

Städtebauliches Gesamtentwicklungskonzept Egelsbach 2030



Prozess – Ziele – Bestandsaufnahme

Teil I Auftrag zur nachhaltigen Planung und Entwicklung

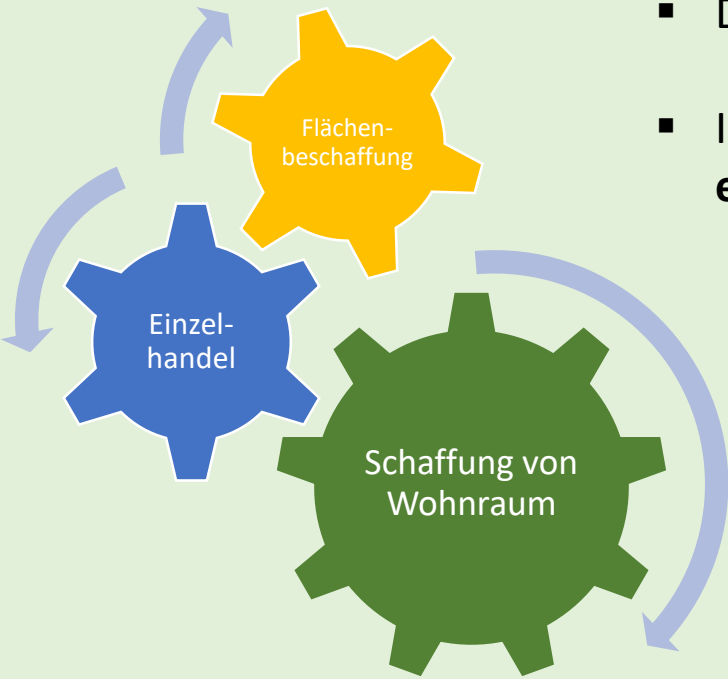
„Der Gemeindevorstand wird beauftragt, bis zur ersten Sitzungsrunde nach den Sommerferien 2018 **Vorschläge** für ein Konzept in Bezug auf die Diskussion und Entwicklung einer **nachhaltigen** Stadtentwicklung mit **langfristiger** und **zukunftsfähiger** Planung vorzulegen.“ *(Beschluss der GV vom 15.02.2018)*

Zielvorgaben:

- Auftragserfüllung
- Prozessbeschreibung (Komplexität – Aufwand – Prozedere)
- Strategie zur Zielerreichung („unser Vorschlag“)
- Integrale Betrachtungsweise (ganzheitlich)
- Beauftragung Leitbild

Das Stadtentwicklungskonzept als kommunales Steuerungsinstrument

Ein übergreifender Orientierungsrahmen für das Handeln in Verwaltung und Politik und Baustein für nachhaltige Planungskultur



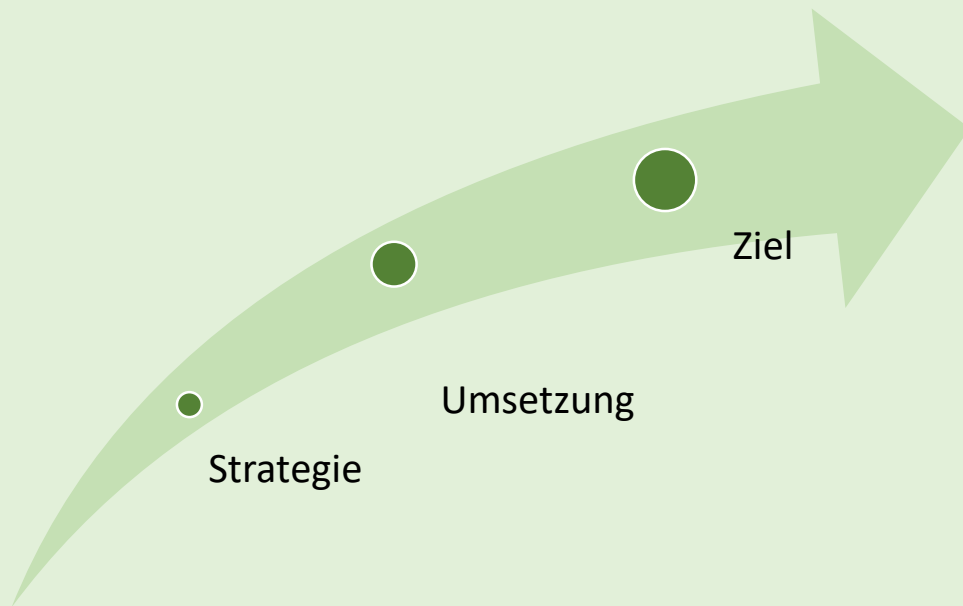
- Das Stadtentwicklungskonzept (SEK) beschreibt ein „**räumlich-funktionales Zielkonzept.**“
- Im Rahmen des SEK sollen vorausschauend **künftige Szenarien vorgezeichnet** und **erstrebenswerte Qualitäten definiert** werden.
- Im Rahmen des SEK sollen **umsetzbare Schritte und Maßnahmen festgelegt** werden.
- Das SEK stellt somit eine „**Vereinbarung**“ für die zukünftige Entwicklung Egelsbachs dar.

Als Planungsinstrument hat das Stadtentwicklungskonzept **keinen baurechtsverbindlichen Charakter**, gleichwohl ist es ein unverzichtbarer Baustein, begreift man ihn als **umfassende** – insbesondere **politische – Willensbekundung** mit Bindungswirkung für folgende Planungsschritte.

Das Stadtentwicklungskonzept als kommunales Steuerungsinstrument



- Das SEK soll als **langfristig** angelegte Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde Egelsbach dienen (Perspektive – 12 Jahre)
- Zeigt Chancen und Optionen für die zukünftige Planungsausrichtung auf / orientiert sich an bestehenden Rahmenbedingungen



- Stadtentwicklung ist einer stetigen Dynamik unterworfen; dementsprechend ist auch das SEK als **prozessorientiertes** Instrument angelegt.
- Das SEK ist **kein feststehendes Entwicklungskonzept**, vielmehr zeigt es grundlegende **Entwicklungsziele** auf sowie **Strategien** und **Handlungsempfehlungen**.

Steuerungskreislauf der Stadtentwicklung



Fokus

1

2

3

Ablaufmodell für die ersten 3 Meilensteine im Konzeptentwicklungs-Prozess



- 1) Informationsgrundlagen:** Bestandsaufnahme; Daten und Prognosen zum jeweiligen Themen- und Handlungsfeld; Diskussionen in Arbeitskreisen = Grundlage für weitere Sondierungen
- 2) Stadtprofil und Leitbild:** Festlegung auf eindeutiges Stadtprofil; dient als Handlungs- und Entscheidungsrahmen
- 3) Handlungsprogramm:** Kommunalspezifische Schwerpunktsetzung in den unterschiedlichen Handlungsfeldern

Teil II Thematischer Inhalt der Strategie

1) Themenkomplex „Wohnen“

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Ausgangslage:

- **Grundsatzbeschluss** GV, 04.10.2017 „zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Egelsbach“
- **Interfraktioneller Antrag** der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen und der CDU-Fraktion vom 16.12.2015: Änderung des Bebauungsplanes Leimenkaute hinsichtlich der „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“
- Wohnungsbedarfsprognose des Regionalverbandes: Bedarf für Egelsbach perspektivisch bis 2030 = ca. 900 WE
(Quelle: Regionalverband Frankfurt RheinMain, März 2016)
- Steigende Einwohnerzahlen
- Wachsender Wohnungsdruck
- Flächenknappheit

In Planung:

- Nachverdichtungskonzept / Nachverdichtungspotenziale
- Baulandoffensive Hessen: beantragte Projekte Schillerstraße, Woogstraße / Mühlstraße

1) Themenkomplex „Wohnen“

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Beispiele für themenspezifische Diskussionsfragen

- Wollen wir weiter wachsen ?
- Wie weit wollen wir wachsen (Limit) ?
- In welche Richtung wollen wir wachsen (wo liegen die Wohnraumpotenziale) ?
- Für welche Zielgruppe wollen wir bauen (Mischungsverhältnis: Anteil sozialer / exklusiver Wohnungen) ?
- Welche Konsequenzen hat Wachstum auf Infrastruktur ?
- Etc.

2) Themenkomplex „Demografischer Wandel“

Eine dem demografischen Wandel angepasste Wohnraumplanung für Senioren und Pflegebedürftige

Ausgangslage:

- Bevölkerung wird immer älter → Herausforderungen wachsen (Bevölkerungsvorausberechnungen)
- Mobilitätseinschränkung und Barrierefreiheit werden stärker diskutiert
- Nachfrage nach demografiegerechten Wohnungen steigt
- Nachfrage nach betreutem Wohnen bzw. alternativen Wohnformen steigt

Bereits bestehend:

- Seniorenzentrum Egelsbach (Pflegeheim „im Brühl“)
- Seniorenresidenz Egelsbach (betreutes Wohnen in Senioren-gerechten Appartements)

In Planung:

- Spezielle Angebote für Demenzkranke
- Spezielle Angebote für „pflegende Angehörige“
- Angebotserweiterung in Vorbereitung

2) Themenkomplex „Demografischer Wandel“

Eine dem demografischen Wandel angepasste Wohnraumplanung für Senioren und Pflegebedürftige

Beispiele für themenspezifische Diskussionsfragen

- In welchen Bereichen könnte ein Bedarf bestehen ?
- Wo befinden sich Standorte für Treffpunkte oder andere Aktivitäten ?
- Wo befinden sich Standorte für seniorenrechtliches Wohnen ?
- Mit wem kann die Schaffung von demografiegerechtem Wohnraum gelingen (Projektpartner) ?
- Wie lassen sich bestehende Angebote optimieren (Fahrdienste / spezielle Freizeitangebote) ?
- Etc.

Wir empfehlen die Einbindung der „Seniorenkommission.“

3) Themenkomplex „Sport und Freizeit“

Erhalt oder Schaffung von Sport- und Freizeiteinrichtungen

Ausgangslage:

- Spielplatzkonzept
- Schwimmbad
- Bürgerhaus / Familienzentrum Brühl etc.
- Naherholungsgebiet „Bruchsee“
- Rückgang finanzieller Unterstützung durch knappe Haushaltskassen
- Ermittlung des Zustands bestehender Sport- und Freizeiteinrichtungen (geeignete Modelle zur Sanierung bzw. Weiterentwicklung)

In Planung:

- Errichtung einer Pumptrack-Anlage in Egelsbach
- Fläche . . . alte Sporthalle . . . (Vorschläge für Nutzung)
- Schulhofgelände der Alten Schule (Möglichkeiten für Sport- und Freizeitaktivitäten)

3) Themenkomplex „Sport und Freizeit“

Erhalt oder Schaffung von Sport- und Freizeiteinrichtungen

Beispiele für themenspezifische Diskussionsfragen

- Wie ist die Auslastung der bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen ?
- In welchem Zustand sind die Einrichtungen ?
- Wie können wir das bestehende Angebot attraktiver gestalten ?
- Brauchen wir weitere Sport und Freizeiteinrichtungen ?
- Wenn ja, wo befinden sich geeignete Flächen, um das Angebot zu erweitern ?
- Ist es sinnvoll, Sport- und Freizeitanlagen räumlich zusammenzulegen (Zusammenführung unterschiedlicher Interessengruppen) ?
- Wie lassen sich Naherholungsqualitäten besser herausstellen ?
- Etc.

4) Themenkomplex „Mobilität und Verkehr“

Nachhaltiges modernes Verkehrskonzept

Ausgangslage:

- Ausbau Rad-Direktverbindung (Darmstadt- Frankfurt) + Zubringernetz
- Entwicklungen Ortsmitte (Ausbau bzw. Umbau Haltestellen)
- **Beschluss der Gemeindevertretung** vom 09.10.2014 zur „Aufstellung geeigneter Fahrradständer im Bereich Ernst-Ludwig-Straße/Kirchplatz“
- Verkehrsentwicklungsplan/Mobilitätsplan Egelsbach 2030
- Optimierte Stadt-Bus-Konzept
- Zunahme von E-Mobilität + Infrastruktur
- Förderung ÖPNV

In Planung:

- Entwicklungen Kurt-Schumacher-Ring (verkehrliche Optimierung)
- Ausbau und Weiterführung der Straßenbahnlinie von Darmstadt

4) Themenkomplex „Mobilität und Verkehr“

Nachhaltiges modernes Verkehrskonzept

Beispiele für themenspezifische Diskussionsfragen

- Wie lassen sich einzelne Quartiere im Gemeindegebiet noch fahrradfreundlicher gestalten ?
- Wie und mit welchen Kooperationen können wir die E-Mobilität in Zukunft fördern ?
- Wie lässt sich das Problem der verkehrlichen Anbindung von Neubaugebieten lösen ?
- Wie können wir den Verkehr in Zukunft besser kanalisieren ?
- Wie können wir Anreize schaffen, um den ÖPNV attraktiver zu machen ?
- Etc.

5) Themenkomplex „Gewerbeansiedlung“

Ausgangslage:

- Expansion am Standort Egelsbach „an der Knappeswiese / Eulensee“
- Entwicklung der Gewerbefläche „Mühlloh“
- Ansprüche und Erweiterungsabsichten bereits ansässiger Unternehmen
- Zentralitätskonzept (Einstufung als Unterzentrum) → Einhaltung regionalplanerischer Vorgaben
- Flächenknappheit
- Wettbewerbsdruck

In Planung:

- Entwicklung Kurt-Schumacher Ring (Gesamtentwicklung: bauliche Substanz / Freiraum-Gestaltung ...)
- Anpassung an neue technische Infrastruktur (z. B. schnelles Internet)
- Perspektiven für die Wirtschaft schaffen (ökonomisch handlungsfähig bleiben / Arbeitsplätze sichern)

5) Themenkomplex „Gewerbeansiedlung“

Beispiele für themenspezifische Diskussionsfragen

- Brauchen / wollen wir die Ausweisung weiterer Gewerbegebiete ?
- Wo befinden sich weitere Flächen für potenzielle Gewerbeansiedlung ?
- Wie lässt sich in Zukunft Gewerbe und Wohnen in Einklang bringen ?
- Wie lassen sich die bestehenden Gewerbegebiete im Hinblick auf Mischung, Zugänglichkeit und Verkehr optimieren ?
- Wie bewerten die ansässigen Unternehmen den Standort Egelsbach ?
- Wie kann die Ansiedlung kreativer, innovativer Unternehmen oder Start-Ups gelingen ?
- Welche Art von Gewerbe wollen wir ansiedeln ?
- Etc.

6) Themenkomplex „Umwelt- und Klimaschutzziele“

Ausgangslage:

- Umweltschutz-Richtlinien werden immer strenger und umfangreicher
- Klimabedingte Risiken infolge des Klimawandels nehmen zu
- Anpassung an den Klimawandel wird immer wichtiger
- Herausforderungen für Gemeinde und Bürgerschaft steigen
- „Blühendes Egelsbach“ + Bienenlehrpfad (Kooperationsprojekt)
- Beitritt zum Projekt Klimakommune

In Planung:

- Led-Umstellungen
- PR-Serie „Biotop-Verbund“ Landschafts- und Naturschutz

6) Themenkomplex „Umwelt- und Klimaschutzziele“

Beispiele für themenspezifische Diskussionsfragen

- Was hat Egelsbach / was will Egelsbach / was braucht Egelsbach ?
- Wo sind die geeigneten Standorte für die Umsetzung umweltrelevanter Projekte ?
- Haben wir weitere besonders ökologisch wertvolle Flächen, die einen besonderen Schutz benötigen ?
- Ist die Gemeinde auf mögliche Versorgungsengpässe vorbereitet (Klimawandel, Wasserknappheit, Hitzewellen, Dürreperioden ...) ?
- Wie und mit wem kann die Gemeinde zukunftsfähige Projekte im Bereich Landschafts- und Naturschutz entwickeln (evtl. in Kooperation) ?
- Etc.

7) Themenkomplex „Flächenbedarf und Flächenanschaffung“

Ausgangslage:

- Keine verfügbaren Flächen vorhanden (laut Flächennutzungsplan)
- Anmeldung neuer Flächen im Rahmen der Neuaufstellung des RegFnP
- Identifizierung und Mobilisierung potenzieller Flächen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft ...) → zielgruppenorientierte Projektausrichtung
- Bevölkerungszahlen steigen / Unternehmensansiedlung- und Expansion
- Flächenbedarf steigt
- Standortwettbewerb nimmt zu (Metropolregion)
- Schaffung und Sicherung von Kompensationsflächen (rechtliche Verpflichtung → Ausgleichsflächen)

In Planung:

- Baulandoffensive Hessen (beantragte Projekte)
- Nachverdichtungskonzept (Entwurfssfassung)

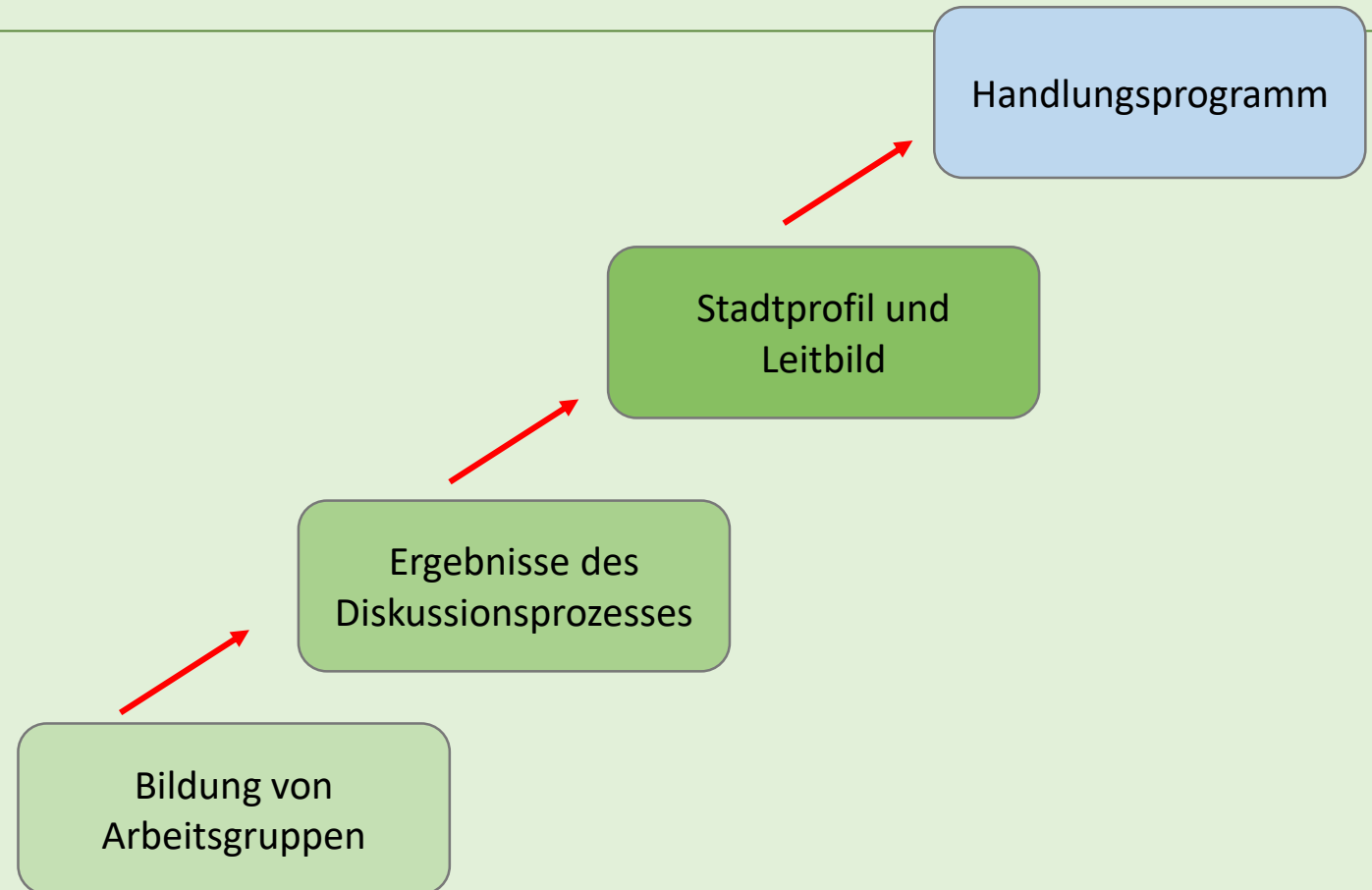
7) Themenkomplex „Flächenbedarf und Flächenanschaffung“

Beispiele für themenspezifische Diskussionsfragen

- Lassen sich potenzielle Entwicklungsflächen identifizieren ?
- Wie und mit wem lassen sich diese Flächen zu baureifen Grundstücken weiter entwickeln ?
- Welche Flächen können wir im Rahmen der Neuaufstellung des RegFnP einbringen ?
- Etc.

Teil III Ablauf des Beteiligungsprozesses

„... unter großer Beteiligung der Bevölkerung, der Verwaltung, externer Beratungsfirmen und der Gemeindevertretung sollen die vorbezeichneten Themen diskutiert und zu einer Beschlussfassung entwickelt werden“
(Beschluss GV, 15.02.2018).



Bildung themenbezogener Arbeitsgruppen



- Vertreter aus der **Politik**
 - interessierte **Bürgerinnen und Bürger**
 - Vertreter aus der Verwaltung (unterstützende Rolle)
- **ergebnisoffener Diskussionsprozess**

Welche **Themen** sollen wir Ihrer Meinung nach zusätzlich in das Konzept aufnehmen ?

■

■

■

■

■

■

■