

GEMEINDE HEIDENROD OT LAUFENSELDEN

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSANALYSE

ERLÄUTERUNGSBERICHT

STAND 27.05.2009

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TEL. 0611/300 123 FAX 0611/304 105
Email: post@planungsbuero.hendel.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|---------------|
| AKTUELLE SITUATION - ANALYSE | Seite 4 |
| ENTWICKLUNGSZIELE | Seite 6 |
| ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN | Seite 7 |
| - Regionalplan Südhessen - RPS 2004 | Seite 8 |
| - Flächennutzungsplan 2007 | Seite 8 |
| VORSTELLUNG POTENZIELLER ENTWICKLUNGSFLÄCHEN | Seite 9 |
| - Standorte Baugebiete | Seite 9 |
| - Standorte Verbrauchermarkt | Seite 17 |
| - Bornbachhalle + Parkplatz | Seite 20 |
| - Schellhornsmühle | Seite 22 |
| ANALYSE POTENZIELLER ENTWICKLUNGSFLÄCHEN | Seite 23 |
| - Potenzielle Wohngebiete | Seite 23 |
| - Tabelle Wertung potenzielle Wohngebiete | Seite 25 |
| - Potenzielle Gewerbegebiete | Seite 26 |
| - Potenzielle Standorte Verbrauchermarkt | Seite 26 |
| - Tabelle Wertung Standorte Verbrauchermarkt | Seite 27 |
| - Potenzielle Fläche für Gemeinbedarf | Seite 28 |
| ZUSAMMENFASSUNG - EMPFEHLUNGEN ZUR ENTWICKLUNG | Seite 28 |
| - Wohngebiete | Seite 28 |
| - Gewerbegebiete | Seite 29 |
| - Verbrauchermarkt | Seite 29 |
| PLANUNTERLAGEN | |
| - Untersuchungsbereiche | M. 1 : 10.000 |
| - Übersichtsplan zur Analyse | M. 1 : 10.000 |

AKTUELLE SITUATION - ANALYSE

Die Gemeinde Heidenrod hat beschlossen, für den Ortsteil LAUFENSELDEN ein Entwicklungskonzept aufzustellen, das als Grundlage für die anstehende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heidenrod dienen soll. Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung ist zu prüfen, in welchen Bereichen und unter welchen Rahmenbedingungen eine langfristig angelegte und damit nachhaltige städtebauliche Entwicklung des OT LAUFENSELDEN möglich und sinnvoll ist.

Naturräumlich liegt Laufenselden in einem Hochtalkessel ca. 370 m ü.NN im westlichen Taunus an der Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz und unweit der B 260 als überregionaler Verkehrsader. Derzeit leben hier im größten Ortsteil der Gemeinde etwa 2.088 Einwohner. Laufenselden ist der Verwaltungssitz der Flächengemeinde Heidenrod, die aus 19 Ortsteilen besteht und aktuell insgesamt 8.599 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) hat.

Neben der Gemeindeverwaltung und dem Rathaus verfügt Laufenselden mit der Bornbachhalle über eine Versammlungsstätte, die für große gesellschaftliche und kulturelle Veranstaltungen geeignet ist. Die hier zahlreich aktiven Vereine wie z.B. Sportverein, Feuerwehrverein, Reit- und Fahrverein, Tennisclub, Flugsportclub, Männergesangsverein und Musikzug sind der Ausdruck eines regen Dorflebens.

Zur sozialen Infrastruktur des Ortes gehören:

- Evangelische + katholische Kirche
- Kindertagesstätte „Pfiffikus“ mit 3 Gruppen und je 25 Kindern zuzüglich einer Krippengruppe mit 20 Kindern
- 2-zügige „Fledermausschule“ (Grundschule)
- Sozialstation
- Betreuungsgruppe für Demenzkranke
- Grund- und Behandlungspflege
- Allgemeinmedizinerin
- Zahnarzt
- Apotheke
- Tierärzte (Groß- und Kleintierklinik)

Auch für ältere Menschen besteht ein umfangreiches Angebot:

- Altenwohnheim mit 12 Wohnungen (nicht behindertengerecht)
- Seniorenclub mit eigenem Raum in der Bornbachhalle
- Ü60-Treff im ev. Gemeindehaus
- Computer-Übungsraum für Senioren in der Bornbachhalle
- Essen auf Rädern

Für den täglichen Bedarf bietet der Ortskern folgende Einkaufsmöglichkeiten:

- 3 Bäcker
- Metzger
- Lebensmittelladen
- Lädchen mit Postagentur
- Einmal im Jahr findet der traditionelle Krammarkt an der Bornbachhalle statt.

Die Anbindung des OT Laufenselden an das überörtliche Verkehrsnetz ist wie folgt gegeben:

- Bäderstraße B 260 verbindet Wiesbaden mit Holzhausen (Rh-Pf)
- Anbindung an B 260 über L 3031 + L 3455
- L 3321 führt zur B 54 und nach Hohenstein (ehem. Bahnhof Laufenselden)
- L 335, L 336, L 3031, L 322 führen über Reckenroth ins Aartal nach Aarbergen und nach Katzenelnbogen (Rh-Pf)
- Verbindung über die K 533 nach Berndroth

Anschluss an den ÖPNV:

- Buslinie 203 von Nastätten nach Katzenelnbogen sowie über Laufenselden und Bad Schwalbach nach Wiesbaden
- Buslinie 204 von Martenroth über Laufenselden nach Michelbach
- Buslinie 591 von Huppert über Laufenselden nach Katzenelnbogen
- Bemühungen zur Reaktivierung der Aartalbahn sind im Gange

Die Abwasserentsorgung des OT Laufenselden ist durch die Kläranlage an der nordöstlichen Gemarkungsgrenze gesichert, deren Kapazitätsgrenze von 3.500 EGW bisher noch nicht erreicht ist. Es ist vorgesehen, nach Verabschiedung der städtebaulichen Entwicklungsanalyse durch die gemeindlichen Gremien detaillierte Untersuchungen zur technischen Infrastruktur in Auftrag zu geben.

Die städtebauliche Struktur des OT Laufenselden ist durch den zentralen Ortskern mit seiner dichten Bebauung und Infrastruktur geprägt. Bedingt durch die topographischen Gegebenheiten haben sich die neu entstandenen Wohngebiete vom Ortskern aus unter Freihaltung der Bachtäler fingerartig in die Landschaft entwickelt.

Limitierende Faktoren für die weitere städtebauliche Entwicklung von Laufenselden sind neben den sensiblen und auch künftig freizuhaltenden Bachtälern, die umgebende schützenswerte Landschaft, die Wasserschutzgebiete im Osten, der erforderliche Abstand zur Kläranlage im Nordosten, die wachsende Verkehrsbelastung der Ortsmitte und der vorhandene Segelflugplatz unweit des nördlichen Ortsrandes.

Der Segelflugplatz stellt zwar in vielerlei Hinsicht eine gewisse Attraktion dar, führte aber mit seinem Flugbetrieb in der Vergangenheit gelegentlich zu Lärmbelastungen, vor allem bei Anwohnern am nördlichen Ortsrand. Deshalb ergeben sich aus der Genehmigung des RP Darmstadt für den Flugbetrieb dezidierte Regelungen, um die Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten.

Bei der Bevölkerungsentwicklung hat sich der demographische Faktor bislang noch nicht auf die absolute Einwohnerzahl ausgewirkt. Diese schwankte in den letzten 14 Jahren zwischen 2020 und 2144, aktuell sind es 2088 Einwohner. Grund für die relativ konstante Einwohnerzahl ist die Zuwanderung, die sich aus den Neubaugebieten PFLANZGARTEN und HEILIGENBORNWEG ergab und die bisher die rückläufigen Geburtenzahlen kompensieren konnte.

Ein Blick auf die Altersstruktur macht jedoch mehr als deutlich, dass sich hier in den letzten 14 Jahren drastische Veränderungen ergeben haben. Während der Anteil der Kinder in der Altersgruppe 0 – 5 Jahre im Jahr 1994 noch 9,2 % betrug, so sind es derzeit nur noch 3,5 %. Dafür ist der Anteil der Altersgruppe über 66 Jahre von 4,3 % im Jahr 1994 bis heute um fast das vierfache auf 15,3 % angewachsen. Wenn sich diese Entwicklung weiter fortsetzt, muss damit gerechnet werden, dass die Wandergewinne künftig nicht mehr ausreichen, um die sehr niedrige Geburtenrate auszugleichen. Dies gilt vor allen Dingen für den Fall, dass es nicht gelingt, die derzeit weitgehend intakte und vielfältige Infrastruktur zu erhalten.

Wegen der intakten Infrastruktur in Verbindung mit einer guten Verkehrsanbindung nehmen die OT Kemel und Laufenselden eine Ausnahmestellung innerhalb der Gemeinde Heidenrod ein, da in allen anderen Ortsteilen die Daten der Bevölkerungsentwicklung schon seit geraumer Zeit rückläufig sind. Die Situation der Infrastruktur erklärt den deutlichen Unterschied der Entwicklung zwischen den beiden Ortsteilen mit zentralörtlichen Funktionen und den umliegenden strukturschwachen Ortsteilen. Dies bedeutet, dass der Erhaltung und Stärkung der vorhandenen Infrastruktur eine weiter wachsende Bedeutung zukommt.

ENTWICKLUNGSZIELE

In Laufenselden standen im Jahr 2001 nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung. Um den damaligen Entwicklungsbedarf zu decken wurde seinerzeit am südlichen Ortsrand der Bebauungsplan AM HEILIGENBORN mit einem umfangreichen Angebot an Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen aufgestellt.

Etwa die Hälfte dieses Baugebietes wurde zwischenzeitlich erschlossen und füllt sich langsam, aber stetig. Mittelfristig stehen hier in Verbindung mit dem noch zu erschließenden südöstlichen Teilabschnitt ausreichend Baugrundstücke für die Funktionen Wohnen und Gewerbe zur Verfügung. Dennoch erscheint es im Vorfeld der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heidenrod sinnvoll, rechtzeitig die Weichen für eine langfristige und nachhaltige Entwicklung des OT Laufenselden zu stellen.

In diesem Zusammenhang ist neben der detaillierten Analyse der Entwicklungsdaten zu prüfen, welche Flächen für die weitere städtebauliche Entwicklung geeignet sind und mit möglichst geringem Aufwand bei hoher Standortattraktivität erschlossen werden könnten. Weiterhin ist anzustreben, dass die künftige städtebauliche Entwicklung die Ortsmitte möglichst nicht zusätzlich mit Verkehr belastet.

Die Analyse der städtebaulichen Entwicklung sollte den zu erwartende Flächenbedarf nicht nur für die kommenden zehn bis fünfzehn Jahre, sondern auch noch darüber hinaus berücksichtigen. Die aktuelle Erfahrung zeigt, dass es erforderlich ist, in Laufenselden auch den Bedarf an Eigenentwicklung für das Umfeld zu decken, wie dies im OT Kemel in den vergangenen Jahren bereits erfolgreich praktiziert wurde. Weiterhin sind auch künftig Wanderungsgewinne anzustreben, um die Bevölkerungsverluste durch die demografische Entwicklung auszugleichen, um durch eine ausreichende Kaufkraft die vorhandene Infrastruktur zu sichern.

Im Vergleich zum OT Kemel besitzt Laufenselden zwar eine etwas ungünstigere, aber dennoch gute Verkehrsanbindung an die B 260 und den ÖPNV. Weiterhin steht eine weitgehend intakte und für ländliche Verhältnisse vielfältige Infrastruktur zur Verfügung, die gerade im Hinblick auf den demographischen Wandel und die zunehmende Notwendigkeit kurzer Wege nicht nur unbedingt erhalten, sondern noch gestärkt werden muss.

Aufgabe der städtebaulichen Entwicklungsanalyse ist es, aufbauend auf der detaillierten Auswertung der örtlichen Situation und unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben darzustellen, wie und wohin sich Laufenselden künftig städtebaulich entwickeln sollte. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass sowohl der Baustellenverkehr für die Erschließung und Bebauung, als auch der in der Folge zu erwartende Ziel- und Quellverkehr möglichst aus der Ortsmitte herausgehalten wird, um eine Verstärkung der bestehenden Verkehrsbelastung zu vermeiden. Weiterhin ist darauf zu achten, dass der Erschließungsaufwand möglichst gering ist, um nicht nur einen attraktiven Wohn- oder Betriebsstandort, sondern auch günstige Baulandpreise bieten zu können.

Die Daten zur Bevölkerungsentwicklung machen deutlich, dass die Einwohnerzahl des OT Laufenselden mittel- und langfristig sinken wird, wenn es nicht gelingt, diese Entwicklung durch Wanderungsgewinne auszugleichen. Voraussetzung hierfür ist jedoch nicht nur Bauland an attraktivem Standort und zu günstigen Konditionen, sondern vor allen Dingen auch eine vielfältige und intakte Infrastruktur.

ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Maßgeblich für die städtebauliche Entwicklung des OT Laufenselden sind die Regionalplanung und der darauf aufbauende Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod. Die sich daraus ergebenden Planungsvorgaben und Grundlagen sind nachstehend aufgezeigt.

REGIONALPLAN SÜDHESSEN - RPS 2004

Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS, liegt in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS und im Landschaftsschutzgebiet TAUNUS. Den Ortsteilen LAUFENSELDEN und KEMEL ist im Zentrale-Orte-System des RPS 2004 jeweils die Funktion eines Kleinzentrum zugewiesen.

Es wird erläutert, dass für den OT LAUFENSELDEN eine relativ gute Erreichbarkeit der Mittelzentren BAD SCHWALBACH und TAUNUSSTEIN sowie des Oberzentrums WIESBADEN über die L 3031 und B 260 gewährleistet ist. Ansonsten gehört HEIDENROD zum übrigen Ordnungsraum, der als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann. LAUFENSELDEN bietet hierfür durch die kurze Anbindung an die B 260, den guten Anschluss an den ÖPNV und die vorhandene, weitgehend intakte Infrastruktur sehr gute Voraussetzungen innerhalb der Gemeinde Heidenrod.

Im Entwurf zum RPS 2007 sind für die Entwicklung der gesamten Gemeinde Heidenrod im Zeitraum 2002 – 2020 insgesamt maximal 11 ha Wohnsiedlungsfläche und zusätzlich bis zu 5 ha Gewerbefläche vorgesehen. Zeichnerisch als SIEDLUNGSFLÄCHE ZUWACHS dargestellt ist im OT Laufenselden der südliche Abschnitt des Gebietes OBERE WÖLLBACH mit einer Fläche von insgesamt ca. 3,0 ha. Dieses Baugebiet wurde jedoch nach eingehender Analyse wegen der problematischen Rahmenbedingungen wie fehlende Anbindung an die Ortslage und aufwendige Erschließung nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN '97

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod aus dem Jahr 1997 ist das Baugebiet HEILIGENBORNWEG als WOHNBAUFLÄCHE – GEPLANT dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde dieses Gebiet unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Bedarfs und der Rahmenbedingungen wie Aussiedlerhöfe, Lärmbelastung der L 3031 etc. differenziert strukturiert mit einer Nutzung aus 2,1 ha Wohngebiet, 1,8 ha Mischgebiet und 0,9 ha Gewerbegebiet umgesetzt. Zwischenzeitlich sind bereits 7 der 11 Wohnbaugrundstücke, 14 von 30 Mischbaugrundstücken und etwa 1/3 der Gewerbeflächen bebaut. Zusätzlich verbleibt aus dem Bebauungsplan noch die Möglichkeit, bei Bedarf in einem 2. Abschnitt im östlichen Randbereich zum Dörsbachtal weitere 25 Wohnbaugrundstücke zu erschließen.

Das bereits vollständig umgesetzte Baugebiet IM PFLANZGARTEN ist im FNP noch als WOHNBAUFLÄCHE – GEPLANT dargestellt. Diese Darstellung wird bei der anstehenden Fortschreibung an die reale Nutzung angepasst. Ähnlich verhält es sich mit dem Gewerbegebiet KRAILING I, das sich nordwestlich des Baugebietes HEILIGENBORNWEG befindet. Hier zeigt der Flächennutzungsplan noch die Darstellung als GEWERBEFLÄCHE – GEPLANT, während das Baugebiet zwischenzeitlich bereits vollständig bebaut wurde.

Das im Plan zum RPS 2007 dargestellte Baugebiet OBERE WÖLLBACH wurde nach detaillierter Analyse wegen seiner relativ isolierten Lage trotz Anpassungsgebot des RPS nicht in den Flächennutzungsplan übernommen.

Das Relief der Gemarkung von Laufenselden ist durch die zahlreichen, schmalen Bachtäler relativ stark gegliedert. Diese für Laufenselden typische Struktur ist zwar in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sehr attraktiv, erschwert jedoch die Ausweisung von Siedlungsentwicklungsbereichen. Von Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung von Laufenselden ist die Ausweisung eines Segelflugplatzes im Norden der Ortslage.

VORSTELLUNG POTENZIELLER ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

Nachfolgend werden die potenziellen Entwicklungsflächen erst mit Foto kurz vorgestellt und anschließend differenziert analysiert sowie nutzungsbezogen bewertet. Diese Bewertung berücksichtigt die naturräumlichen Gegebenheiten, die Aspekte Nutzung, Verkehrsanbindung, Infrastruktur, übergeordnete Planungen, technische Infrastruktur, Orts- und Landschaftsbild etc. Die Vorstellung der potenziellen Flächen erfolgt der Reihe nach im Uhrzeigersinn und beginnt im Süden mit dem Baugebiet HEILIGENBORNWEG. Danach kommt die Darstellung der möglichen Standorte für einen Lebensmittelmarkt und des Parkplatzes für die Bornbachhalle einschließlich Wertung

Die Vorstellung präsentiert alle Flächen im Ortsrandbereich, die sich unter Freihaltung der das Ortsbild prägenden Bachtäler ggf. für eine bauliche Nutzung bzw. Arrondierung der Ortslage anbieten. Anschließend folgen die möglichen Standorte für einen Lebensmittelmarkt und die Erweiterung des Parkplatzes der Bornbachhalle.

POTENZIELLE STANDORTE BAUGEBIETE

1. Heiligenbornweg-West



1. Heiligenbornweg-West

Bruttofläche 1,05 ha

Zwischen der L 3031 und dem bestehenden Gewerbe-/Mischgebiet Heiligenbornweg gelegen, bietet sich das leicht hängige Gelände mit Grünlandnutzung ohne größere zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Erweiterung des Baugebietes HEILIGENBORNWEG und Arrondierung des südwestlichen Ortsrandes an. Je nach Bedarf kann hier Gewerbe- oder Mischgebiet ausgewiesen werden.

Durch die verkehrliche Erschließung über die L 3031 ergibt sich eine kurze Anbindung an die B 260, ohne den Ortskern mit Baustellenverkehr oder künftig mit weiterem Ziel- und Quellverkehr zu belasten.

2. Krailing II

Bruttofläche 2,65 ha



Das deutlich nach Norden abfallende Gelände mit Grünlandnutzung bietet sich als Fortsetzung des Baugebietes HEILIGENBORNWEG-WEST nördlich der L 3031 an. Im Vergleich zu anderen potenziellen Entwicklungsbereichen ist hier nur mit einer mittleren Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes zu rechnen. Die verkehrliche Anbindung ist als gut zu bezeichnen und belastet nicht zusätzlich den Ortskern.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche-Geplant dargestellt. Davon abweichend wäre die Ausweisung von Mischbauflächen empfehlenswert. Als Abschluss des Talbereichs zum Hüttenbach im nördlichen Abschnitt parallel zum Gronauer Weg ist auch die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken, d. h. für jeweils 6 - 7 Grundstücke rechts und links des Weges denkbar.

3. Westlich Feuerwehr

Bruttofläche 0,08 ha



Die Fläche stellt aktuell planungsrechtlich einen Außenbereich im Innenbereich dar, dessen östlicher Abschnitt mit dem Feuerwehrgerätehaus bebaut ist, während der westliche Teil gärtnerisch genutzt wird.

Eine Bebauung mit Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich erscheint sinnvoll. Zur Schließung der Baulücke können 2 - 3 Bauplätze östlich der Straße IM BANGERT ausgewiesen werden, hierfür genügt die Aufstellung einer Klarstellungssatzung.

4. Bangert

Bruttofläche 0,27 ha

Auf den ersten Blick bietet es sich an, die Westseite der Straße IM BANGERT ebenfalls für eine Bebauung zu nutzen. Allerdings ist hierbei die von Westen kommende Bachau mit der Gewannbezeichnung UNTEN IN DER EWIGEN NÄSSE zur Erhaltung der für Laufenselden typischen Ortsstruktur frei zu halten.

Dies bedeutet, dass nur im nördlichen Abschnitt und damit relativ isoliert ggf. 2 Bauplätze auf der Westseite der Straße Im Bangert entstehen könnten. Es bietet sich deshalb eher an, im Talbereich auf der Westseite der Straße Im Bangert auf eine Bebauung zu verzichten.

4. Bangert



5. Holzhäuser Weg

Bruttofläche 2,74 ha



Erschlossen über den Holzhäuser Weg befinden sich hier südlich angrenzend wichtige öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Altenwohnheim, Kindergarten und Grundschule mit Sporthalle. Diesen Nutzungen zugeordnet sind ein Schulhof sowie ein Spiel- und Bolzplatz. Aufgrund der vorhandenen öffentlichen Nutzungen empfiehlt es sich, den Bestand einschließlich der freien Flächen nach Süden und Westen bauplanungsrechtlich als Fläche für den Gemeinbedarf zu sichern. Der südlich und westlich angrenzende Bereich bietet sich aufgrund der attraktiven Lage und Orientierung als potenzielle Wohnbaufläche an.

6. Unten zwischen Holzhäuser Weg und Anspen

Bruttofläche 4,68 ha



Grundsätzlich wäre es aus städtebaulicher Sicht denkbar, die Lücke zwischen dem westlichen Ortsrand und dem weiter nordwestlich isoliert im Bachtal liegenden Gebiet mit Misch- und Freizeitnutzung zu schließen. Dadurch würde sich die bandartige Siedlungsstruktur verstärken. Weiterhin würden sich durch die Nordhanglage Probleme hinsichtlich der Grundrissorientierung und Energieeffizienz ergeben.

Die bestehenden Misch- und Freizeitnutzungen wie Aussiedlerhof, Tennisplatz und Reitsportanlage mit den davon ausgehenden Immissionsbelastungen würden für eine Wohnbebauung ein erhebliches Konfliktpotenzial bedeuten.

Erschwerend kommt weiter hinzu, dass die vorhandenen Einrichtungen der Abwasserentsorgung ihre Kapazitätsgrenze erreicht haben. Im Falle einer Baugebietsausweitung würden umfangreiche Maßnahmen zum Ausbau der technischen Infrastruktur erforderlich.

7. Obere Wöllbach

Bruttofläche 4,85 ha

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen auf einem Südhang und bieten sich grundsätzlich für eine Wohnbebauung an. Dies wird auch der Grund für die Ausweisung des Gebietes im Entwurf zum RPS 2007 als Siedlungserweiterungsfläche sein.

7. Obere Wöllbach



Ein Baugebiet an diesem Standort birgt jedoch wegen seiner relativ isolierten und exponierten Lage die Gefahr einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch die vorhandene Grünzäsur im Osten, die den aktuellen Ortsrand abschließt, fehlt die städtebauliche Anbindung. Ferner würde durch die Siedlungsentwicklung an diesem Standort der Ortskern mit Ziel- und Quellverkehr in Richtung B 260 belastet.

Das Gebiet befindet sich zudem in der Nähe des Segelflugplatzes, für dessen Erweiterung eine Genehmigung vorliegt. Danach dürfen hier auch Motorsegler starten und landen, wodurch Immissionsbelastungen für den Bereich Obere Wöllbach und angrenzende Flächen resultieren können.

8. Rechts vom Eisighöfer Weg

Bruttofläche 1,98 ha



8. Rechts vom Eisighöfer Weg

Bruttofläche 1,98 ha

Die Fläche liegt auf dem nur noch flach in süd-/südwestlicher Richtung geneigten Oberhang und wird ackerbaulich genutzt. Grundsätzlich kann das Gebiet als gute Wohnlage bezeichnet und mit diesem Baugebiet in Verbindung mit einer durchgehende Eingrünung der nördliche Ortsrand von Laufenselden arrondiert und damit die Siedlungsentwicklung nach Norden abgeschlossen werden.

Nachteilig wirken sich hier die im nördlichen Randbereich stehende landwirtschaftliche Gerätehalle und die Nähe zum Segelflugplatz mit entsprechender Immissionsbelastung aus. Sehr problematisch gestaltet sich auch die Verkehrsanbindung, die durch das bestehende Wohngebiet zur L 3031 geführt werden müsste.

9. Vor der Schiesshecke

Bruttofläche 4,78 ha



Der Südosthang im Anschluss an den nordöstlichen Ortsrand eignet sich ebenfalls grundsätzlich für eine Wohnbebauung. Dadurch würde jedoch die bandartige Siedlungsstruktur verstärkt und einem arrondierten Ortsbild entgegen gewirkt werden.

Während der Anschluss an die Kanalisation ohne Probleme möglich ist und noch Kapazitätsreserven vorhanden sind, bereitet die verkehrliche Erschließung erhebliche Probleme. Eine einzige Anbindung an das bestehende Wohngebiet ist zwar möglich, jedoch wenig sinnvoll, da das bestehende Wohngebiet nur über schmale und steile Straßen an die L 3031 angeschlossen ist. Diese Straßen sind weder für Baustellenverkehr geeignet, noch zusätzlich mit Ziel- und Quellverkehr belastbar.

Die Topographie bietet jedoch durchaus die Möglichkeit, den Bereich VOR DER SCHIESSHECKE im Osten direkt an die L 3031 anzubinden. Da jedoch der zu erwartende Verkehr vor allem in Richtung Bad Schwalbach / Wiesbaden fließen wird, ist mit einer zusätzlichen Belastung der Ortsdurchfahrt, insbesondere in der Rathausstraße zu rechnen.

10. Mühlhecke

Bruttofläche 3,19 ha



Die Splittersiedlung MÜHLHECKE hat sich aus Wochenendhäusern auf einem relativ steilen Nordwesthang östlich des Dörsbachtals entwickelt und wurde im Flächennutzungsplan zusammen mit der Bauzeile oberhalb der L 3321 als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage ist nicht vorhanden. Das Gebiet ist außerhalb der bebauten Grundstücke bewaldet und nur über sehr schmale, teils steile Straßen erschlossen. Eine Erweiterung des Baugebietes und der Bebauung über die bebauten Grundstücke hinaus, bietet sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht an.

Da aufgrund der Lage und der verkehrlichen Anbindung keine gute Eignung für eine Wohnbebauung gegeben ist, sollte die Darstellung der Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

POTENZIELLE STANDORTE LEBENSMITTELMARKT

Die Gemeinde Heidenrod bemüht sich seit Jahren, in Laufenselden einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, um die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern. Trotz intensiver Suche und etlichen Gesprächen mit potenziellen Investoren verliefen diese Bemühungen bisher erfolglos. Um weiteren Diskussionen zu dieser Thematik eine solide Grundlage zu geben, sollen die in Frage kommenden Flächen einer groben Prüfung unterzogen werden.

In den bereits vorgestellten potenziellen Entwicklungsflächen wäre an folgenden Standorten auch ein Lebensmittelmarkt denkbar:

1. Heiligenbornweg-West

Durch die Lage an der Zufahrt zur B 260 ist das Gebiet aus städtebaulicher Sicht auch grundsätzlich für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes bei direkter Anbindung an die L 3031 geeignet. Ein Markt lässt sich hier aus der Sicht des Orts- und Landschaftsbildes in den Siedlungsbereich integrieren. Durch die Randlage und die topographische Situation ist allerdings die fußläufige Erreichbarkeit dieses Standortes für weite Bereiche der Ortslage als nicht optimal einzustufen.

2. Krailing II

Die grundsätzliche Eignung für die Errichtung eines Verbrauchermarktes ist im südlichen Abschnitt mit direkter Anbindung an die L 3031 analog wie im südlich angrenzenden Untersuchungsgebiet Heiligenbornweg-West gegeben. Allerdings gelten hier für die fußläufige Erreichbarkeit die gleichen Nachteile.

9. Vor der Schiesshecke

Auch hier wäre bei einer direkten Anbindung an die L 3031 ein Standort für einen Lebensmittelmarkt integriert in den Siedlungsbereich denkbar, jedoch mit deutlich größeren topografischen Problemen und ungünstiger Verkehrsanbindung. Während der Hauptverkehr von und zur B 260 als Verbindung zum Ballungsraum unmittelbar an den beiden Standorten Heiligenbornweg-West und Krailing II vorbei läuft, liegt der Standort Vor der Schiesshecke eindeutig abseits der Hauptverkehrsstrecke. Er ist für die Anwohner des südwestlichen Teils der Ortslage nur über die Rathausstraße und damit durch die bereits mit Verkehr belastete Ortsmitte erreichbar. Bedingt durch die Randlage ist auch die fußläufige Erreichbarkeit dieses Standorts als negativ einzustufen.

11. Obere Niederdörst

Bruttofläche: 0,64 ha

Der Standort befindet sich in der Talaue des Dörsbaches mit großer Höhendifferenz zur L 3031 und damit schwieriger Verkehrsanbindung. Nicht nur aus Gründen des Gewässer- und Landschaftsschutzes, sondern auch aus Kostengründen ist eine Auffüllung des Talraumes nicht zu vertreten. Deshalb wurde dieser Standort bereits von der Unteren Naturschutzbehörde abgelehnt.

11. Obere Niederdörst



12. Am Schmiedweg



12. Am Schmiedweg

Bruttofläche 0,27 ha

Der Standort befindet sich ebenfalls im Dörsbachtal. Eine weitere Bebauung würde den bereits verengten Talraum vollständig schließen. Weiterhin ist die verfügbare Fläche von 2.700 m² für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit zugehörigem Parkplatz zu klein und damit der Standort als ungeeignet einzustufen.

13. Auf dem Damm

Bruttofläche: 0,35 ha



Der Standort verfügt zwar über eine gute verkehrliche Anbindung an die L 3455 und ist durch die Nähe zur Ortsmitte für große Teile der Ortslage fußläufig gut erreichbar, jedoch das Grundstück unter Berücksichtigung der Höhendifferenz und des Gewässerabstandes zum Dörsbach für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu schmal. Weiterhin kommt der Standort durch die Lage in der Talaue des Dörsbaches und damit aus Gründen des Gewässer- und Naturschutzes nicht für eine bauliche Entwicklung in Betracht.

BORNACHHALLE + PARKPLATZ

14. Brühl

Bruttofläche: 0,71 ha



Bei einer Umgestaltung des Platzes vor der Bornbachhalle mit Verbesserung der Verkehrsanbindung können dort evtl. Stellplätze entfallen. Weiterhin werden Stellplätze für Besucher und Bedienstete des Rathauses benötigt. Hierfür bietet sich die unbebaute Fläche zwischen der Bornbachhalle und der erst kürzlich errichteten landwirtschaftlichen Halle südlich des Schmiedweges an, da von hier ein Fußweg zum Rathaus führt. Es bietet sich deshalb hier funktionsgerecht eine Stellplatznutzung, jedoch keine weitere Bebauung an.

Unter Berücksichtigung des Gewässerschutzes und Erhalt des relativ naturnahen Dörsbachtals ist bei der Gestaltung der Stellplätze und dem Ausbau des Randweges eine behutsame Vorgehensweise in Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen angezeigt.

15. BORNACHHALLE

Bruttofläche 0,36 ha



Die Bornbachhalle befindet sich am südöstlichen Ortseingang. Sie stellt für Laufenselden den kulturellen und gesellschaftlichen Mittelpunkt dar. Zu dem Gebäude gehört der südlich vorgelagerte Platz, der nicht nur als Parkplatz sondern multifunktional auch für Veranstaltungen genutzt wird. Das Foto zeigt die Situation, wie sie sich dem über die L 3455 aus Richtung Huppert kommenden Autofahrer präsentiert.

Es war im Gespräch, auf dem Platz vor der Bornbachhalle einen Verbrauchermarkt zu errichten. Vorteil dieses Standortes war seine zentrale und zugleich verkehrsgünstige Lage. Der Verlust von Stellplätzen hätte nördlich der Bornbachhalle im Bereich BRÜHL zumindest teilweise kompensiert werden können. Trotz der vorhandenen Baumreihe auf der Nordseite der Wiesbadener Straße wäre es jedoch nur sehr schwer möglich gewesen, einen Verbrauchermarkt an dieser Stelle verträglich in das Ortsbild und die ohnehin problematische Ortseingangssituation einzubinden. In diesem Zusammenhang hätte sich jedoch die Möglichkeit geboten, die Verkehrsanbindung des Platzes, die in einer scharfen und unübersichtlichen Kurve der L 3455 liegt, neu zu regeln.

Unabhängig von der Diskussion über den Standort eines Verbrauchermarktes ist eine Neuordnung dieser Ortseingangssituation in Verbindung mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen erforderlich.

SCHELLHORNSMÜHLE

16. Schellhornsmühle

Bruttofläche: 0,97 ha



Im Außenbereich nördlich der Ortslage, direkt an der L 3031 und am Mühlgraben gelegen, befindet sich die leerstehende und im März 2005 ausgebrannte Mühle. Es handelt sich um ein Fachwerkhaus mit Lehmausfachung, dessen Fassade komplett mit Schiefer verkleidet ist. Auch wenn das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht, wäre trotzdem eine Grundsanierung und Nutzung des Anwesens wünschenswert, um es in das Tourismuskonzept „Mühlenwanderweg“ integrieren zu können. Es wird jedoch sehr schwierig sein, dieses Projekt, dessen künftige Nutzung noch definiert werden müsste, zu finanzieren.

Der Mühlenstandort befindet sich zwar verkehrsgünstig an der L 3031, die jedoch im Hinblick auf eine potenzielle Wohnnutzung in Kombination mit anderen Nutzungen gleichzeitig eine erhebliche Immissionsbelastung darstellt. Inwieweit die in Hauptwindrichtung gelegene und nur ca. 170 m entfernte Kläranlage Immissionen verursacht, wäre zu überprüfen. Dagegen scheint die nördlich liegende Hühnerfarm eher ein geringer Störfaktor zu sein. Unter Berücksichtigung des abgelegenen Standortes ist bei einer Nutzung des Gebäudes die Integration einer Wohnung zur Vermeidung von Vandalismus zwingend erforderlich.

ANALYSE POTENZIELLER ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

Die für eine städtebauliche Entwicklung in Frage kommenden Bereiche wurden jeweils mit Foto vorgestellt und kurz erläutert. Anhand maßgebender Standortkriterien werden sie nachstehend auf ihre Eignung für bestimmte Nutzungen untersucht, das Ergebnis bewertet und zusammenfassend in tabellarischer Form dargestellt.

POTENZIELLE WOHNGBIETE

1. Heiligenbornweg-West (1,05 ha)

Das Gebiet südöstlich der L 3031 schließt westlich an das Gewerbegebiet Heiligenbornweg an, während sich südlich Aussiedlerhöfe befinden. Diese Rahmenbedingungen sind für die Entwicklung eines Wohnstandortes ungeeignet und würden erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz bedingen. Da es in Laufenselden bessere Alternativen zur Entwicklung von Wohnbauflächen gibt und die Fläche eine sehr gute Eignung für die Entwicklung von Gewerbe aufweist (s. Abschnitt Gewerbegebiete), ist hier auf eine Ausweisung als Wohngebiet zu verzichten.

2. Krailing II (2,65 ha)

Die Fläche grenzt im Süden ebenfalls an die L 3031 und fällt von dort nach Norden mit mittlerer Aussichtslage ab. Östlich liegt das bereits realisierte Baugebiet KRALING I mit überwiegend Mischnutzung. Es bietet sich hier unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen eine bauliche Entwicklung an, die sich von Gewerbegebiet im Südosten über Mischgebiet zu Wohngebiet im Nordwesten abstuft und damit sowohl auf die Immissionssituation als auch auf die landschaftlichen Gegebenheiten reagiert. Die verkehrliche Erschließung ist mit der kurzen Anbindung des Gewerbes an die L 3031 im Süden und den Anschluss für die Wohnbebauung an den Ortskern über den Gronauer Weg im Nordwesten sehr günstig.

Der Baustellenverkehr kann das Baugebiet von der B 260 über die L 3031 erreichen, ohne die beengte Ortsmitte zu durchfahren. Dies gilt auch für den künftigen Ziel- und Quellverkehr.

3. Westlich Feuerwehr (0,08 ha)

Die Schließung dieser Baulücke des Außenbereiches im Innenbereich ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch.

4. Bangert (0,27 ha)

Bereits die Vorstellung des Gebietes hat gezeigt dass die Entwicklung dieses Bereiches problematisch ist und sich nur mit 2 - 3 Bauplätzen in Verbindung mit einer Bauzeile südlich des Holzhäuser Weges anbietet. Es sollte deshalb auf eine bauliche Entwicklung an diesem Standort verzichtet werden.

5. HOLZHÄUSER WEG (1,18 ha)

Im Anschluss an die bereits bestehenden Nutzungen (Turnhalle, Altenwohnheim) bietet sich in westlicher Richtung bis zum Feldweg eine wohnbauliche Nutzung an. Das Gelände fällt nach Süden bzw. Westen leicht ab und bietet gute Voraussetzungen für eine sinnvolle Orientierung der Wohngebäude unter energetischen Gesichtspunkten. Die verkehrliche Anbindung und die Entwässerung des Baugebietes sind nicht ganz unproblematisch.

6. Unten zwischen Holzhäuser Weg und Anspen (4,68 ha)

Das Gebiet könnte zwar relativ gut an das örtliche Straßennetz und die K 533 angeschlossen werden, jedoch würde sowohl der Baustellenverkehr als auch der künftige Ziel- und Quellverkehr den Ortskern zusätzlich belasten.

Die Lage am Nordhang ist für eine Wohnbebauung, die auch aus energetischen Gründen möglichst nach Süden ausgerichtet sein sollte, nicht besonders vorteilhaft. Weiterhin können sich zu den benachbarten Freizeitnutzungen, d. h. Aussiedler mit Reit- und Tennisplatz im Bereich Im Anspen erhebliche Nutzungskonflikte ergeben. Zusätzlich liegt die Fläche auch noch in der Einflugschneise des Segelflugplatzes.

Aus vorgenannten Gründen bietet sich dieses Gebiet nicht vorrangig für eine bauliche Entwicklung an.

7. Obere Wöllbach (4,85 ha)

Der nahe Segelflugplatz, dessen Einflugschneise über den Untersuchungsbereich führt, stellt Erkundigungen zufolge keine gravierende Restriktion mehr dar. Insofern kann eine Nutzung als Wohnsiedlungsfläche befürwortet werden, obwohl die relativ isolierte Lage ohne direkte Anbindung an den Siedlungsbereich und die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung des Ortskerns als einschränkende Faktoren zu nennen sind.

8. Rechts vom Eisighöfer Weg (1,98 ha)

Dieses Gebiet wäre zwar eine sinnvolle Abrundung des nördlichen Ortsrandes, jedoch sind die örtlichen Rahmenbedingungen nicht optimal. Der Segelflugplatz mit seiner Lärmbelastung befindet sich in direkter Nachbarschaft und im Untersuchungsbereich steht eine landwirtschaftliche Gerätehalle. Ebenfalls problematisch gestaltet sich die Verkehrsanbindung, da sowohl der Baustellenverkehr, als auch der künftige Ziel- und Quellverkehr nicht nur das angrenzende Wohngebiet, sondern auch den Ortskern belastet. Dieses Gebiet ist somit ebenfalls nicht als optimaler Standort für eine künftige Wohnbebauung geeignet.

9. Vor der Schiesshecke (4,78 ha)

Die Hanglage nach Südosten eignet sich zwar gut für ein Wohngebiet, jedoch ist der zu erwartende Erschließungsaufwand für die notwendige Anbindung an die L 3031 bei schwieriger topografischer Situation erheblich. Nachteilig wirken sich die Verstärkung der bandartigen Siedlungsstruktur mit relativ großer Entfernung zur Ortsmitte und die zusätzliche Verkehrsbelastung des Ortskerns aus. Damit bietet sich auch dieses Gebiet nicht als optimaler Wohnstandort an.

10. Mühlhecke (3,19 ha)

Die starke Hangneigung, die ungünstige Exponierung nach Nordwesten, die vorhandene Bewaldung und der jüdische Friedhof lassen eine Weiterentwicklung als Wohnstandort nicht sinnvoll erscheinen.

ANALYSE DER POTENZIELLEN WOHNGBIETE - Zusammenfassender tabellarischer Vergleich

++ = sehr gut + = gut 0 = zufriedenstellend - = unbefriedigend -- = ungeeignet

| | Standort | Lage/Exposition | Wert | Verträglichkeit mit Nachbarnutzungen | Wert | Verkehrsanbindung Belastung für Ortslage | Wert | Eignung für Wohnen |
|----|--|--|---------|---|----------------|--|--------------|--|
| 1 | Heiligenbornweg-West | leicht geneigter Nordhang | 0 | Gewerbegebiet im Osten L 3031 im Nordwesten Aussiedler im Süden | -- -- -- | direkt an L3031 keine Belastung der Ortslage | ++ ++ | ungeeignet |
| 2 | Krailing II | mäßig geneigter Nordhang Strukturreiche Bachaue im Norden | 0 ++ | L 3031 im Süden Mischgebiet im Osten | -- 0 | direkt an L3031 keine Belastung der Ortslage | ++ ++ | im Süden ungeeignet Nordwesten geeignet |
| 3 | Westlich Feuerwehr | Außenbereich im Innenbereich | + | Feuerwehr o | 0 | Erschließung vorhanden keine Belastung der Ortslage | + ++ | geeignet |
| 4 | Bangert | Bachaue | -- | Landwirtschaft | + | Erschließung vorhanden geringfügige Belastung der Ortslage | + - | aktuell ungeeignet |
| 5 | Holzhäuser Weg | leicht geneigter Südwesthang | ++ | Wohnen im Norden, Turnhalle und Altenwohnheim im Osten | ++ | Verkehrsanbindung noch fraglich Belastung der Ortslage | 0 -- | bedingt geeignet |
| 6 | Unten zwischen Holzhäuser Weg und Anspen | mäßig geneigter Nordhang | - | Aussiedler im Nordwesten Tennis- und Reitplatz im Nordwesten Einflugschneise Segelflugplatz | -- -- - | Anbindung an K 533 Belastung der Ortslage | ++ - | im Osten bedingt, in Westen ungeeignet |
| 7 | Obere Wöllbach | Südhang | ++ | Nähe Segelflugplatz | 0 | Anbindung an K 533 Anbindung an Ackerbacher Weg Belastung der Ortslage | + + - | bedingt geeignet |
| 8 | Rechts vom Eisighöfer Weg | nach Südwest geneigter Hang | + | Nähe Segelflugplatz Landwirtschaftliche Gerätehalle | -- -- | Verkehr durch Wohngebiet Belastung der Ortslage- | - -- | bedingt geeignet |
| 9 | Vor der Schießhecke | mäßig geneigter Südhang | ++ | L 3031 im Südosten | - | Anbindung an L 3031 Anbindung an Wohngebiet fußläufig Belastung der Ortslage | + - ++ | bedingt geeignet |
| 13 | Mühlhecke | bewaldeter, steiler West-Nordhang | - | Jüdischer Friedhof L 3321 im Norden | - - | innere Erschließung problematisch Anbindung an L 3321 möglich Belastung der Ortslage - | - + -- | ungeeignet |

POTENZIELLE GEWERBEGEBIETE

Der besondere Reiz des Ortsbildes von Laufenselden liegt in seiner abwechslungsreichen, bewegten Topografie mit dem Wechsel von Bachtälern, Hanglagen und Anhöhen. Aus dieser Situation ergeben sich einerseits interessante und attraktive Wohnstandorte für eine kleinteiliger Bebauung, jedoch andererseits die Schwierigkeit, geeignete Standorte zu finden, die eine etwas großflächigere und gleichzeitig landschaftsverträgliche Bebauung für Gewerbebetriebe zulassen. Unter dieser Prämisse in Verbindung mit den ebenfalls wichtigen Fragen der Verkehrsanbindung und des Emissionsschutzes werden die potenziellen Gewerbestandorte analysiert.

1. Heiligenbornweg-West (1,05 ha)

Das Gebiet HEILIGENBORNWEG-WEST ist aufgrund seiner relativ flachen Hangneigung gut für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geeignet. Weiterhin lassen die südlich angrenzenden Aussiedlerhöfe hier ohnehin keine Wohnbebauung zu. Folgerichtig wurde bereits östlich angrenzend das Gewerbegebiet HEILIGENBORNWEG ausgewiesen.

Die direkte Verbindung über die L 3031 zur B 260, ohne die Ortslage von Laufenselden mit Erschließungsverkehr bzw. Ziel- und Quellverkehr zu belasten, spricht ebenfalls für die Lage am südwestlichen Ortsrand. Weiterhin bietet sich bei Bedarf auf lange Sicht die Möglichkeit einer Weiterentwicklung in südwestliche Richtung.

2. Krailing II

Das Gebiet KRAILING II bietet ähnlich günstige Voraussetzungen wie die Fläche HEILIGENBORNWEG-WEST. Es befindet sich im Anschluss an das Baugebiet KRAILING I. Allerdings verursachen hier aufgrund des etwas stärker geneigten Hanges großflächigere Baukörper bereits stärkere Eingriffe in das Landschaftsbild, als am Standort HEILIGENBORNWEG-WEST.

Da für die gewerbliche Entwicklung nur 2 potenzielle Standorte zur Verfügung stehen, erübrigt sich eine zusammenfassende tabellarische Darstellung.

POTENZIELLE STANDORTE VERBRAUCHERMARKT

Neben der allgemeinen Untersuchung potenzieller Siedlungserweiterungsflächen sollen auch Aussagen zu möglichen Standorten für einen Verbrauchermarkt getroffen werden. Hintergrund ist das Ziel, die Infrastruktur zu stärken und das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern. Der neben Bäcker, Metzger und Lädchen mit Postagentur vorhandene Lebensmittelladen ist in der jetzigen Form nicht geeignet, dem Anspruch der Bevölkerung nach einem breiten wohnortnahen Warensortiment zu genügen.

Eine wichtige Voraussetzung für eine gute Standorteignung ist eine zentrale und verkehrsgünstige Lage. Dies gilt sowohl für die Verkehrsanbindung und das Parkplatzangebot, als auch die fußläufige Erreichbarkeit.

Ebenfalls von besonderer Bedeutung ist, dass sich ein Verbrauchermarkt möglichst harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Gerade in einem Ort wie Laufenselden, dessen Siedlungsstruktur so stark von den landschaftlichen Gegebenheiten geprägt wurde, ist auf eine städtebauliche Integration besonders Wert zu legen.

In die Analyse der potenziellen Standorte wurde auch die Fläche vor der Bornbachhalle aufgenommen, auch wenn dieser Standort gemäß Beschluss der Gemeindevertretung nicht weiter verfolgt werden soll. Ebenso sind die Standorte Obere Niederdörst und Am Schmiedweg erfasst, die seitens der Unteren Naturschutzbehörde abgelehnt wurden.

Es wurden somit 7 potenzielle Standorte erfasst, die in der folgenden Tabelle zusammenfassend beschreiben und bewertet sind.

ANALYSE POTENZIELLE STANDORTE VERBRAUCHERMARKT

Zusammenfassender tabellarischer Vergleich

++ = sehr gut + = gut 0 = zufriedenstellend - = unbefriedigend -- = ungeeignet

| Nr | Standort | Verkehr | Wert | Fußläufige Erreichbarkeit | Wert | Ortsbild + Landschaft | Wert | Sonstiges | Einung gesamt |
|----|----------------------|------------------------|---------|--|-------------|---------------------------------|------|---------------------------------|------------------|
| 1 | Heiligenbornweg-West | - L 3031 | ++ | - Ortsrand - 600 m v. Zentrum - auf Anhöhe | - - - | Integration möglich | + | | bedingt geeignet |
| 2 | Krailing II | - L 3031 | ++ | - Ortsrand - 600 m v. Zentrum - auf Anhöhe | - - - | Integration möglich | + | | bedingt geeignet |
| 9 | Vor der Schießhecke | - L 3031 - Ortskern | ++ - | - Ortsrand - 800 m v. Zentrum | - - | Integration problematisch | - | | bedingt geeignet |
| 11 | Obere Niederdörst | - L 3031 - Ortskern | ++ - | - 400 m v. Zentrum | + | Bachaue, Überschwemmungsbereich | -- | Ablehnung durch UNB | ungeeignet |
| 12 | Am Schmiedweg | - L 3321 - Ortskern | ++ - | - 250 m v. Zentrum | ++ | Bachaue, Überschwemmungsbereich | -- | Ablehnung durch UNB | ungeeignet |
| 13 | Auf dem Damm | - L 3455 - Ortskern | ++ - | - 200 m v. Zentrum | ++ | Bachaue, Überschwemmungsbereich | -- | zu schmales Grundstück | ungeeignet |
| 15 | Bornbachhalle | - L 3455 - Ortskern | ++ - | - 150 m v. Zentrum | ++ | Integration problematisch | -- | Ablehnung v. Gemeindevertretung | ungeeignet |

Die Tabelle zeigt, dass es in Laufenselden keinen idealen Standort für einen Verbrauchermarkt in der Ortsmitte mit guter fußläufiger Erreichbarkeit gibt. Die besten bedingt geeigneten Standorte HEILIGENBORNWEG-WEST und KRAILING II befinden sich beide am Ortsrand, sind zwar gut an das Verkehrsnetz angebunden und in das Orts- und Landschaftsbild integrierbar, die fußläufige Erreichbarkeit jedoch äußerst mangelhaft.

POTENZIELLE FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF

5. Holzhäuser Weg (1,56 ha)

Eine Sicherung der vorhandenen Einrichtungen für Gemeinbedarf am Holzhäuser Weg zugunsten einer adäquaten, sozialen, schulischen oder kulturellen Zwecken dienenden Nutzung, ist zu empfehlen.

ZUSAMMENFASSUNG EMPFEHLUNGEN ZUR ENTWICKLUNG

Zu den wesentlichen Aspekten der städtebaulichen Entwicklungsanalyse, nämlich den Funktionen Wohnen, Gewerbe und Standort Verbrauchermarkt ergeben sich aus fachlicher Sicht folgende Ergebnisse und Anregungen:

WOHNGBIETE

Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten ist angesichts der sich auch für Laufenselden deutlich abzeichnenden demographischen Entwicklung und der aktuell mäßigen Nachfrage nach Grundstücken im Baugebiet HEILIGENBORNWEG eher Zurückhaltung zu empfehlen.

Entsprechend den Vorgaben der Regionalplanung sollten zunächst die innerörtlichen Potenziale genutzt und damit dem städtebaulichen Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entsprochen werden. Eine Reihe von Baulücken besteht derzeit noch in dem Baugebiet AUF DER UNTEREN WÖLLBACH/AM SONNENHANG (ca. 20 Bauplätze) und im erschlossenen Teil des Baugebietes HEILIGENBORNWEG (9 Bauplätze zzgl. ca. 3.500 m² Gewerbefläche), die vorrangig vermarktet werden sollten. Dies gilt auch für die Baulücke WESTLICH DER FEUERWEHR, wo ohne großen Erschließungsaufwand 2 - 3 Bauplätze zur Verfügung gestellt werden können.

Ein wichtiges Kriterium neben einer attraktiven Lage ist auch der Preis für das Bauland. Hier sollte die Gemeinde auch weiterhin ihre begrenzten Steuerungsmöglichkeiten einsetzen, um über eine attraktive Preisgestaltung junge Familien als Neubürger zu gewinnen und so dem demographischen Trend entgegenzuwirken. Erst wenn das vorhandene Flächenpotential nicht mehr zur Deckung der Nachfrage ausreicht, ist die Erschließung neuer Siedlungsflächen angesagt.

Da die Frage der Verkehrsbelastung des Ortskerns als wichtiges Beurteilungskriterium gesehen wird, ergibt sich automatisch eine Präferenz für die Entwicklungsbereiche am südlichen Ortsrand. Nur hier kann gewährleistet werden, dass der Ortskern durch die Ausweisung von Baugebieten nicht zusätzlich mit Ziel- und Quellverkehr belastet wird.

Am südlichen Ortsrand steht im Baugebiet HEILIGENBORNWEG der noch zu erschließende 2. Abschnitt mit attraktiver Wohnlage am Rand des Dörsbachtals und relativ geringem Erschließungsaufwand für die weitere Entwicklung zur Verfügung. Mit diesem Teilabschnitt wird die Ortslage arrondiert und damit die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich abgeschlossen.

Aus der Tabelle zur Analyse der potenziellen Baugebiete lässt sich ablesen, dass der nördliche Abschnitt KRAILING II am südwestlichen Ortsrand mit über die beste Eignung als Wohngebiet verfügt. Hier bietet sich ein hohes Maß an Wohnqualität bei geringer Immissionsbelastung und vertretbaren Erschließungskosten. Auch bei diesem Standort ist weitgehend gewährleistet, dass der Ortskern nicht zusätzlich mit Verkehr belastet wird.

Für die künftige Entwicklung von Wohngebieten empfiehlt sich folgende Rangfolge:

1. Schließung der bestehenden Baulücken einschließlich westlich der Feuerwehr
2. Restlicher Abschnitt des Baugebietes HEILIGENBORNWEG
3. Nördlicher Abschnitt des Baugebietes KRAILING II

Erst wenn dieses Potenzial weitgehend genutzt ist, sollte entsprechend der dann aktuellen Situation über die weitere Siedlungsentwicklung für die Funktion Wohnen nachgedacht werden.

GEWERBEGEBIETE

Mit den Standorten HEILIGENBORNWEG-WEST und KRAILING II wird die Gewerbeentwicklung des Baugebietes HEILIGENBORNWEG konsequent fortgesetzt und auf den südwestlichen Ortsrand konzentriert. Diese Schwerpunktbildung ist nicht nur verkehrstechnisch und städtebaulich sinnvoll, sondern erzeugt auch Synergieeffekte und vermeidet mögliche Nutzungskonflikte an anderer Stelle.

Analog zu den Wohngebieten ist auch hier zu empfehlen, vorrangig die bereits erschlossenen Gewerbegrundstücke zu vermarkten und erst dann neue Flächen zu erschließen, wenn entsprechender Bedarf deutlich wird. Hier sollte das Gebiet HEILIGENBORNWEG-WEST Priorität genießen, da großflächige Baukörper im südlichen Abschnitt des Gebietes KRAILING II aufgrund des etwas stärker geneigten Geländes auch stärkere Eingriffe in das Landschaftsbild verursachen, als am Standort HEILIGENBORNWEG-WEST.

VERBRAUCHERMARKT

Die Analyse der potenziellen Flächen für einen Verbrauchermarkt zeigt, dass ein Standort in der Ortsmitte mit guter fußläufiger Erreichbarkeit nicht zur Verfügung steht. Aus den möglichen Alternativen ergibt sich eine Präferenz für einen der Standorte am südlichen Ortsrand, vorrangig im Baugebiet HEILIGENBORNWEG-WEST, da diese Fläche gut an das Verkehrsnetz angebunden ist und ein Verbrauchermarkt ohne große Störung des Landschaftsbildes in den Siedlungsbereich integriert werden könnte.

Die seit Jahren andauernden Bemühungen haben gezeigt, dass es nicht nur schwierig ist, einen geeigneten Standort, sondern auch einen Investor für einen Verbrauchermarkt im OT Laufenselden zu finden. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind nicht gerade günstig, da der Einzugsbereich nicht über die erforderliche Kaufkraft verfügt und dies mit eher abnehmender Tendenz. Weiterhin wirkt sich die Konkurrenz in den benachbarten Gemeinden auf den Standort Laufenselden nachteilig aus. Dennoch sollten auch weiterhin Anstrengungen unternommen werden, einen Discounter für Laufenselden zu gewinnen.

Die Ansiedlung des von vielen Bürgern gewünschten Verbrauchermarktes zur Stärkung der Versorgungsinfrastruktur erscheint nach den bisherigen Erfahrungen und der sich eher verschlechternden Rahmenbedingungen ungewiss. Deshalb sollte neben der Beratung über einen möglichen Standort auch objektiv geprüft werden, ob die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsdaten tatsächlich geeignet ist, die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs nicht nur kurzfristig zu verbessern, sondern auch nachhaltig zu sichern.

Die Analyse der aktuellen Situation hat ergeben, dass Laufenselden nicht nur über eine weitgehend intakte soziale, gesellschaftliche und kulturelle Infrastruktur, sondern auch noch über folgende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf verfügt:

- 3 Bäcker
- Metzger
- Lebensmittelladen
- Lädchen mit Postagentur

Diese Einkaufsmöglichkeiten sind für eine Gemeinde mit etwa 2.100 Einwohnern als sehr gut einzustufen und die es deshalb zu erhalten gilt. Hier sollte nicht nur die Kommune ggf. durch finanzielle Hilfen, sondern auch die Bevölkerung durch eine intensive Nutzung der Einkaufsmöglichkeiten und nicht nur durch Verlegenheitseinkäufe zur Erhaltung dieser wertvollen Infrastruktur beitragen.

Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes birgt die Gefahr, die gewachsene Versorgungsstruktur zu beeinträchtigen oder gar zu zerstören. Falls der Verbrauchermarkt bei weiter sinkender Kaufkraft und damit fehlender Rendite geschlossen werden sollte, würden auch keine Einkaufsmöglichkeiten mehr zur Verfügung stehen, da es in der Regel nicht gelingt, die verloren gegangenen Strukturen neu zu schaffen.

Es ergibt sich somit zu dieser Thematik die abschließende Empfehlung, sich nicht nur um die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes, sondern ebenso intensiv und nachhaltig um die Erhaltung der gewachsenen Geschäftsstrukturen zur Versorgung der Bevölkerung zu bemühen.