

Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung und Wohnen“

- 🌿 35 Mitglieder
- 🌿 Acht Meetings zwischen März und September 2018
- 🌿 Besichtigung möglicher Potentialflächen am 29. Juni 2018



Neu-Anspach
PERSPEKTIVEN 2040



Leitsätze für die Siedlungsentwicklung

- ☘ Wertvolle Grün-, Natur- und Waldflächen in und um Neu-Anspach sollen erhalten bleiben
- ☘ Neu-Anspach soll Stadt im Grünen bleiben
- ☘ Neu-Anspach soll Kleinstadt bleiben

Bedarfsprognose
Regionalverband
FrankfurtRheinMain:
Bedarf von ca. 800
Wohneinheiten bis zum
Jahr 2030

Themenschwerpunkte



1. Wohnformen



3. Innenentwicklung der Stadtteile



2. Vergabekriterien für Bauland



4. Ausweisung neuer Baugebiete









I. Wohnformen

- ☘ Möglichst vielfältiges, ausgewogenes und attraktives Wohnangebot für alle Altersklassen und Einkommen.
- ☘ Bezahlbaren Wohnraum schaffen (insbesondere für junge Familien mit Kindern)
- ☘ Siedlungsentwicklung an demographische Entwicklung anpassen
 - Gutes Angebot für barrierefreie Wohnformen in zentraler Lage (Senioren)
 - Junge Stadt und Heimat für die jüngere Generation (U30). Attraktive Angebote notwendig.
- ☘ Analyse der im Stadtgebiet vorhandenen Immobilien nach Art und Häufigkeit. → Planungsgrundlage für Stadtentwicklung.



2. Vergabekriterien für Bauland

-  Neu-Anspacher Bürger, Rückkehrer und Familienmitglieder 1. und 2. Grades sollen stärker bevorzugt werden als bisher
-  Die Stadt sollte prüfen, ob "Soziale Bedingungen" für Erbpacht von Grundstücken anstelle von Kauf geschaffen werden können
-  Die AG lehnt die Vergabe im Bieterverfahren mehrheitlich ab
-  Bei der Vergabe von Teilflächen an Bauträger sollten ökologische und soziale Bedingungen vorgegeben und stadtansässige Unternehmen bevorzugt werden.





3. Innenentwicklung der Stadtteile

Stadt im Grünen

- ☘ Natur auch innerstädtisch spürbar und erlebbar machen.
- ☘ Vorhandene Gärten und Grünflächen erhalten und neue schaffen – NICHT BEBAUEN!
- ☘ Stattdessen Grünflächen aufwerten: Treffpunkte, Plätze, Fuß- und Radwege schaffen
- ☘ Erstellung innerstädtisches Grünflächenkonzept
 - Radrundweg?
 - Essbare Stadt? → Beispiel Andernach
 - Gartenstadt?
 - ...

Alleinstellungsmerkmal für die Stadt?



3. Innenentwicklung der Stadtteile

Fuß- und Radrundweg durch Neu-Anspach



- Gartenstadt?

- ...

Alleinstellungsmerkmal für die Stadt?





3. Innenentwicklung der Stadtteile

Essbare Stadt → Beispiel Andernach









3. Innenentwicklung der Stadtteile



Neu-Anspach soll Kleinstadt bleiben





-  Maßvolle, zielgerichtete Nachverdichtung. Stadtbild erhalten.
-  Bestehende Infrastruktur darf nicht überlastet werden. (Verkehr, Parkraum, Kindergärten, Einkauf)
-  Höhe neuer Gebäude an Stadtbild anpassen (maximal 4 Stockwerke, keine Hochhäuser)
-  Innerstädtische Einkaufsmöglichkeiten zur Nahversorgung erhalten.



3. Innenentwicklung der Stadtteile



Neu-Anspach soll Kleinstadt bleiben





-  Bei Änderungen oder Neuauflistung von B-Plänen für Innenentwicklung: Deutliche Erhöhung der Bebauungsdichte soll Ausnahme sein.
-  Im Ausnahmefall, sollen folgende Kriterien erfüllt werden:
 - Sinnvoll für Wohnungsangebot der Stadt
 - Zentrale Lage für Art der Bebauung sinnvoll
 - Frühzeitige Einbindung der Anlieger
 - Auswirkungen für Anlieger in angemessenen Rahmen
-  **Innenentwicklung nach städteplanerischen Gesamtkonzept.**
-  Aufwertung alter Ortskern Anspach. Neue AG?



3. Innenentwicklung der Stadtteile



Fazit

-  Innenentwicklung durch Anstrengungen der Stadt schon weit fortgeschritten: 5 Projekte → ca. 300 WE.
-  Erforderliche Anzahl laut Bedarfsprognose bis 2030: ca. 800 WE
-  Weitere zielgerichtete Innenentwicklung möglich.
-  Vollständige Bedarfsdeckung mit Blick auf der z. g. Leitlinien nicht anzustreben bzw. nicht realisierbar.



4. Ausweisung neuer Baugebiete







Bewertungskriterien für Potentialflächen

- Ökologie berücksichtigen, zusammenhängende Grünflächen schaffen, Rücksichtnahme auf geschützte Flächen für Natur und Landschaft
- keine landwirtschaftlich wertvollen Böden verwenden
- Vorrangig Flächen, die sich bereits im Besitz der Kommune befinden
- keine starken Hanglagen
- Zu- und Abfluss des zusätzlich anfallenden Verkehrs soll einfach sein und die vorhandene Bebauung nicht beeinträchtigen
- einfache und kostengünstige Erschließung (Ver- und Entsorgung)
- möglichst geringe Beeinflussung der vorhandenen Bebauung während der Erschließungs- und Baumaßnahmen



4. Ausweisung neuer Baugebiete

Richtlinien für Planung und Umsetzung

-  Anpassung der Versorgung für zusätzliche Einwohnerzahlen (Ärzte, Einkaufen, Schulen, Kindergärten, Breitbandausbau)
-  Für die Planung großer Neubaugebiete sollen Ideenwettbewerbe ausgeschrieben werden
-  Abschnittsweise Realisierung neuer Baugebiete (am Bedarf orientiert)
-  Orientierung an der Bedarfsprognose des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, die bis 2030 ca. 800 zusätzliche WE (auf Neu-Anspach heruntergebrochen) erwartet



4. Ausweisung neuer Baugebiete

**Auf der Dörrwiese/
Tennisgelände**

Hasenberg

Auf der Neuwiese

**Langwiesenweg/
Höhenweg**

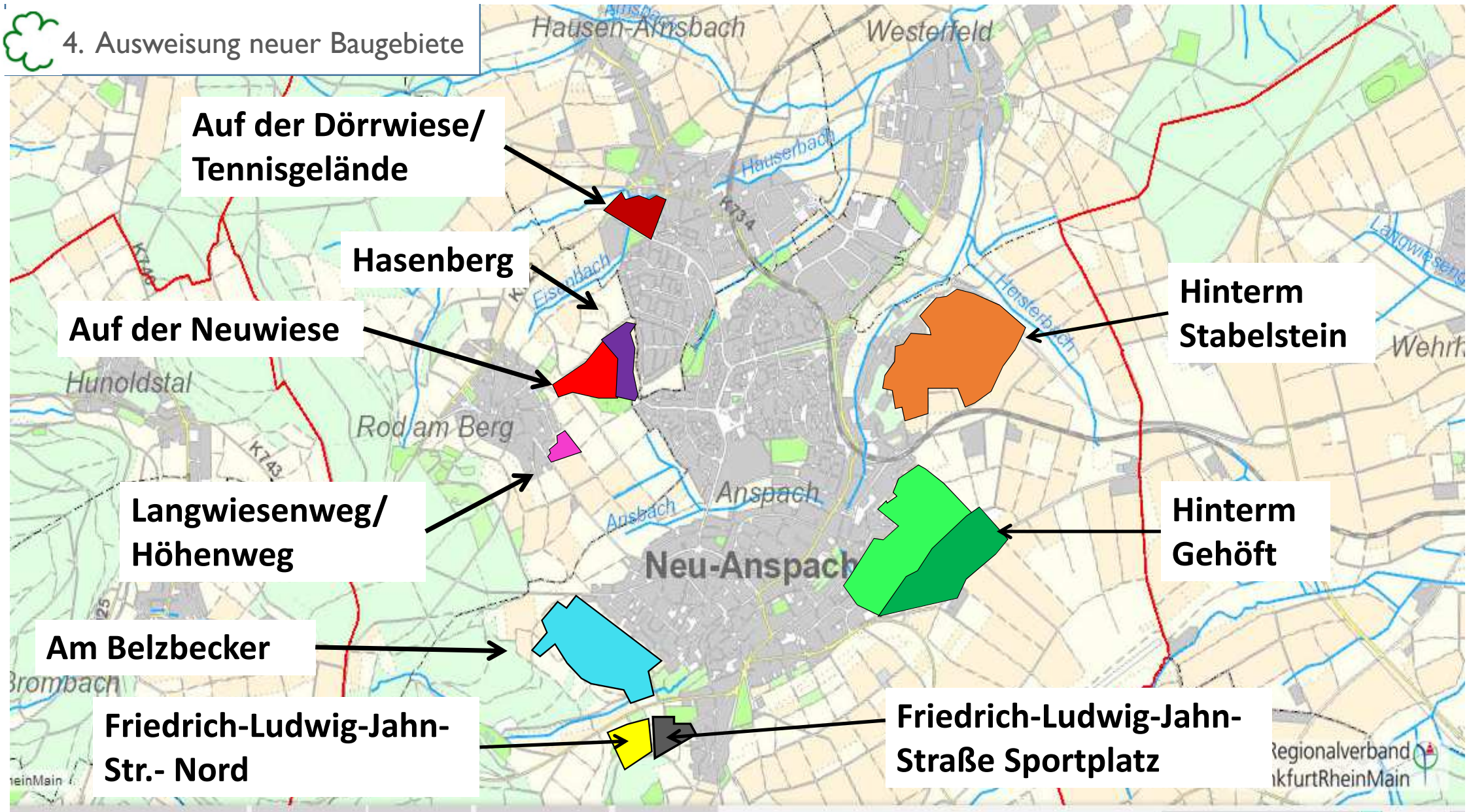
Am Belzbecker

**Friedrich-Ludwig-Jahn-
Str.- Nord**

**Friedrich-Ludwig-Jahn-
Straße Sportplatz**

**Hinterm
Stabelstein**

**Hinterm
Gehöft**



ANLAGE 1/ Protokoll Sitzung 12.06.2018

Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung und Wohnen

Bewertungskriterien für Potentialflächen

Infrastruktur

- Gesicherte Wasserver- und -entsorgung
- Der Quellverkehr soll möglichst nicht durch die alten Ortsteile geführt werden
- Möglichst einfach Verkehrsanbindung, ohne Belastung bestehender Wohngebiete
- Für ausreichende Parkmöglichkeiten sorgen
- Gute Anbindung zu Einkaufsmöglichkeiten

Ökologie

- Keine landwirtschaftlich wertvollen Böden verwenden
- Möglichst Erhalt des Gesamt/ Landschaftsbildes
- Vornehmlich bereits versiegelte Flächen nutzen
- Zusammenhängende Grünflächen schaffen, erhalten und weiterentwickeln

Allgemein

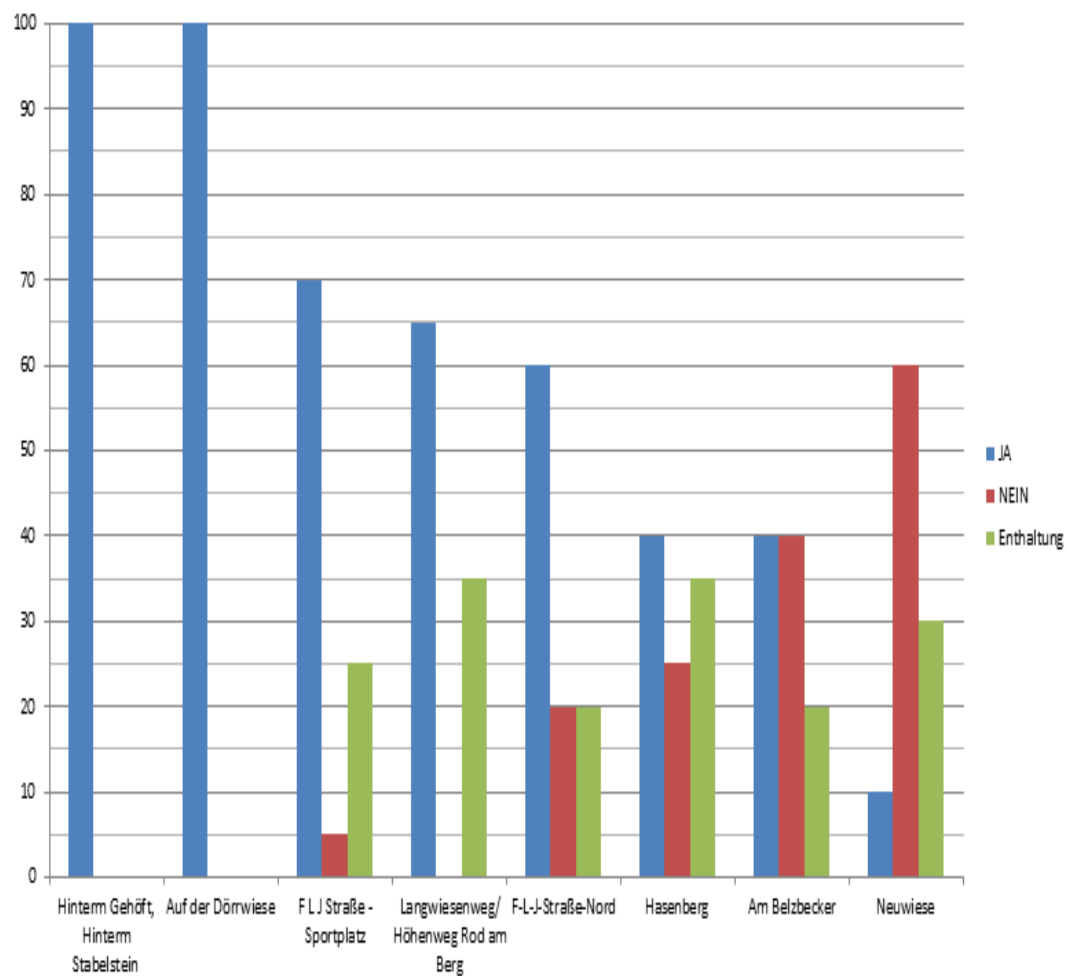
- Auf Wirtschaftlichkeit achten
- Vornehmlich stadteigene Flächen
- Zusammenhängende Bebauung
- Verfügbarkeit der Flächen
- Schnelle Umsetzbarkeit

AG Siedlung und Wohnen / Sitzung 12.06.2018 / [Sitzung 04.07.2018: Änderungen und Ergänzungen in dunkelblau](#)

Anlage 1/ TOP 1: Bewertung der Potentialflächen

NR.	Bezeichnung	PRO	CONTRA
8a	Am Belzbecker (805 WE)	Attraktives Wohngebiet → Einfache Vermarktung, höhere Einnahmen	Zersiedelung
		Abrundung der Bebauung Friedrich Ludwig Jahn Straße	Weitere Wege zum Zentrum, Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten
		Verkehrsanbindung: Anbindung über Landstraße	
		Synergie mit bestehendem Baugebiet	Starker Einfluss auf das Landschaftsbild (exponierte Lage)
		Keine landwirtschaftlich wertvollen Flächen	Schwierige Eigentumsverhältnisse (Viele Eigentümer)
	Große Potentialfläche = Gestaltungsfreiheit für Art der Bebauung, Bebauungsdichte	Verkehrsanbindung: Erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Altstadt zu erwarten	
14, 15, 16	Hinterm Gehöft (819 WE + 499 WE)	Verkehrsanbindung: Keine Mehrbelastung angrenzender Wohngebiete	Erschließung aufwendiger Hanglage
		Fußläufig zu Einkaufsmöglichkeiten im alten Ortskern	Ökologisch wertvoll: Gehölz → Vogelschutz, Gartenkultur
		Keine landwirtschaftlich wertvollen Flächen	Stadt hat keine eigenen Flächen
		Attraktive Wohnbebauung: Attraktivität	Fahrtweg zum Bahnhof, Einkauf notwendig
		Große Potentialfläche = Gestaltungsfreiheit für Art der Bebauung, Bebauungsdichte	
	Mehrere Bauabschnitte Kombination mit Gewerbe möglich		
17, 18, B	Hinterm Stabelstein (684 WE)	Keine landwirtschaftlich wertvollen Flächen	
		Einfachere Eigentümerstruktur	
		Verkehrsanbindung: Lieferverkehr über Landstraße	
		kurzer Weg zum Gewerbegebiet	
		Wohnbebauung: attraktiver Fernblick	
	Anbindung an Heisterbachstraße = Geschwindigkeitsreduzierung = weniger Lärm	Wohnbebauung zwischen Bahngleise und Gewerbe unattraktiver	
	Einfachere Erschließung: Digital, Gas, Wasser		
	Erschließung und Entwicklung ohne erhöhten LKW Verkehr durch bestehende Baugebiete oder sonstiger Beeinträchtigung der Anwohner möglich		
	Hohe Vielfalt in Art der Bebauung und große Gestaltungsmöglichkeiten → Ideenwettbewerb		
6a, 6b	Hasenberg (211 WE) Neuwiese (220 WE)	Nähe zur Schule/ Bahnhof/ Kindergarten	landwirtschaftlich wertvolle Böden (6b)
		Verkehrsanbindung: Keine Mehrbelastung in angrenzenden Wohngebieten	Verkehrsanbindung: Steigerung in Konrad Adenauer Straße
		Abrundung bestehender Baugebiete	Erschließung: Hanglage im nördlichen Teil
			Schwierige Eigentumsverhältnisse (a+b) Näherholung bei voller Umsetzbarkeit eingeschränkt 1/3 ist Ausgleichsfläche für Hochwiese 5
5	Auf der Dörrwiese (144 WE)	schnelle Umsetzung denkbar, Stadteigene Flächen	Verlagerung Tennisplatz

Abstimmungsergebnis AG Siedlung und Wohnen: Aufnahme der Potentialflächen in den Regionalentwicklungsplan



Rangfolge	Nr.	Name	Ja		Nein		Enthaltung		Summe	
			Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
1	14,15, 16,17, 18,B	Hinterm Gehöft, Hinterm Stabelstein	20	100	0	0	0	0	20	100
1	5	Auf der Dörrwiese	20	100	0	0	0	0	20	100
2	10	Friedrich Ludwig Jahn Straße - Sportplatz	14	70	1	5	5	25	20	100
3	7	Langwiesenweg/ Höhenweg Rod am Berg	13	65	0	0	7	35	20	100
4	9	Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße-Nord	12	60	4	20	4	20	20	100
5	6a	Hasenberg	8	40	5	25	7	35	20	100
6	8a	Am Belzbecker	8	40	8	40	4	20	20	100
X	6b	Neuwiese	2	10	12	60	6	30	20	100



4. Ausweisung neuer Baugebiete

1. Auf der Dörrwiese/
Tennisgelände

5. Hasenberg

~~Auf der Neuwiese~~

3. Langwiesenweg/
Höhenweg

Am Belzbecker **6.**

Friedrich-Ludwig-Jahn-
Str.- Nord

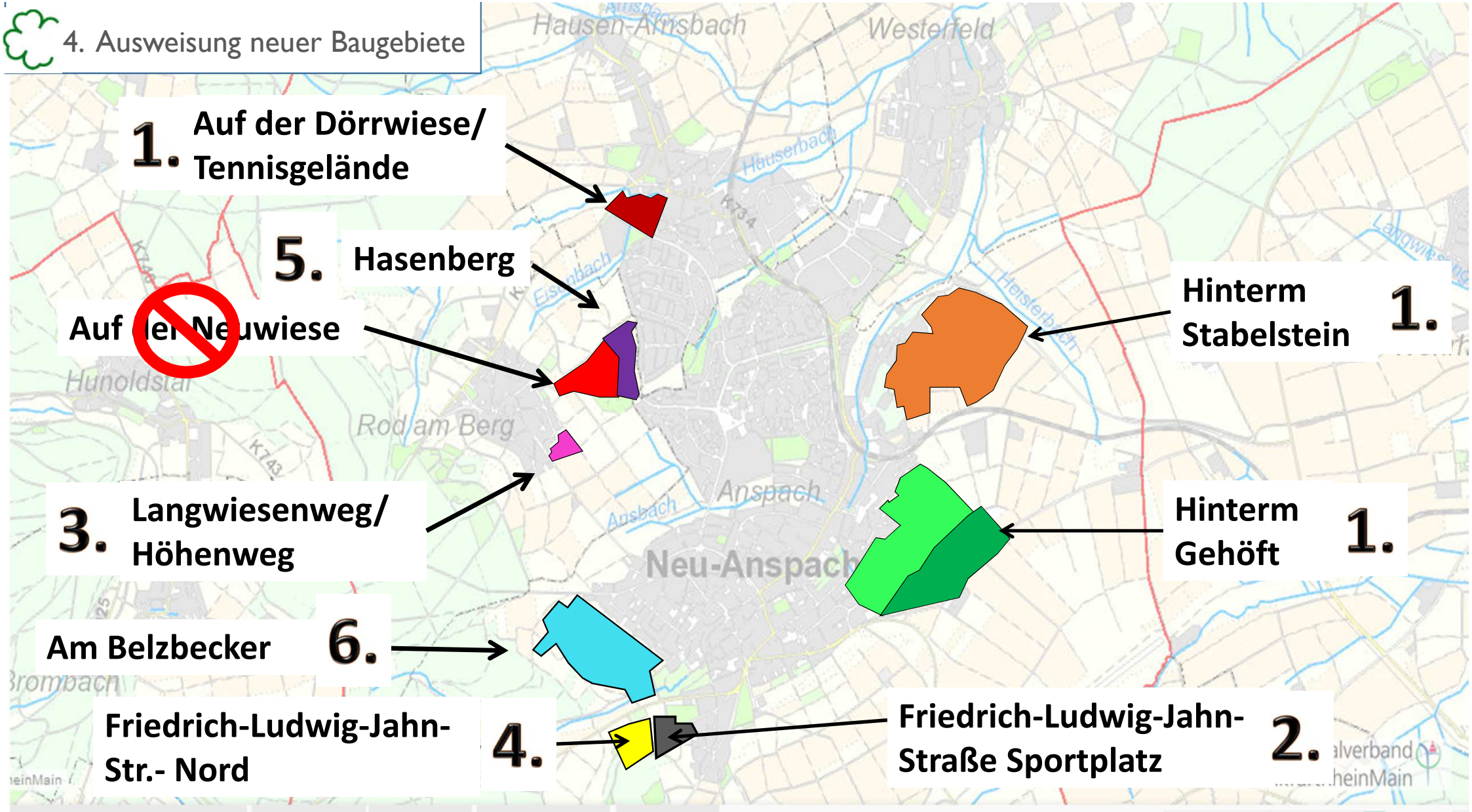
4.

Friedrich-Ludwig-Jahn-
Straße Sportplatz

2.

Hinterm
Stabelstein **1.**

Hinterm
Gehöft **1.**





Nächste Schritte

- Analyse der im Stadtgebiet vorhandenen Immobilien
- Überarbeitung der Vergabekriterien für Bauland
- Erstellung Grünflächenkonzept
- Städteplanerisches Gesamtkonzept
- Aufwertung Alter Ortskern Anspach
- Einreichung der Potentialflächen für RegFNP

🌿 Perspektiven 2040 = I. Schritt

🌿 Dauerhafter Bürgerdialog Neu-Anspach 2040?

🌿 Wille + Auftrag der Politik ist Voraussetzung



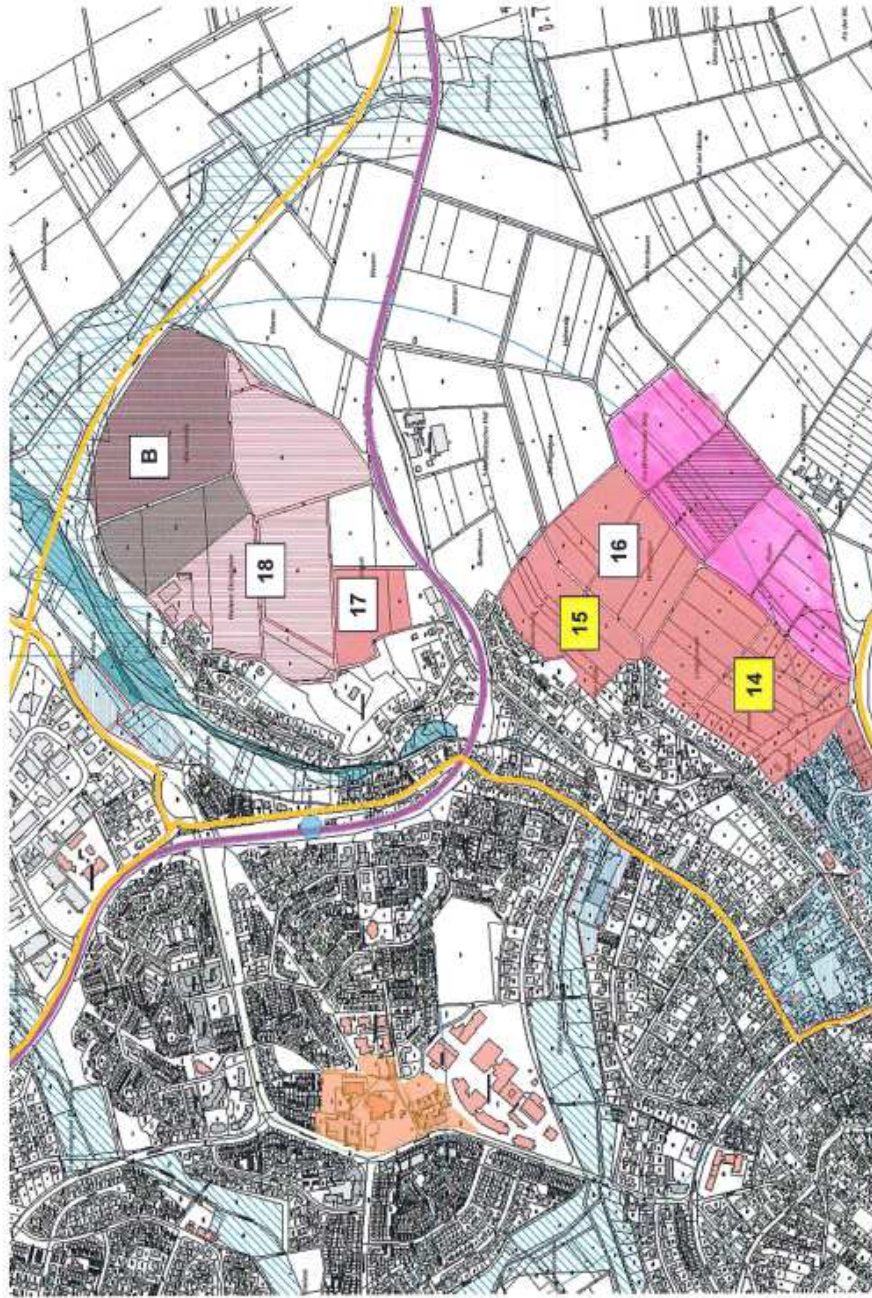
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Neu-Anspach

PERSPEKTIVEN 2040

Stadtteil Anspach (Ost)



- Wohngebiete (Potentialflächen)
 - Eigentum der Stadt
 - Private Flächenverschlüsse
 - Anreizbare Flächenverschlüsse
- Laufende Bebauungsplanverfahren
- Gewerbegebiet (Potentialflächen)
- Sportentwicklungsflächen (Aus Sportentwicklungsplan)
- Grünflächen (Planung)
- Urbanes Gebiet (Neue Mitte)
- Bahnhaltstellen mit 1.000m-Radius (Taurusbahn)
- Überschwemmungsgebiet

Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP)

- Fläche für den Straßenverkehr
- Hochspannungsleitungen
- Regional bedeutsame Schienenverkehrsstrecke (Taurusbahn)
- Fläche für Radrouten
- Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Grundwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (Ausgleichsland)