blatt 1 Stadtgestalt Blatt 10 Anteil der naturnahen Flächen Blatt 12 Sparsame Wassernutzung	
Quelle, wissenschaftlicher Bezug Kriterienkatalog für Stärken- und Schwächenprofile in Soziotopen Projekt "Zukunftsfähige Kommune"		
In der Lokalen Agenda 21 benannt Verringerung des Oberflächenabflusses Rückbau von Versiegelungen Großzügigere Grundstücke am Ortsrand		
Mess- und Bezugsgrößen a) Prozentualer Anteil der versiegelten und bebauten Fläche an der Gesamtfläche a 1) Anteil Erschließungs- und Bauflächen am Bruttobauland a 2) Anteil Erschließungs- und Bauflächen an Gesamtfläche mit Ausgleichsfläche b) Bodenversiegelung (Nettobilanz der ver- und entsiegelten Flächen pro Jahr)		
Bewertung auf Grund der Mess- und Bezugsgrößen a 1) Der Anteil der versiegelten und bebauten Fläche liegt bei 50,9% (4.615 m ²) des Bruttobaulands (9.060 m ²). Nach dem Soziotop-Ansatz ergibt dies auf einer Skala von 1 bis 6 den Wert 4 (befriedigend bis gut) ¹⁹ Bezogen auf den Oberflächenwasserabfluß liegt der Anteil durch die wasser-durchlässig Freiflächen der Grundstücke bei minimal 36%. ²⁰ Durch die Bebauung wurden 4.615 m ² Fläche unwiderruflich versiegelt. In Seitzenhahn wurden in den vergangenen Jahren 365 m ² entsiegelt. Daten über weitere Flächenversiegelungen im Stadtgebiet durch Neubaugebiete sind zu erheben.		

¹⁸ Der Indikator dient als Maß für den Versiegelungsgrad des Bodens. Hoher Versiegelungsgrad kann bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen führen. In der Nähe von Trinkwassergewinnungsgebieten aus Grundwasservorkommen kann hohe Versiegelung zur Beeinträchtigung des Wassergewinnungspotentials führen. Je kleiner die Versiegelung im Verhältnis zur Gesamtfläche, desto höher die Umweltqualität. Verschiedene Studien kommen zu dem Schluss, dass pro m² versiegelte Fläche tatsächliche ökologische Kosten zwischen 20 – 300 DM entstehen (je nach Rechenart), die bisher nicht in Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen einfließen. vgl. WEISE, P. (1999), S. 57f ; COSTANZA, R. ET AL. (1997)

¹⁹ Für die Bemessung des Indikators wurde die Skalierung in sechs Stufen gebildet: Anteil unversiegelten Bodens in Prozent: >60%= 6P; 50-60% = 5 P; 40-50% = 4 P; 30-40% = 3 P; 20-30% = 2 P; <20% = 1 P, in: BIEHLER, H. ET AL. (1996)

²⁰ Es ist zu berücksichtigen, dass über die Pflasterungen nur eine teilweise Versickerung stattfindet.

Stellungnahmen aus den Bürger-Runden

1. Bauwillige wünschen in der Regel erheblich größere Grundstücke. Grundstücke werden von den Bewohnern der Siedlung Helleberg als zu klein bewertet.
2. Die durchgehende Straße wird von den Anliegern abgelehnt.

Fachliche Stellungnahme

- zu 1. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden hat die Größe der Baugrundstücke bedingt (ökologisch).
Auf Grund der Größe waren die Baugrundstücke erschwinglich (sozial).
- zu 2. Im Sinne einer entsprechenden Verkehrsführung war die Durchgangsstraße sinnvoller. Im Urkonzept waren Wendehämmer vorgesehen. Unter Abwägung verschiedener Gegebenheiten wurde eine Durchgangsstraße gewählt. Die Versiegelung wäre durch Wendeanlagen größer geworden.

Empfehlungen für weitere Planungen / nachhaltige Entwicklung

Im Sinne der Nachhaltigkeit und gemäß Baugesetzbuch sind kleine Grundstücke anzustreben (ökologisch). Im Sinne der Bürger (kooperative Runde) sollten etwas größere Grundstücke angestrebt werden. Zur Befestigung von Freiflächen sollten nur versickerungsfähige Materialien festgesetzt werden.

Öffentliche Flächen sollten möglichst unversiegelt bzw. reduziert versiegelt und mit einer naturnahen Grünausstattung realisiert werden.

Eine Ausweisung von Grundstücken mit Mindest- und Höchstgröße ist abhängig von Haustypen und Stadtteilen festzusetzen.

Die Ausweisung eines höheren Anteils an Doppel- oder Reihenhäusern ist zu prüfen.

Verkehrsflächen sollen verstärkt durchgrünt und versickerungsfähig geplant werden.

Bei der Neuausweisung von Baugebieten sollte unabhängig vom Verfahren der Bauleitplanung der Verlust an unversiegeltem Boden im Innenbereich ausgeglichen werden. Hier sollten die bestehenden Förderprogramme offensiv beworben werden. Die Einführung von Kennwerten für das Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung ist zu überprüfen.²¹

Durch Aus- und Umbau im Bestand ergeben sich reduzierte Flächenbilanzen. Auch durch Bauen für spezifische Zielgruppen kann in Taunusstein Fläche im Bestand mobilisiert werden, besonders Angebote für ältere Menschen kommen in Betracht.

²¹ vgl. GEMEINDE VATERSTETTEN U. B.A.U.M. CONSULT GMBH (1999): Hier beträgt das Verhältnis Innen- zu Außenentwicklung 4:1

Blatt 10	4.2.4.2 ANTEIL, VERTEILUNG + QUALITÄT DER NATURNAHEN FLÄCHEN	
Auswirkungen auf Biotopvernetzung Artenvielfalt Kleinklima		Verbindung zu Blatt 9 Anteil unversiegelten Bodens
Quelle, wissenschaftlicher Bezug Projekt Zukunftsfähige Kommune		
In der Lokalen Agenda 21 benannt Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgleichen Einbindung von landschaftlichen Strukturen (Hecken, Tümpel, Gartenflächen) in die Planung Großzügige Freiflächen zwischen den bebauten Flächen Erhaltung und Schaffung der Vernetzung an Fluss- und Auenlandschaften, Biotopvernetzung, Erhaltung der Frischluftschneise, Schaffung von Rückzugsmöglichkeiten für schutzwürdige Tiere und Pflanzen Sicherung / Steigerung der biologischen Vielfalt, Erhaltung der Lebensgrundlagen der Menschen		
Mess- und Bezugsgrößen a) Größe der naturnahen Flächen Prozentualer Anteil an der Gesamtfläche b) Verteilung der naturnahen Flächen c) Anzahl der Bäume auf der Siedlungsfläche Bäume pro Einwohner d) Qualität der Flächen		
Bewertung auf Grund der Mess- und Bezugsgrößen a) 33% der Gesamtfläche (6.435 m ² von 18.740 m ²) Auf Wunsch der ONB wurde im nordöstlichen Bereich eine große Ausgleichsfläche von ungefähr 0,6345 ha ausgewiesen (ca. 1/3 der Gesamtfläche). Anteil und Qualität der Ausgleichsfläche sind vorbildlich. b) Konzentration der naturnahen Flächen auf die Fläche A im nordöstlichen Bereich, d agegen fehlen innerhalb der Bebauung naturnahe Flächen zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt im Gebiet und zur Schaffung hochwertiger Zwischenräume. b) Es wurden 7 Bäume in der Siedlung gezählt. Dazu kommen ca. 30 Apfelbäume auf der Ausgleichsfläche. Die Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum innerhalb der Siedlung ist nicht vorgesehen. Die Bewohner haben die Auflage, Bäume in ihren Vorgärten zu pflanzen. Auf Grund der Aussagen der Bewohner ist davon auszugehen, dass die Ausstattung mit Bäumen mangelhaft sein wird.		

d) Bewertung erfolgt über das kooperative Verfahren (siehe unten)

Stellungnahmen aus den Bürger-Runden

Bezüglich der Pflanzvorschriften besteht bei den Bewohnern der Siedlung Helleberg großer Unmut. In den Pflanzvorschriften sollten Grundstücksgrößen und konkrete topographische Bedingungen mehr Berücksichtigung finden. Es sei nicht nachvollziehbar, warum giftige Pflanzen in einem Gebiet mit vielen Kleinkindern gepflanzt werden sollten. Für zukünftige Baugebieten wurde empfohlen, auf den Pflanzlisten giftige Arten zu vermerken. Auch seien Pflanzen z. T. schwer zu beziehen und teuer.

Bauinteressenten begrüßen Bepflanzungsvorgaben. Die meisten wünschen sich Begrünung im öffentlichen Raum.

Fachliche Stellungnahme

Die Festsetzung der Pflanzvorschriften ist prozentual festgesetzt. Danach sind 60% der Pflanzen aus der Pflanzliste zu entnehmen, die anderen 40% können frei gewählt werden. Die Festsetzung von standortheimischen Pflanzen ist aus ökologischer Sicht sehr sinnvoll.

Im übrigen sind nur 60% der Grundstücksfreifläche als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Der Mindestanteil der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wurde auf 20 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (ein Baum entspricht 20 m², ein Strauch 2 m²).

Bei einer z. B. verbleibenden Grundstücksfreifläche von ca. 200 m² bedeutet dies die Anpflanzung eines Baumes (20 m²) und von zwei Sträuchern (4m²)!

Empfehlungen für weitere Planungen / nachhaltige Entwicklung

Eine Sensibilisierung für Qualität, Quantität der Pflanzen sowie für die Verwendung standortheimischer Gehölze sollte versucht werden. Dies könnte in Form einer Informationsveranstaltung (Beratung) stattfinden. (vgl. Checkliste Planungsprozess Bebauungsplan)

Die Pflanzliste sollte nur als Empfehlung aufgenommen werden.

Auch innerhalb des Baugebietes sollte der Anteil und die Verteilung naturnaher Flächen erhöht werden. Analog zu den Forderungen der Lokalen Agenda 21 sollten öffentliche naturnahe Zwischenräume in die Bebauung integriert werden.

Giftige Pflanzenarten sollen zukünftig generell in der Artenliste gekennzeichnet werden.

Auch wenn es Belastungen für die öffentliche Hand mit sich bringt, sollte darauf geachtet werden, Bäume im Straßenraum und naturnahe Flächen im öffentlichen Raum sicher zu stellen. Eingrünungen, die auf Grund des Landschaftsbildes gewünscht werden, sollten nicht privatisiert werden.

BLATT 11	4.2.4.3 ENERGIEEFFIZIENZ DER GEBÄUDE
Auswirkungen auf Klima CO ₂ -Emissionen Heizkosten Lokale Wirtschaft	Verbindung zu Blatt 1 Stadtgestalt
Quelle, wissenschaftlicher Bezug Projekt "Zukunftsfähige Kommune": CO ₂ Emissionen FEST: CO ₂ Emissionen	
In der Lokalen Agenda 21 benannt Bau von Niedrigenergiehäuser in Verträgen festschreiben, Passivhäuser fördern Ökologisches Bauen verpflichtend machen Ergänzung der städtischen Förderrichtlinien (Projekt EuK3) Beratung von Hauseigentümern	
Mess- und Bezugsgrößen a) Verbrauch an kWh Heizenergie pro m ² und Jahr b) Umwelt und Ressourcen schonende Energieversorgung b1) erneuerbare Energien b2) Kraft-Wärme-Kopplung c) optimale Ausrichtung und Anordnung der Gebäude zur Solarenergie-Nutzung	
Bewertung auf Grund der Mess- und Bezugsgrößen a) Der durchschnittliche Wert im Baugebiet Helleberg liegt bei 80,5 kWh / m ² und erreicht damit nahezu Niedrigenergiehaus-Standard c) Die Anordnung der Gebäude ist für Solarenergie-Nutzung nicht gut geeignet. ²²	
Stellungnahmen aus den Bürger-Runden Energieberatung wird als vorbildlich gelobt Großes Interesse an Beratung zu Niedrig- und Passivhaus-Technologie Niedrigenergiehaus-Standard wird allgemein akzeptiert Experten haben von Solarenergie-Nutzung auf dem Helleberg abgeraten.	

²² vgl. Expertise Energieberatungszentrum (EBZ) Taunusstein: "Ein sinnvolles Energiekonzept setzt sich aus der für Solarenergienutzung geeigneten städtebaulichen Grundstruktur und dem energetischen Konzept für die einzelnen Häuser zusammen." S.1 f

Fachliche Stellungnahme

Das Baugebiet Helleberg liegt auf einem Nord-West-Hang. Hieraus ergeben sich keine optimalen energetischen Voraussetzungen.²³

Das Heizenergiekonzept für die Siedlung, die individuelle Energieberatung und die Dichtigkeitsprüfung der Gebäude sind sehr positiv zu bewerten. Der erreichte Energiestandard ist dem Ordnungsstand zum Planungszeitraum angemessen bzw. übertrifft diesen leicht.

Empfehlungen für weitere Planungen / nachhaltige Entwicklung

Bei der Standortsuche sollten energetische Belange stärker berücksichtigt werden (Exposition). Auch können Bebauungsplanentwürfe solartechnisch optimiert werden.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ist die Art der Wärmeversorgung auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen.

Durch die neue Energie- Einsparverordnung (EnEV 2002) sind die Heizenergieverbräuche weiter zu reduzieren. Hier sollte die Stadt Taunusstein weiter eine Vorreiterrolle übernehmen und einen über die EnEV 2002 leicht hinausgehenden Standard etablieren.

Darüber hinaus sollte ein differenziertes Anreizsystem für den Bau von Passiv- und Niedrigenergiehäusern mit weiter reduziertem Verbrauch bzw. in ökologischer Bauweise geschaffen werden. Die Standards sind wie bisher in entsprechenden Verträgen bindend festzulegen.

Auf Grund der Komplexität der neuen gesetzlichen Bestimmungen ist die verpflichtende, kostenlose Energieberatung der Stadt Taunusstein in der bisherigen Form eine wichtige Hilfe und Vereinfachung für die Bauherren, die fortgeführt bzw. noch ausgebaut werden sollte.

²³ Mit dem Gebiet Helleberg wurde unter den Prämissen der Bodenbevorratung ein steiler Nordwest-Hang gewählt, der im Hinblick auf Solarenergienutzung schwierig zu bearbeiten war. Dies hätte ein Herausdrehen der Häuser aus dem Hang erfordert, was wiederum mit erheblicher Geländemodellierung verbunden gewesen wäre. Mit durchschnittlich 18% Gefälle hat der Hang ungefähr die gleiche Neigung wie die tiefsten Sonnenstände im Winter. Somit wären für Passivhäuser notwendige Hausabstände übermäßig groß geworden. Durch ungenügende Südausrichtung entstehen langfristig private und ökologische Kosten. (Anm. d. Vf.)

BLATT 12	4.2.4.4 SPARSAME WASSERNUTZUNG
Auswirkungen auf Wasserkreislauf Grundwasser-Absenkung Dimensionierung des Kanals und der Kläranlage	Verbindung zu Blatt 9 Anteil unversiegelten Bodens
Quelle, wissenschaftlicher Bezug FEST	
In der Lokalen Agenda 21 benannt Regenwassernutzung und Zisternen als Pflicht für jedes Haus Vermeidung von Drainagen Investitionen in eine intensivere Nutzung des Niederschlagswasser können sich durch eine Reduzierung des Verbrauchs teureren Trinkwassers bezahlt machen.	
Mess- und Bezugsgrößen noch nicht erhoben	
Bewertung auf Grund der Mess- und Bezugsgrößen noch nicht erhoben	
Stellungnahmen aus den Bürger-Runden Bauinteressenten zeigen große Bereitschaft für getrennte Regen- und Abwasserab- leitung und Brauchwassernutzung.	
Fachliche Stellungnahme Im Baugebiet Helleberg wird sparsame Trinkwassernutzung und ein möglichst gerin- ger Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt weitgehend berücksichtigt. Der Einbau von Zisternen ist im Bebauungsplan festgeschrieben. Eine Regenwas- sernutzung wird empfohlen. Die Verwendung von wasserdurchlässiger Materialien auf den befestigten Grund- stücksflächen ist ebenfalls im B-Plan festgelegt. Die Ableitung des überschüssigen Regenwassers aus den Zisternen (Überlauf) und der Straße in den Kanal ist jedoch nicht optimal. Auf Grund der Bodenverhältnisse bestand keine Möglichkeit zur Versickerung, so dass lediglich getrennte Regenentwässerung in Betracht gekommen wäre. Hier wurden jedoch Mehrkosten von 30 DM pro m ² Bauland errechnet und daher auf die Ausbildung eines Trennsystems verzichtet. Verschiedene Studien errechnen den Wert verlorengangener Fläche, bezogen auf die Auswirkungen auf den Wasserkreislauf mit mindestens 20 DM / pro m ² und	

²⁴ vgl. 4.2.3.4

²⁵ Vergleiche Protokoll der 6. Sitzung der LA21-AG der Verwaltung im Anhang - Stellungnahme des Wasserwerks

Jahr.²⁴ Auch bestehen bei der Behandlung von Drainage- und Regenwasser erhebliche Kapazitätsprobleme, die bei einem weiteren Ausbau des Mischsystems zu hohen Investitionskosten führen.²⁵

Empfehlungen für weitere Planungen / nachhaltige Entwicklung

Die bisher auch im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen sind weiterhin zwingend beizubehalten (Einbau von Zisternen, Brauchwassernutzung, Verwendung Wasser undurchlässiger Materialien, Minimierung der Flächenversiegelung etc.)

Das Abfangen von Oberflächenwasser und die Zuführungen in einen Vorfluter (soweit vorhanden) sind zu berücksichtigen.

Einem Trennsystem sollte trotz Mehrkosten der Vorzug gegeben werden.²⁶

²⁶ Vergleiche Protokoll der 6. Sitzung der LA21-AG der Verwaltung im Anhang - Stellungnahme des Wasserwerks

5 Empfehlungen

Aus den Erkenntnissen des mit kooperativen Methoden erarbeiteten Nachhaltigkeits-Checks und der exemplarischen Überprüfung des Neubaugebiets Helleberg im Stadtteil Seitzenhahn sind die nachfolgend geschilderten Empfehlungen hervorgegangen. Dabei gliedert sich das Kapitel in:

Allgemeine Empfehlungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung in Taunusstein
sowie **Empfehlungen für eine nachhaltige Stadtplanung**

Bei den Empfehlungen für eine nachhaltige Stadtplanung sind wiederum zwei Elemente zu unterscheiden:

1. Kooperative Planungselemente

Die Bewertung der festgelegten Kriterien und die lokale Schwerpunktsetzung sollten sich auf jeden Fall an der lokalen Planungskultur orientieren. Es gibt verschiedene Wege, eine Kommune in Richtung auf mehr Nachhaltigkeit weiter zu entwickeln. Die wichtigsten betroffenen Bevölkerungsgruppen sollten dabei Berücksichtigung finden. Offenheit der Fachämter bei der Diskussion von Entscheidungen in der Bauleitplanung gegenüber Fachfremden und Laien ist keine Selbstverständlichkeit. Sie kann nicht hoch genug geschätzt werden, denn ohne sie läuft jegliche partizipative Planungskultur ins Leere.

2. Erstellung von Nachhaltigkeits-Checklisten

die auf die jeweilige Situation zugeschnitten sind. Ein universell für alle Kommunen verwendbares Schema ist nicht sinnvoll, dafür sind die Städte und Gemeinden durch ihre Größe, Lage, Wirtschaftskraft, soziale Zusammensetzung viel zu unterschiedlich. Ideal wäre es, wenn auch diese Checklisten bereits in einem breiten kooperativen Verfahren erstellt werden könnten. Im hier angewendeten Verfahren wurden die Nachhaltigkeitskriterien und -indikatoren in Anlehnung an bewährte Indikatorensets durch Auswertung der Lokalen Agenda 21 und in Gesprächen mit sachkundigen Verwaltungsmitarbeitern festgelegt.

5.1 Nachhaltige Stadtentwicklung in Taunusstein

5.1.1 Städtebauliche Entwicklung

Auf Grund beträchtlicher Neuausweisungen in den letzten Jahren, der unsicheren gesamtwirtschaftlichen Lage, hoher Baukosten und der Bodenbevorratungspolitik der Stadt Taunusstein, ist es durchaus möglich, dass in Taunusstein weniger Bedarf an Neuausweisungen besteht, als bisher angenommen. Die weitere Entwicklung sollte genau beobachtet werden, um städtische Investitionsleistungen abzusichern.

Die Beteiligung an der Veranstaltung "Bauen in Taunusstein" lässt vermuten, dass nur ein Teil der registrierten Bauinteressenten in den nächsten Jahren tatsächlich bauen wird. Bei der Erschließung des Baugebiets "Gartenstraße" in Neuhof wird sich zeigen, wie groß das tatsächliche Interesse ist.

Ein wichtiges Ergebnis des Nachhaltigkeits-Checks ist die Einführung eines Fragebogens für Bauinteressenten²⁷. Darüber werden künftig Informationen über die Anzahl der

²⁷ Kapitel 5.3.3

Bauwilligen, ihre Wohn- und Wohnumfeldwünsche und die Akzeptanz ökologischer Standards erhoben. So wird es der Bauleitplanung ermöglicht, mit ihrer Bebauungsplanung zielgenau am Bedarf zu planen und gegebenenfalls besondere Informations- und Beratungsarbeit einzuplanen.

5.1.2 Bezug von Außen- und Innenentwicklung

Künftige Baugebiete sollten sich soweit möglich an den städtebaulichen Bedürfnissen des jeweiligen Stadtteils orientieren. Wenn ein Baugebiet entwickelt wird, sollte ebenfalls die Entwicklung des gesamten Ortsteils in die Überlegungen einbezogen werden.

5.1.3 Innenentwicklung fördern

Das Amt für Stadtentwicklung registriert eine wachsende Nachfrage nach An- und Umbau im Bestand. Diese Entwicklung sollte gefördert werden. Bürgern sollte bei Baugenehmigungen im Bestand so weit wie möglich entgegen gekommen werden. Vorzüge im Sinne der Nachhaltigkeit sind:

- > Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- > Entsiegelung und energietechnische Sanierung bei gleichzeitiger Nachverdichtung
- > Schaffung von Wohnraum
- > altersgerechter, barrierefreier Umbau

Altersgerechter Umbau von Wohngebäuden sollte auf Grund der demographischen Entwicklung gefördert und als Chance für die weitere städtebauliche Entwicklung in Taunusstein genutzt werden.

5.1.4 Demographischer Wandel als städtebauliche Aufgabe

In Taunusstein leben zur Zeit 6.550 Menschen über 60, darunter fast 1.100 Personen, die älter als 80 sind. Die Zahl der so genannten Hochbetagten wird in den kommenden Jahren erheblich steigen. Sicherung der Grundversorgung und ein gutes ÖPNV-Angebot sind wichtige Bausteine für die Erhaltung der Lebensqualität und Unabhängigkeit. Kurze Wege zu allen notwendigen Versorgungseinrichtungen werden umso entscheidender, wenn kein Privat-PKW (mehr) vorhanden ist.

Die Stadt Taunusstein ist in der vorteilhaften Lage, mit der Leitstelle Älterwerden über eine Institution zu verfügen, die individuell berät und zugleich Öffentlichkeitsarbeit macht. Hier ist bekannt, dass die Nachfrage nach Service-Wohnen, betreutem Wohnen und normalen barrierefreien Wohnungen steigt. Bei entsprechender Sensibilisierung steigt die Bereitschaft, das Alter aktiv zu planen und beispielsweise in den Umbau des Eigenheims zu investieren.

Parallele Alterungsprozesse in Wohnsiedlungen erschweren nachbarschaftliche Hilfeleistung. Dies ist auch für die Zukunft der Bewohnerinnen und Bewohner des Helleberg zu prognostizieren, die als überwiegend homogene Altersgruppe (35-45) das Gebiet bezogen haben. Große Grundstücke und großflächige Wohnräume werden mit zunehmendem Alter zu einer Belastung, insbesondere wenn entsprechende Dienstleistungsangebote fehlen.²⁸

Empfohlen wird die Kooperation mit dem örtlichen Arbeitsamt zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich (Hol- und Bringdienste, Garten- und Grundstückspflege).

²⁸ Hilfen im Haushalt sind teuer, meist kommen lediglich nicht sozialversichert arbeitende Putz- und Haushaltshilfen in Frage.

Einige Facetten seniorengerechter Stadtentwicklung sind:

- > Altersgerechter Umbau im Bestand
- > Nachverdichtung mit barrierefreiem Geschößwohnungsbau in zentralen Lagen
- > Nachverdichtung mit kleinen betreuten Wohneinheiten in gewachsenen Wohngebieten
- > Qualifizierung der Bebauungsplanung in Bezug auf Seniorenfreundlichkeit
- > Kommunales Förderprogramm für barrierefreies Bauen.

5.1.5 Entwicklung im Stadtteil Seitzenhahn

Die wichtigsten Bedürfnisse für die weitere Stadtteilentwicklung wurden von allen beteiligten Gruppen gleichermaßen genannt:

- > Sicherung der Grundversorgung
- > Verbesserung des ÖPNV
- > Verbesserung der Wegeverbindung - insbesondere des Wegs entlang der Talstraße zur Bushaltestelle an der B44
- > Aufwertung des öffentlichen Raums an der Talstraße

Es wird empfohlen, die Anregungen ernsthaft prüfen und möglichst gemeinsam mit den Bürgern nach Lösungen zu suchen.

Zur Sicherung der Grundversorgung wird auf den rheinland-pfälzischen Modellversuch der "Nachbarschaftsläden" hingewiesen: In Ortsteilen, in denen kein Existenz sichern-der Umsatz für den Einzelhandel möglich war, wurden die sogenannten Nachbar-schaftsläden mit Mitteln aus dem Landeshaushalt etabliert.²⁹

5.2 Kooperative Planungselemente

5.2.1 Bürgerbeteiligung

1. Bürger in Bebauungsplan- und Bauleitplanverfahren frühzeitig beteiligen, auch unabhängig von gesetzlich normierten Beteiligungsverfahren.

Für eine nachhaltige Bauleitplanung ist es wichtig die betroffenen Institutionen, Interessengruppen und Bürger möglichst frühzeitig zu beteiligen. So können die umfangreichen Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung gegenseitig abgestimmt in die Konzeptentwicklung einfließen. Diese Anforderungen in einen bereits existierenden Entwurf einzuarbeiten ist ungleich schwerer und führt oft zu unproduktiven Verteidigungssituationen.

2. Anregungen ernst nehmen und beachten, aber nicht alles ist (gleichzeitig) machbar.

Besonders bei Beteiligung im Vorfeld von Planungen kann glaubwürdig vermittelt werden, dass Anregungen aus der Bürgerbeteiligung auch tatsächlich Eingang in die Ausgestaltung finden.

Dabei muss deutlich gemacht werden, dass die letztendliche Entscheidung zwischen denkbaren Alternativen von den dafür gesetzlich vorgesehenen Entscheidungsgremien (Stadtverordnetenversammlung bzw. Gemeindevertretung)

²⁹ Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz (1996), S. 43f

vorgenommen wird. Transparenz in den politischen Entscheidungen hilft den Bürgern, diese zu verstehen. Bündelung und Vermittlung der Bürgerinteressen hilft der Politik, die Belange ihrer Wähler zu verstehen.

3. Bevölkerungsgruppen ansprechen, die oft über unzureichende Interessenvertretung verfügen (Kinder, Jugendliche, Ältere, Behinderte...).

Von ihrer Interessenlage und Betroffenheit können "die Bürger" nach unterschiedlichen Gesichtspunkten unterteilt werden, um eine breite Interessenwahrung zu gewährleisten. Manche Interessen sind sehr populär (z.B. Sport) andere werden wirksam gegenüber der Politik vertreten (z.B. Wirtschaft). Andere Interessen drohen dem gegenüber häufig in den Hintergrund zu geraten, sind aber nicht minder wichtig (z.B. Senioren). Hierauf sollte im Beteiligungsverfahren besonders geachtet werden.

4. Potentielle Bauinteressenten individueller in Planungen einbinden.

An zentraler Stelle im Bebauungsplanverfahren stehen die Bauinteressenten. Oft bestehen aber nur vage Vorstellungen über deren Interessen und Präferenzen. Die Abfrage der Interessen sowie die individuelle Einbindung und Betreuung ermöglicht ein zielgerichtetes Handeln der Kommune, von der Ausweisung von Baugebieten angefangen bis zu deren konkreter Gestaltung.

5. Bewohner in neu gebauten Quartieren nachbetreuen.

Die beste Bebauungsplanung und kooperative Beteiligung kann nicht verhindern, dass es in der gebauten Siedlung zu anfänglichen Problemen in der Benutzung kommt. Ein guter Kontakt zu den Bauherren kann zur nachträglichen, praktischen Verbesserung beitragen. Auch kann die Nachbetreuung der Bewohner ein Lernprozess für zukünftige Planungen sein; Stichwort: die Verwaltung als "Lernende Organisation".

6. Bürger zielgruppenspezifisch ansprechen.

Die Erfahrung mit Bürgerversammlungen lehrt, dass Bürger am wirksamsten angesprochen werden können, wenn sie das Gefühl haben, dass ihre eigenen Interessen berührt sind. Gezielte Ansprache gewährleistet auch zielgerichtete Beteiligung.

7. Veranstaltungen attraktiv gestalten.

Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung sollten von der Einladung und dem Ablauf her attraktiv gestaltet sein. Zugleich muss den Bürgern deutlich werden, dass inhaltlich effizient gearbeitet wird.

5.2.2 Verwaltungszusammenarbeit

1. Frühzeitig "baufremde" Abteilungen der Verwaltung in Planungen einbeziehen und projektbezogene Arbeitsgruppen bilden.

Die Fachverwaltungen, auch wenn sie nicht direkt mit Fragen der Bebauungsplanung zu tun haben, können ergänzend zu Fachplanung und Bürgerbeteiligung die jeweils vertretenen Aspekte wirksam einbringen. Erfahrene Mitarbeiter kennen oft die Haltung und Wünsche in der Bürgerschaft sehr genau.

2. Besonders die Sozialverwaltung berücksichtigen. Die Kommunikation zwischen Abteilungen der Verwaltung am konkreten Beispiel verbessern.

Die Sozialverwaltung gehört oft zu den weniger eng an Bebauungsplanverfahren beteiligten Verwaltungsabteilungen, die zugleich wichtige Bürgerinteressen transportiert. Kooperation in der Verwaltung am konkreten Planungsbeispiel trägt zur Verbesserung der Kooperationskultur bei.

3. Durch fachbezogene Kommunikation das Verhältnis von Politik und Verwaltung optimieren.

Das Verhältnis Politik / Verwaltung ist oft nicht konfliktfrei, manchmal mangelt es an gegenseitigem Verständnis für die jeweiligen Probleme und Belange. Zugleich müssen Politiker in Zeiten des Kumulierens und Panaschierens ein Interesse daran haben, persönlich die Interessen der Bürger kennen zu lernen und darauf einzugehen.

5.3 Instrumente der nachhaltigen Stadtentwicklung

Die im folgenden aufgeführten Checklisten sind auf Grundlage der Ergebnisse der kooperativen Runden und des Bebauungsplan-Checks "Helleberg" in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung entstanden. Bei beiden Listen handelt es sich um neue Instrumente in der Bauleitplanung. Die einzelnen Verfahrensabläufe müssen in einem nächsten Schritt noch erprobt und feinabgestimmt werden. Dies entspricht der kooperativen Herangehensweise im Nachhaltigkeits-Check.

Der Fragebogen für Bauwillige in Taunusstein wurde gemeinsam vom Amt für Stadtentwicklung und der Projektleitung entwickelt und in dem Workshop „Bauen in Taunusstein“ erstmals erprobt. Die Ergebnisse und Erkenntnisse werden vom Amt für Stadtentwicklung ausgewertet. Durch den Fragebogen, der von nun an allen Bauwilligen ausgehändigt wird, sollen die Planungen spezifischer auf die Wünsche und Bereitschaften der künftigen Bewohner abgestimmt werden können.

5.3.1 Checkliste für den Planungsprozess der Bebauungsplanung

Der auf der folgenden Seite skizzierte Ablauf eines Planungsprozesses kann eine integrierte Planung sicher stellen:

Checkliste für den Planungsprozess der Bebauungsplanung

lfd. Nr.	Name	Instrumente	neu
1	Standortsuche	Einbeziehung von Planungsvorgaben und Empfehlungen: Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Generalverkehrsplan, Flächennutzungsplan Auswertung des „Fragebogens für Bauwillige in Taunusstein“.	z.T.
2	Interne Umweltverträglichkeitsprüfung	bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß Bodenbevorratungsrichtlinie	
3	Standortuntersuchung	Detailuntersuchung des Standorts, u.a: Erschließung Wasserversorgung Abwasserentsorgung Umweltschutz	
4	Abstimmen geeigneter Flächen	Abstimmung mit dem Regierungspräsidium (Regionalplanung, UNB) Abstimmung mit weiteren relevanten Trägern öffentlicher Belange. (ggf.)	
5	Ankauf der Flächen	Nach den Bestimmungen des Bodenbevorratungsprogramms	
6	Aufstellungsbeschuß	Vorlage über den Ortsbeirat Fachausschuss zur Beschlußfassung in der Stadtverordnetenversammlung	
7	Beteiligung städtischer Ämter und relevanter Akteure ³⁰	Ergänzung der bisher Beteiligten durch: Leitstelle „Älter werden“ Jugendhilfe Liegenschaftsamt Agenda-Gruppe „Stadtentwicklung“	neu
8	Konzepterstellung / Vorentwurf	Vorentwurf unter Einbeziehung der Auswertungsergebnisse des Fragebogens für Bauwillige	neu
9	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	Bürgerinformation nach (§ 3 (1) BauGB) zunächst über Ortsbeirat, Ausschuss und Stadtverordnetenversammlung	
10	Im Rahmen der Bürger- bzw. Trägerbeteiligung	Einbeziehung der Leitstelle „Älter werden“, Jugendhilfe, Agendagruppe „Stadtentwicklung“ und aller relevanten Ämter	z.T.

³⁰ "Den Gemeinden ist es nicht verwehrt, in Einzelfällen über die gesetzliche Verpflichtung hinaus auch Stellen oder Personen zu beteiligen, die nicht als Träger öffentlicher Belange anzusehen sind. Ihre Beteiligung kann im Gegenteil sogar zweckmäßig sein, wenn von diesen Personen oder Stellen sachdienliche Anregungen zu erwarten sind." Rundschreiben Finanzministerium Rheinland-Pfalz v. 2.8.1999, MinBl. 321, zitiert nach: <http://www.konrad-adenauer-stiftung.de>

lfd. Nr.	Name	Instrumente	neu
11	Abwägung	der eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Stellungnahmen der Leitstelle „Älter werden“, Jugendhilfe, Agendagruppe „Stadtentwicklung“ über Ortsbeirat, Ausschuß und Stadtverordnetenversammlung > Erstellung Bebauungsplan-Entwurf > Offenlage-Beschluss	z.T.
12	Mitteilung	Mitteilung der Abwägungsergebnisse an alle Beteiligten	
13	Offenlage	Gegebenenfalls mit erneuter zusätzlicher Beteiligung (siehe Punkt 10)	z.T.
14	Satzungsbeschuß	Abwägung Satzungsbeschluss Mitteilung der Abwägungsergebnisse Anzeige / Genehmigung Regierungspräsidium	
15	Grundstücksaufteilung	Berücksichtigung der Auswertungsergebnisse des Fragebogens für Bauwillige in Taunusstein	neu
16	Grundstücksverkauf		
17	Informationsveranstaltung	Vorstellung des Bebauungsplanes für die künftigen Bewohner Informationen über Förderprogramme, Ablauf der Beratungen und weitere Angebote	neu
18	Beratung		
		18.1 Kostenlose Initialberatung	
		18.2 baubegleitende Bauberatung im Rahmen des Bauantrages	
		18.3 Kostenlose Energieberatung z. B. durch EBZ / Ing. Büro: > Überprüfung des Gesamtkonzeptes Beratung zu Wärmeschutz, Wärmebrücken, Luftdichtigkeit und Haustechnik > Ausarbeitung von Detaillösungen > Rechnerische Kontrolle des einzuhaltenden Jahresheizwärmebedarfs nach Leitfaden Heizungsenergie im Hochbau > Beratung zur Bauausführung vor Ort unter kontinuierlicher Begleitung der Bauarbeiten > Überprüfung der Bauausführung > Baubegleitende Untersuchung (Test) Luftdichtheitsprüfung (Test)	

5.3.2 Nachhaltigkeits-Checkliste für Bebauungsplanentwürfe

Auf den folgenden vier Seiten ist die Nachhaltigkeits-Checkliste eingefügt, die als Entscheidungshilfe und Bewertungsgrundlage für Bebauungsplanentwürfe verwendet werden kann (soweit Bauleitplan relevant). Damit können sowohl Verwaltungsmitarbeiter aus verschiedenen Ressorts als auch Träger Öffentlicher Belange und die politischen Entscheidungsträger unterschiedliche Entwürfe leichter gegeneinander abwägen und beurteilen. Die Entscheidung für oder gegen einzelne Vorlagen wird transparenter gemacht. Fachliche Präferenzen oder Vorbehalte können auch fachfremden Personen veranschaulicht werden.

Kategorie	Anmerkung
Städtebauliche Struktur	
1. Stadtgestalt - Qualität der städtebaulichen Planung	
1.1 Verkehrserschließung	
1.2 Öffentlicher Raum	
1.3 Dichte	
1.4 Gestaltvorgaben, Haustypen	
1.5 Nebenanlagen	
1.6 Grundstücksfreiflächen	
2. Arbeiten, Wohnen, Soziale Mischung	
2.1 Vergabekriterien	
2.2 Infrastruktur für häusliche Arbeitsplätze	
2.3 Kombinationsmöglichkeiten Wohnen /Arbeiten	
2.4 Seniorengerechte Wohnformen	
3. Regelungsdichte, -qualität	
3.1 Gebäude	
3.2 Nebenanlagen	
3.3 Ökologische Auflagen	
3.4 Bepflanzung	
4. Wirtschaftlichkeit der Planung	
4.1 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	
4.2 Unterhaltung und Bewirtschaftung der Flächen	
4.3 Erschließungskosten	
4.4 Einfluss auf Bau- und Betriebskosten der Gebäude	

Kategorie	Anmerkung
Soziokulturelle Struktur	
5. Öffentlicher Freiraum / Optionsflächen für Selbstorganisation	
5.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen	
5.2 Ausgewiesene Spielräume für Kinder	
5.3 Optionsflächen Gemeinschafts- und Zusatznutzungen	
6. Nutzbarkeit d. öffentlichen Raums	
6.1 Freiheit von Durchgangsverkehr	
6.2 Gruppierung der Wohnbereiche, Häusergruppen	
6.3 Barrierefreiheit von Straßen und öffentl. Raum	
6.4 Kinderfreundlichkeit auf Straßen u. im öffentl. Raum	
7. Versorgung mit Gütern und Diensten	
7.1 Wohnungsnahe Grundversorgung	
7.2 Entfernung zu Kindergarten mit Ganztagsbetreuung	
7.3 Betreuungsangebote für 0 – 3-jährige Kinder	
7.4 Entfernung zu Grundschule	
7.5 Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche	
7.6 Betreuungsangebote u. Dienstleistungen für Senioren	
7.7 Kultur, Freizeit- und Bildungsangebote	

Kategorie	Anmerkung
Mobilitätsstruktur	
8. Verkehrliche Erreichbarkeit u. Qualität ÖPNV-Angebot	
8.1 Erreichbarkeit	
8.2 Taktung des ÖPNV-Angebots	
8.3 Entfernung zur Haltestelle	
8.4 Sichere Erreichbarkeit der Haltestelle	
8.5 Aufenthaltsqualität im Haltestellenbereich	
9. Nutzbarkeit d. Straßenraums f. nicht motorisierte Nutzer	
9.1 Ausreichend breite Gehwege	
9.2 Gefährdungsfreie Übergänge	
9.3 Trennung von Fahrbahn und Fußgängerbereich	
10. Stellplatzangebot / Parkraumanordnung	
10.1 Stellplatzversorgung im Straßenraum	
10.2 Gruppierung der Stellplätze	

Kategorie	Anmerkung
Natürliche Strukturen / Ressourcennutzung	
11. Anteil unversiegelten Bodens	
11.2 Anteil an der Gesamtfläche	
11.3 Anteil an der Siedlungsfläche	
11.4 Anteil an privaten Flächen	
12. Anteil, Verteilung und Qualität der naturnahen Flächen	
12.1 Einbindung in die Landschaft	
12.2 Übergang zu Bebauungsgrenze	
12.3 Anteil der naturnahen Flächen	
12.4 Verteilung der naturnahen Flächen	
12.5 Qualität der öffentlichen Flächen	
12.6 Qualität der privaten Flächen	
12.7 Baumausstattung	
13. Energieeffizienz der Gebäude	
13.1 Südausrichtung	
13.2 Energieberatung	
13.3 Heizenergiestandard	
13.4 Energieeinsatz Gebäudeerstellung	
14. Sparsame Wassernutzung	
14.1 Gefährdungsfreiheit Grundwasser	
14.2 Regenwassernutzung	
14.3 Umgang mit überschüssigem Wasser	

5.3.3 Fragebogen für Bauwillige

Die Stadt erbringt bei der Erschließung neuer Baugebiete erhebliche Vorleistungen bei der Infrastruktur. Zur Absicherung dieser Investitionen ist es daher von großem Interesse, verlässliche Zahlen über die Bauinteressenten zu haben. Im Fragebogen werden gleichzeitig Gestaltungswünsche im Wohnumfeld, zur Ausstattung des Straßen- und öffentlichen Raums abgefragt, um die Bebauungsplanung an den spezifischen Wünschen der zukünftigen Nutzer zu orientieren. Die Akzeptanz ökologischer Standards wird ebenfalls berücksichtigt.

Die Fragen zu Beratungsleistungen erlauben ein Feedback zum Bekanntheitsgrad der städtischen Förderprogramme und erheben weiteren Beratungsbedarf.

Bisher wurden 16 Fragebogen ausgewertet, so dass noch keine verlässlichen Aussagen getroffen werden können, sondern lediglich Tendenzen auszumachen sind. Da in Zukunft alle Bewerber, die in Taunusstein bauen möchten, diesen Bogen ausfüllen werden, ist davon auszugehen, dass hier ein aussagekräftiges Planungsinstrument geschaffen wurde.

Fragebogen für Bauwillige in Taunusstein

A Welchen Stadtteil würden Sie als Wohnstandort bevorzugen (Prioritäten)

1) 2) 3)

B Wann wollen Sie bauen?

bis 2003 bis 2006 bis 2010

C Wie wollen Sie bauen?

Einzelhaus
 Doppelhaus
 Reihenhaushaus
 Andere Wohnformen (z.B. gemeinschaftliches Wohnen)

D Welche Größe soll das Baugrundstück aufweisen ?

..... m²

E Wie viel Wohneinheiten sollen in einem Bebauungsplan pro Wohngebäude vorgesehen werden?

1 Wohneinheit 2 Wohneinheiten Wohneinheiten

F Würden Sie Vorgaben zu höheren ökologischen Standards akzeptieren?

1. Niedrigenergiehaus (ohne kontrollierte Lüftung)	Ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>
2. Passiv und Niedrigenergiehaus (kontrollierte Lüftung)	Ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>
3. Getrennte Regenwasserentwässerung	Ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>
4. Großzügige Eingrünung des Ortsrandes	Ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>
5. Brauchwassernutzung (Toilette)	Ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>
6. Solarthermische Anlage	Ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>

G Würden Sie eine zentrale Wärmeversorgung z. B. durch ein Blockheizkraftwerk akzeptieren?

Ja nein

H Würden Sie eine kostenlose Energieberatung und Dichtigkeitsprüfung durch ein von der Stadt Taunusstein beauftragtes Ing. Büro begrüßen?

Ja nein

I Sind Ihnen folgende städtische Förderprogramme bekannt

-zum Bau von Regenwasseranlagen,

Ja nein

- zum Bau von solarthermischen Anlagen zur Brauchwassererwärmung)?

Ja nein

J Wie sollte die Dachdeckung Ihres künftigen Baugebietes aussehen?

- Einheitlich (z. B. Rot)
- gedeckte Farben (z. B. schiefergrau, schwarz, rotbraun)
- Keine Vorgaben

K Möchten Sie in einer Siedlung mit autofreien Breichen leben?

- Ja nein

L Sollte Ihre künftige Wohnstraße begrünt sein (z. B. Straßenbäume)?

- Ja nein

M Sollte Ihr künftiges Baugebiet öffentliche Begegnungsflächen (z. B. Plätze im Straßenbereich/Grünflächen) aufweisen?

- Ja nein

N Würden Sie im Bebauungsplan eine Artenempfehlung von Laubbäumen, Sträuchern, Bodendecker, alten Blüten - sowie Kletterpflanzen für Ihre Freiflächengestaltung begrüßen?

- Ja nein

O Sonstige Ansprüche und Wünsche

Name: _____

Straße: _____

Wohnort: _____

Amt für Stadtentwicklung
Aarstraße 150
65232 Taunusstein

Oktober 2001

Literatur

BAYERISCHER GEMEINDETAG UND BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER: Denkanstöße für die kommunale Bauleitplanung, München 1999

BIEHLER, H. et al.: "Analyse und Bewertung von Flächennutzungsmustern im Hinblick auf sustainable urban development" in:

BRAKE, K., RICHTER, U. (Hrsg.): "Methoden zur Analyse und Bewertung von Flächennutzungs- und Standortmustern. Nachhaltige Entwicklung von Großstadtregionen". Oldenburg 1996

BRAKE, K., RICHTER, U. (Hrsg.): "Methoden zur Analyse und Bewertung von Flächennutzungs- und Standortmustern. Nachhaltige Entwicklung von Großstadtregionen". Oldenburg 1996

BUND DEUTSCHER ARCHITEKTEN BDA (Hrsg.): Planungs-Checkheft für Städtebau und Wettbewerbe. Bonn 1992

BUND DEUTSCHER ARCHITEKTEN BDA (Hrsg.): Umwelt-Leitfaden für Architekten. Berlin 1994

BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.): Konzept und Indikatorenprofile für eine indikatoren-gestützte Erfolgskontrolle, Bonn 1999)

BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.): "Naturerlebnisräume in Schleswig-Holstein". Kiel 2000

BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (Hrsg.): Agenda 21. Konferenz der Vereinten Nationen für Umwelt und Entwicklung im Juni 1992 in Rio de Janeiro – Dokumente, Bonn 1992

BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND (BUND) LANDESVERBAND BADEN WÜRTTEMBERG: Umweltstandards in Städten, Gemeinden und Kreisen, 1997

COSTANZA, R. et al.: The value of the world's ecosystem services and natural capital, Nature, Vol. 387, 1997

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK – difu: Leitfaden mit Praxisbeispielen für die Erarbeitung kommunaler Umweltberichte, Berlin 1999

DEUTSCHE UMWELTHILFE (Hrsg.): Zukunftsfähige Kommune - Wettbewerb und Kampagne zur Unterstützung der Lokalen Agenda 21, Radolfzell 2001

DIEFENBACHER, H. et al.: Nachhaltige Wirtschaftsentwicklung im regionalen Bereich. Texte und Materialien der FEST, Reihe A Nr. 42. Heidelberg 1997

GEMEINDE VATERSTETTEN UND B.A.U.M. CONSULT GMBH (Hrsg.): Aktionsprogramm und Nachhaltigkeitsbericht - Vaterstetten auf dem Weg der nachhaltigen Gemeindeentwicklung, München (1999)

INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (Hrsg.): Nachhaltige Stadtentwicklung - Praxisbeispiele, Dortmund 1999

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH UND NATURPROFIL: Modellprojekt Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Bauleitplanung, Darmstadt 1991

KIESLICH, W., NEUMEYER, H.: Expertise über den Stand und die Weiterentwicklung von Umweltqualitätszielen, Umwelthandlungszielen und Umweltindikatoren der Raum- und Siedlungsentwicklung - Forschungsbericht 297 13 142 des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Dortmund 2000

MAGISTRAT DER STADT TAUNUSSTEIN (Hrsg.) Wegweiser durch das Rathaus;
Wiesbaden (1998)

MINISTERIUM DER FINANZEN DES LANDES RHEINLAND-PFALZ UND LBS RHEINLAND-PFALZ
(Hrsg.): "Altengerechtes Wohnen in rheinland-pfälzischen Eigenheimgebieten". Mainz
1996

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERKEHR BADEN-WÜRTTEMBERG et al.: Leitfaden
Indikatoren im Rahmen einer Lokalen Agenda 21, Heidelberg 2000

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (Hrsg.):
Arbeitsblätter für die Bauleitplanung in: Planungshilfen für die Bauleitplanung,
München 1982

Sperling, P.(Hrsg.): Forum Vauban und Öko-Institut - Nachhaltige Stadtentwicklung
beginnt im Quartier, Freiburg 1999)

UMWELTBUNDESAMT (Hrsg.): Umweltschutz in der Bebauungsplanung, Wiesbaden und
Berlin 1997

UMWELTBUNDESAMT (Hrsg.): Umweltschutz in der Flächennutzungsplanung,
Wiesbaden und Berlin 1995

UNITED NATIONS DEPARTMENT FOR POLICY COORDINATION AND SUSTAINABLE
DEVELOPMENT (Hrsg.): Indicators of Sustainable Development. Framework and
methodologies, New York 1996

WEISE, P.: Ökonomische Anreizinstrumente zur Vorhaltung ökologischer
Flächenleistungen; in:

LIBBE, J. (Hrsg.): Neue Instrumente zur Steuerung des Flächenverbrauchs.
Seminardokumentation "Forum Stadtökologie" Nr. 10 des Deutschen Instituts für
Urbanistik. Berlin 1999

Internet:

<http://www.netzwerkzeug.de>

<http://www.konrad-adenauer-stiftung.de/kommunal/e-learning/detail.php?graf=51>

ECONTUR - INTERNATIONALE AGENTUR FÜR NACHHALTIGE PROJEKTE GMBH: Datenbank für
Nachhaltigkeitsindikatoren. <http://www.econtur.de/indikatoren/>

Anhang

Protokoll der Bürgerversammlung "Älter werden in Seitzenhahn"	I
Protokoll des Workshops "Bauherren- und Familienrunde Helleberg"	VII
Protokoll des Workshops "Bauen in Taunusstein"	XIII
Dokumentation der 6. Sitzung der LA 21 - AG der Verwaltung.....	XIX
Taunussteiner Agenda 21 - Arbeitsblatt Schlüsselprojekt "Bauen, Wohnen, Siedlung 1"	XXV