

## Standortbewertung Gemeindezentrum Nordenstadt

Der Ortsbeirat hat bezüglich der Planung des neuen Gemeindezentrums in Nordenstadt eine Standortalternative für die Mehrzweckhalle eingebracht. Die beigefügte Matrix bewertet die beiden Standorte in Bezug auf verschiedenen Eignungskriterien. Der Standort A ist die bestehende Taunushalle, an dem nach aktueller Planung verschiedene öffentliche Nutzungen miteinander kombiniert werden sollen. Der Standort B ist der neu eingebrachte Vorschlag an der Oppelner Straße, an der sich zurzeit die Tennishalle befindet.



Luftbildaufnahme mit Standortalternativen

## Matrix zur Standortbewertung

Kriterium	Standort A Taubushalle Heerstraße	Standort B Sportzentrum Oppelner Straße
Zeitbedarf Flächenerwerb, Planung u. Bau		
Kosten		
Eigentumsverhältnisse		
Nähe zur Ortslage/Grundschule		
Erschließung		
Erreichbarkeit MIV/ Parkplatzsituation		
Berücksichtigung Klima		
Weitere Umweltaspekte (Landschaftsbild, zusätzliche Bodenversiegelung)		
Lärmauswirkungen für Anwohner		
Synergien im Bereich Verwaltung / Facility Management		
Nutzung für Schüler		



Positive Bewertung



Negative Bewertung



Neutrale Bewertung

### Erläuterung der Bewertungskriterien

#### Zeitbedarf Planung u. Bau

Für beide Standorte ist neues Bauplanungsrecht erforderlich. Für das Bauleitplanverfahren muss mit einem Zeithorizont von mehreren Jahren inklusive Vorlauf für Gutachten gerechnet werden.

Im jetzigen Sondergebiet am Standort B sind keine Flächenpotentiale übrig. Daher würde eine Entwicklung teilweise den geschützten Außenbereich umfassen.

#### Kosten

Am Standort A ist die Stellplatzsituation zum Teil bereits gelöst. Die neue Quartiersgarage kann kostengünstig zwischen zwei Gebäuden „aufgehängt“ werden, so dass zwei Seitenwände durch die Nachbargebäude gespart werden können. Für den Standort B besteht ein Flächenbedarf für die Halle plus einer Fläche für Stellplätze oder Parkgarage. Weiterhin ist die äußere Erschließung inklusive einem ÖPNV-Haltepunkt herzustellen.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse sind maßgebliche Zeit- und Kostenfaktoren. Für den Standort B ist ein Flächenankauf von Privat erforderlich. Auch wenn der Großteil der Eigentümer bereits eine Verkaufsbereitschaft signalisiert hat, stellt dies einen zeitlichen und finanziellen Nachteil gegenüber der Fläche A dar. Die Entwicklung der Fläche ist erst nach den Verkaufsverhandlungen und einer Preisbestimmung möglich.

### **Nähe zur Ortslage**

Der Standort A liegt inmitten der Ortslage. Hier sind kurze Wege gewährleistet. Bei dem Standort B handelt es sich nicht um einen integrierten Standort außerhalb der zentralen Ortslage. Durch den Standort weit außerhalb entsteht zusätzlicher Verkehr am Ortsrand, der durch fußläufigen oder Radverkehr innerhalb des Ortes am Standort A vermieden werden kann. Der Standort A bietet den Vorteil der Konzentration öffentlicher Nutzungen auf einer integrierten Fläche.

### **Erschließung**

Der Standort A ist bereits voll erschlossen. Für den Standort B fehlt eine äußere Erschließung. Die Führung über die Oppelner Straße ist wegen der Verkehrssicherheit bzw. einem zu engem Straßenraum problematisch. Eine Direktanbindung „An der Igstadter Straße“ wird im aktuellen Planungsrecht bereits ausgeschlossen (Normenkontrollverfahren 2005 und Herausnahme des Bereichs aus dem Bebauungsplan aufgrund der Erschließungsfrage).

### **Erreichbarkeit MIV / Parkplatzsituation**

Durch die Planung an dem Standort B wäre voraussichtlich am Standort Taunushalle kein größeres Parkhaus notwendig. Die Erreichbarkeit an der Oppelner Straße ist sehr gut gegeben.

### **Berücksichtigung Klima**

Laut Klimafunktionskarte 2017 liegt der Standort B in einem „potentiell aktiven Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet“. Am Standort A bestehen nicht diese Restriktionen, da es sich um eine bereits überwiegend versiegelte und bebaute Fläche handelt.

### **Weitere Umweltaspekte**

Am Standort B entsteht durch das bauliche Abrücken des Hallenbaus vom Siedlungskörper eine Zersiedelung. Dadurch kommt es zu einer Beeinträchtigung der Ortseingangs-/Ortsrandsituation im Übergang Stadt-Landwirtschaft-Taunus.

Nach Baugesetzbuch (BauGB) sind Alternativen zur Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu prüfen und bei Verfügbarkeit zu nutzen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Der Standort B verursacht eine zusätzliche Bodenversiegelung, die am Standort A nicht erforderlich wird, weil die Fläche bereits vollumfänglich baulich genutzt wird.

### **Lärmauswirkungen für Anwohner**

Das Schallgutachten hat für den Standort A eine Einhaltung der zulässigen Schallemissionen berechnet. Die Werte liegen jedoch an der Grenze.

Am Standort B wird zwar weniger Lärm im Ortskern erzeugt, dafür aber voraussichtlich ein höherer schallemittierender Durchgangsverkehr in den Wohngebieten zwischen der Igstadter Str. und Westring, falls für den Hallenneubau die äußere Erschließung ausgebaut wird. Gegebenenfalls sind hier Lärmschutzanlagen erforderlich.

### **Verwaltung / Facility Management**

Die Bewirtschaftung und Verwaltung von zwei Standorten erfordert einen größeren organisatorischen, technischen und personellen Aufwand. Bei einer Nutzung an einem konzentrierten Standort können Synergien genutzt werden.

### **Nutzung für Schüler**

Die Lage der Sporthalle bei Standort B bedeutet eine zu große Distanz für die Nutzung durch Schüler der Grundschule: Grundschüler benötigen für die Entfernung von ca. 1,2 km etwa 20 min. Das bedeutet, dass die Sport-Doppelstunde deutlich reduziert wird. Von den 90 min Sportunterricht entfallen für den Hin- und Rückweg 40 min. Die Entfernung der Grundschule zum Standort Taunushalle beträgt nur etwa 500 m.

Der Nachteil der größeren Distanz zur Ortslage gilt genauso für die Drittnutzung von Vereinen, Chören und sonstigen Nutzergruppen.

### **Ergebnis**

Die farbige Darstellung in der Matrix zeigt ein klares Ergebnis. Beim Standort A wird nur ein Kriterium, nämlich die Kosten negativ bewertet. Insgesamt 6 der 11 Kriterien werden neutral bewertet. Dies sind der Zeitbedarf für Planung und Bau, die Erschließung, die Parkplatzsituation, die Berücksichtigung Klima sowie die Lärmauswirkungen für Anwohner.

Beim Standort B werden jedoch 8 der insgesamt 11 Kriterien negativ bewertet. Lediglich der Zeitbedarf sowie die Lärmauswirkungen für die Anwohner können neutral bewertet werden. Die Parkplatzsituation als auch die möglichen Lärmimmissionen werden für diesen Standort positiv eingestuft. Es wird daher empfohlen, auf den Standort B zu verzichten und die Planung auf den Standort A zu konzentrieren.