Neugestaltung der Hauptstrasse 2010

Bereits 2010 wurde der Bereich der Hauptstr. zwischen Cretzschmarstr. und Schwalbacher Str. umgestaltet, um die Situation für Fußgänger und Radfahrer trotz vorhandener Kreisstraßenfunktionen zu verbessern und die Geschwindigkeit des KFZ-Verkehrs zu reduzieren. Charakteristisch in diesem Bereich ist, dass der Straßenquerschnitt aufgrund der Bestandsbebauung nicht erweitert werden konnte. Um die Ziele trotzdem erreichen zu können, wurden die Fahrspuren verschmälert und die Bürgersteige verbreitert. Es wurden Fahrradabstellbügel aufgestellt und KFZ-Parkplätze nur noch in breiten Fahrbahnabschnitten ausgewiesen.

2. BESTANDSAUFNAHME

KIRCHE IM ORTSKERN (1980)

SULZBACHER BAHNHOF ERBAUT 1870, 1971 ABGERISSEN

HISTORISCHE SULZBACHER POSTKARTENMOTIVE

HOF IN DER HAUPTSTRASSE (UM 1950)

DRESCHMASCHINE

2.1 Siedlungsentwicklung

Sulzbach kann auf eine lange Geschichte zurückblicken – erstmals schriftlich erwähnt wird der Ort bereits 1035 in einer Urkunde des Kaisers Konrad II. Betrachtet man die Entwicklung des Siedlungsgebiets Sulzbachs, ist der mittelalterliche Dorfkern deutlich zu erkennen – der Bereich um den Platz an der Linde am Zusammentreffen von Bahnstraße, Schwalbacher Straße und Hauptstraße bildete den Nukleus des Sulzbacher Wachstums. Das Wachstum erfolgte daraufhin zunächst auf der Nordseite des Sulzbachs.

Wichtige Erweiterungsgebiete sind der Bereich zwischen Cretzschmarstraße und Rossertstraße, zum größten Teil im 19. Jh erbaut, sowie das Gebiet um die Haingrabenstraße, welches zwischen den Weltkriegen entstand. Erst nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Südseite des Sulzbachs umfassend bebaut.

Wichtige Meilensteine der Sulzbacher Nachkriegsgeschichte:

- 1952 wird Sulzbach an die Gasversorgung angeschlossen; damit konnte der Ausbau von Gewerbe und Produktion beginnen.
- 1964 erfolgt die Eröffnung des Main-Taunus-Zentrum (das erste Einkaufszentrum nach amerikanischem Vorbild in Deutschland), südlich des Gemeindegebiets.
- 1977 wird das Bürgerhaus am Platz an der Linde eröffnet, und bietet den Sulzbachern einen Ort für Veranstaltungen sowie einen für das Gemeindeleben wichtigen Treffpunkt .

HISTORISCHE FOTOS SULZBACH

Quelle: Sulzbach (Taunus),Tradition trifft auf Moderne, vom Hafendorf zur Großgemeinde; Dr. Hans friedrich Glamann, Band 1 und 2

250 m
500 m
750 m
1000 m
1250 m
1500 m
2000 m
SIEDLUNGSENTWICKLUNG
Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain
RegioMap
bis 1852
1853 - 1888
1889 - 1914
1915 - 1944
1945 - 1966
1967 - 1976
1977 - 1990
1991 - 2016
Eisenbahn
S-Bahn
0
500m

2.2 Gemeindestruktur

Das unten stehende Tortendiagramm zeigt die Flächenstruktur von Sulzbach mit einer Gesamtgröße der Gemarkung von 785 ha. Das Siedlungsgebiet von Sulzbach besteht aus einem zusammenhängenden Gebiet und ist nicht in Stadt- bzw. Gemeindeteile geteilt.

Rund 55 % des Gemeindegebiets sind unbebaute Frei- und Landwirtschaftsfläche. Der Anteil von Wald an der Gemeindefläche beträgt 9 %, Sulzbach ist eine der waldärmsten Kommunen in Hessen.

Der bebaute Teil Sulzbachs (ohne Verkehrsflächen) nimmt mit 148 ha rund 20 % der Gesamtfläche in Anspruch. Der Verkehrsflächenanteil liegt in Sulzbach bei 12 %; auf Erholungs- und Sportflächen entfallen 3 %. Die blaue Infrastruktur der Gemeinde, rund um den namensgebenden Sulzbach, umfasst 4,7 ha.

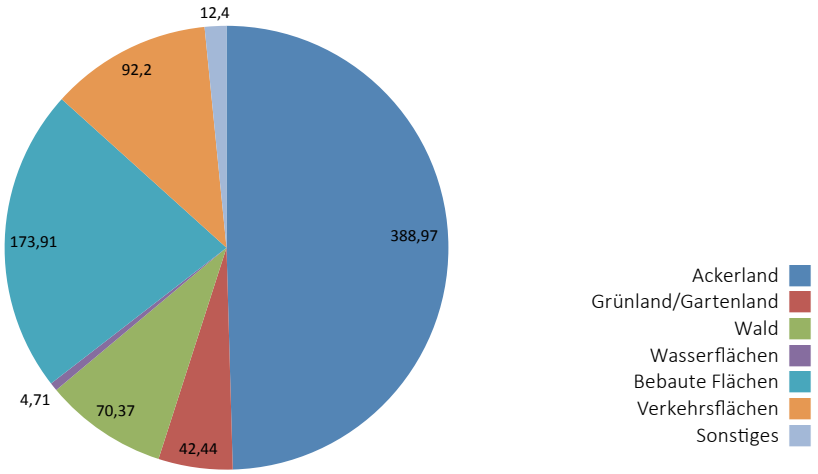
Sulzbach ist sehr kompakt entwickelt – es gibt keine Ortsteile, sondern ein zentral gelegenes zusammenhängendes Siedlungsgebiet, das von den Freiflächen des Außenraums umschlossen wird. Eine Besonderheit stellt der nordwestliche Teil des Siedlungsgebiets dar; aufgrund seiner Lage nördlich der Limesspange liegt dieser Teil zwar auf Sulzbacher Gemarkung, wird aber baulich eher als zu Bad Soden zugehörig erlebt. Des Weiteren stellt das Gewerbegebiet entlang der Wiesenstraße eine städtebauliche Fehlentwicklung dar, es ragt aus dem restlichen kompakten Ortsgefüge weit nach Südosten hinaus.

Prägende Elemente des Ortsbildes sind das Ensemble rund um den Platz an der Linde mit der evangelischen Kirche, das ehemalige Gehöft mit dem heutige Bürgerzentrum an der Cretzschmarstraße, der Heinrich-Kleber-Park im Ortszentrum, das im Westen liegende Gewerbeband entlang der L3266 sowie als bestimmende Verkehrsachsen die Limesspange und die L3266. Weitere wichtige Elemente sind das MTZ, das Dorint Hotel, das Areal des ehemaligen Autokinos, der Bereich Christiansmühle mit Hotel, der Pferdehof, der Hof-Schaar und das Anwesen Engel in der Mainzerstrasse sowie die Bebauung um das Tierheim/ Tierpension.

FLÄCHENVERTEILUNG

Quelle: Sulzbach (Taunus)

https://www.sulzbach-taunus.de/Wirtschaft_und_Tourismus/Landwirtschaft/Daten__Zahlen_und_Fakten



LUFTBILD DER GEMEINDE SULZBACH

Quelle: Gemeinde Sulzbach (Taunus)

2.3 Demographische Entwicklung

Die erste verfügbare Einwohnerzählung Sulzbachs stammt aus dem Jahre 1825; damals hatte die Gemeinde 568 Einwohner. Bis zum Ende des 19. Jh. blieb Sulzbach eine kleine, ländliche Gemeinde mit weniger als 1.000 Einwohnern. Erst um das Jahr 1900 wurde diese Marke überschritten. Die Bevölkerung stieg daraufhin bis zum Ende des Zweiten Weltkriegs langsam, aber stetig an: 1946 lebten 2326 Einwohner in Sulzbach. Hierfür spielte auch die Industrialisierung, insbesondere die chemische Industrie in Höchst, eine Rolle.

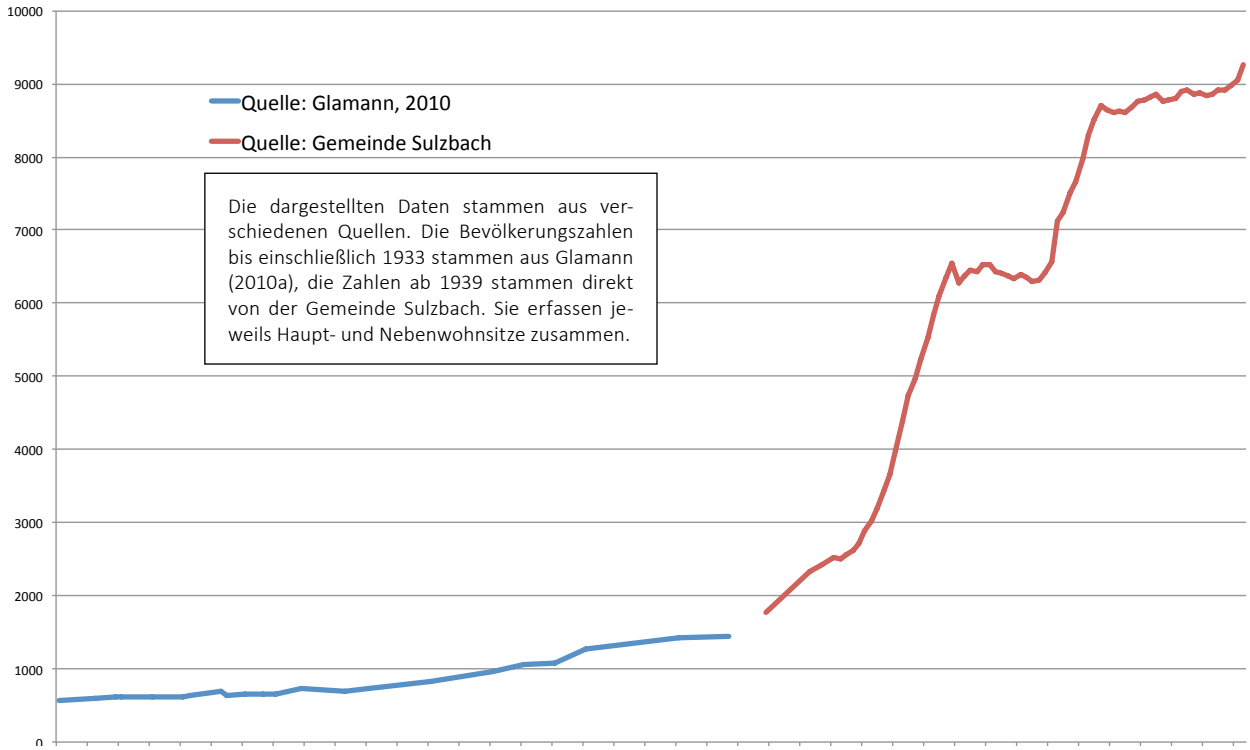
Nach Kriegsende entwickelte sich die Bevölkerung rasch nach oben, zunächst auch durch den Zustrom von Flüchtlingen und Vertriebenen. Sulzbach entwickelte sich mehr und mehr zu einer Wohn- und Schlafstadt für die nahegelegene Metropole Frankfurt am Main und für die Stadt Höchst. Ab dem Jahr 1950 liegen jährliche Daten vor. 1960 wohnten in Sulzbach bereits 3984 Menschen, 1970 dann 6268 Menschen.

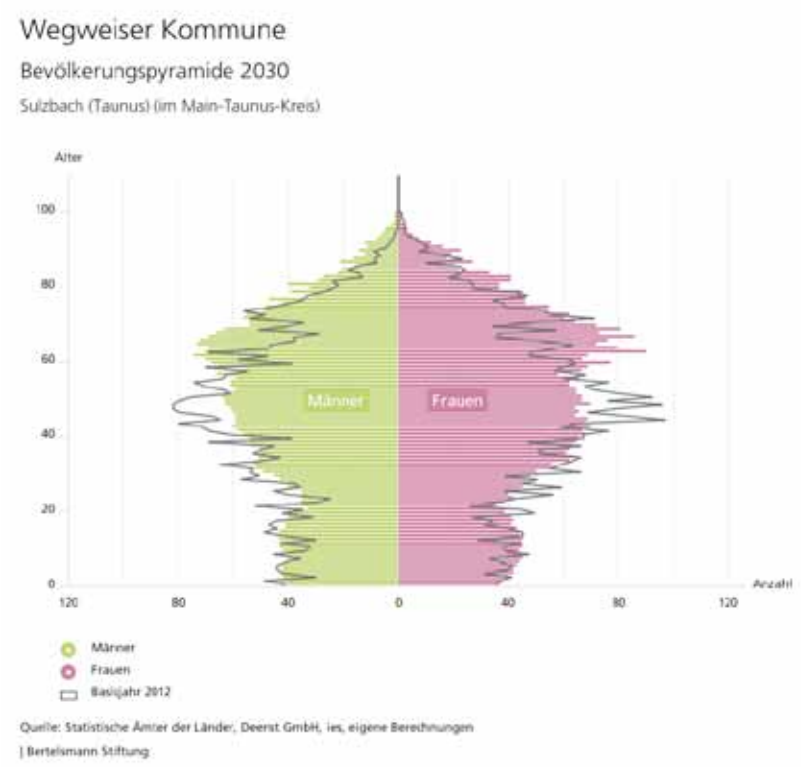
Die historische Bevölkerungsentwicklung zeigt einen Trend, den die Prognosen der HessenAgentur fortschreiben – demnach wächst Sulzbach bis 2030 voraussichtlich um 7,6 %; dabei verläuft das Wachstum bis 2020 steiler und flacht dann im Laufe des folgenden Jahrzehnts ab. Grund hierfür ist höchstwahrscheinlich die Nähe zu Frankfurt. Nach den Prognosen der HessenAgentur und ausgehend von der Bevölkerung im Jahr 2015 von 9057 Personen würde die Bevölkerung 2030 ca. 9750 Personen betragen – ein Zuwachs von ca. 700 Bürgern. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass diese Prognose übertroffen wird, da das Bevölkerungswachstum von 2015 auf 2016 bereits überdurchschnittlich ausgefallen ist – die Bevölkerung betrug 2016 bereits 9263 Personen, was einem Zuwachs von 206 Bürgern entspricht.

Der Bevölkerungszuwachs impliziert einen steigenden Wohnraumbedarf.

Jahr	Bevölkerung
1825	568
1851	688
1875	735
1900	1054
1925	1417
1939	1766
1946	2326
1950	2527
1960	3984
1970	6268
1980	6402
1990	7969
2000	8780
2010	8829
2015	9057
2016	9263

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Sulzbach, 1825-2016

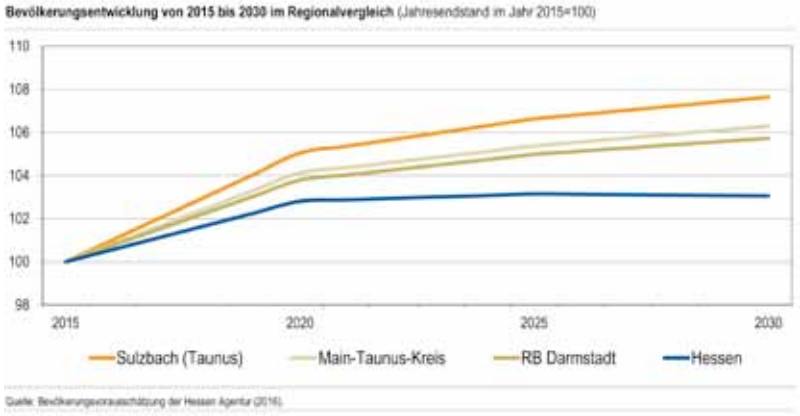




Demographischer Wandel

Der demographische Wandel wird Sulzbach verändern. Von 2015 bis 2030 wird der Anteil der Bevölkerung zwischen 60 und 80 Jahren um nahezu ein Drittel ansteigen, von 21 % auf 28 %. Der Anteil der über 80 jährigen wird sich fast verdoppeln, von 5 % auf 9 %. Insgesamt wird im gleichen Zeitraum das Durchschnittsalter der Sulzbacher von 43,9 auf 48,2 Jahre steigen.

Diese Entwicklung wird Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, auf die Versorgungsinfrastruktur und auf das Mobilitätsverhalten haben. Der Bedarf für barrierefreies und betreutes Wohnen wird zunehmen, ebenso die Nachfrage nach ÖPNV-Angeboten sowie nach adäquaten Rad- und Fußwegen.



2.4 Gewerbe und Arbeit

Gewerbegebiete

Sulzbach verfügt neben dem Main-Taunus-Zentrum (MTZ), als einem auf Sulzbacher Gemarkung liegenden und in der Region aussergwöhnlichen großflächigen Handelsangebot mit zahlreichen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, über zwei Gewerbegebiete:

- eines entlang der L3266 im Südwesten des Gemeindegebietes, zwischen Bahnstraße und Limesspange,

- eines im Südosten des Gemeindegebietes, zwischen Wiesenstraße und den Bahngleisen.

Dabei befinden sich im erstgenannten Gebiet hauptsächlich großflächige Bürogebäude, während das zweitgenannte Gebiet auch Logistik, Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe aufnimmt.

Beschäftigte & Pendler

Im Zeitraum von 2010 bis 2015 hat die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, sowohl am Wohnort als auch am Arbeitsort gemessen, in Sulzbach zugenommen. 2015 lebten in Sulzbach 3666 Arbeitnehmer und es arbeiteten 6970 dort. Sofort fällt die starke Diskrepanz zwischen den Zahlen ins Auge – trotz seiner Lage in der Nähe des Zentrums des Rhein-Main-Gebiets ist Sulzbach keine Schlafstadt für die umliegenden Büro- und Industriestandorte. Dies schlägt sich im durchweg positiven Pendlersaldo nieder; ca. 50 % mehr Arbeitnehmer pendeln nach Sulzbach hinein als die Gemeinde täglich verlassen. Hierfür ist insbesondere das Main-Taunus-Zentrum verantwortlich, das nicht nur eine Rolle bei der Nahversorgung spielt, sondern auch als Arbeitgeber in der Region relevant ist: von den im Jahr 2015 in Sulzbach Beschäftigten – 6970 – arbeiteten 3271 in Anstellung, das entspricht fast 50 %, im Sektor „Handel, Verkehr, Gastgewerbe“.

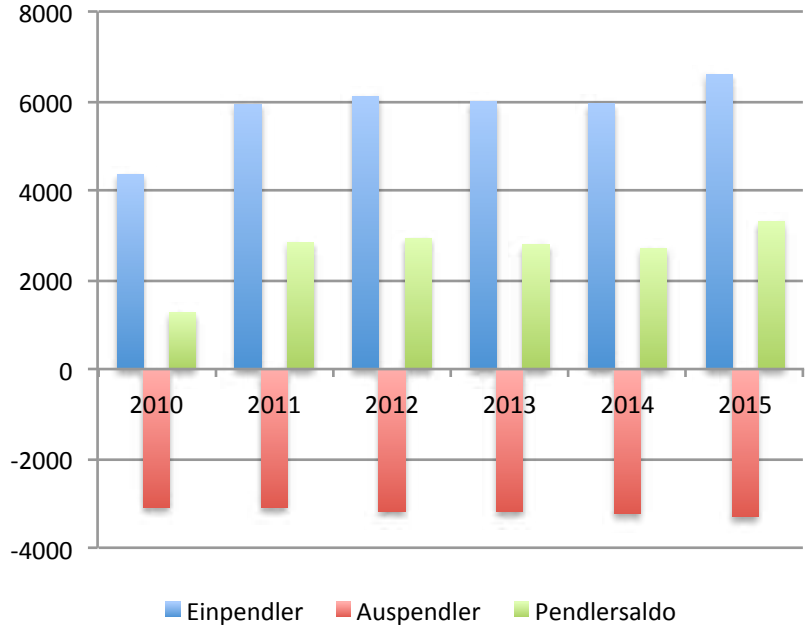
Die Statistik enthält keine Angaben über die Angestellten im Sektor Land- und Forstwirtschaft; dieser Sektor nimmt einen großen Teil der Fläche Sulzbachs ein.

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE, 2010-2015

Quelle: Statistik Hessen, Hessische Gemeindestatistiken

PENDLERVERHÄLTNISSE IN SULZBACH, 2010-2015

Quelle: Statistik Hessen, Hessische Gemeindestatistiken



2.5 Wohnungsbestand

Für die Gemeinde Sulzbach liegen für die Jahre 2009 bis 2015 detaillierte Zahlen über den Bestand an Wohnungen vor.

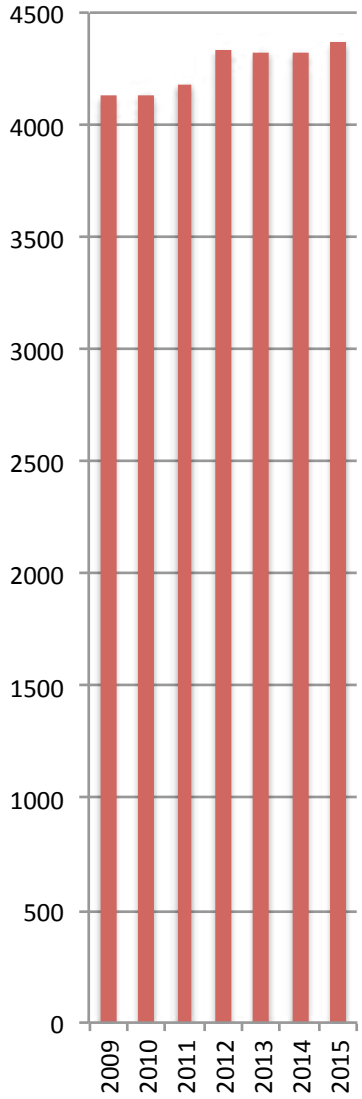
Historische Entwicklung Wohnungsbestand

Im Zeitraum zwischen 2009 und 2015 stieg der Sulzbacher Wohnungsbestand von 4126 auf 4369 Wohneinheiten, was einem Zuwachs von 243 Wohnungen oder 5,89 % entspricht. Dies ergibt einen durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von ca. 40 Wohneinheiten. Dieser wurde jedoch nicht kontinuierlich in den einzelnen Jahren erreicht. Der größte Teil des Zuwachses im Untersuchungszeitraum entfiel auf das Jahr 2012, hier stieg der Bestand um 151 Wohneinheiten. In den Jahren 2013 und 2014 sank der Wohnungsbestand sogar, wenn auch nur sehr geringfügig.

Ohne eine längere Zeitreihe lassen sich aus diesen Daten keine verlässlichen Rückschlüsse auf Trends und langfristige Entwicklungen auf dem Sulzbacher Wohnungsmarkt ziehen.

ENTWICKLUNG WOHNUNGSBESTAND 2009-2015

Jahr	Wohnungen
2009	4126
2010	4137
2011	4181
2012	4332
2013	4325
2014	4324
2015	4369

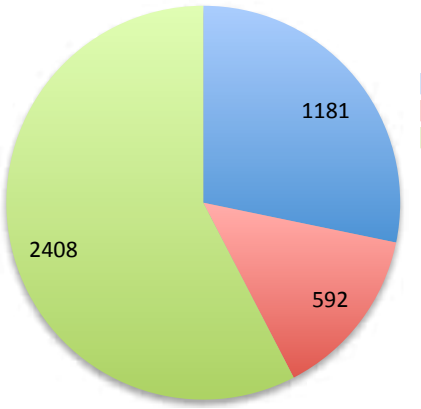


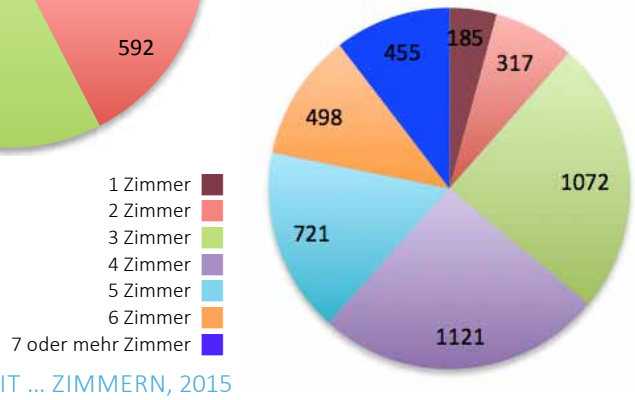
Verteilung nach Wohnungstypen

Für die Verteilung auf Gebäudetypen liegen keine aktuelleren Daten als von 2011 vor; es ist aber davon auszugehen, dass sich die Verhältnisse in Sulzbach nicht grundlegend geändert haben. Der größte Teil des Sulzbacher Wohnungsbestandes befindet sich in Geschosswohnungsbauten – etwas weniger als 60% der Wohnungen entfielen 2011 auf Gebäude mit 3 oder mehr Wohneinheiten. Einfamilienhäuser stellten fast 30 % des Wohnungsbestandes.

Die Verteilung der Wohnungsgrößen lässt auf viele Wohneinheiten für Familien schließen – ca. 50 % des Wohnungsbestandes entfallen auf 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, und ein beachtlicher Teil weist sogar noch mehr Zimmer auf: über 10 % der Sulzbacher Wohnungen haben 7 oder mehr Zimmer. Lediglich 11,5 % der Wohnungen verfügen lediglich über ein oder zwei Zimmer, was auf einen geringen Anteil an Single-Haushalten schließen lässt. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung könnte dies zu Problemen führen – generell geht der Trend zu mehr 1-Personen-Haushalten.

WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN MIT ... WOHNUNGEN, 2011





WOHNUNGEN MIT ... ZIMMERN, 2015

Potenzialflächen

Auf der folgenden Doppelseite sind potenzielle Bauentwicklungsflächen in Sulzbach dargestellt. Diese Erfassung beruht primär auf einer nicht mehr weiter verfolgten Untersuchung der Verwaltung aus 2015/16 im Hinblick auf Potenziale für Flüchtlingsunterkünfte. Für die Vorbereitung von Wohnbauflächen muss diese Untersuchung noch weiter qualifiziert werden, da für langfristige Wohnungsentwicklung andere Standards gelten als für kurzfristige und dringend zu erfüllende Bedarfe an Flüchtlingsunterkünfte.

Sulzbach verfügt über einige kleinere innerörtliche Potenziale für Nachverdichtung; diese sollten nicht vergessen werden. Aus Sicht des IGEK am interessantesten sind jedoch größere zusammenhängende Flächen, die Wohnungsbau in signifikanten Mengen ermöglichen. Hier sind fünf Areale interessant (diese sind in der Karte „Zur Prüfung empfohlene Potentialflächen“ auf Seite 35 gesondert markiert):

1. die Fläche nördlich der Farbwerkesiedlung (RegFNP: Landwirtschaft)
2. die innerörtliche Freifläche nordöstl. der Otto-Volger-Str. (RegFNP: Grünfläche)
3. das Areal südlich der Bahnstraße, (RegFNP: Wohnbaufläche) siehe „Bürgermitwirkung „Südlich der Bahnstrasse“ 2012/2014“ auf Seite 21.
4. das Areal Sulzbach-Südwest, Konversion einer Gewerbefläche (RegFNP: Gewerbefläche)
5. das Areal am südöstlichen Orstrand (südlich und nördlich der Mühlstraße)

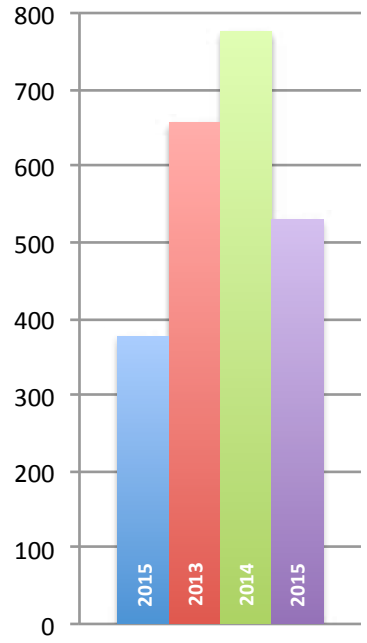
Die ersten vier genannten Areale sind besonders oder bedingt geeignet. Das letztgenannte Areal ist zwar ein größeres zusammenhängendes Areal, ist aus Sicht des IGEK jedoch für eine zukünftige Wohnbebauung nicht geeignet; teilweise liegen diese Flächen in Hochwassergefahrengebieten und die Flächen liegen im *Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug* sowie im *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*, die im RegFNP ausgewiesen sind (siehe „2.15 Umwelt“ auf Seite 79) sodass es aufwändig und schwierig ist, die Flächenwidmung zu ändern und Wohnungsbau zu realisieren. Solange andere Flächen zur Verfügung stehen, sollte von einer Beplanung dieses Areals abgesehen werden.

Zukünftiger Wohnungsbedarf

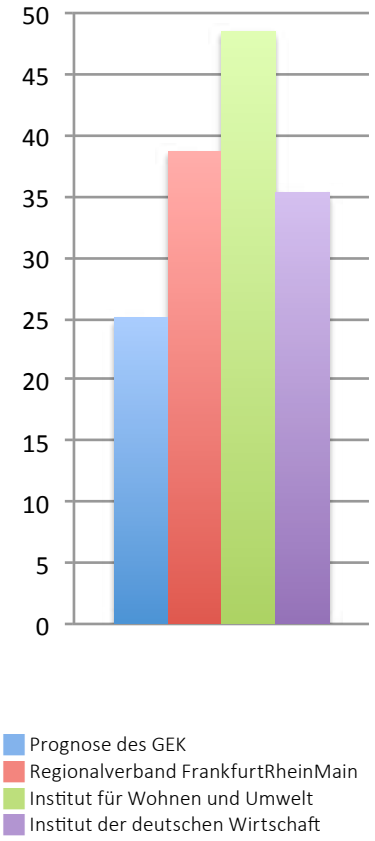
Eine exakte Prognose des zukünftigen Wohnungsbedarfs in Sulzbach ist nur schwer zu erstellen. Eine lineare Fortschreibung der Wohnungsbelegungsdichte in Sulzbach (Einwohner/Wohneinheit), kombiniert mit der Bevölkerungsprognose bis 2030 (s.o.) ergibt überschlagen einen zusätzlichen Bedarf von 376 Wohneinheiten bis 2030. Davon ausgehend, dass die Bevölkerungsprognose zu niedrig angesetzt ist, dürfte auch diese Schätzung zu niedrig sein. Des Weiteren gibt es drei externe Berichte, die Wohnbedarfe schätzen, alle mit unterschiedlichen Basisjahren, was die Vergleichbarkeit einschränkt:

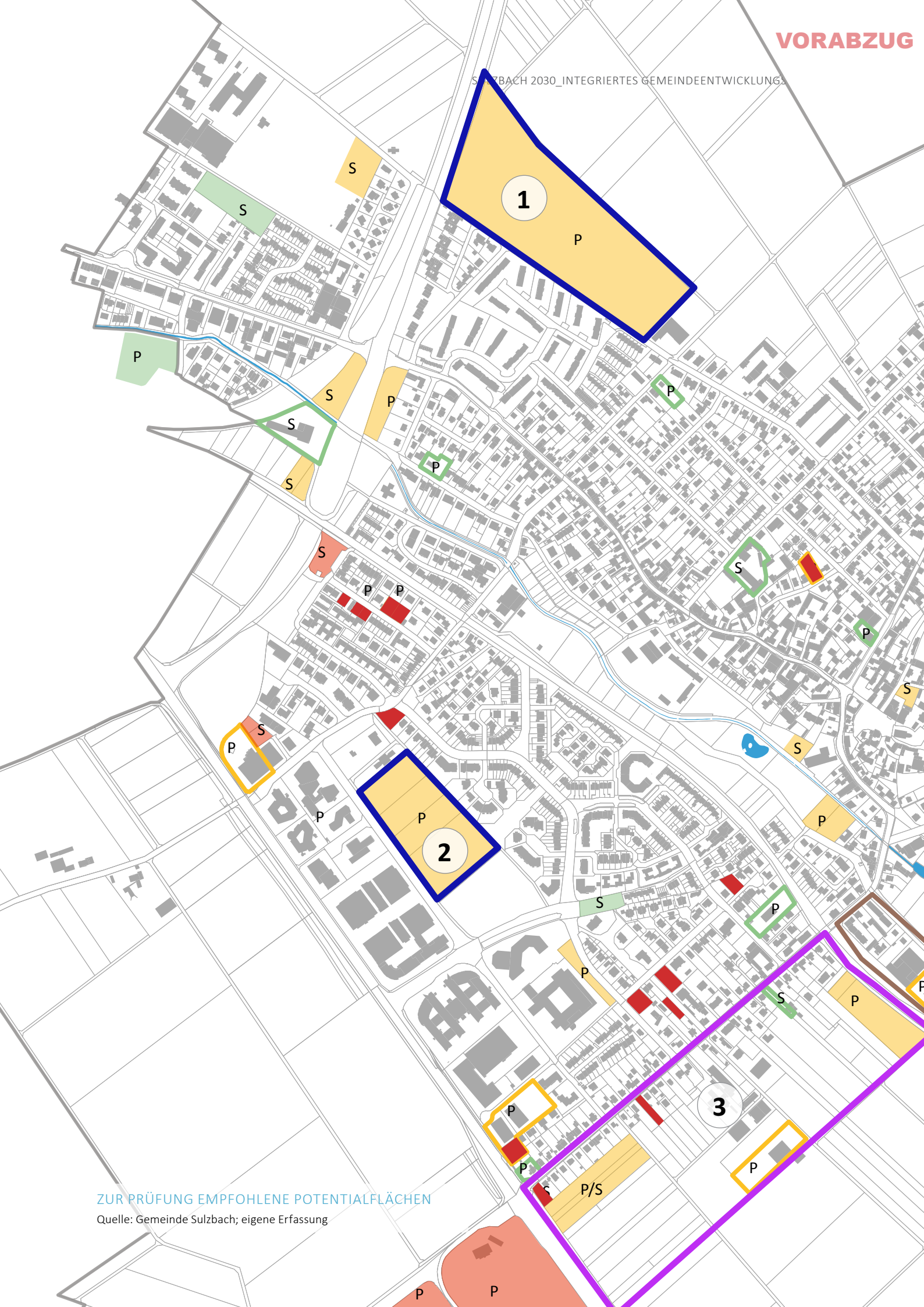
- Eine Prognose des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, diese schätzt von 2013 bis 2030 einen Bedarf von 657 zusätzlichen Wohneinheiten für Sulzbach.
- Eine Prognose des Institut Wohnen und Umwelt (IWU) für das Land Hessen. Diese enthält eine Schätzung für den Main-Taunus-Kreis; ausgehend von dem Bevölkerungsanteil Sulzbachs am Main-Taunus-Kreis im Jahr 2015 (ca. 3,89 %) kann hieraus ein Bedarf von 776 WE für Sulzbach im Zeitraum von 2014 bis 2030 abgeleitet werden.
- Eine Prognose des Instituts der Deutschen Wirtschaft, ebenfalls mit Zahlen auf Kreisebene. Analog zur IWU-Studie ergibt sich hieraus für Sulzbach ein Bedarf an 530 WE von 2015 bis 2030.

VERSCHIEDENE PROGNOSEN FÜR DEN SULZBACHER WOHNUNGSBEDARF. MIT BASISJAHR. BIS 2030



VERSCHIEDENE PROGNOSEN FÜR DEN SULZBACHER WOHNUNGSBEDARF, JÄHRLICH, BIS 2030





ZUR PRÜFUNG EMPFOHLENE POTENTIALFLÄCHEN

Quelle: Gemeinde Sulzbach; eigene Erfassung

VORABZUG

* Die Aktivierung dieser Flächen obliegt den Überlegungen der Eigentümer, die häufig von familiären Aspekten bestimmt sind.
P
S
5
4
Grundstückseigentümer
P Privat
S Gemeinde Sulzbach
wichtige Potentialflächen
besonders geeignet 3
bedingt geeignet 1 2
nachrangig geeignet 4 5
Potentielle Nachverdichtungsflächen
Baulücken*
Potentielle Flüchtlingsunterkünfte (Erhebung Gemeinde Sulzbach)
Flurstück, bebaut, geeignet
Flurstück, bebaut, bedingt geeignet
Flurstück, bebaut, nicht geeignet
Flurstück, unbebaut, geeignet
Flurstück, unbebaut, bedingt geeignet
Flurstück, unbebaut, nicht geeignet
0
100m
200m
300m
400m
500m

GEMEINBEDARF
Quelle: eigenes Foto

WOHNBEBAUUNG
Quelle: eigenes Foto

MISCHBEBAUUNG AN DER HAUPT-STRASSE „KLEINER DALLES“
Quelle: eigenes Foto

GEWERBLICHE NUTZUNG IM SÜD-OSTEN DES ORTSKERNS
Quelle: eigenes Foto

LANDWIRTSCHAFTLICHER HOF
Quelle: eigenes Foto

2.6 Nutzungsarten und -verteilung

Die nebenstehende Karte zeigt die Nutzungsarten in der Gemeinde.

Mischbebauung ist charakterisiert durch die Anordnung von Dienstleistungen und Einzelhandel im Erdgeschoss und die Anordnung von Wohnen in den Obergeschossen. In Sulzbach konzentriert sich diese Nutzungsart grundsätzlich entlang der Hauptstraße, der Cretzschmarstraße, am Platz an der Linde und entlang Schwalbacher Straße. Dieser Bereich bildet den lebendigen Kern der Gemeinde.

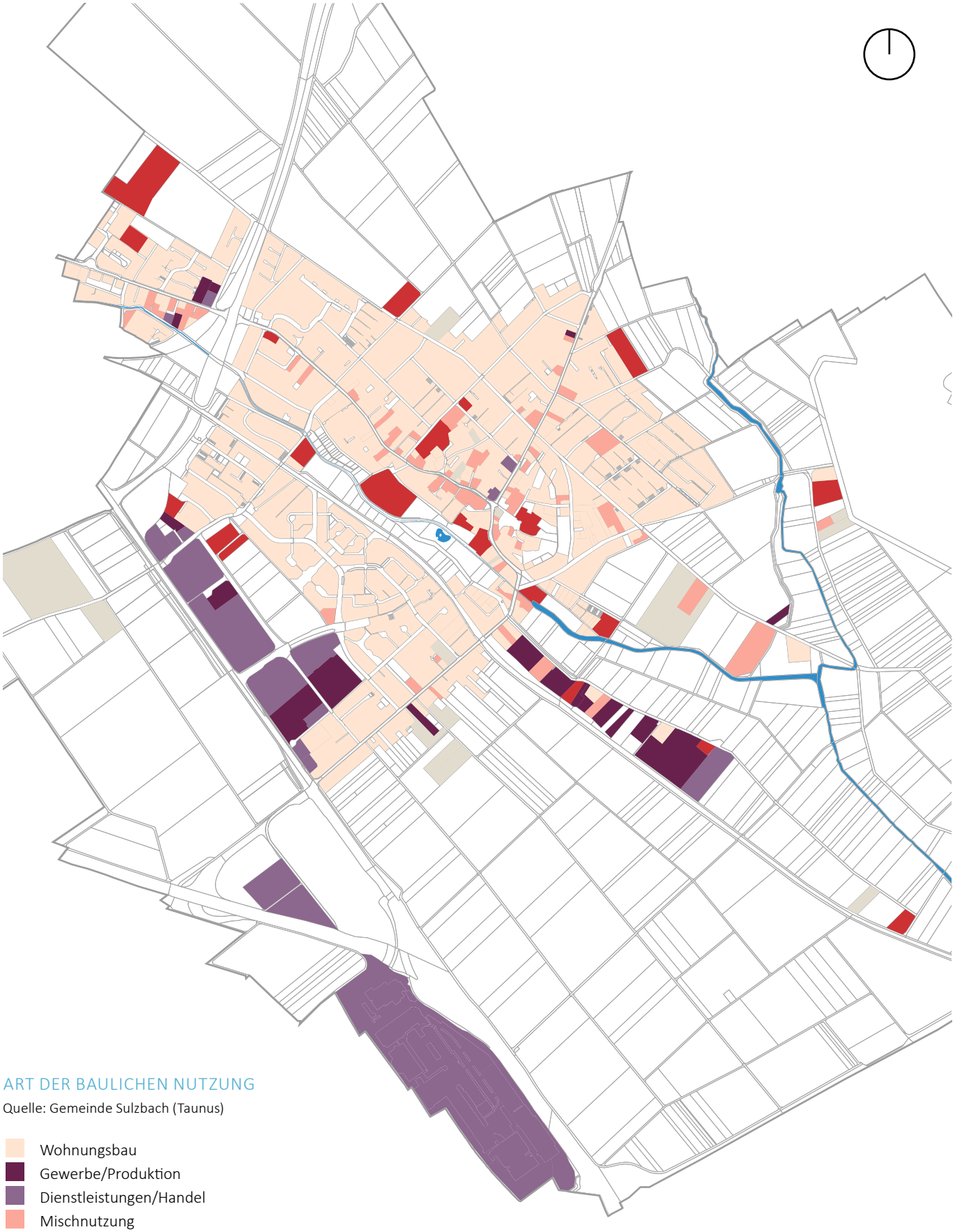
Flächen für den Gemeinbedarf sind ebenfalls im Ortskern konzentriert – Rathaus, Kirchen sowie die Cretzschmar-Schule befinden sich alle in unmittelbarer Nähe zueinander.

Dienstleistung, Gewerbe und produzierendes Gewerbe finden sich schwerpunktmäßig in drei Lagen:

- südwestlich des Siedlungsgebietes entlang der L3266,
- als Ausläufer der Siedlungsfläche im Südosten (zwischen Wiesenstraße und Bahnstrecke)
- sowie im Main-Taunus-Zentrum als Einzelhandelsschwerpunkt im Süden der Gemeindefläche.

Die Zone zwischen Gleisen und Wiesenstraße stellt eine städtebauliche Fehlentwicklung dar: sie ist über die Bahnstraße nur schlecht für Liefer- und Schwerverkehr erschlossen und zwingt diesen Liefer- und Schwerverkehr durch Wohngebiete zu fahren.

Die restlichen Flächen werden durch Wohnbebauung eingenommen. Außerdem finden sich vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe.



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Quelle: Gemeinde Sulzbach (Taunus)

- Wohnungsbau
- Gewerbe/Produktion
- Dienstleistungen/Handel
- Mischnutzung
- Gemeinbedarf
- LW Hof

0 500m

NUTZUNGSVERTEILUNG

Quelle: Gemeinde Sulzbach

Wohnen
öffentliche Nutzung
Gewerbe
0
100m
200m
300m
400m
500m

EIN- BIS ZWEIFAMILIENHÄUSER

Quelle: UmbauStadt

WOHNSIEDLUNG

Quelle: eigenes Foto

DOPPELHÄUSER

Quelle: eigenes Foto

MAIN TAUNUS ZENTRUM

Quelle: eigenes Foto

BÜROBEGEBÄUDE

Quelle: eigenes Foto

2.7 Bebauungstypologie

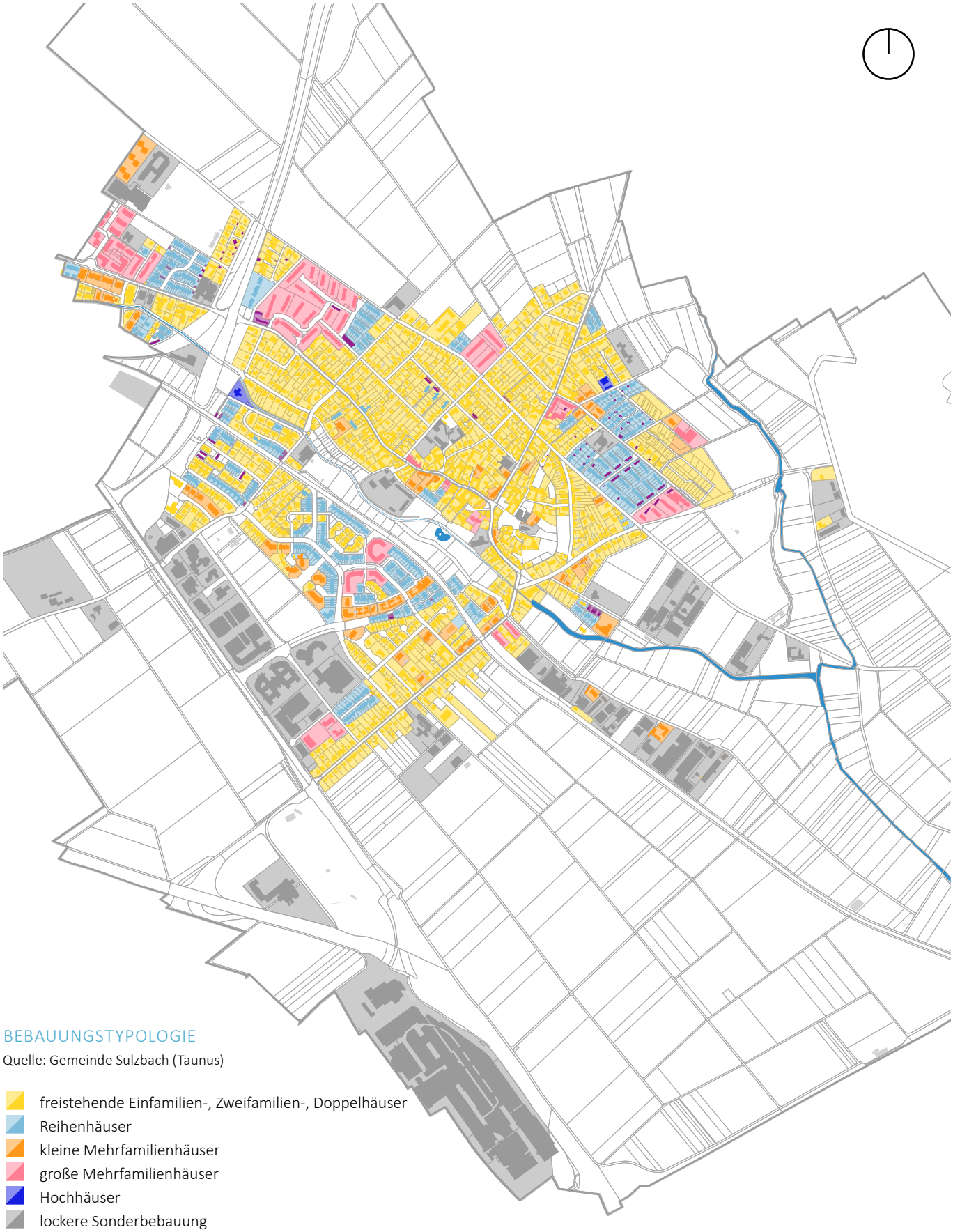
Wohnungen

Obwohl der größte Teil der Wohnungen in Sulzbach – 60 % – auf Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen entfällt (siehe Kapitel Wohnungsbestand), dominieren in der Fläche und damit im Ortsbild deutlich die Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies ist zu erwarten, da Ein- und Zweifamilienhäuser wesentlich mehr Fläche pro Wohneinheit benötigen als Geschosswohnungsbauten. Generell ist die Bebauung in Sulzbach durchmischt; am deutlichsten sticht die Farbwerkesiedlung im Nordwesten des Gemeindegebiets als zusammenhängende Geschosswohnungssiedlung hervor. Weitere Konzentration von dichterer Wohnbebauung finden sich an der Ostspitze des Siedlungsgebietes, in Sulzbach-Nord nordwestlich der Limesspange, sowie im Gebiet südlich des Heinrich-Kleber-Parks.

Gewerbe & Produktion

Die gewerbliche Nutzung entland der L3266 sind individuell gestaltete Solitärbauten, die hauptsächlich Büroflächen beherbergen. Entlang der Wiesenstraße finden sich Gewerbehallen für produzierendes Gewerbe und Logistik.

Eine Besonderheit stellt das Main-Taunus-Zentrum dar – ein zusammenhängendes Einkaufszentrum mit Parkhäusern.



BEBAUUNGSTYPOLOGIE

Quelle: Gemeinde Sulzbach (Taunus)

- freistehende Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- kleine Mehrfamilienhäuser
- große Mehrfamilienhäuser
- Hochhäuser
- lockere Sonderbebauung
- kleinförmige Bebauung
- keine Angabe

0 500m

SANIERTES FACHWERKHAUS

Quelle: eigenes Foto

WEG AM FRIEDHOF, STICHEL

Quelle: eigenes Foto

FRANKFURTER HOF

Quelle: eigenes Foto

PLATZ AN DER LINDE

Quelle: eigenes Foto

SANIERUNGSBEDÜRFTIGES GEBÄUDE

Quelle: eigenes Foto

2.8 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude sind für die integrierte Gemeindeentwicklung generell relevant, weil sie durch ihr Alter und ihren Charakter einer Gemeinde und einem Ort Identität stiften und so zum Bezugspunkt für die Bevölkerung werden.

Gleichwohl sind sie oftmals nur schwer und nur unter bestimmten Voraussetzungen baulich veränderbar und heutigen Bedürfnissen anpassbar. Planungen sind durch die altbaubedingten Parameter oftmals sehr erschwert. Häufig sind mit Sanierungen, Anpassungs- oder Umbaumaßnahmen auch immense Kosten verbunden.

Zu unterscheiden ist zwischen unter Schutz stehenden Einzelobjekten (hier sind bauliche Veränderungen weitestgehend untersagt) und Ensembles (Veränderungen sind zulässig, soweit sie den Gesamtcharakter des Gebietes nicht verändern).

In Sulzbach konzentrieren sich die denkmalgeschützten Gebäude und Ensembles um den historisch gewachsenen Ortskern. Hier gibt es drei Ensembles, die besondere Erwähnung finden sollten.

Gesamtanlage an der Linde 1) Die Anlage östlich des Platzes an der Linde umfasst die evangelische Kirche, den sogenannten „Stichel“ (Weg entlang der ehemaligen Dorfmauer), die dazwischen liegenden Freiflächen sowie weitere Häuser.

1a) Der Platz an der Linde ist zwar selber nicht Teil des denkmalgeschützten Bereichs, dieser Platz ist aber als Treffpunkt und Fokus des Gemeindelebens hochrelevant für Sulzbach.

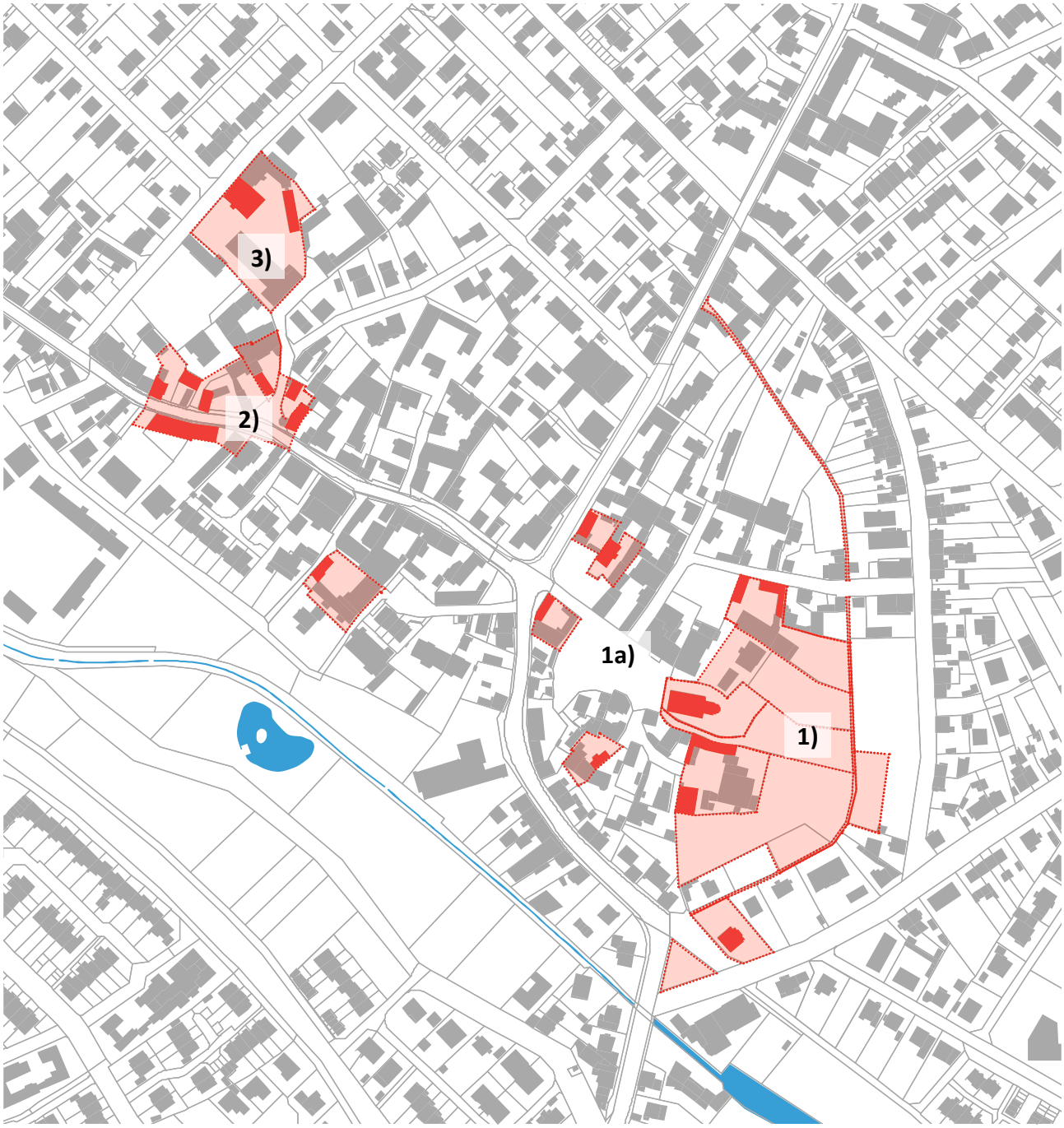
Gesamtanlage Hauptstraße / Oberschultheißereistraße

2) In diesem Bereich tritt die ehemals dörfliche Struktur noch besonders zutage. Alte Scheunen und Fachwerkhäuser zeugen von der vormals landwirtschaftlichen Geschichte Sulzbachs.

Anlage Frankfurter Hof

3) Das ehemalige Anwesen des Frankfurter Schultheiß in Sulzbach besteht aus dem Herrenhaus und einem angrenzenden Stallgebäude. Heute findet sich auf dem Gelände das neu erbaute Sulzbacher Bürgerzentrum.

Darüber hinaus befinden sich auf dem Gemeindegebiet noch weitere denkmalgeschützte Einzelobjekte, beispielsweise die Christiansmühle im Südosten der Gemarkung.



DENKMALSCHUTZ IM GEMEINDEZENTRUM

Quelle: Gemeinde Sulzbach-Taunus

HEINRICH-KLEBER-PARK

Quelle: eigenes Foto

KLEINGARTENANLAGE

Quelle: eigenes Foto

FREIFLÄCHEN

Quelle: eigenes Foto

SPORTPLATZ

Quelle: eigenes Foto

LANDWIRTSCHAFTLICHER HOF

Quelle: eigenes Foto

2.9 Grün- und Freiräume

Bebaute Flächen und Verkehrsfläche nehmen lediglich ein Drittel des Sulzbacher Gemeindegebiets ein, die Gemeinde ist durch Freiräume geprägt. Hierzu zählt die nach wie vor landwirtschaftliche Nutzung sowie Frei- und Erholungsflächen verschiedener Art, die im Folgenden erläutert werden.

Arboretum Main-Taunus

Das Arboretum Main-Taunus ist ein insgesamt 76 ha großer Park, der zum größten Teil (51 ha) auf Sulzbacher Gemarkung liegt, zum Teil aber auch auf dem Gebiet der Gemeinden Schwalbach und Eschborn. Er ist auch als Teil des Biotopverbundes im RegFNP ausgewiesen.

Heinrich-Kleber-Park

Die Gemeindestruktur ist geprägt durch die Täler des Sulzbachs und des Schwalbachs. Ein Teil des Sulzbachtals ist als Park gestaltet und bildet die zentrale Grünfläche der Gemeinde: der Heinrich-Kleber-Park bildet zum einen die zentrale innerörtliche Grün- und Erholungsfläche und bildet zum anderen für Fuß- und Radverkehr eine alternative Verkehrsachse zur Hauptstraße. Am nördlichen Ende des Parks liegt sich eine innerörtliche Kleingartenanlage.

Die zentrale Rolle des Heinrich-Kleber-Parks wurde durch den Gemeindevertretung bestätigt, als er am 16.11.2016 in einem Grundsatzbeschluss festlegte, den Gemeindepark mit seinen damaligen (und heutigen) Ausmaßen und Nutzungen zu definieren und zu erhalten. Damit wurde ausgeschlossen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Fläche zu verkleinern oder den Park in seiner öffentlichen Nutzbarkeit anderweitig einzuschränken.

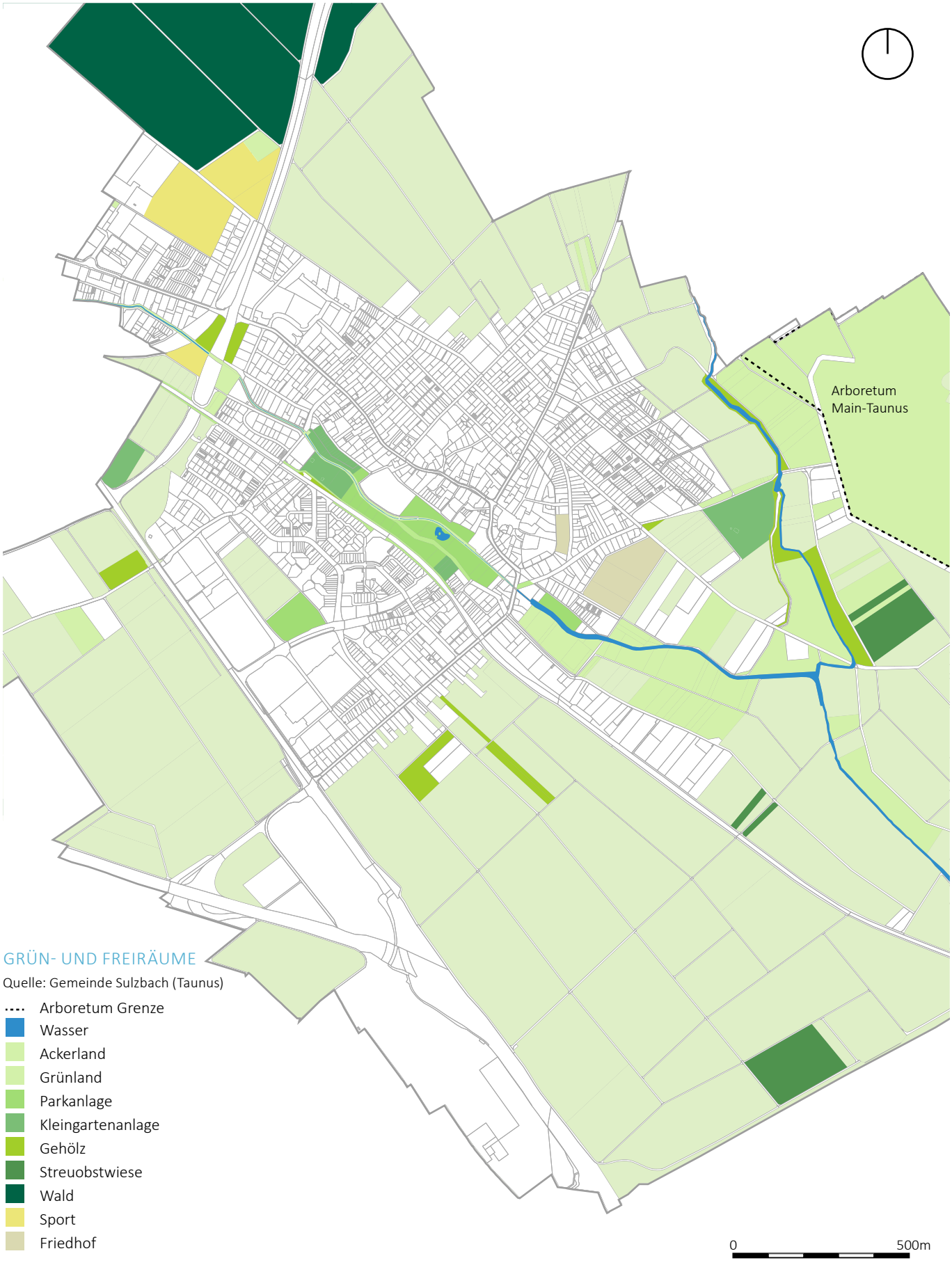
Kleingärten

Es gibt zwei Kleingartenanlagen in Sulzbach: einmal die Anlage Eschborner Straße, südwestlich des Arboretums, und die Anlage Oberliederbacher Weg sowie wohnungsnahe Gärten, welche an den Heinrich-Kleber-Park anschließen. Diese Anlage ist durch ihre zentrale Lage charakterisiert und stellt als innerörtlich gelegene Kleingartenanlage eine Besonderheit dar; als Mangel dieser Anlage wird das knappe Parkraumangebot gesehen. Die Anlage an der Eschborner Straße beeinträchtigt keine wichtigen Funktionen in der Gemeinde, da sie am Ortsrand liegt.

Landwirtschaftliche Nutzung

Laut der Flächenstatistik in Sulzbach beträgt der landwirtschaftliche Anteil an der Gesamtfläche 55 %: mehr als die Hälfte der Fläche Sulzbachs ist nach wie vor (trotz des Siedlungsdrucks und der Nähe zu Frankfurt) landwirtschaftlich genutzt. Die Landwirtschaft leistet nicht nur einen wichtigen Beitrag zur regionalen Versorgung, sondern trägt auch entscheidend zur Sicherung der ökologischen Qualität in Sulzbach und der Region bei.

Die nordöstliche Grenze der Gemeinde bildet eine kleinere Waldfläche. Angrenzend an diese Fläche knüpfen landwirtschaftlich genutzte Felder, die in Suzbach besonders fruchtbare Böden aufweisen. Insgesamt werden 557 ha in und um Sulzbach landwirtschaftlich genutzt. Es werden hauptsächlich Zuckerrüben, Getreide sowie Raps, Kartoffeln, Mais, Futtererbsen, Heu von Wiesen sowie Futter von Weiden bewirtschaftet. Ebenso werden die Freiflächen als Futterflächen für Vieh benötigt.


Arboretum
Main-Taunus
GRÜN- UND FREIRÄUME
Quelle: Gemeinde Sulzbach (Taunus)
Arboretum Grenze
Wasser
Ackerland
Grünland
Parkanlage
Kleingartenanlage
Gehölz
Streuobstwiese
Wald
Sport
Friedhof
0
500m

FREIRAUMSTRUKTUR

Quelle: Gemeinde Sulzbach; eigene Erfassung

Sportplatz
öffentliches Grün
Platz
Sport
Park
Landmarke, Gemeindeprägende Bebauung
Spielplatz
Spielplatz (nicht öffentlich zugänglich)
0
100m
200m
300m
400m
500m

2.10 Mobilität und Verkehr

Fließender Kfz-Verkehr

Sulzbach ist gut an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Der Autobahnanschluss zur A66 erfolgt durch die AS Frankfurt-Höchst im südlichen Bereich der Gemeinde am MTZ. Die Landesstraßen (L3014 und L3266) dienen als Ortsumfahrungen; mit der B8, die am MTZ westlich in Richtung Liederbach abzweigt, besteht eine überregionale Verbindung in Richtung Westen.

Innerorts erfolgt die Erschließung durch die Hauptstraße (K802) sowie die Schwalbacher Straße und die Bahnstraße (K801), klassifizierte Hauptverkehrsstraßen.

In der Ortsmitte gilt Tempo 30, in den äußeren Abschnitten der Hauptverkehrsstraßen Tempo 50. Die Geschwindigkeitsanordnung geht dabei nicht an allen Stellen mit der Gestaltung einher, so wurden z.B. in der Bahnstraße (Tempo 50) geschwindigkeitsdämpfende Elemente umgesetzt wie seitenversetztes Fahrbahnparken oder eingefärbte Knotenpunktbereiche. Die Hauptstraße wurde ca. 2010 im zentralen Abschnitt zwischen der Cretzschmarstraße und der Schwalbacher Straße komplett umgebaut. Ziel war eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, ohne gleichzeitig das Angebot an Parken zu reduzieren. Gelungen ist dies mit Verbreiterung der Gehwege, Schaffung von Platzsituationen am kleinen Dalles und zwischen den Einmündungen von Unterer und Oberer Borngasse sowie einer Neuordnung des Parkens. In den Wohngebieten wurden seit den 1980er Jahren vielfältige Maßnahmen zur **Verkehrsberuhigung** ergriffen, beispielsweise wurden im untergeordneten Straßennetz weitreichende Tempo-30-Zonen ausgewiesen.

Ein nicht nur für die Gemeinde Sulzbach, regionalbedeutsamer Verkehrserzeuger ist das MTZ mit rund 20.000 Fahrten am Tag (VDRM 2011)[1]. Aufgrund der dispersen Verkehrsströme und dem fehlenden Schienenanschluss findet ein Großteil dieser Fahrten mit dem Kfz statt. Möglich wird dies auch durch die 4.500 kostenlosen Parkplätze, was eine harte Konkurrenzsituation darstellt, sowohl für andere Verkehrsträger als auch für den innerörtlichen Einzelhandel.

Sowohl auf den umgebenden Landesstraßen wie auch den innerörtlichen Kreisstraßen ist die Kfz-Verkehrsbelastung insgesamt hoch. Zählungen ergaben 2011 eine Zunahme der Kfz-Verkehrsbelastungen gegenüber 2009 zwischen 3 % und 20 % (siehe „Tabelle: Kfz-Verkehrsaufkommen seit 2010 in und um Sulzbach (Quellen: Bundesverkehrszählungen 2010, 2015; Zählungen 2011 und 2012: Habermehl&Follmann)“ auf Seite 15)

Während die Leistungsfähigkeit auf den umgehenden Landesstraßen noch gegeben ist (vgl. Habermehl+Follmann (2012)), führt die Belastung durch den fließenden Kfz-Verkehrs in den Ortsdurchfahrten in Kombination mit den historisch engen Straßenquerschnitten, (teilweise wechselseitigem) Parken und vielfältigen Funktionen zu Konflikten zwischen den Verkehrsarten wie auch der Nutzungen.

Eine weitere Zählung zur Ermittlung des Durchgangsverkehr 2012[2] in den innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen ergab

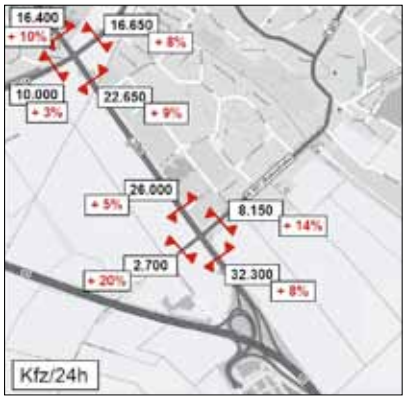
- 11 % (2.470 Kfz/24h) Durchgangsverkehr (DV) im Tagesverkehrsaufkommen bezogen auf das Gemeindegebiet

L3266

Quelle: eigenes Foto

BAHNSTRASSE

Quelle: eigenes Foto



KNOTENSTROMZÄHLUNG SEPTEMBER 2017

Quelle: Habermehl+Follmann (2012): Verkehrsuntersuchung zur äußeren Erschließung geplanter Entwicklungen im Rahmen des B-Plans Nr. 54 in Sulzbach (Taunus)

1 Verkehrsdatenbasis Rhein-Main VDRM 2011

2 Habermehl+Follmann (2012): Verkehrserhebung im Bereich der K801/k802 in Sulzbach (Taunus) – Bestandanalyse März 2012

- Hauptrelation des DV-Verkehrs (830 Kfz/24h): von BAB A66 über B8 - L3266 - Bahnstraße - Schwalbacher Straße nach Schwalbach

Querschnittsbezogene DV-Anteile in den Spitzenstunden:

- Bahnstraße: Morgenspitze 33%, Abendspitze 26%
- Schwalbacher Straße: Morgenspitze 36%, Abendspitze 28%

Hinzu kommt der nicht erfasste Binnenverkehr, der zusätzlich zum Ziel- und Quellverkehr sowie dem Durchgangsverkehr stattfindet.

Ruhender Kfz-Verkehr (Parken)

Der **ruhende Kfz-Verkehr** ist in Sulzbach im öffentlichen Straßenraum sehr präsent. Konflikte durch Parken bestehen u.a. entlang der gesamten Hauptstraße, der Bahnstraße und der Schwalbacher Straße. Angeordnetes und unerlaubtes Gehwegparken schränken hier wie auch in anderen Straßen die ohnehin baulich engen Gehwege weiter ein, so dass z.T. weniger als 1 m an nutzbarer Gehwegbreite für den Fußverkehr verbleibt, was unter dem Mindestmaß von 1,5 m für Barrierefreiheit liegt. Ein nebeneinander Hergehen ist dann nicht möglich, Menschen mit Rollatoren oder Kinderwagen müssen mitunter auf die Straße ausweichen, aber auch Kinder mit breitem Schulranzen haben Schwierigkeiten, sicher diese Wege zu nutzen und weichen auf die Fahrbahn aus. In der Ortsmitte, u.a. im östlichen Teil der Hauptstraße ist das Parkangebot reduziert und auch zeitlich befristet - hier konnten mit dem Umbau Aufenthalts- und Bewegungsräume für alle Nutzenden geschaffen werden.

Entlang der K801 (Schwalbacher Straße-Hauptstraße-Bahnstraße) ist seitenversetztes Parken auf der Fahrbahn angeordnet. Dies hat grundsätzlich geschwindigkeitsdämpfende Wirkung auf den Kfz-Verkehr, andererseits ist der Kfz-Begegnungsfall mitunter nur eingeschränkt möglich, was insbesondere in den morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden zu Rückstau und Behinderungen führt.

Auch im Gewerbegebiet West ist die Nachfrage nach Parkplätzen hoch. Hier sind zwar auf dem Privatgrund der Firmen noch erhebliche Kapazitäten (Erhebung nach Augenschein) vorhanden, aufgrund der Personalisierung der Stellplätze sind diese jedoch unzureichend ausgelastet, sodass Fahrzeuge in den öffentlichen Straßenraum gedrängt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Sulzbach im Taunus verfügt über zwei Anschlüsse an das **Schienennetz**: Am Haltepunkt „Sulzbach (Taunus) Nord“ verkehrt die S3 über Frankfurt Richtung Darmstadt (Betrieb: DB Regio AG), die RB 11 verbindet Bad Soden über den Hahltepunkt „Sulzbach (Taunus) Mitte“ mit Frankfurt-Höchst (Betrieb: Hessische Landesbahn (HLB)). Mit jeweils einem Halbstundentakt besteht eine gute Anbindung in Richtung Frankfurt. Das ÖPNV-Angebot in Sulzbach wird im Wesentlichen durch den Main-Taunus-Kreis als Aufgabenträger bestimmt.

Darüber hinaus wird Sulzbach von mehreren **Buslinien** erschlossen. Für die innerörtliche Erschließung entscheidend ist die Linie 253, welche die Haltestellen der Haupt- und Bahnstraße etwa im 30-Minuten-Takt anfährt (Betrieb: RMV). Die Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft (MTV) ergänzt das Angebot um einzelne Fahrten im Schulverkehr (810 A, 811). Das Main-Taunus-Zentrum wird von verschiedenen überörtlichen Buslinien angefahren (MTV 803, 804, 810, 814), besitzt aber keinen Schienenanschluss.

PARKSITUATION IM GEWERBEGEBIET WEST

Quelle: eigenes Foto

GEHWEGPARKEN IN DER HAUPTSTRASSE

Quelle: eigenes Foto

RB 11 AM BAHNHOF SULZBACH

Quelle: eigenes Foto

BUSLINIE 253 IN DER BAHNSTRASSE AN DER HALTESTELLE FINKENWEG

Quelle: eigenes Foto

Zur Beurteilung der **Erschließungsqualität** wurde der Fahrplan 2017 sowie die Qualitätsstandards des Nahverkehrsplans 2013-17 (NVP)[3] herangezogen. Die beiden Schienenhaltepunkte befinden sich zwar in Randlage zum Siedlungsgebiet, decken aber jeweils mit einem 1.000-m-Radius ganz Sulzbach ab. Der 30-Minuten-Takt entspricht den Vorgaben des NVP.

Betrachtet man die Einzugsradien von 300 m für die Bushaltestellen (vgl. NVP), ergeben sich deutliche **Erschließungsdefizite**: zum einen in der gesamten westlichen Ortslage mit dem Gewerbegebiet West und der Gesamtschule als wichtige Ziele, zum anderen das nördliche Gemeindegebiet mit einem Wohnschwerpunkt. Hier finden aktuell nur einzelne Schulbusfahrten im Winterhalbjahr statt. Die Buslinien sind in ihrem Verlauf schwer nachvollziehbar, die Haltestellen fallen in Hin- und Rückrichtung räumlich (z.T. auch namentlich) auseinander, die Hauptlinie 253 verkehrt mit verschiedenen Wegverläufen (durch Hauptstraße bzw. Gewerbegebiet West) wodurch sich für die Merkbarkeit des Fahrplan ungünstige Taktsprünge ergeben. Ein in dieser Hinsicht bestehender Prüfauftrag des NVP, wonach die das Gewerbegebiet bedienende Fahrten der Linie 253 in eine eigene Linie ausgegliedert werden sollte, wurde nicht weiter verfolgt (NVP Anhang 1, S. 1).

Generell steht der NVP unter dem Diktat, **Einsparpotentiale** zu erzielen. Verbesserungswünsche hinsichtlich der Bedienung des nördlichen Gemeindeteils bzw. der Anbindung Schwalbachs an das MTZ wurden im NVP ebenso abgelehnt wie eine Schienenanbindung des MTZ. Die wenig nachgefragten MTV-Fahrten im Abend- und Wochenendverkehr sollen bzw. wurden bereits auf AST-Betrieb[4] umgestellt. Eine moderate Angebotsausweitung ist in Bezug auf das MTZ zu konstatieren, mit einigen zusätzlichen Fahrten in den Abendstunden (Antwort auf verlängerte Öffnungszeit MTZ) und einer Fahrwegverlängerung der Linie 804 (Optimierung Umstieg nach Frankfurt).

Für die **Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs** gibt der NVP für die gesamte S 3-Linie täglich 20.000 Fahrgäste und für die HLB 1.700 Fahrgäste an (RMV-Fahrgasterhebung 2010). Der ÖV-Anteil in Sulzbach liegt bei ca. 11 % (VDRM)[5]. Generell werden rückläufige Fahrgastzahlen für die Schülerverkehre und steigende in Bezug auf das MTZ festgestellt. Von weiteren ÖV-Nutzerpotentialen ist v.a. hinsichtlich der Auspendler Richtung Frankfurt auszugehen. Bei den sehr dispersen Einpendlerströmen nach Sulzbach ist es ungleich schwieriger ein attraktives ÖV-Angebot zu gestalten.

Beide SPNV-Stationen verfügen über Angebote für Park-und-Ride (P+R) und Bike-und-Ride (B+R) von ausreichender Dimensionierung, guter Qualität und zielnaher Positionierung. Für B+R kann in Sulzbach noch von ungenutzten Potentialen ausgegangen werden. Erfahrungsgemäß nimmt ab 500 m Entfernung die Bereitschaft, zu Fuß zur Station zu gehen, merklich ab - gerade in diesem Entfernungsbereich liegen in Sulzbach jedoch die wichtigen Wohngebiete.

Alle Bushaltestellen sind über gesicherte Zuwege gut fußläufig zu erreichen. Allerdings verfügen nicht alle über einen Witterungsschutz. Besonders problematisch ist dies im Zusammenhang mit Umsteigesituationen (Sulzbach Bahnhof Westseite), in der Ortsmitte, wo mit entsprechenden Ein- und Aussteigerzahlen zu rechnen ist (Mitte, Rathaus) sowie an Haltestellen, wo beide Fahrtrichtungen betroffen sind (Finkenweg). Haltestellen, die nur gelegentlich im Schülerverkehr bedienten werden, sind generell ohne Überdachung ausgeführt. Radab-

3 VKT (2013): 3. Nahverkehrsplan für den Main-Taunus-Kreis 2013-2017 (NVP)
4 AST = Anruf-Sammel-Taxi
5 Verkehrsdatenbasis Rhein-Main, Verkehrsmodell für das Rhein-Main-Gebiet

stellanlagen an Bushaltestellen sind keine vorhanden, zumindest in Bezug auf (über-) regionale Buslinien mit Halt nur an der L3266/Bahnstraße wäre dies bedenkenswert.

Insgesamt wirkt das ÖV-System Sulzbachs auf den potentiellen Fahrgast **unübersichtlich:** Die Linie 253 besitzt keinen durchgängigen Takt und Wegverlauf, für die verschiedenen Fahrtoptionen in Richtung Oberzentrum Frankfurt fehlt die Übersicht über das Gesamtangebot (S-Bahn, RB, Bus). Im Ergebnis ergibt sich zwar hinsichtlich Bedienfrequenz und -zeitraum ein angemessenes ÖV-Angebot, allerdings ist es für ungeübte Nutzerinnen und Nutzer nur schwer verständlich und daher nicht gut nutzbar.

Betrachtet man die **Verknüpfungssituation** an den beiden Bahnstationen, fällt auf, dass der Umstieg zwischen Bus und Bahn räumlich nicht optimal gelöst ist. Augenscheinlich wird dies am Nordbahnhof, wo zwischen der Bushaltestelle Siedlung und dem S-Bahnsteig knapp 200 m und Stufenrampen zu überwinden sind - für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen kaum leistbar. Auch an den Bushaltestellen bestehen hinsichtlich der Barrierefreiheit Defizite. Diese sollen sukzessive behoben werden, für 2018 wird ein erster Antrag für 10 von 22 auszubauenden Haltestellen bei Hessen Mobil eingereicht werden. Unterstützt wird die Gemeinde Sulzbach bei dem bis 2022 gesetzlich verankerten barrierefreien Ausbau (Bundesgleichstellungs- und Personenbeförderungsgesetz) durch die Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft (MTV), die die Antragstellung koordiniert.

Radverkehr

Ziel der Radverkehrsplanung ist eine Angebotsplanung, bei der wichtige Quellen und Ziele des **Radverkehrs auf möglichst direkten, zügig befahrbaren Routen miteinander verbunden werden**. Da Radverkehrsziele über das ganze Gemeindegebiet verteilt vorliegen, gilt es ein flächendeckend geschlossenes, sicheres und attraktives Radnetz anzustreben. Grundlage für die Analyse sind die überörtlichen Radrouten des Regionalverbandes (welche auch Eingang in den Radroutenplaner bzw. den Schülerradroutenplaner gefunden haben), das Radverkehrsnetz des Main-Taunus-Kreises sowie eigene Befahrungen.

Sulzbach ist gut in das **überörtliche Radverkehrsnetz** eingebunden u.a. mit zwei Routen nach Frankfurt (ca. 10 km) wenn auch teilweise mit unterdimensionierten gemeinsamen Geh- und Radwegen parallel zu den klassifizierten Straßen (L 3014 (teilweise), L 3266, K 801 außerorts). Die eher freizeitorientierte Safari-Regionalparkroute greift mit dem Arboretum sowie dem Sulz- und Schwalbach attraktive Landschaftselemente auf. Ferner eignen sich viele landwirtschaftliche Wege zum Radeln. Während der Geländebeobachtung konnte ihre starke Frequentierung sowohl im Zugang zum MTZ als auch zwischen Sulzbach und dem Arboretum und weiter nach Eschborn festgestellt werden.

Die **innerörtliche Radverkehrssituation** Sulzbachs weist eine Zweiteilung in Wohngebiete und Hauptstraßen auf: Im Erschließungsstraßennetz kann der Radverkehr durch die weitreichenden Tempo-30-Zonen problemlos im Mischverkehr auf der Straße fahren. Ergänzt um eigene (i.d.R. gemeinsame) Geh-und Radwege u.a. im Park und am Sulzbach ergibt dies gute Ausgangsbedingungen für den Radverkehr, trotz einer gewissen Topographie.

Das Hauptstraßennetz weist keine eigene Radinfrastruktur auf. Dies ist in den zentralen Abschnitten mit angeordnetem Tempo 30 unkritisch (K801 und K802 zwischen Cretzschmar-, Sossenheimer und Wiesenstraße). Hingegen sind die Bereiche mit Tempo 50 bei gleichzeitig hoher Kfz-Belastung (südliche Bahnstra-

GEMEINSAMER GEH- UND RADWEG ZUM MTZ

Quelle: eigenes Foto

MISCHVERKEHR

Quelle: eigenes Foto

ße, nördliche Schwalbacher Straße, westliche Hauptstraße) im Grenzbereich der entsprechenden Richtlinien. Die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen 2010 (ERA)[6] raten ab einer Belastung von 1.000 Kfz in der werktäglichen Spitzenstunde eine separate Radverkehrsführung. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Indikatorwerte überschritten sind, da die Verkehrszählung (Habermehl+Follmann 2012) bereits Werte um 900 Fahrzeuge ohne Binnenverkehre ergab (südliche Bahnstraße 870 Kfz in der Spitzenstunde; nördliche Schwalbacher Straße 950 Kfz; westliche Bahnstraße 770 Kfz).

Für die **Radrouten** in Sulzbach sind die **Querungsoptionen** der Landesstraßen L 3014/L 3266, die Übergänge der RB 11 und die Brücken über den Sulzbach als **Zwangspunkte** entscheidend. Hieraus ergeben sich als wichtige innerörtliche Radrouten:

- **Oberliederbacher Weg/Rossertstraße:** Die Achse verläuft weitgehend durch Tempo-30-Straßen und verbindet die westlichen Wohngebiete miteinander sowie mit den landwirtschaftlichen Wegen außerorts. Sie wird auch von Schülern auf dem Weg zum Gymnasium in Schwalbach verwendet (Schülerradroute). Problempunkt: ungesicherte Querung der Hauptstraße.
- **Am Limespark/Im Haindell/Park/Cretzschmarstraße:** Diese zentral gelegene Nord-Süd-Achse verbindet das Gewerbegebiet West und das Wohngebiet Haindell mit der Cretzschmarschule und der Ortsmitte mit allseinen Angeboten und Bürgerzentrum. Sie verläuft über Tempo-30-Straßen, separate Radinfrastruktur und verkehrsberuhigte Bereiche. Problempunkte: Gemeinsamer Geh-/Radweg Am Limespark ist zu schmal; Wegversätze im-Bereich Haindell; Treppe an Brücke über RB 11; Querung Hauptstraße nur via Fußgängerschutzanlage.
- **Bahnstraße/Schwalbacher Straße:** Die Achse stellt die überörtliche Anbindung nach Liederbach und Schwalbach dar sowie zum MTZ (Main-Taunus-Zentrum), innerörtlich verbindet sie die Wohngebiete mit der Ortsmitte (Einzelhandel, Versorgungseinrichtungen) und dem Bahnhof Mitte. Die Achse führt über Hauptverkehrsstraßen mit Tempo 30 nur im zentralen Abschnitt. Problempunkt: Starke Kfz-Belastung, in Ortsrandlage bei Tempo 50.
- **Staufenstraße/Neugartenstraße/Mühlstraße:** Die Achse verbindet Sulzbach überörtlich mit Frankfurt (Sossenheim), innerörtlich werden die nördlichen Wohngebiete mit dem S-Bahnhaltepunkt Nord sowie der Gesamtschule verbunden. Die Achse führt durch Tempo-30-Straßen und über landwirtschaftliche Wege. Problempunkte: Unterführung der Limesspange ist mit Treppen und Schieberampe nicht befahrbar; soziale Kontrolle in Ortsrandlage.
- **Hauptstraße (Park):** Die Achse verbindet Sulzbach mit dem Mittelzentrum Bad Soden, innerörtlich stellt sie die zentrale Ost-West-Achse dar, welche an den wichtigen Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen vorbei führt. Sie verläuft auf der belasteten Hauptverkehrsstraße mit Tempo 30 im zentralen Bereich. Alternativ kann als Bypass über Am Kippelgarten und den Park bis zum Rathaus gefahren werden. Problempunkt Hauptstraße: Starke Kfz-Belastung, in Ortsrandlage bei Tempo 50; Problempunkt Park: soziale Sicherheit.
- **Niederhofheimer Weg/nördlicher Bahnweg (Park)/Am Lergersberg/Wiesenstraße:** Die Achse verläuft entlang der Bahntrasse und verbindet Sulzbach überörtlich mit Bad Soden (via Unterführung L3014) und F.-Höchst.

6 FGSV (2010): Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA)

Innerörtlich stellt sie eine Querverbindung abseits vom Kfz-Verkehr dar und erschließt u.a. die Grundschule und den Bahnhof Mitte. Problempunkt: ungesicherte Querung der Bahnstraße, unbefestigter Untergrund im Übergang Park-Am Lergesberg.

- **Landwirtschaftlicher Weg am Wasserwerk/Am Ilmenbaum/Bahnstraße 39-41:** Die Achse stellt eine Querverbindung am Rand des Wohngebiet Haindell dar, erschließt das Gewerbegebiet West und kann abseits der stark befahrenen Straßen als Verbindung Richtung MTZ oder auf die Felder genutzt werden. Problempunkt: ungesicherte Querung der Bahnstraße.

Die Radrouten sind mit einem umfassenden Beschilderungskonzept versehen. Sie sorgt für eine leichte Orientierung ortsfremder Radler, für ortskundige Radler wirken die Kilometer-Angaben imagefördernd für den Radverkehr, da sie immer wieder vergegenwärtigen, wie nah und damit rad-affin wichtige Ziele tatsächlich liegen.

Die **Radabstellanlagen** an den Schienenhaltepunkten sind von hochwertiger Qualität (Bügel), überwiegend überdacht, ausreichend dimensioniert und zielnah angebracht, außerdem verfügen die Standorte über mietbare Boxen wo die Fahrräder abgestellt werden können. Beide Schulen sind wichtige Ziele des Radverkehrs, mit sehr gut ausgelasteten Radabstellanlagen. An der Mendelsohn-Bartholdy-Gesamtschule sind hochwertige Orion-Beta-Anlagen installiert, allerdings ohne Überdachung, die Cretzschmar-Grundschule besitzt Felgenklemmer mit Überdachung. An wichtigen öffentlichen Einrichtungen hat die Gemeinde Sulzbach hochwertige Radabstellanlagen errichtet wie z.B. am Rathaus, an der Sporthalle (Bügel, teils überdacht). Seitens der Geschäftstreibenden bzw. der Privatpersonen sind wenig Radabstellanlagen vorhanden und zumeist von eher schlechter Qualität (Felgenklemmer, ohne Überdachung).

Fußverkehr

Die eigenen Füße sind das individuellste aller Verkehrsmittel. Insbesondere Kinder und Jugendliche, Menschen mit Versorgungs- und Familienpflichten sowie ältere Menschen bewegen sich häufig zu Fuß – sei es für den Einkauf, für Erledigungen, zur Schule oder zur Freizeit. Wichtiges **Qualitätskriterium** für den Fußverkehr ist aufgrund der starken Umwegeempfindlichkeit ein möglichst engmaschiges Wegenetz. Hinzu kommen sichere Querungsmöglichkeiten, Barrierefreiheit sowie eine ausreichende Dimensionierung der Wege. Sulzbach verfügt über gute Ausgangsbedingungen für den Fußverkehr: Einerseits sind aufgrund seiner kompakten Siedlungsstruktur viele Ziele gut fußläufig zu erreichen. Andererseits kann man sich in den Wohngebieten sicher zu Fuß bewegen aufgrund der weitreichend ausgewiesenen Tempo-30-Zonen; außerhalb des Siedlungsgebietes eignen sich die vielen landwirtschaftlichen Wege für Spaziergänge.

Für Sulzbach wurde ein **geschlossenes Hauptfußwegenetz** entwickelt, basierend auf den wichtigen Zielen (historischer Ortskern, Gemeindeverwaltung, Schulen, Nahversorgungs-, Freizeiteinricht-ungen) und unter Berücksichtigung der Zwangspunkte (Querungen Bahn, Sulzbach). Dieses dient als Grundlage zur Überprüfung der Qualität der Erreichbarkeit sowie der sich daraus ableitenden Maßnahmen.

Das Grundgerüst für die Sulzbacher Fußwege stellen die Wohngebiete mit ihrer z.T. durchlässigen Struktur dar (z.B. Haindell) sowie der zentral gelegene Erholungspark.

BEENGTE GEHWEGSITUATION BAHNSTRASSE

Quelle: eigenes Foto

UMGESTALTETE HAUPTSTRASSE MIT AUFENTHALTSQUALITÄT

Quelle: eigenes Foto

Attraktive Gehwege müssen ausreichend Platz bieten, damit sich zu Fuß gehende begegnen können – auch mit Kinderwagen oder Rollator. Als Mindestbreite gemäß der Barrierefreiheit gelten 1,50 m[7] an effektiv **nutzbarer Gehwegbreite**, d.h. abzüglich des Raumes, der von parkenden Kfz, Lampenmasten usw. beansprucht wird. Unter dem Gesichtspunkt von **Aufenthaltsqualität** werden deutlich größere Breiten von mindestens 2,50 m[8] veranschlagt.

Diese Anforderung an Fläche ist besonders relevant für die Ortsmitte mit den vielfältig vorhandenen Randnutzungen und der Funktion als Treffpunkt. Hier sind v.a. in der Hauptstraße wie auch vor dem Rathaus mit den Umgestaltungen Verbesserungen zu konstatieren hinsichtlich Aufenthalt und Bewegung. Entlang der Haupt- und Schwalbacher Straße sind zwar auch entsprechende Fußgängerfrequenzen vorhanden, ein sicheres oder sogar komfortables Gehen oder Verweilen kann aufgrund der geringen nutzbaren Gehwegbreiten von teilweise nur 1 m nicht stattfinden. Der große Dalles wie auch der Platz an der Linde würden sich von der Platzsituation wie auch aufgrund der angrenzenden Nutzungen mit u.a. Kirche, Kita und Bürgerhaus grundsätzlich als attraktiver Aufenthaltsbereich anbieten, Parken, z.T. auch ungeordnet wie die Gestaltung wirken dagegen.

Bereiche mit erhöhtem Querungsbedarf (z.B. an Haltestellen oder entlang von Schulwegen) sind mit **gesicherten Querungen** wie Zebrastreifen (Fußgängerüberweg, FGÜ) oder Fußgängerampel (FSA) ausgestattet. Ein sicheres Queren ist so an vielen Stellen – insgesamt gibt es z.B. 21 Zebrastreifen – möglich. Ausnahme bildet die Ortsmitte mit den vielseitigen Nutzungsverflechtungen zwischen beiden Straßenseiten. So ist die Kreuzung Schwalbacher Straße/Hauptstraße zwar signalisiert, die unterdimensionierten Aufstellflächen erschweren hier eine sichere Querung, insbesondere auch für Personen in Begleitung von Kindern auf dem Weg zum Kindergarten.

In der Hauptstraße konnte durch die umfassende Umgestaltung unter Einbeziehung von Shared-Space-Aspekten der vielfältige Querungsbedarf u.a. im Bereich vom kleinen Dalles und am Bornplätzchen dagegen bereits wirkungsvoll baulich unterstützt werden - eine gesonderte Querungsanlage ist nicht erforderlich. An der Hauptstraße und der Schwalbacher Straße hingegen sind auf Höhe des Rathauses und der Altkönigstraße wichtige Fußwegebeziehungen ohne gesicherte Querung.

Landwirtschaftlicher Verkehr

Neben dem klassischen Kfz-Verkehr gibt es in Sulzbach noch einen bedeutsamen Anteil an landwirtschaftlichem Verkehr. Zum landwirtschaftlichen Wegenetz werden die Erkenntnisse des Verkehrsrahmenplans aus 2002[9] übernommen und ggfs. aktualisiert.

Landwirtschaftliche Höfe finden sich dabei auch in der Ortslage, die Erreichbarkeit erfolgt dabei auch über typische Wohnstraßen, z.B. die Kirchstraße, was bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen ist. Die Fahrzeuge und Maschinen sind bis zu 3,20 m breit und bis zu 18 m lang (mit Anhänger) und stellen damit besondere Anforderungen an die Dimensionierung und/oder die verkehrlichen Regelungen.

Mobilitätsmanagement

In Sulzbach gibt es bereits Ansätze sowohl im betrieblichen als auch im schulischen Mobilitätsmanagement.

7 FGSV (2010): Handbuch für barrierefreie Verkehrsanlagen (HBVA)
8 FGSV (2006): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)
9 R+T und StadtBauPlan (2002): Verkehrsrahmenplan Sulzbach (Taunus) - Entwurf

Mit der Bürgermitwirkung „Verträgliche Mobilität“ besteht seit 2013 in Sulzbach ein eingeführtes Beteiligungsangebot. In verschiedenen Arbeitsgruppen wurden und werden verkehrsmittelspezifische Fragen diskutiert und Lösungsansätze entwickelt. 2014 wurden im Rahmen der Erstellung des Klimaschutzteilkonzeptes Mobilität unter Beteiligung der Bürgermitwirkung „Verträgliche Mobilität“ konkrete Lösungsansätze sowohl zu Infrastrukturmaßnahmen wie auch zu den sogenannten „weichen“ Maßnahmen des **Mobilitätsmanagements** erarbeitet. Dieses Engagement wurde mit der Verleihung des Preises „Kommunaler Klimaschutz 2014“ gewürdigt. Viele der diskutierten und im Klimaschutzteilkonzept dokumentierten Ansätze wurden oder werden weiterverfolgt. Unter anderem wurden eine E-Ladesäule, für Autos und Pedelecs unzer Anderem am Rathaus errichtet.

Die Gemeindeverwaltung Sulzbach ist im Bereich des **betrieblichen Mobilitätsmanagements** mit gutem Beispiel vorangegangen und hat im Rahmen des Förderprogrammes „südhessen effizient mobil“ einen entsprechenden Beratungsprozess durchlaufen. Hierbei wurde die Mobilitätssituation im Bestand erfasst: die Verkehrsmittelwahl der 130 Beschäftigten gestaltet sich auf ihren Arbeitswegen mit 23 % für den Fuß- und 19 % für den Radverkehr, 6 % ÖPNV und 53% MIV. Es wurden Ansatzpunkte zur effizienteren Mobilitätsgestaltung innerhalb der Stadtverwaltung identifiziert und erste Projekte umgesetzt z.B. die Verbesserung der Radabstellsituation am Rathaus und die Anbringung von Fahrradboxen an den Bahnstationen. Auch die größte Firma Sulzbachs, der Kosmetikhersteller Cosnova, hat auf Beratungsempfehlung durch die Gemeindeverwaltung im Zusammenhang mit einer geplanten Betriebsverlagerung auf das Gelände des ehemaligen Autokinos, eine Erstberatung im betrieblichen Mobilitätsmanagement durchlaufen. Weitere Gespräche laufen mit Geschäften und Firmen des MTZ.

Im Bereich des **schulischen Mobilitätsmanagements** ist ein Schulwegeplan erstellt worden. In ihm sind vorgeschlagene Treffpunkte für Laufgemeinschaften der Schulkinder („Walking-Bus“) dargestellt. Um die Verkehrssituation im Schulumfeld durch mit dem Auto gebrachte bzw. abgeholte Kinder zu entspannen, sind ebenfalls zwei Elternhaltestellen im Gespräch. Jedes Jahr wird der Schulwegeplan in einer Veranstaltung den Eltern der Erstklässler vorgestellt und versucht, Eltern als Paten für die Begleitung der Laufgemeinschaften zu gewinnen.

Mit der Teilnahme an der jährlichen Aktion Stadt- und Schulradeln wird aktiv für die Option eines anderen Verkehrsverhalten auf den alltäglichen Wegen geworben. Die Gemeinde hat dazu eine Erweiterung bewirkt im Sulzbacher Projekt: „Alles andere als Auto“; in diesem Projekt wird erstmals die beim Stadtradeln mögliche Registrierung von Fahrradkilometern um die Möglichkeit der Registrierung von Fußweg- und ÖPNV- Kilometern erweitert und angeboten.

ZU SCHULBEGINN AUFGESTELLTE EYECATCHER

Quelle: eigenes Foto

BANNER ZUR VERTRÄGLICHEN MOBILITÄT

Quelle: eigenes Foto

ANALYSE VERKEHR

HAUPTVERKEHRS- UND ERSCHLIESSUNGSSTRASSENNETZ

Quelle: eigene Darstellung

Zulässige Höchstgeschwindigkeit (Feb. 2017)

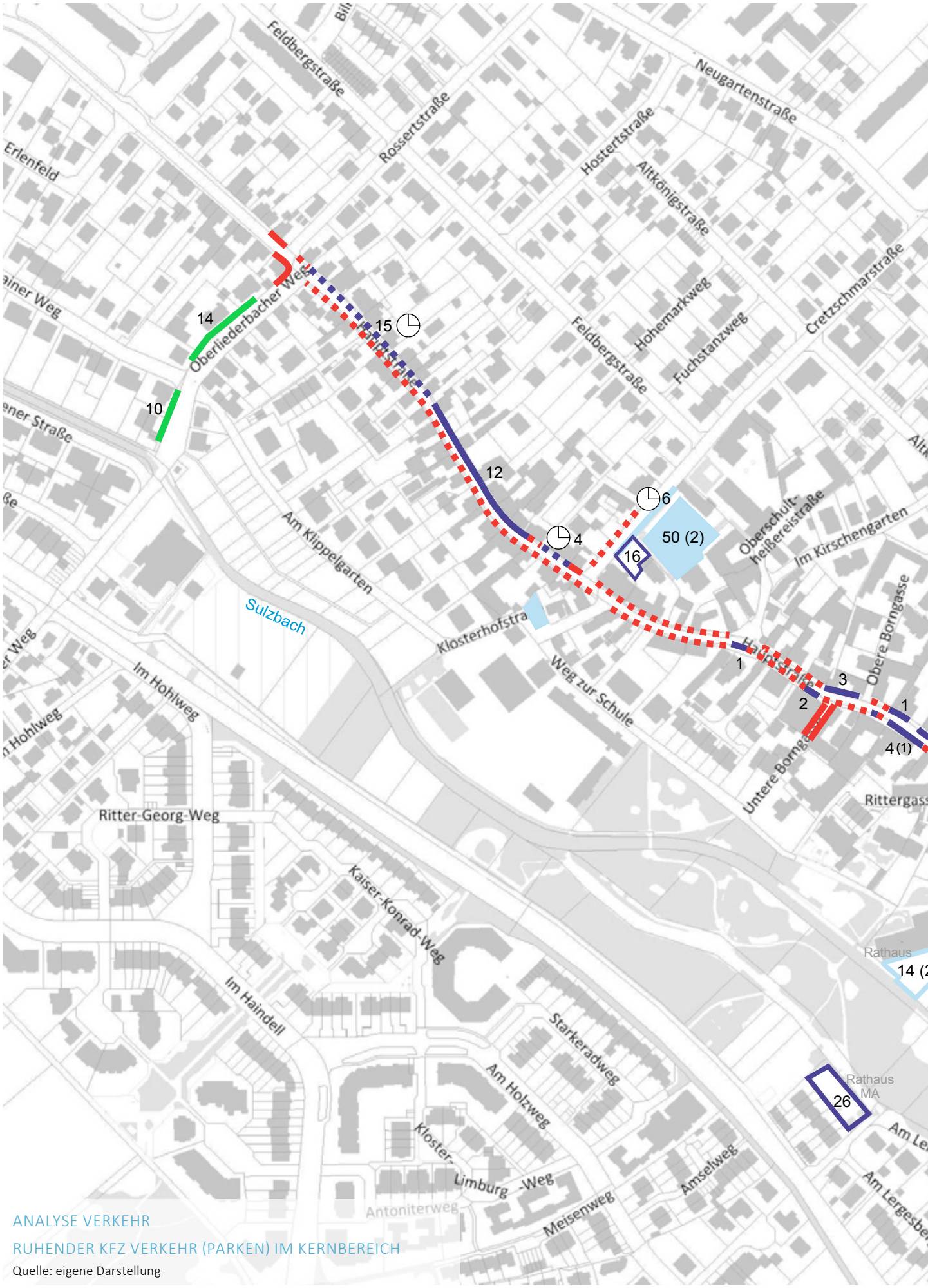
- Bundesautobahn, > Tempo 120
- Bundes-, Landesstraße, Tempo > 60
- innerörtliche Hauptverkehrsstraße und Hauptsammelstraße, Tempo 50
- innerörtliche Hauptverkehrsstraße, Tempo 30
- Tempo-30-Zone
- Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsmengen

- Kfz/ 24h (2012, HF)
- Kfz/24h (Hochrechnung aus Geschwindigkeitsmessungen 2014/2015)
- Kfz/24h (Verkehrsmengenkarte 2015)

- (Fußgänger-/)Lichtsignalanlage
- Einbahnstraße
- Zufahrt für LKW verboten bzw. Zufahrt für LKW verboten - Anlieger frei (Z 250 StVO)
- Einfahrt verboten (Z 267 StVO)
- Absperrung (keine Durchfahrt)
- Bahngleise

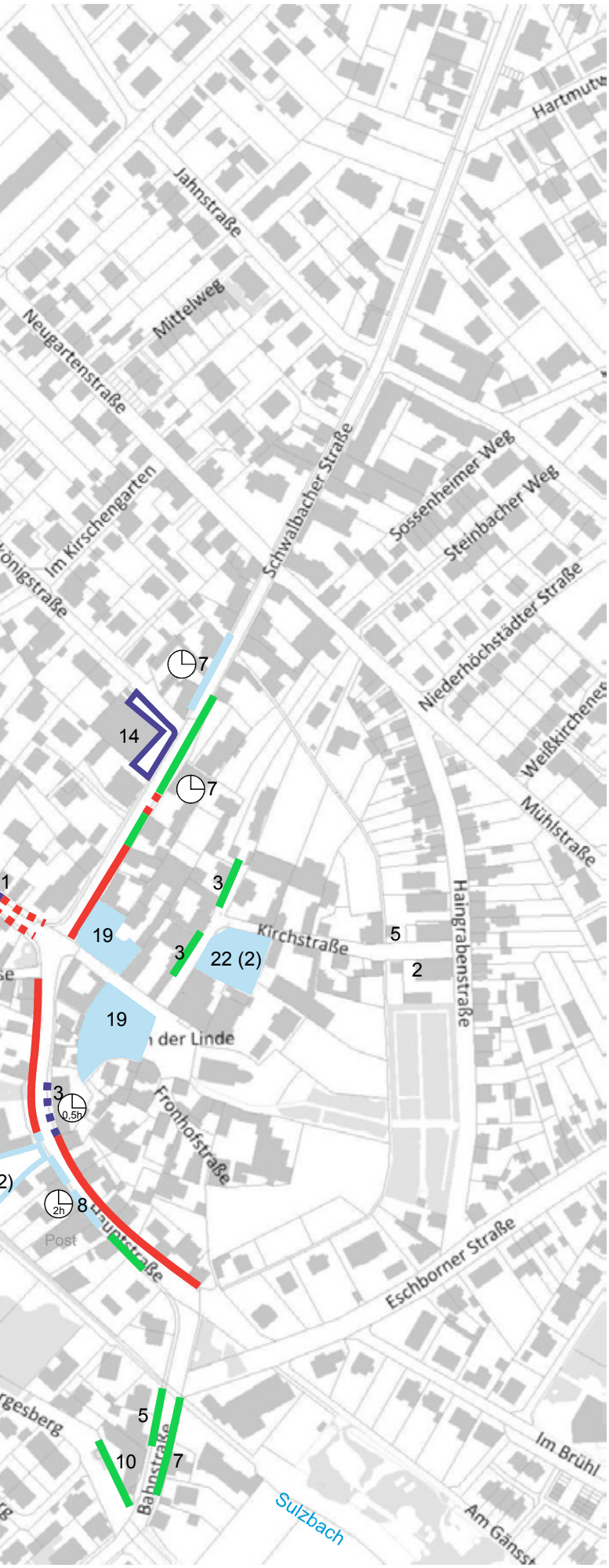
0m 500m



ANALYSE VERKEHR

RUHENDER KFZ VERKEHR (PARKEN) IM KERNBEREICH

Quelle: eigene Darstellung



Halteverbote
Absolutes Halteverbot
Eingeschränktes Halteverbot

Parkflächen
frei
zeitlich begrenzt (Parkscheibe)
Kundenparkplatz

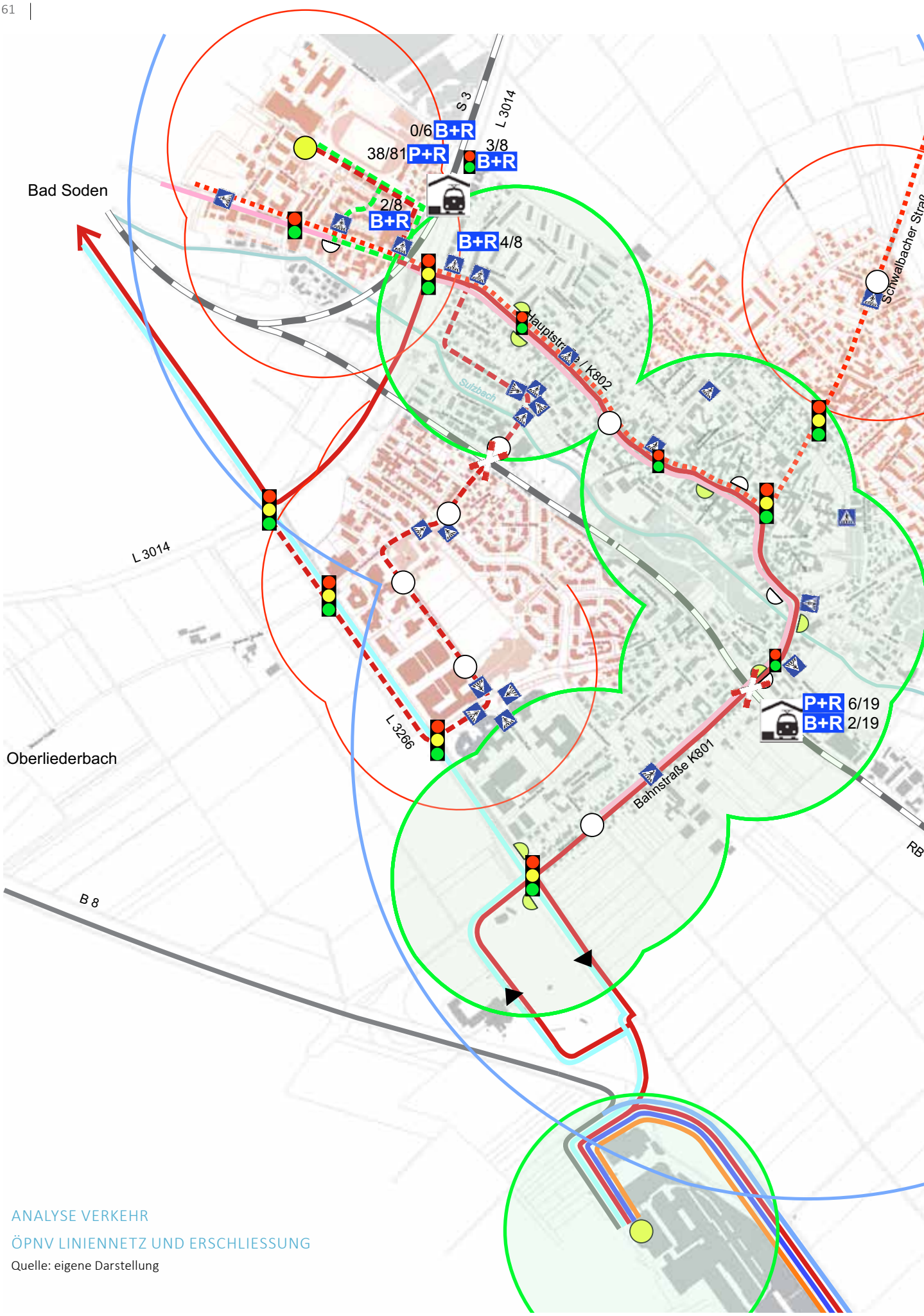
Parken am Fahrbahnrand (längs und quer)
frei
zeitlich begrenzt (Parkscheibe)

Gehwegparken
frei
zeitlich begrenzt Parkscheibe)

10 (2) Anzahl der Parkplätze und Behindertenparkplätze

2h 7 Anzahl der Parkplätze mit Parkscheibe

0m 500m



ANALYSE VERKEHR

ÖPNV LINIENNETZ UND ERSCHLIESSUNG

Quelle: eigene Darstellung

Buslinien

- 253 Königstein - Bad Soden - MTZ - Höchst
- 253 (Einzelfahrten)
- 803 Bad Soden - Sulzbach
- 804 Höchst - Sulzbach
- 810 Hofheim Bahnhof - Kriftel - Sulzbach MTZ - Eschborn - Schwalbach/Limes Bhf
- 810A Bad Soden Bahnhof - Eschborn H. -von-Kleist-Schule (Einzelfahrten)
- 811 Königstein - Bad Soden - Sulzbach - Schwalbach (Einzelfahrten)
- 814 Niederhofheim - Sulzbach MTZ

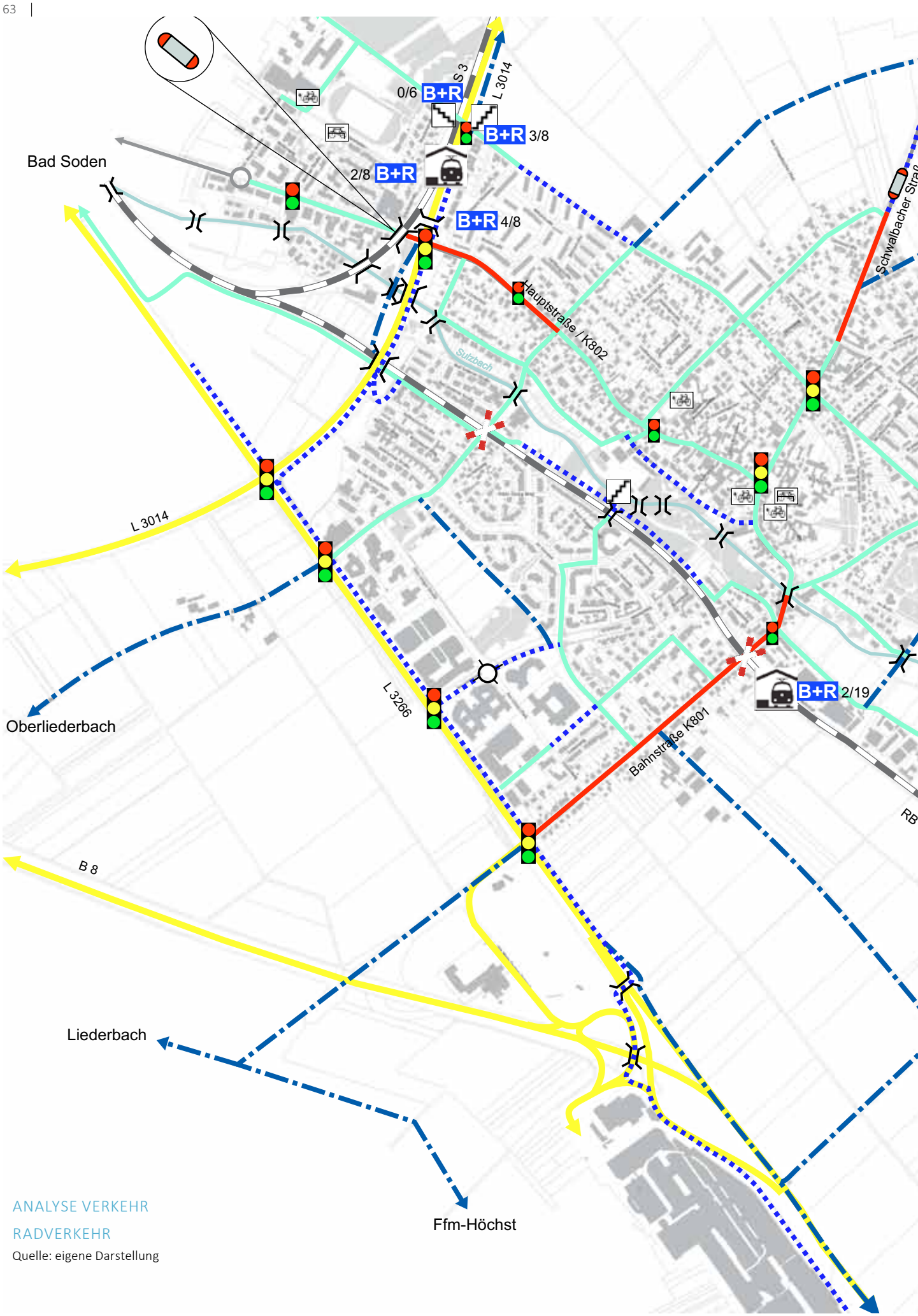
Haltestellen mit Einzugsbereich

- mit Witterungsschutz
- ohne Witterungsschutz
- 300m-Radius (Bus, Taktbedienung)
- 300m-Radius (Bus, Einzelfahrten)
- 1000m Radius (Bahn)
- Bahnstation
- nicht erschlossene Wohngebiete Bus (Taktbedienung)

Intermodale Verknüpfungen

- P+R Park+Ride-Anlage mit Behinderten-Parkplatz
- B+R Bike+Ride-Anlage
- 38/81 Auslastung vom 13.03.17/Stellplätze gesamt
- Bahnübergang
- (Fußgänger-/)Lichtsignalanlage
- Fußgängerüberweg
- Bahngleise

0m 500m



ANALYSE VERKEHR

RADVERKEHR

Quelle: eigene Darstellung

Radverkehrsverbindungen und ausgewiesene Radrouten

Führung

- Straße im Mischverkehr mit T50
- Straße im Mischverkehr mit ≤ T30
- Gemischter Geh- und Radweg, benutzungspflichtig
- landwirtschaftlicher Weg

Querungsmöglichkeiten

- Fußgängersignalanlage
- Lichtsignalanlage
- Mittelinsel
- Bahnübergang
- Brücke
- Treppe mit Schieberampe

Fahrradparken

- B+R Bike+Ride- Anlage an ÖV-Station
- (6/8) Auslastung am Begehungstag/ vorhandene Stellplätze am 13.3.2017
- E-Bike Ladestation
- weitere Abstellmöglichkeiten

- Klassifizierte Straßen, außerorts
- Kreisverkehr
- Bahnstation
- Bahngleise

0m 500m

ANALYSE VERKEHR

FUSSVERKEHR

Quelle: eigene Darstellung

Fußverkehrsverbindungen

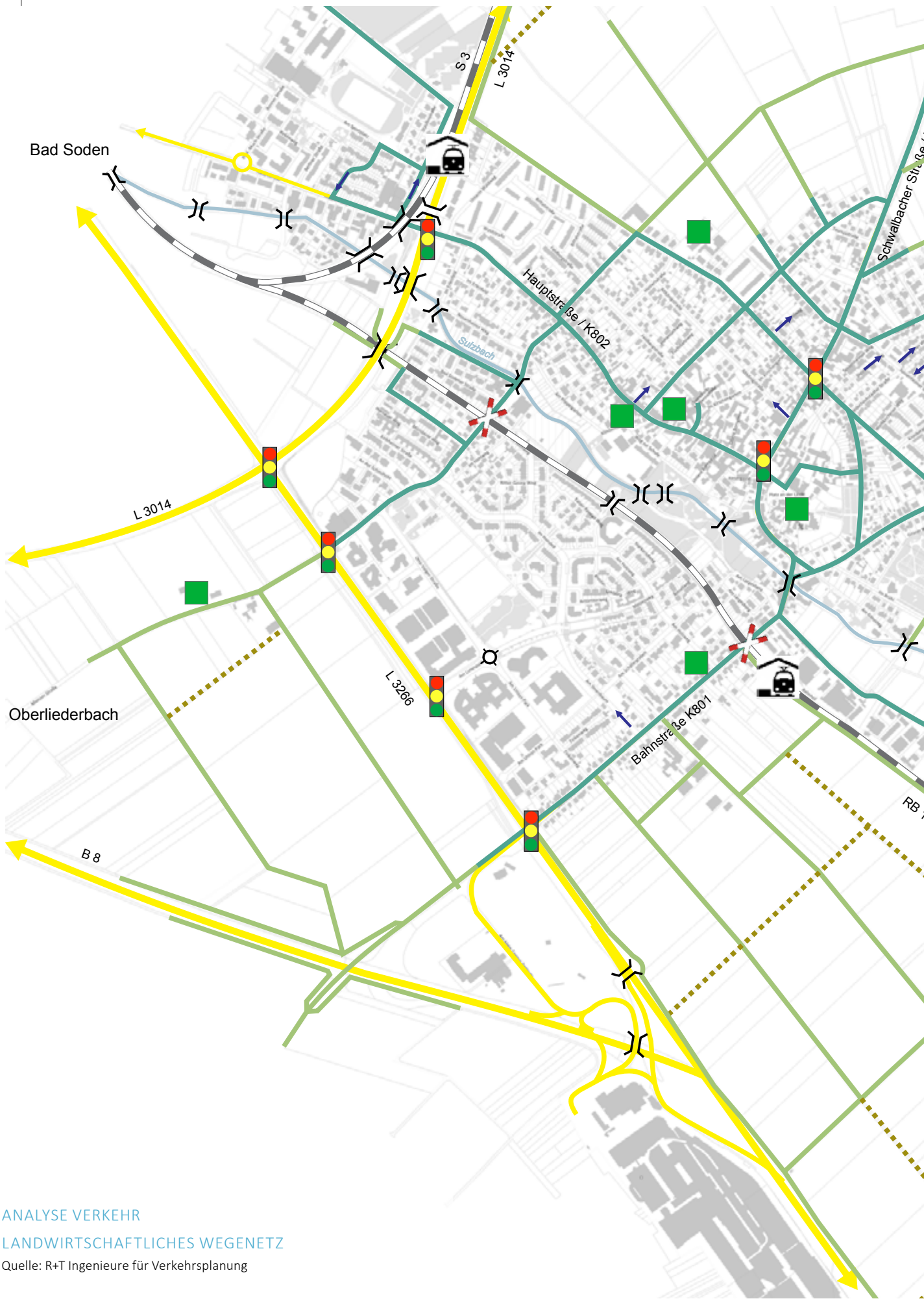
- Hauptrouten
- Weitere Routen
- Bereiche mit Aufenthaltsfunktion

Querungsmöglichkeiten

- Fußgängersignalanlage
- Lichtsignalanlage
- Fußgängerüberwege
- vorgezogene Aufstellfläche (“Gehwegnase“)
- Mittelinsel
- Bahnübergang
- Brücke
- Treppe
- Treffpunkt für Schüler-Laufgemeinschaften (Walking-Bus)

- Kreisverkehr
- Bundes- und Landesstraßen
- Bahnstation
- Bahngleise

0m 500m



ANALYSE VERKEHR

LANDWIRTSCHAFTLICHES WEGENETZ

Quelle: R+T Ingenieure für Verkehrsplanung

- Ortsstraße mit landwirtschaftlichem Verkehr
- Befestigter Feldweg
- Bedeutender unbefestigter Feldweg
- Aktiver landwirtschaftlicher Betrieb
- Bahnübergang
- Bahngleise
- Bahnhof
- Lichtsignalanlage
- Einbahnstraße
- Kreisverkehr
- Brücke
- Bundes-, Landes- und Kreisstraßen

0m 500m

Arbeitsstand: Dez. 2017

NAHVERSORGUNG IM ORTSKERN, SCHWALBACHERSTRASSE

Quelle: eigenes Foto

MAIN-TAUNUS-ZENTRUM

Quelle: eigenes Foto

2.11 Einzelhandel und Nahversorgung

Zentrales Versorgungszentrum von Sulzbach ist der Bereich um den sog. Großen Dalles, mit Hauptstraße, Schwalbacher Straße und Bahnstraße. In diesem Bereich liegt ein Vollsortimenter-Supermarkt sowie immer dienstags der Wochenmarkt. Die Erdgeschossnutzungen sind im Analyseplan „Nutzungsverteilung Erdgeschoss“ auf Seite 71 abgebildet. Die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen konzentriert sich auf das Zentrum von Sulzbach im Bereich der historischen Ortsmitte an der Hauptstraße sowie der Schwalbacher Straße.

Hier finden sich die noch vorhandenen Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel. Eine wirkliche Aneinanderreihung von Einzelhandel im Sinne einer klassischen Fußgängerzone oder Einkaufsstraße ist in Sulzbach nicht vorhanden. Zwar gibt es entlang der Hauptstraße verschiedene Angebote, es kann aber trotz der in einem Flyer erfassten Angebote nur bedingt von einem zusammenhängenden Einkaufsbereich gesprochen werden.

Eine zentrale Rolle spielt dagegen das Main-Taunus-Zentrum (MTZ), südlich der Gemeinde und außerhalb des Siedlungsgebietes gelegen. Das MTZ ist in erster Linie ein regional aufgesuchtes Einkaufzentrum, erfüllt jedoch auch Nahversorgungsfunktionen für Sulzbach, und dies trotz einer verbesserungswürdigen nahverkehrlichen Anbindung und einer nicht vorhandenen städtebaulichen Einbindung in das Gemeindegefüge.

Es herrscht eine Konkurrenzsituation zwischen MTZ und Ortsmitte, was zu Problemen für die innerörtlichen Einzelhändler führt, da diese nicht mit dem umfangreichen Angebot eines Einkaufszentrums konkurrieren können. Dies führt zu Leerstand in der Ortsmitte. Eine grundlegende Versorgung sollte jedoch auf jeden Fall auch im Ortskern erhalten bleiben, insbesondere im Hinblick auf Senioren oder mobilitätseingeschränkte Personen.

Hinweis: Das von der Gemeinde Sulzbach mit REWE begonnene Vereinbarungsziel, wonach der REWE-Markt im MTZ gekoppelt an den Betrieb des REWE-Marktes in der Ortslage wird, ist sehr zu begrüßen.

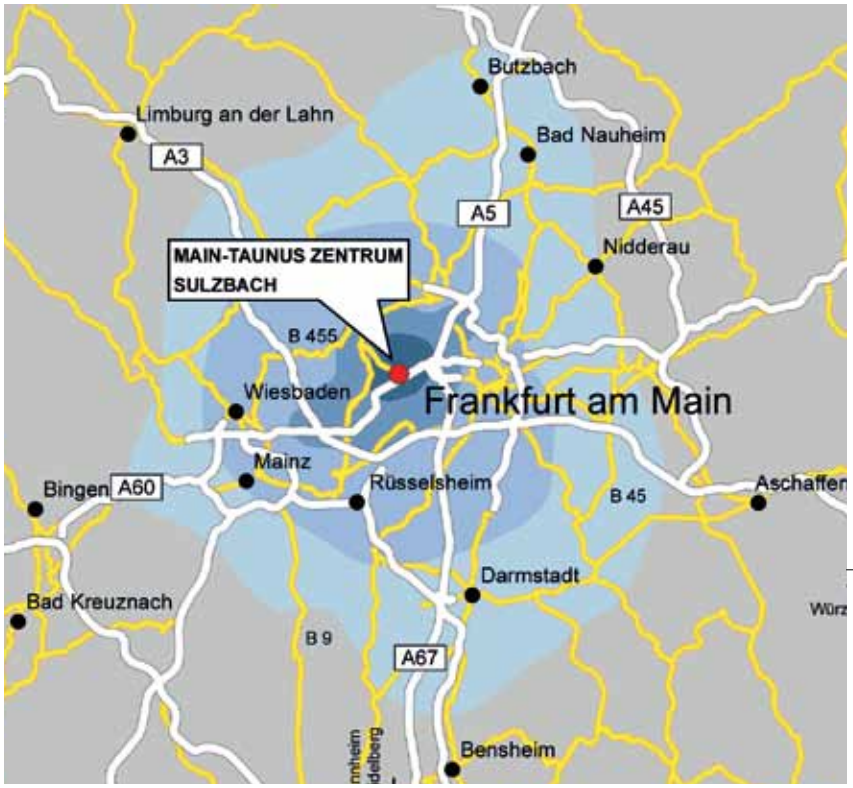
Ein großer Pluspunkt für Sulzbach ist die immer noch vorhandene ausgeprägte Landwirtschaft rund um das Siedlungsgebiet, unterstützt durch die hervorragende Bodenqualität. Es gibt noch sieben landwirtschaftliche Betriebe in Sulzbach, die ihre Produkte verstärkt direkt vermarkten, beispielsweise über den bereits erwähnten Wochenmarkt oder eigene Hofläden. Hier liegt ein großes Potenzial für die Nahversorgung Sulzbachs.Die Bemühungen der AG „Von der Region für die Region“ (Einkaufen/Versorgen) ist zu stärken.

Versorgungszentrum	MTZ	Ortsmitte
Lage im Gemeindegebiet	am Rand	im Zentrum der Gemeinde
Bebauungscharakter	städtisch	dörflich
Parkplatznutzung	Flohmarkt	Wochenmarkt
Parkplatzausstatung	viele Parkplätze	Mangel an Parkplätzen
Arbeitsplätze	2.800 (Quelle: ECE, Stand 2017)	Wenig Arbeitsplätze
Einzugsgebiet	Überregional (siehe Abb. S.68)	Gemeinde Sulzbach
Architektur	moderne Architektur	historische, traditionelle Architektur
Branchenmix	Breiter Branchenmix	Grundversorgung, täglicher Bedarf
Verkaufsflächenausstattung	tws. großflächige Betriebe	kleinflächige Betriebe

EINZELHANDEL IN SULZBACH

(S.19, Flächenmonitoring 2016)

Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain



MTZ EINZUGSGEBIET

(S.3, Stand 2017)

Quelle: ECE Projektmanagement

(ESRI Data and Maps) GIS)

Anfahrt	Einwohner	Einzugsgebiet
bis 5 Min	125.20	im Kerneinzugsgebiet
5-15 Min	352.87	im Naheinzugsgebiet
15-30 Min	1.437.13	im Ferneinzugsgebiet
30-45 Min	1.236.56	im erweiterten Ferneinzugsgebiet
Gesamt	**3.151.767**	

NUTZUNGSVERTEILUNG ERDGESCHOSS

Quelle: Gemeinde Sulzbach; eigene Erfassung

Wochen- , FlohMarkt
Lebensmittel
Gastronomie
Dienstleistungen
Einzelhandel
Warenhaus
Hotelerie
Kultur und Freizeit
Arzt / Apoteke
Post
Soziales und Ausbildung
Verwaltung
0
100m
200m
300m
400m
500m

2.12 Schulen / Kinder- und Jugendeinrichtungen

An Betreuungsangeboten stehen für Kleinkinder insgesamt sechs Kindertagesstätten bereit: zwei kommunale, zwei kirchliche, eine vom Deutschen Roten Kreuz getragene sowie eine private Einrichtung. Die Kindertagesstätten liegen über das Gemeindegebiet verteilt, sodass sie für einen Großteil Sulzbachs leicht zu erreichen sind. Zusätzlich gibt es in Sulzbach ein Angebot an Tagesbetreuungsangeboten, organisiert durch die „Interessengemeinschaft Tagesmütter Sulzbach/Taunus“.

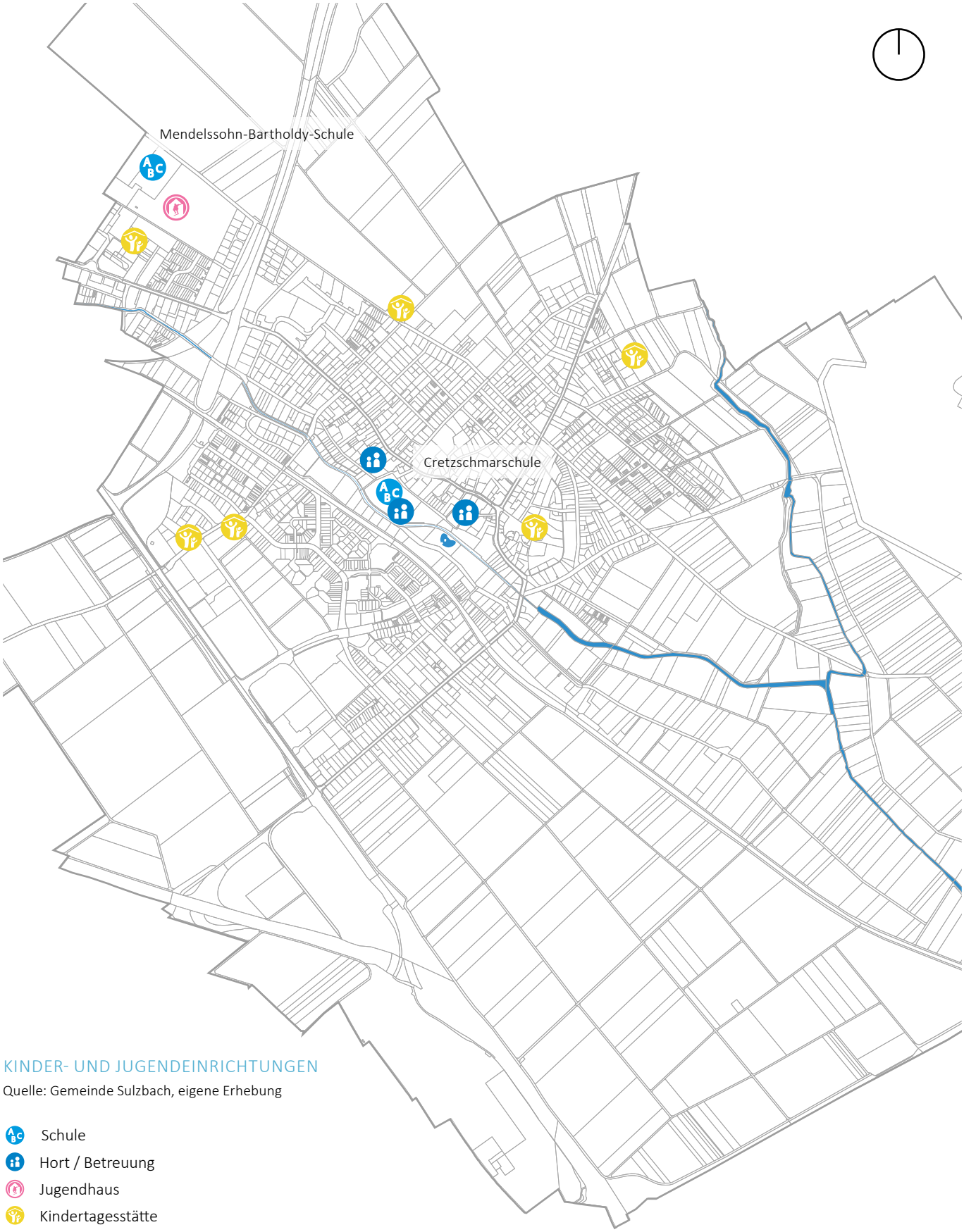
Sulzbach verfügt mit der Cretzschmarschule über eine Grundschule und mit der Mendelssohn-Bartholdy-Schule über eine Gesamtschule (Hauptschule, Realschule, Gymnasium). Zudem liegt im nahegelegenen Schwalbach (Taunus) die Albert-Einstein-Schule (Gymnasium), die den Sulzbacher Schülerinnen und Schülern ebenfalls offen steht.

Für die Grundschulkinder verfügt Sulzbach über zwei Horte sowie ein direkt an die Grundschule angebundenes Betreuungsangebot. Die Horte befinden sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Grundschule und sind somit für die Kinder nach Schulschluss leicht selbstständig zu erreichen.

Derzeit herrscht in Sulzbach ein akuter Mangel an Betreuungsplätzen für Grundschulkinder, der durch temporäre Lösungen überbrückt wird.

An Freizeitangeboten für Kinder verfügt Sulzbach über 13 öffentlich zugängliche Kinderspielplätze.

Direkt neben der Mendelssohn-Bartholdy-Schule liegt das Jugendhaus Sulzbach, wo regelmäßig Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche stattfinden.



KINDER- UND JUGENDEINRICHTUNGEN

Quelle: Gemeinde Sulzbach, eigene Erhebung

- Schule
- Hort / Betreuung
- Jugendhaus
- Kindertagesstätte

2.13 Medizinische Versorgung / Senioreneinrichtungen

Die medizinische Versorgung in Sulzbach einschließlich dem MTZ ist gut ausgeprägt. Es praktizieren in Sulzbach jeweils drei Allgemeinmediziner und Zahnärzte, jeweils zwei Augenärzte und Frauenärzte, eine Hals-Nasen-Ohren-Praxis sowie eine Kinder- und Jugendpraxis. Es gibt zwei Apotheken.

Das unweit in Bad Soden gelegene Facharzt- & Gesundheitszentrum bietet eine große Bandbreite an spezialisierten Fachärzten für die Region.

Sulzbach selbst besitzt kein eigenes Krankenhaus, jedoch befinden sich in der näheren Umgebung zwei Krankenhäuser, in Bad Soden und in Frankfurt-Höchst, beide etwa 4km von Sulzbach entfernt.

Die Angebote für Senioren sind vielfältig. Es gibt die Seniorenhilfe, bei der freiwillig engagierte Senioren bei privaten Anliegen weiter helfen sowie die Seniorenberatungsstelle Vortaunus, die für Sulzbach, Bad Soden und Liederbach verantwortlich ist und von Bad Soden aus tätig ist. Einmal wöchentlich findet in der Gaststätte im Rathaus ein Senioren-Frühstück statt. In Sulzbach befinden sich drei Seniorenwohnanlagen, die auch für nicht dort wohnende Senioren den sogenannten „Sulzbacher Mittagstisch“ anbieten, bei dem diese dann in die Altentagesstätte kommen können, um gemeinsam mit anderen Senioren zu speisen. Ebenso wird Seniorengymnastik angeboten. In den drei Wohnanlagen stehen insgesamt 49 Wohnungen für 67 Senioren zur Verfügung.

MEDIZINISCHE VERSORGUNG UND SENIORENEINRICHTUNGEN

Quelle: Gemeinde Sulzbach, eigene Erhebung

- Arzt und Apotheke
- Allgemeinmediziner
- Zahnarzt
- Seniorenwohnanlage

2.14 Soziales / Kultur / Sport

Vereine

Vereine bereichern das kulturelle und soziale Leben der Gemeinde und helfen bei der Integration von Neuankömmlingen, was in der heutigen Situation mit dem aktuellen Flüchtlingszuwachs an Bedeutung gewinnt.

Die unterschiedlichen Interessen der Sulzbacher Bevölkerung sind durch zahlreiche Vereine abgedeckt, vom Sportverein bis zu verschiedenen Bildungs- und Freizeitvereinen. Das Sulzbacher Vereinsregister[1] umfasst heute 59 Vereine.

Kultur

In Sulzbach finden zahlreiche Veranstaltungen an verschiedenen Orten statt – insbesondere zu nennen sind der Platz an der Linde, das Bürgerzentrum „Frankfurter Hof“ in der Cretzschmarstraße und die Kirchen. Es gibt keine dezidierten Kulturstätten, wie etwa Museum oder Theater.

In Hofheim (Taunus) liegt die Volkshochschule des Main-Taunus-Kreises. In Sulzbach gibt es den Kulturkreis mit regelmäßigen Kursangeboten.

Sport

Die Gemeinde Sulzbach verfügt sowohl über eine gemeindliche Sporthalle (die Eichwaldhalle, mit drei Hallen und Gymnastikraum) sowie einen Sportplatz. Diese Flächen stehen für schulische Nutzungen und für die Vereine bereit. Hinzu kommen eine Anlage mit Tennisplätzen des Tennisverein Sulzbach (Taunus) e.V. sowie eine Schießanlage des Schützenvereins 1967 Sulzbach e.V.

Soziales

Um die Flüchtlinge in das Stadtleben zu integrieren wurden Flüchtlingsunterkünfte in Sulzbach eingerichtet, die etwa 100 Flüchtlinge in der Gemeinde aufnehmen. Außerdem gibt es in Sulzbach diverse soziale Einrichtungen in Form von Vereinen, Gesprächskreisen u.ä. – zum Beispiel einen Gesprächskreis für Angehörige von Demenzkranken, eine ehrenamtlich organisierte Hausaufgabenbetreuung für ausländische Grundschulkinder oder die Nachbarschaftshilfe Sulzbach. Insgesamt sind die sozialen Angebote in Sulzbach zahlreich und thematisch breit gefächert.

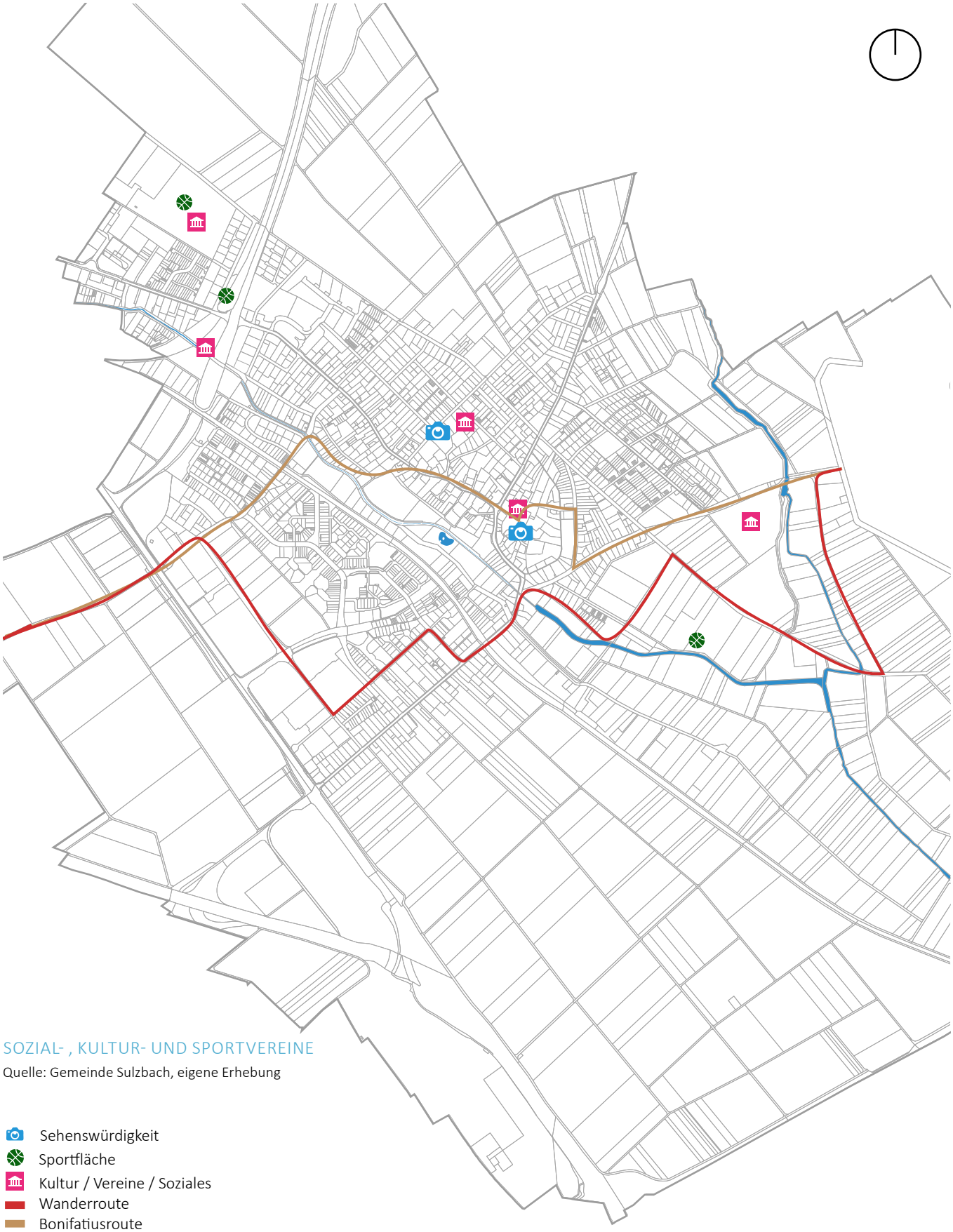
Tourismus und Freizeit

Touristisch interessant in Sulzbach ist der historische Ortskern mit der evangelischen Kirche, dem Bürgerhaus und dem Platz an der Linde sowie dem Bürgerzentrum (Frankfurter Hof) und den Parkanlagen. Es gibt in Sulzbach zwei Hotels, wovon sich eines beim Main Taunus-Zentrum befindet, welches als besondere Attraktion zählt und „Touristen“ anlockt. Ferntourismus spielt in der Gemeinde lediglich eine untergeordnete Rolle.

Für das Freizeitangebot in Sulzbachsind vorrangig die Vereine und die sportlich orientierten Angebote zu nennen (z.B. zwei Angebote für den Reitsport, Schützenverein, Tennisverein, etc).

Der Heinrich-Kleber-Park sowie das Arboretum und die zwei Regionalpark-Rundrouten des Rhein-Main Gebietes, an der zwei Boden-Erlebnis-Stationen integriert sind und die Bonifatius- Route (von Mainz bis Fulda) sind Teil des Naherholungsangebots in und um die Gemeinde.

1 https://www.sulzbach-taunus.de/Soziales_und_Kultur/Sport_und_Vereine/Vereinsregister



SOZIAL- , KULTUR- UND SPORTVEREINE

Quelle: Gemeinde Sulzbach, eigene Erhebung

- Sehenswürdigkeit
- Sportfläche
- Kultur / Vereine / Soziales
- Wanderroute
- Bonifatiusroute

2.15 Umwelt

Schutzgebiete

Nahezu die gesamte Außenfläche Sulzbachs ist im RegFNP ausgewiesen als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Diese werden im Textteil des RegFNP weiter definiert als „Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie (…) Kalt- und Frischluftabflussschneisen“ und sollen „gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.“

Ähnlich umfangreich stellt sich das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dar, das ebenfalls fast den gesamten Außenbereich Sulzbachs umfasst. Hierzu schreibt der RegFNP: „Im ‚Vorranggebiet Regionaler Grünzug‘ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.“ In diesem Bereich wird demnach jegliche weitere Flächeninanspruchnahme untersagt. Abweichungen sind zwar möglich, müssen aber aus Gründen des öffentlichen Wohls erfolgen; und es muss ein Ausgleich für den Verlust von Naturflächen erfolgen.

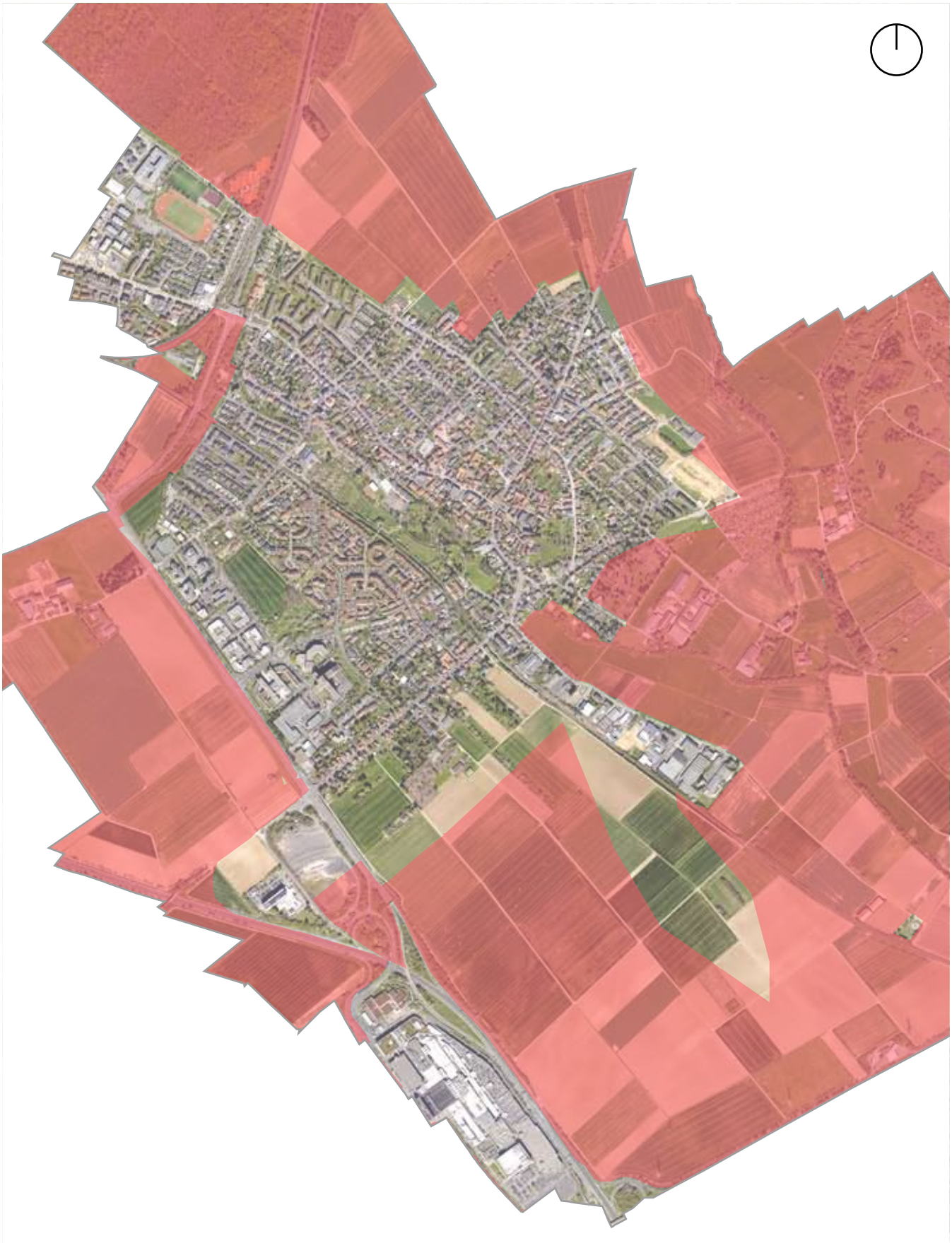
Im Osten und Nordosten des Gemeindegebiets sind zusätzlich zu den bereits erwähnten Flächen auch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur- und Landschaftsschutz ausgewiesen. Diese überschneiden sich größenteils mit den Flächen des Regionalen Grünzugs, geben in diesen Gebieten aber eine noch stärkere Betonung auf Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Der Regionale Flächennutzungsplan weist zusätzlich auch „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ aus, in denen das Grundwasser einen besonderen Schutz genießt.

Die Grundwasserschutzzonenausweisung ergibt sich durch Förderbrunnen in der Umgebung. Sulzbach besitzt einen eigenen Grundwasserbrunnen nahe der A66. Im übrigen erfolgen Zulieferungen durch Hessenwasser.

Die verschiedenen Schutzgebietstypen bilden einen umfassenden Ring um das Siedlungsgebiet Sulzbachs und schränken so die weitere Siedlungsentwicklung auf wenige Bereiche am Siedlungsrand (insb. das Gebiet südlich der Bahnstraße) sowie potenzielle Innenentwicklungen ein. Zwar handelt es sich bei den Ausweisungen größtenteils um Vorbehalts- und nicht um Vorranggebiete (d.h. die Belange der Schutzgüter können in der Abwägung überwunden werden), aber deren Kombination macht eine weitere Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen ungleich schwerer.

Andere Schutzgebietstypen, etwa Natura-2000-Gebiete, finden sich auf Sulzbacher Gemarkung derzeit nicht.



VORBEHALTSGEBIETE FÜR BESONDERE KLIMAFUNKTIONEN

Quelle: Regionaler Flächennutzungsplan

VORRANGGEBIET REGIONALER GRÜNZUG

Quelle: Regionaler Flächennutzungsplan

VORRANG- UND VORBEHALTSGEBIETE FÜR NATUR UND LANDSCHAFT

Quelle: Regionaler Flächennutzungsplan

VORBEHALTSGEBIETE FÜR DEN GRUNDWASSERSCHUTZ

Quelle: Regionaler Flächennutzungsplan

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz ist ein wichtiges Thema für Sulzbach (siehe Regierungspräsidium Darmstadt „Vorhandene Gutachten und Konzepte“, weiter oben). Die Karte auf der folgenden Doppelseite zeigt die potenziell von Hochwasser betroffenen Gebiete in der Sulzbacher Ortsmitte, abgestuft nach verschiedenen Gefahrenstufen. Hochwasserereignisse werden abgestuft nach ihrer Häufigkeit: die rot gestrichelte Linie stellt ein Hochwasser dar, das durchschnittlich alle 10 Jahre auftritt (HQ10), die blaue Fläche bildet ein hunderjähriges Hochwasser ab (HQ100) und die durchgezogene Linie stellt die höchste Gefahrenstufe dar (HQextrem).

Lärm

Durch die direkte Anbindung an die A66, die eine zentrale Rolle für die Metropolregion Rhein-Main spielt, entsteht ein hohes Lärmaufkommen im Süden der Gemeinde. Zum Lärmeintrag tragen auch die Landesstraßen L3266 sowie L3014 bei, die Sulzbach mit Bad Soden, Schwalbach und Liederbach verbinden. Ein weiterer Aspekt ist die Lärmbelastung durch den Schienenverkehr der S-Bahn (S3), bei dem täglich 24 Züge in jede Richtung verkehren, sowie der R11 mit täglich 27 Zügen in beiden Richtungen. Der Fluglärm durch den nahe gelegenen Flughafen-Rhein-Main stellt keine bedeutsame sondern eine relativ geringe Lärmbelastung dar, da Sulzbach weder direkt in einer Einflug- noch in einer Abflugschneise liegt, jedoch unter der Überflugroute in Landeanflug.

Feinstaub & Schadstoffe

Mit der Messstation in Frankfurt-Höchst (als nächst gelegener Messstandort, etwa 4km von Sulzbach entfernt) lassen sich die Feinstaub- und Schadstoffbelastung für die Gemeinde nur annähernd abschätzen. Demnach liegen die Werte deutlich unter den ausgeschriebenen Grenzwerten. Bei Feinstaub beträgt der Grenzwert 50 µg/m^3 und liegt bei einem Tagesmittelwert von 18 µg/m^3. Die gemessenen Werte für Ozon, Stickstoffdioxid und Schwefeldioxid liegen ebenso in einem annehmbaren Bereich. Der Wert für Ozon liegt bei 35 µg/m^3 bei einem maximal zulässigen Wert von 65 µg/m^3, bei Stickstoffdioxid bei 36 µg/m^3 bei einem Grenzwert von 53 µg/m^3 und für Schwefeldioxid mit 1 µg/m$_3$ bei einem Grenzwert von 3 µg/m^3.

Erneuerbare Energien

Insgesamt verfügt Sulzbach derzeit über zahlreiche Photovoltaik-Anlagen, die zusammen ca. 1 GWh/a produzieren. Dabei weist der Energiesteckbrief (http://mapview.region-frankfurt.de/transfer/Dateidownload/Energiesteckbriefe/Energiesteckbrief_Sulzbach.pdf) allerdings signifikante Ausbaupotenziale aus, die in den Bereichen Photovoltaik, Biomasse und Solarthermie liegen. Insgesamt könnte Sulzbach potenziell bis zu 33 GWh Strom und 37 GWh Wärme im Jahr über erneuerbare Energien produzieren. Es ist zu beachten, dass es sich hierbei um theoretische Potenziale handelt, die in der Praxis kaum erreicht werden können. Nichtsdestoweniger zeigen sie, dass es sich in Sulzbach lohnen kann, in erneuerbare Energien zu investieren.