



Neu-Anspach
PERSPEKTIVEN 2040

Stadtentwicklungskonzept

Februar 2019

Plan|**ES**

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

nach etwas mehr als einem Jahr Arbeit unterschiedlichster Akteure liegt hier als Ergebnis das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) „Perspektiven 2040“ für Neu-Anspach vor. Es bildet die Grundlage für alle städtebaulichen Entscheidungen und Investitionen der nächsten zwanzig Jahre für unsere Stadt. Erstmals wurden bei der Entwicklung eines Konzeptes von solch langfristiger und großer Tragweite auch die Bürgerinnen und Bürger der Stadt direkt einbezogen. Die Resultate der sieben, für alle Interessierten offenen, Arbeitsgruppen zu den Themen „Siedlungsentwicklung“, „Neue Mitte“, „Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie“, „Verkehr und Mobilität“, „Umwelt und Klima“, „Freizeit, Naherholung, Tourismus, Sport“ sowie „Sonstiges: Netzwerke und Beteiligung“ fanden viel Resonanz und wurden in einer Bürgerwerkstatt nochmals vorgestellt. Sie bilden, ausgearbeitet im hier vorliegenden ISEK, die Basis für künftige politische Entscheidungen zur Stadtentwicklung sowie auch zu deren Finanzierung. Denn ein ISEK ist in aller Regel Voraussetzung für die Aufnahme in die Stadtentwicklungsprogramme von Bund und Land über die künftig Fördergelder für die jeweiligen Maßnahmen beantragt werden können. Nur mit diesen Fördergeldern sind die Visionen der Neu-Anspacher Bürgerinnen und Bürger umsetzbar. Dabei bleibt der im letzten Jahr angestoßene Prozess in seiner Dynamik bestehen. Das ISEK ist mit seiner politischen Verabschiedung keineswegs ein in Stein gemeißeltes Manifest. Die Bürgergruppen werden sich weiter treffen und ihre Vorschläge an die Politik weitergeben, für Neu-Anspach, die junge Stadt im Taunus. In diesem Sinne bin ich gespannt und neugierig auf das, was kommen wird.

Ich bedanke mich sehr herzlich bei allen beteiligten Akteuren, die sich für die Entstehung des ISEK engagiert haben und dies auch noch weiterhin tun: bei den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Neu-Anspach mit ihren Ideen, bei der Politik für die weitsichtigen Entscheidungen, bei der Verwaltung, die mit der Umsetzung betraut sein wird und nicht zuletzt bei dem Planungsbüro PlanES für die fachliche Erstellung des Konzeptes und die organisatorische Begleitung des Gesamtprozesses.



IMPRESSUM

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26, 61267 Neu-Anspach



Auftragnehmer:

PlanES, Elisabeth Schade,
Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AHK
Alte Brauereihöfe, Leihgesterner Weg 37
35492 Gießen



Bearbeitung:

Elisabeth Schade, Dipl.- Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH
Eva Lorenz M.A.
Daniela Müller, Dipl.-Ing. Architektur
Max Vix, stud. Arch.
Mira Hammerschmidt, stud. Arch.

Moderation:

Stefanie Heng-Ruschek, shr moderation
Susann Balsler-Hahn, imDialog

Grafiken:

Verzicht auf Quellennachweis bei eigen erzeugte Grafiken/ Abbildungen.

INHALT

1. Neu-Anspach hat Zukunft – ISEK 2040	8
1.1 ISEK – Was ist das?	8
1.2 Organisation	9
1.3 Aufbau	10
2. Betrachtungsraum	12
2.1 Lage der Stadt Neu-Anspach	12
2.2 Verkehrliche Erschließung	13
2.3 Geschichte	13
2.4 Denkmalschutz	15
2.5 Image und Identitäten	15
3. Grundlagen	16
3.1 Bevölkerungsentwicklung & Altersstruktur	16
3.2 Wirtschaft und Beschäftigung	17
3.3 Soziale Infrastruktureinrichtungen	20
3.4 Tourismus	22
3.5 Siedlungsentwicklung	22
3.6 Klimaschutz	30
3.7 Bürgerbefragung „Kleinstädte in zentralen Lagen“	30

INHALT

4. Bürgerbeteiligung	32
4.1 Auftakt	32
4.2. 2. Bürgerwerkstatt (25.09.2018)	35
4.3. 2. Bürgerwerkstatt (25.09.2018)	35
5 Perspektiven & Handlungsfelder	38
5.1 Verjüngt: Moderne trifft Tradition	39
Schlüsselprojekte	39
5.1.1 Start - ups etablieren	39
5.1.2 Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung	40
5.1.3 „Leerstandstool“ für Gewerbe und Wohnimmobilien	40
5.1.1 Generationswechsel im Herzen der Stadt	41
5.2 Vernetzt: Alle Wege führen nach Neu-Anspach	42
Schlüsselprojekte	42
5.2.1 Moderne Mobilität	42
5.2.2 Globaler Highway Glasfaser	43
5.2.3 Neu-Anspach-App	43
5.2.4 Rund um Neu-Anspach: Fuß- und Radwege	43

INHALT

5.3	Vertraut: Altes mit neuem Leben füllen	44
	Schlüsselprojekte	44
5.3.1	Ortskerne	44
5.3.2	Urbane Interpretation der Innenstadt	45
5.3.3	Architektenwettbewerb: Neue Mitte	45
5.3.4	Marktplatzkonzept	45
5.3.5	Öffentliche Toilette ein Win-Win Konzept	46
5.4	Vereint: Gemeinsam Heimat gestalten	46
	Schlüsselprojekte	46
5.4.1	Wohnraum für jede Lebenslage	46
5.4.2	Gemeinsam zum Erfolg – Sport im Wandel der Zeit	47
5.4.3	Quick wins – Kleine Einsparmöglichkeit mit großer Wirkung	48

INHALT

5.5 Verbunden: Kleeblatt im Taunus – Stadt im Grünen	48
Schlüsselprojekte	49
5.5.1 Gestaltungshandbuch für Grünflächen	49
5.5.2 Grüne Entspannung: CO ² -frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte	50
5.5.3 Naturnaher Bürgerpark	50
5.5.4 Orte der Erholung	51
5.5.5 Werbeleitsystem	51
Übersichtsplan: Schlüsselprojekte	52
6. Siedlungsentwicklung	54
Übersichtsplan: Potentialflächen	56
Übersichtsplan: Empfehlung	58

1. Neu-Anspach hat Zukunft – ISEK 2040

Bitte nehmen Sie sich Zeit für einen kurzen Test, die Bearbeitungszeit dauert etwa eine Minute: Ach ja, Sie befinden sich in der Zukunft, genauer gesagt, im Jahr 2040.

1. Wo werden Sie wohnen?

A) Hochhaussiedlung B) Einfamilienhaus C) Campingplatz

2. Wie kommen Sie zur Arbeit?

A) zu Fuß B) Elektroauto C) mit der Bahn

3. Was machen sie in Ihrer Freizeit?

A) Rad fahren/Wandern B) Kinderturnen C) Dauerkarte Hessenpark

Vielen Dank für die Teilnahme!

Obwohl niemand in die Zukunft schauen kann, liegt es in der Natur des Menschen, zu planen und vorzusorgen. Eine wichtige Rolle spielt dabei der Wohnort: Wie verändert sich mein Wohn- und Lebensumfeld in den kommenden Jahren? Gibt es genug Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten? Wo entstehen Neubaugebiete? Wie wachsen unsere Kinder auf, wo kann ich wohnen, wenn ich alt bin? Kann ich meinen Hobbys nachgehen?

Zugegeben, bei unserem Test handelt es sich um Zukunftsmusik, allerdings kann ein Masterplan im Sinne eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) - im Folgenden als ISEK 2040 bezeichnet – bei der Beantwortung oben genannter Fragen helfen.



Neu-Anspach
PERSPEKTIVEN 2040

Das ISEK 2040 bietet ein übergeordnetes Leitbild und damit einen klar umrissenen Rahmen der Stadtentwicklung Neu-Anspachs für die nächsten rund 20 Jahre.

1.1 ISEK – Was ist das?

Das ISEK 2040 orientiert sich an den bestehenden Rahmenbedingungen und zeigt davon ausgehend Optionen und Chancen für die künftige Ausrichtung der Planung auf. Es widmet sich übergeordneten Themen wie Siedlungsstruktur, Freiraum, Ortsbild und Mobilität, die im Kontext ihrer räumlichen und zeitlichen Abhängigkeit betrachtet werden. Dabei werden sowohl langfristig ausgelegte Planungsstrategien als auch die Umsetzung zeitnaher Initiativprojekte verfolgt.

Da die Stadtentwicklung einer stetigen Dynamik unterworfen ist, wird auch das ISEK 2040 als prozessorientiertes, ergebnisoffenes Instrument ausgelegt. Es erfordert eine kontinuierliche Weiterentwicklung, Überprüfung und Anpassung, um optimal auf die sich ändernden Anforderungen reagieren zu können. Dabei ist das ISEK 2040 kein feststehendes Entwicklungskonzept, sondern zeigt grundlegende Entwicklungsziele, Strategien und Handlungsempfehlungen auf. Von entscheidender Bedeutung ist die Aktivierung und Beteiligung der Bürgerschaft. Nur so können die Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt und in das ISEK 2040 eingebettet werden.

Die Notwendigkeit des ISEK 2040 ergibt sich aus der mittlerweile zwei Generationen zurückliegenden großräumigen Planung Neu-Anspachs. Inzwischen haben sich die gesellschaftlichen Wertvorstellungen mit Auswirkung auf die städtebaulichen Leitlinien spürbar gewandelt. Wie sehr, belegt die ausbleibende Entscheidung zur Weiterentwicklung im Bereich des Feldberg Centers, das immer stärker unter Druck gerät. Beispiele für vergleichbare Erneuerungsmaßnahmen allein an derselben Bahnverbindung liefern die umliegenden Gemeinden Wehrheim, Usingen und Friedrichsdorf.

Aufgrund verschiedener Faktoren wie z. B. den politischen Folgen des „Brexits“ (Wohnraum in Frankfurt wird knapp) und dem permanent steigenden Preisniveau ist bereits jetzt ein Ansiedelungsdruck absehbar, auf den die Stadt vorbereitet sein sollte. Unter dem Motto „FrankfurtRheinMain baut!“ postuliert auch der Regionalverband, dass immer mehr Menschen in den Ballungsraum Rhein/Main drängen. Während die Kommunen von einer wachsenden Bevölkerung profitieren, kann das Angebot an Wohnraum jedoch nicht Schritt halten, weshalb mehr Bauland und mehr Wohnungen benötigt werden. Diese anspruchsvolle Aufgabe können Kommunen, Wohnungswirtschaft und Politik laut Regionalverband nur gemeinsam meistern. „Wo gibt es Baulandreserven?“, „Wo werden neue Flächen erschlossen?“, „Welche Entwicklungspläne verfolgen die Kommunen?“ Mit diesen Fragen müssen sich Städte und Gemeinden im Kontext des steigenden Bevölkerungswachstums auseinandersetzen.

Im konkreten Fall Neu-Anspachs besteht die Chance einer Erneuerung mit maßvoller Nachverdichtung unter weitgehender Erhaltung des Bestands. Die Differenz zwischen einstigen städtebaulichen Anschauungen und heutigen Bedürfnissen bestimmt den nötigen Spielraum und fordert zum Handeln heraus.

1.2 Organisation

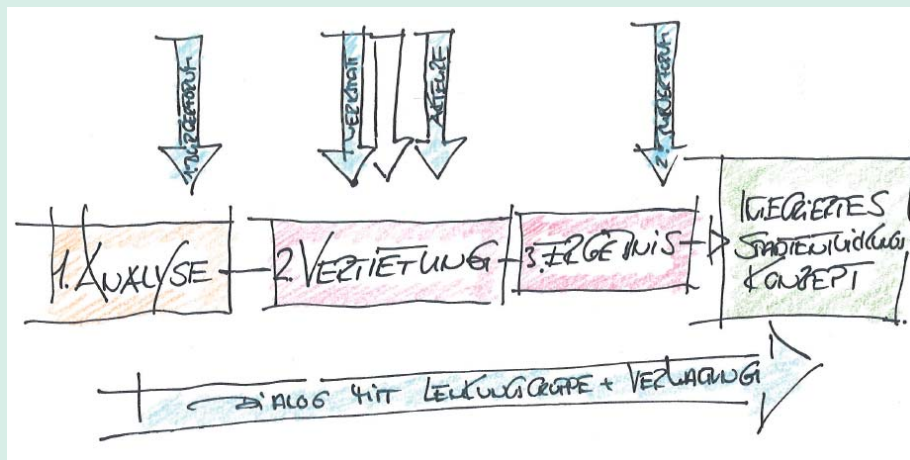
Das ISEK 2040 beinhaltet die Analyse grundlegender Entwicklungsparameter (Demografie, wirtschaftlicher Strukturwandel etc.) und deren Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, die integrierte Betrachtung einzelner Themenbereiche (Wohnen, Verkehr, Freizeit, Gewerbe, Tourismus etc.) und deren Zusammenfassung als Leitbild für die Stadtentwicklung sowie das Aufzeigen planerischer Maßnahmen, ihren räumlichen Abhängigkeiten untereinander und die Bildung von Prioritäten bei der Umsetzung.

Das gesamte Programm ist prozessual angelegt, es werden bedarfsentsprechende Arbeitsgruppen gebildet, die konzeptionelle und innovative Lösungen entwerfen. Dazu zählt auch die Beteiligung von Bürgern, Vereinen und Verbänden, Firmenvertretern, Einzelhändlern und Freiberuflern, Vertretern aus Politik und Verwaltung, Kirchen und Wohltätigkeitsorganisationen, Vertretern der Land- und Forstwirtschaft sowie des Regionalverbands FrankfurtRheinMain.

Bei der Konzeption des Beteiligungsprozesses stehen neben der Sicherstellung von Informationen und Transparenz insbesondere die aktive Beteiligung und Einbindung der unmittelbar Betroffenen und Interessierten sowie die bewusste Auseinandersetzung mit Bedürfnissen, Anregungen, Bedenken und Wünschen der Bürger im Vordergrund. Nur so lässt sich eine möglichst hohe Akzeptanz der geplanten Stadtentwicklung erreichen.

Struktur

Nach Analyse und Vertiefung werden die Ergebnisse zusammengefasst und dokumentiert. Aus Handlungsfeldern und Leitzielen sowie konkreten Maßnahmen der Umsetzung entsteht eine Perspektive für die künftige Entwicklung der Stadt Neu-Anspach in den nächsten 20 Jahren. Die fundierten Ergebnisse bilden zudem die Grundlage für die Fortschreibung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) z. B. für die Anmeldung von Wohnbau- oder der dringend erforderlichen Gewerbeflächen.



1.3 Aufbau

Das Konzept gliedert sich in drei Module und kann optional um ein weiteres Modul ergänzt werden.

Modul 1 widmet sich der zielorientierten Bestandsaufnahme und -analyse unter Berücksichtigung relevanter Themenbereiche wie Stadtstruktur, Demografie, Sozialstruktur, Verkehr, Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel, Sport, Freizeit und Fremdenverkehr sowie Ökologie, Klimaschutz und Klimaanpassung. Anhand verschiedener Szenarien der potentiellen demografischen Entwicklung werden mögliche Siedlungserweiterungsflächen im Stadtgebiet und den Stadtteilen verortet.

Von einer ausführlichen Bestandsanalyse ausgehend, werden Stärken und Schwächen bzw. Chancen und Risiken herausgearbeitet. Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme werden entsprechende Zielvorstellungen und Handlungsfelder abgeleitet und ein übergeordnetes Leitbild für die künftige Entwicklung der nächsten Jahre erstellt und weitere Arbeitsschritte bestimmt. Es werden Arbeitsgruppen gebildet, die sich intensiv mit den aktuellen Problemen des Untersuchungsbereichs auseinandersetzen, um mögliche Lösungswege für eine nachhaltige Entwicklung zu finden.

Modul 2 sieht die konzeptionelle Vorplanung des ISEK 2040 vor. Mögliche Siedlungserweiterungen werden grob überplant und in einen Zeitrahmen gestellt. In Projektgruppen und Planungswerkstätten werden einzelne Aspekte bearbeitet und vertieft.

Die entwickelten Projekte werden den einzelnen Handlungsfeldern zugeordnet und sind im Laufe der Programmlaufzeit zu konkretisieren. Zu den einzelnen Maßnahmen werden Grobkostenschätzungen erstellt und im Zuge der weiteren Planung angepasst. Je nach Ausgestaltung der Einzelmaßnahmen können sich Kostenabweichungen ergeben. Für jede Maßnahme wird ein Steckbrief erstellt, der bei städtebaulichen Maßnahmen u.a. Aussagen zu Fläche, Planungsrecht, Nutzung und Gebäudebestand, Infrastruktur sowie Umwelt enthält. Die zusammengetragenen Ergebnisse werden abschließend konkretisiert und in den Gesamtplan integriert, sodass der Plan in den städtischen Gremien vorgestellt werden kann.

Modul 3 beinhaltet die Öffentlichkeitsbeteiligung mittels Durchführung von Planungswerkstätten, World Cafés, Workshops und Bürgerforen. Weitere Aspekte sind Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sowie Prozess- und Projektsteuerung. Die Einbindung der Öffentlichkeit zieht sich in der hier vorgeschlagenen Konzeption als roter Faden durch den gesamten Prozess.

Modul 4 (optional) besteht in der Fortschreibung sowie der Betreuung des weiteren Verfahrens.

2. Betrachtungsraum

2.1 Lage der Stadt Neu-Anspach

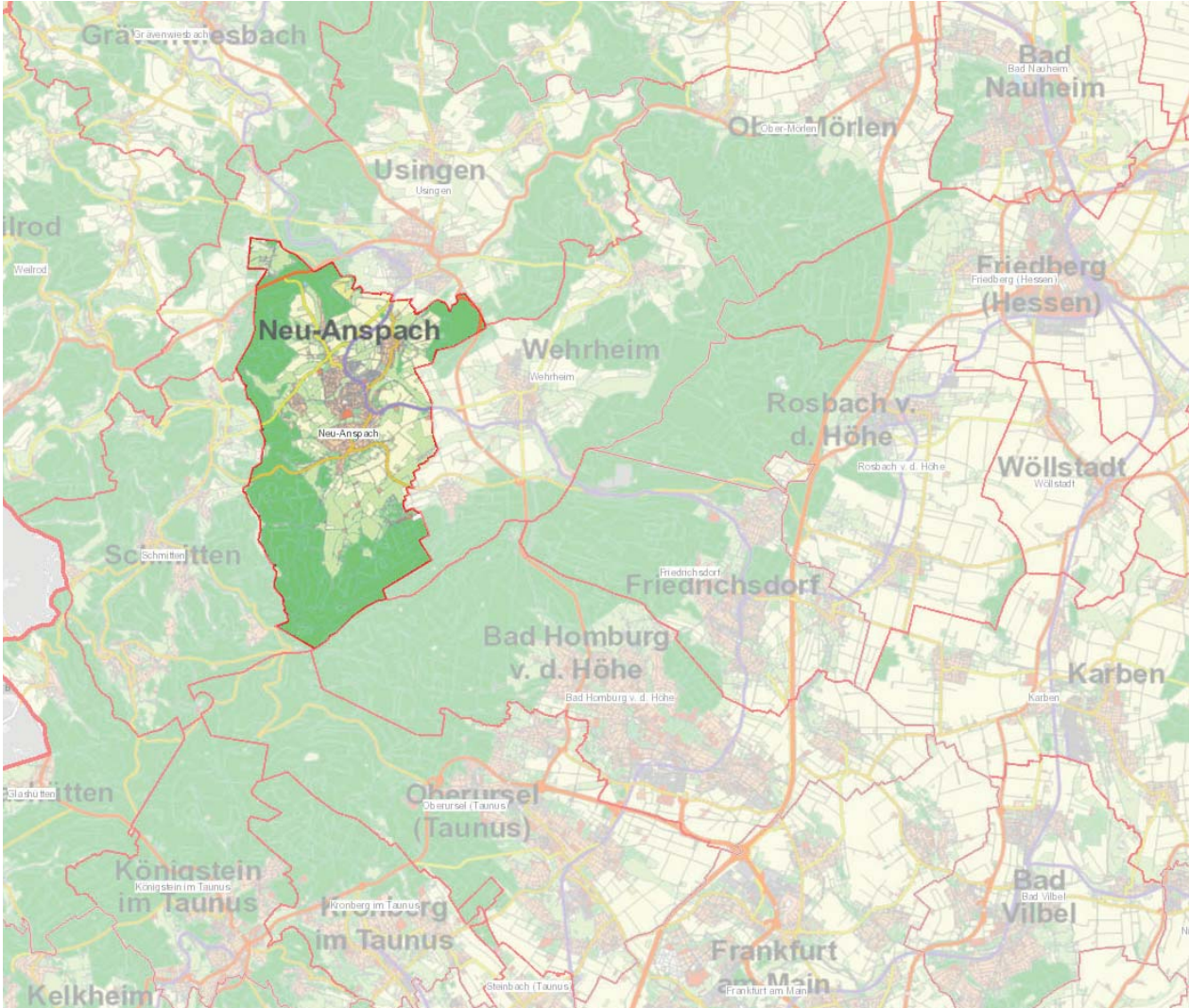


Abb. 2: Lage der Stadt Neu-Anspach; Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de>

Mit ihren vier Stadtteilen Anspach, Hausen-Arnsbach, Rod am Berg und Westerfeld liegt Neu-Anspach, auch als „Kleeblatt im Taunus“ bekannt, im Hochtaunuskreis. Die Stadt grenzt im Nordwesten und Norden an die Stadt Usingen, im Osten an die Gemeinde Wehrheim, im Süden an die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe sowie im Westen an die Gemeinde Schmitten. Als einzige Gemeinde des Hochtaunuskreises grenzt Neu-Anspach nicht an einen anderen Landkreis. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 36,14 Quadratkilometern, die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Erfassung am 30.06.2018 14.922 (2017: 15.941)¹. Die Landschaft ist hügelig und wird im Nahbereich der Ortschaften überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Naturpark Hochtaunus. Die bekanntesten Sehenswürdigkeiten sind das Freilichtmuseum Hessenpark sowie der nahegelegene Freizeitpark Lochmühle und das Römerkastell Saalburg.

¹: Quelle: Rechenzentrum

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Stadt liegt verkehrsgeographisch sehr günstig inmitten gut ausgebauter Bundesstraßen, die jedoch nicht die bebauten Ortslagen berühren. Hierdurch bleibt Neu-Anspach weitgehend vom überregionalen Durchgangsverkehr verschont. Durch das Köpperner Tal oder von Bad Homburg über die Saalburgchaussee, von der Autobahn A 5 Kassel-Frankfurt, der A 661 Oberursel-Egelsbach und der Autobahn A 3 Köln-Wiesbaden (Abfahrt Bad Camberg) ist Neu-Anspach gut erreichbar.

Der nächste Anschluss an die A 661 liegt etwa 13 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Der Anschluss zur A 5 befindet sich etwa in 15 Kilometern Entfernung. Die Strecke zur benachbarten Stadt Bad Homburg umfasst etwa 12 Kilometer, zum Flughafen Frankfurt am Main sind es etwa 35 Kilometer.

Der öffentliche Schienennahverkehr bietet eine direkte Verbindungen nach Bad Homburg und Frankfurt am Main, Grävenwiesbach (von dort Busanschluss nach Weilburg) und Brandoberndorf mit der vom Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) betriebenen RMV-Linie 15 (Taunusbahn). Mehrere Buslinien fahren darüber hinaus nach Usingen, Schmitten und Königstein im Taunus.

Laut eigenen Angaben der Stadt pendelten im Jahr 2015 insgesamt 4.838 Arbeitnehmer zu Arbeitsplätzen in den Außenbereich, dagegen gab es 1.547 Einpendler, sodass sich ein Pendlersaldo von -3.291 und eine Eigenversorgung von 35,5 % ergeben.

An der Gemarkungsgrenze Neu-Anspach/Wehrheim liegt zudem der Segelflugplatz Anspach (LSC Bad Homburg).



Abb. 3: Hauptverkehrsachsen von NA

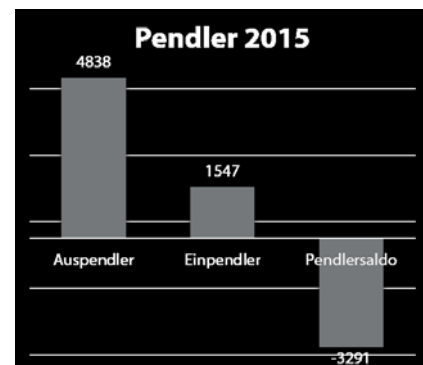


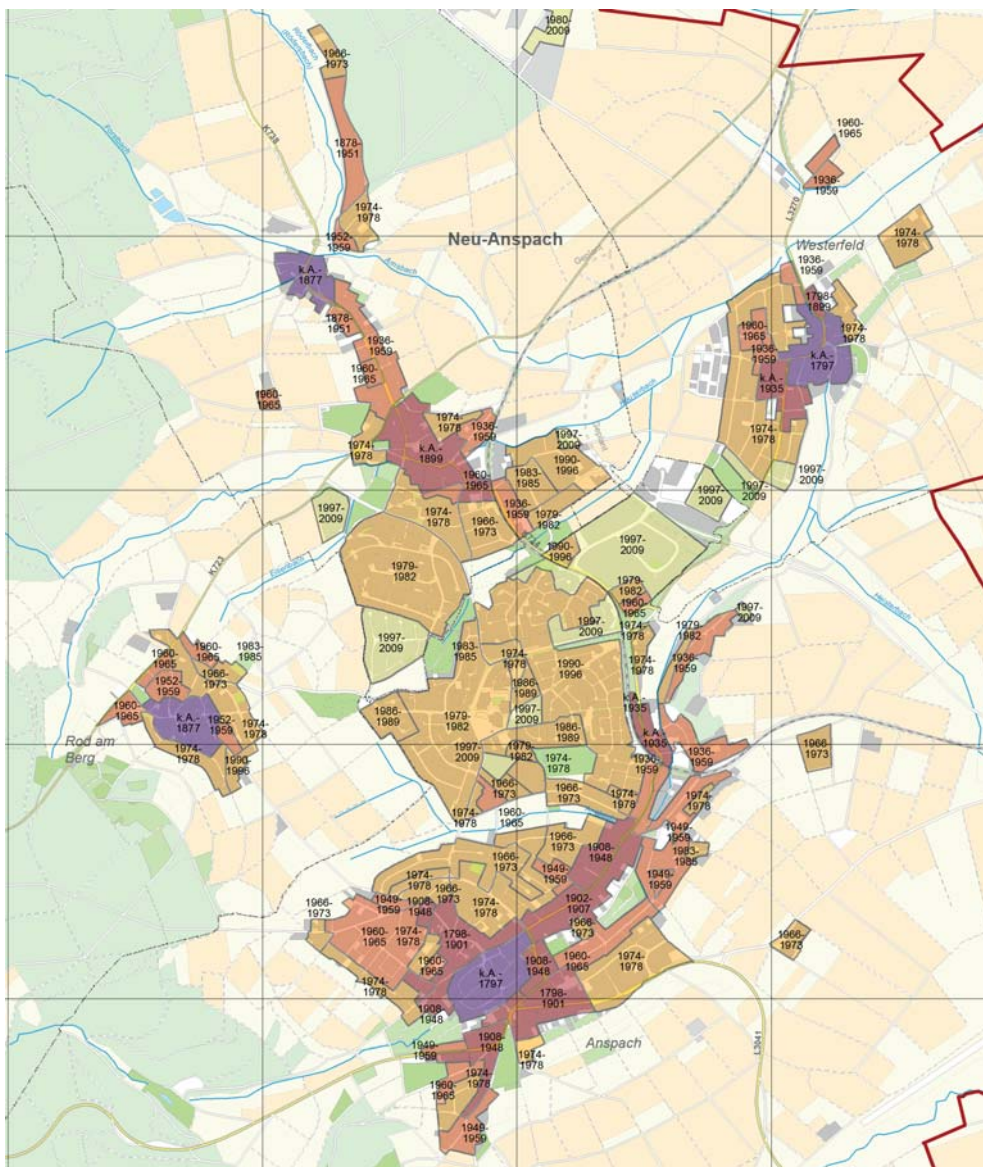
Abb. 4: Pendlerbewegungen NA 2015

2.3 Geschichte

Der namensgebende Stadtteil Anspach findet sich im Jahr 1274 erstmals in den Urkunden. In ihrer heutigen Form entstand die Stadt Neu-Anspach im Zuge der Gebietsreform in Hessen am 1. Dezember 1970 als freiwilliger Zusammenschluss der ehemals selbständigen, überwiegend landwirtschaftlich geprägten Gemeinden Anspach, Hausen-Arnsbach, Rod am Berg und Westerfeld. Richtungsweisend waren Parlamentsentscheidungen der damals noch selbständigen Gemeinden, die sich an der aktuellen Entwicklung mit konzentrierten Schulformen und an der unmittelbaren Nachbarschaftslage orientierten. So wurde seinerzeit auf freiwilliger Basis unter anderem auch ein Schulverbund gegründet und am Ortsrand von Anspach eine Mittelpunktschule errichtet. 1971 kam als vierter Ortsteil Neu-Anspachs Westerfeld hinzu.

Durch programmiertes Wachstum im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (nach BauGB 1972) erhöhte sich die Einwohnerzahl zwischen 1973 und 2007 von 6.400 auf 15.200. „Zentrum des siedlungsstrategisch günstig gelegenen Neubaugebiets ist das „Vierländereck“, mit Marktplatz, Bürgerhaus, Landengalerie mit Bücherei, katholischer Kirche und Gotteshaus der evangelischen-freikirchlichen Gemeinde;“ heißt es im Atlas für Denkmaltopographie des Hochtaunuskreises (S. 384). Im Jahr 1997 erfolgte die Freigabe der Heisterbachstraße und damit die Anbindung der neuen Wohngebiete an die B456. Im Jahr 2007 bekam Neu-Anspach den Stadttitel verliehen.

Verkehrerschließungsmaßnahmen, die Errichtung eines neuen Bauhofes und Dorferneuerungsmaßnahmen in den Stadtteilen komplettieren die bisher stattgefundenen Entwicklungen.



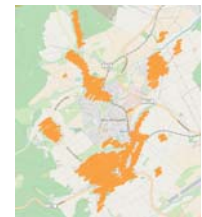
bis 1880



bis 1920



bis 1960



bis 1980

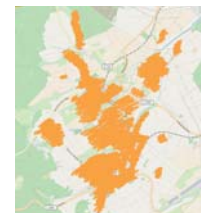


Abb. 5: Siedlungsentwicklung von 1880 bis 2009, Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de>

2.4 Denkmalschutz

„Die Stadt Neu-Anspach besteht aus vier Orten, die in ihrer geschichtlichen Vergangenheit zwei politisch unterschiedlichen Einheiten angehört hatten.“². Im Laufe des 16. und 17. Jahrhunderts wandelte sich die lockere Ansiedlung entlang des Usbaches zu einem geschlossenen Dorf mit der evangelischen Kirche (Langgasse) im Zentrum. Noch heute existieren viele denkmalgeschützte Bauwerke als historische Zeugen der Stadtgeschichte.

So z. B. die ehemalige Synagoge in der Neue Pforte 4, die einen für die nördliche Dorferweiterung des 18. Jahrhunderts typischen Bau mit Satteldach aufweist. In der Saalburgstraße befindet sich ein gusseiserner, mit Löwenköpfen verzierter Brunnentrog aus dem 19. Jahrhundert, der seinerzeit als Viehtränke diente. In der Schulstraße 1 und 3 liegt die alte Schule Anspachs.

2.5 Image und Identitäten

Neu-Anspach - nördlich des Taunuskamms in einer weitläufigen Landschaft gelegen - hat sich durch die regional-planerische Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt (Entwicklungsmaßnahme nach Städtebauförderungsgesetz) zu einer bevorzugten Wohngegend mit günstigen Eigenheimpreisen entwickelt. Die reizvolle Lage, die Nähe zu den größeren Städten der Region Frankfur-RheinMain und die verschiedensten Einrichtungen für Freizeit und Erholung sind weitere Pluspunkte. Die bekanntesten Sehenswürdigkeiten sind das Freilichtmuseum Hessenpark sowie der nahegelegene Freizeitpark Lochmühle und das Römerkastell Saalburg. Im Hessenpark erwartet die Besucher ein spannender Rundum-Blick über 400 Jahre ländliches Leben in Hessen - von original eingerichteten Häusern, Dauer- ausstellungen wie z.B. Turmuhren, Historische Post oder Hessische Malerei über Vorführungen alter Techniken aus Handwerk und Landwirtschaft bis hin zu einer Vielzahl von Veranstaltungen. Auf über 65 ha Freifläche und in über 100 Originalgebäuden wird gezeigt, wie die Menschen früher lebten und arbeiteten. Während der Freizeitpark Lochmühle ein umfangreiches Angebot mit vielen Attraktionen für Familien bereithält, vermittelt ein Besuch auf der Saalburg ein anschauliches und lebendiges Bild von der römischen Lebensweise. Innerhalb der Umwehrgang mit Mauer, Wehrgang und vier Toren sind eine Reihe von Gebäuden aus Stein und Holz wieder aufgebaut worden. Archäologische Funde, rekonstruierte Bereiche, inszenierte Räume und Modelle erzählen vom Leben der Soldaten und der Bewohner des Dorfes vor den Toren des Kastells.



Abb. 6: Leitbild Hessenpark, Quelle: <https://www.hessenpark.de>

2: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Hochtaunuskreis, S. 383

■ 3. Grundlagen

3.1 Bevölkerungsentwicklung & Altersstruktur

Die demografische Entwicklung zählt zu den zentralen Herausforderungen der heutigen Zeit. Bis zum Jahr 2050 wird nach Prognosen der Hessenagentur die Bevölkerung in Hessen von knapp 6,1 Millionen (Stand: 2009) auf 5,5 Millionen sinken. Gleichzeitig verdreifacht sich der Anteil der Hochbetagten über 80 Jahren auf 15 % der Gesamtbevölkerung. Eine grundsätzliche Trendwende ist nicht in Sicht.

Nach Auskunft der Stadt hatte Neu-Anspach weist die Stadt mit seinen vier Stadtteilen Mitte 2018 insgesamt 14.922 Einwohner auf, das sind 5.270 Menschen oder ca. 36% mehr als zur letzten Volkszählung im Jahr 1987. Dabei weist die Bevölkerung Neu-Anspachs ein geringes Durchschnittsalter auf: Rund 15% der Bewohner sind jünger als 18 Jahre, womit Neu-Anspach zu den eher jüngeren Kommunen zählt.

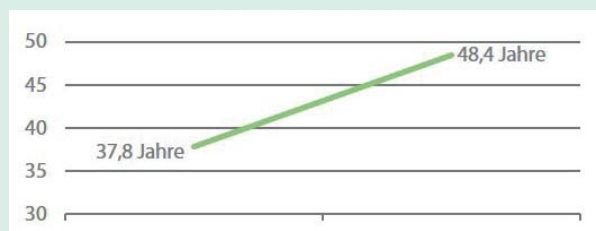
Laut Familienatlas der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main betrug das Durchschnittsalter in Neu-Anspach im Jahr 2009 gerade einmal 40,6, im Jahr 2016 waren die EinwohnerInnen durchschnittlich 43,1 Jahre alt.

Altersstruktur per 31.12.2015

bis 14 Jahre	1.983 = 13,6 %
15 - 64 Jahre	9.912 = 67,8 %
über 64 Jahre	2.729 = 18,7 %

Durchschnittsalter Entwicklung

2000 bis 2030



Nach dem massiven Zuzug speziell junger Familien in den 1980er und 1990er Jahren, gewinnt die Stadt nun auch für Menschen im Rentenalter zunehmend an Bedeutung. Das Durchschnittsalter steigt bis zum Jahr 2030 voraussichtlich von 37,8 Jahren (im Jahr 2000) auf 48,4 Jahre. Etwa ein Drittel der Bevölkerung, voraussichtlich 31%, wird dann zwischen 60 und 80 Jahren alt sein. Weitere 8% machen die über 80-Jährigen aus. Der Bevölkerungszuwachs für den Hochtaunuskreis beträgt laut Statistischem Landesamt bis zum Jahr 2030 5,3%.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat in einer Wohnungsbedarfsprognose (Stand: 03/2016) für seine insgesamt 75 Mitgliedskommunen einen Wohnungsbedarf von rund 184.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 ermittelt. Für den Gesamtzeitraum 2013 bis 2030 ergibt sich daraus ein Durchschnittsbedarf von 10.900 Wohnungen pro Jahr. Bei einer geschätzten Einwohnerzahl von 15.300 (Flüchtlinge sind bereits berücksichtigt) im Jahr 2030 bedeutet das im Fall Neu-Anspachs einen zusätzlichen Wohnungsbedarf von 780 für den Zeitraum von 2013 bis 2030 laut Regionalverband FrankfurtRheinMain.

3.2 Wirtschaft und Beschäftigung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beträgt nach Angaben der Stadt Neu-Anspach 2.399. Zunahmen betreffen ausschließlich den Dienstleistungsbereich (Handel/Vertrieb, Beratungsfirmen aller Art, Softwarefirmen, Altenwohn- & Pflegeheim, Diakoniestation, Gastgewerbe usw.), der mittlerweile fast drei Viertel der Arbeitsplätze stellt. Das produzierende Gewerbe ist überwiegend durch Maschinenbau, Elektrotechnik und Holzverarbeitung vertreten. Größte Unternehmen vor Ort sind aktuell die Adam Hall GmbH, ICS International AG und die Repro Elektronik GmbH.

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

30.06.1987: 1.896 (inkl. geringfügig Beschäftigte)

30.06.2015: 2.399 (inkl. geringfügig Beschäftigte)

Veränderung 2011 - 2015: 17,7 %

Dienstleistungsanteil 1987: 62,0 %

Dienstleistungsanteil 2015: 82,9 %

Arbeitslose 2015: 260

In Neu-Anspach sind zudem mehrere High-Tech-Unternehmen ansässig. Davon ist der überwiegende Teil aus dem Bereich der Informations- und Kommunikationstechniken und fast ausschließlich mit EDV-Beratung und Schulung sowie Entwicklung und Vertrieb von Software befasst. Das größte Unternehmen ist die ICS International AG, die Barcode-Leser und -Drucker vertreibt. Zwei Firmen sind im Bereich Mess- und Regeltechnik und jeweils eine weitere in den Bereichen Umwelt-, Verkehrs- und Medizintechnik sowie Mikroelektronik tätig.

2015 pendelten 4.838 Menschen zu Arbeitsplätzen in den Außenbereich, dagegen gab es 1.547 Einpendler, so dass sich ein Pendlersaldo von -3.291 und eine Eigenversorgung von 35,5 % ergeben. Der Anteil der Gemeinschaftssteuern an den gesamten Steuereinnahmen der Stadt beträgt 60,76 %, während der Gewerbesteueranteil (netto) rund 20,44 % ausmacht (Hebesatz: 2018: 380, 2015: 355). Das Kaufkraftpotential liegt mehr als 18 % über dem Bundesdurchschnitt.

Einzelhandel

Nahversorgungsangebote existieren im Stadtteil Anspach im alten Ortskern und in der Neuen Mitte mit dem Feldberg Center. Dem 2015 erstellten Einzelhandelskonzept der GMA zufolge besteht der Einzelhandelsbesatz im Stadtkern überwiegend aus kleinteiligem Fachhandel, u. a. der Branchen Naturkost, Feinkost, Backwaren, Getränke, Tabakwaren, Mode, Schuhe, Elektrowaren, Foto, Stoffe und Einrichtungsbedarf/Geschenkartikel. Als größte Anbieter sind das Modehaus Hellos, das Schuhhaus Weidner, das Elektrogeschäft Roos sowie das Haus der Geschenke Wörner & Schmitt (inkl. Postagentur) hervorzuheben. Mehrere Leerstände und unzeitgemäße Ladenlokale zeigen Schwächen der Lage an. Ergänzend befinden sich an der östlichen Bahnhofstraße auch zwei Lebensmittelmärkte (Penny, Nahkauf Riegel).



Abb. 7 & 8: Impressionen rund um das Feldberg Center

Das Feldberg Center ist als dreigeschossiges multifunktionales Einkaufszentrum konzipiert und befindet sich auf einem Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung. Der Angebotsmix des Centers umfasst laut Konzept der GMA Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen, außerdem ein Sportstudio, eine Zahnarztpraxis und eine Musikschule. Als Ankermieter fungieren Rewe (UG) und Rossmann. Der Branchenmix im Einzelhandel umfasst vorwiegend Anbieter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (Lebensmittelmarkt, Backshop, Liköre, Drogeriewaren, Lotto/Schreibwaren, Jeansmode, Kindermode, Geschenkartikel, Deko/Accessoires). Nach Analyse der GMA wirken die Laden- und Verkehrsflächen in Größe, Zuschnitt und Anordnung im Center unzeitgemäß. Deutliche Modernisierungsdefizite weisen darüber hinaus die Außengestaltung sowie die Anordnung der Parkflächen auf.

Im direkten Umfeld des Feldberg Center befinden sich weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe (Bäckerei, Apotheke, Büroartikelbedarf, Modeladen, Schuhhaus), außerdem öffentliche Einrichtungen (Bürgerhaus, zwei Kirchen, Bücherei, Kindertagesstätte, Jugendhaus, Seniorenbegegnungsstätte) sowie ein großer Schul- und Sportkomplex.

In einem Teilbereich des Gewerbegebietes „Am Burgweg“ im Stadtteil Anspach besteht eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, die als „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ dargestellt wird. Laut Bericht der GMA sind hier besonders die großflächigen Lebensmittelmärkte Lidl, Aldi und Edeka hervorzuheben, die in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander an der Rudolf-Diesel-Straße ansässig sind. Zudem gibt es Anbieter für Backwaren, Optik, Elektrowaren, Farben/Tapeten, Gartenbedarf, eine Apotheke sowie Arztpraxen und Dienstleister. In den übrigen Bereichen der Stadt ist kaum Einzelhandel vorhanden.

Zusammenfassend bewertet die GMA die Stadt Neu-Anspach von ihren Standortbedingungen für den Einzelhandel als eher schwachen Standort. Die „junge Stadt zum Leben“ ist eher Wohn- als Einkaufsstandort mit überörtlicher Bedeutung, heißt es im Einzelhandelskonzept. Die bestehenden örtlichen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotentiale können besonders von Anbietern des kurzfristigen Bedarfs für sich genutzt werden. Mehrere Lebensmittelmärkte, altingesessene Fachgeschäfte und einige Fachmärkte sichern den Grundbedarf der Stadt.

Im mittel- und langfristigen Bedarf hingegen hat sich der GMA zufolge nur ein dünner Besatz entwickelt. Zwar werden die meisten Branchen abgedeckt, teilweise bestehen aber große Lücken. Dadurch sowie durch mangelnde Profilierung des Einzelhandelsbestands und Arbeitsplatzverflechtungen mit umliegenden Städten bedingt, fließt ein erheblicher Teil der Kaufkraft an andere Standorte ab.

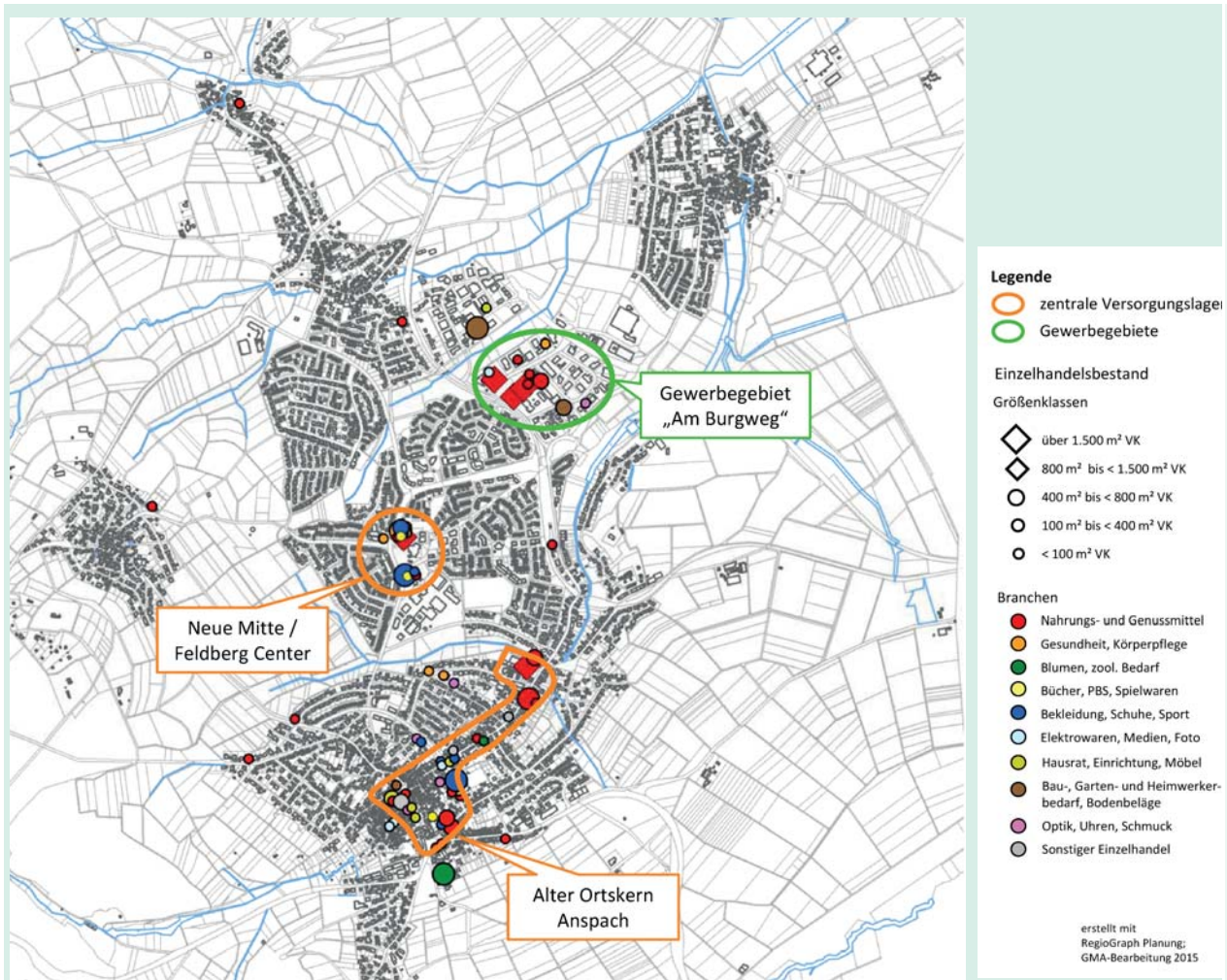


Abb. 9: Einzelhandelsverteilung und Versorgungsbereiche in Neu-Anspach; Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Neu-Anspach, 2015

Die Versorgungsstrukturen innerhalb der Stadt haben sich sehr unterschiedlich entwickelt. Nur im alten Ortskern von Anspach besteht ein gewachsener zentraler Versorgungsbereich, so die GMA. Dieser ist allerdings sehr kleinteilig und nur wenig zusammenhängend, sodass die dortigen Anbieter nur bedingt von Agglomerationsvorteilen profitieren können.

Der Standortbereich Neue Mitte mit dem Feldberg Center, das gezielt im Bereich zwischen den Stadtteilen, im geografischen Stadtmittelpunkt, errichtet wurde, erfüllt zentrale Versorgungsfunktionen für große Teile des Stadtgebietes. Die GMA kommt jedoch zu dem Schluss, dass das Center aus heutiger Sicht veraltet ist und dringend einer umfassenden Modernisierung bedarf, um den künftigen Kundenansprüchen entsprechen zu können.

3.3 Soziale Infrastruktureinrichtungen

Die Stadt verfügt über zwei Grundschulen („Am Hasenberg“, „An der Wiesenau“) und eine Gesamtschule („Adolf-Reichwein-Schule“) mit Sekundarstufe 1 & 2. Darüber hinaus findet sich eine Vielzahl an unterschiedlichen Betreuungseinrichtungen für Kinder von einem Jahr bis zum Ende der Grundschulzeit, so verfügt die Stadt Neu-Anspach insgesamt über zehn Kindertagesstätten. Das Angebot umfasst sowohl altersübergreifende Gruppen als auch ein Angebot für Kinder unter 3 in dem in 2011 neu in Betrieb genommenen Zentrum für die Kleinkindbetreuung.

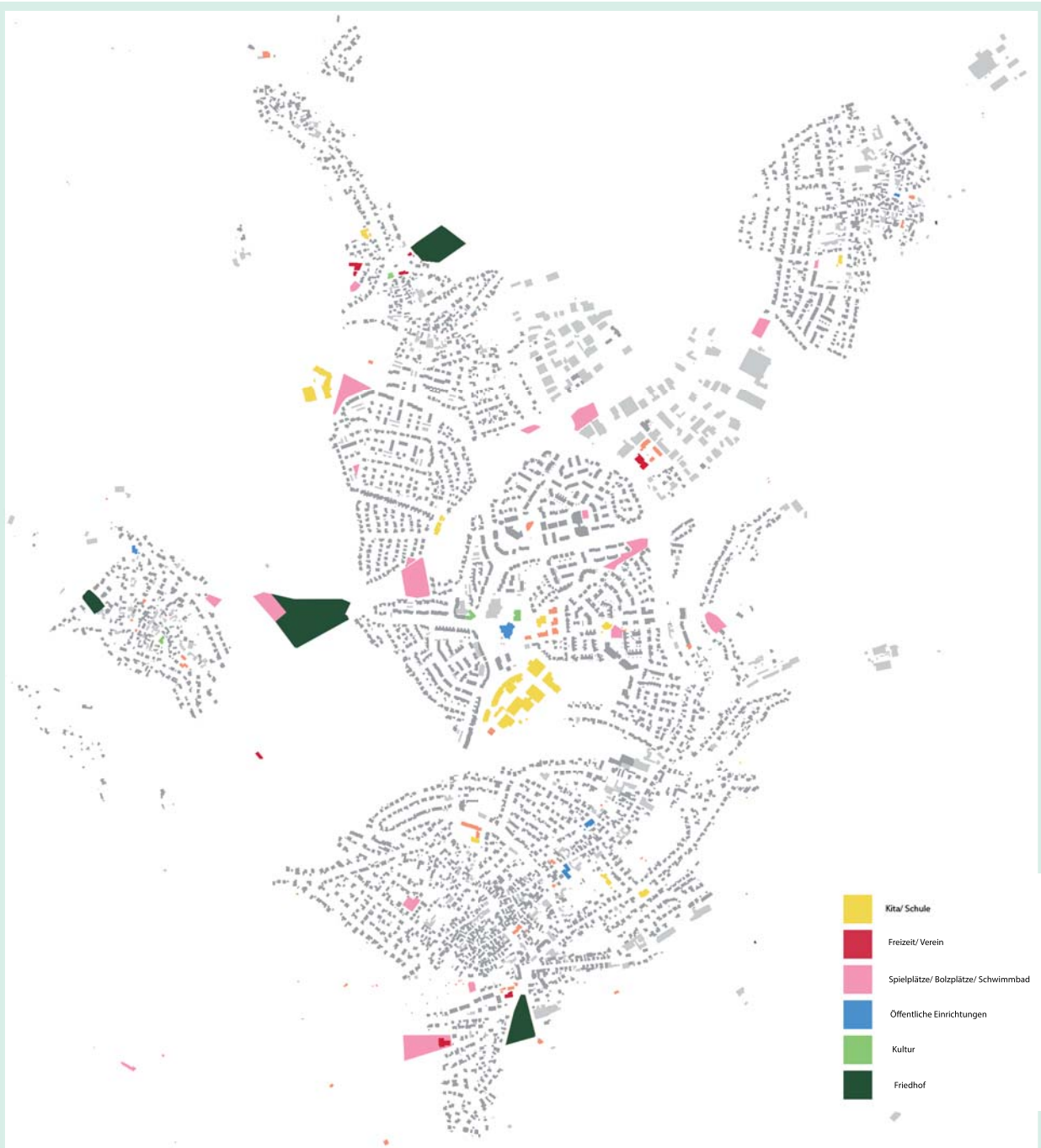


Abb. 10: Soziale Infrastruktur Neu-Anspach

Insgesamt umfasst das Stadtgebiet 21 Spielflächen, davon 13 Spielplätze, 7 Bolzplätze und eine Skateanlage. Drei Jugendzentren („Alte Schule“, Hausen, Westerfeld) und ein Jugendhaus ergänzen das Angebot. Im neu geschaffenen städtischen Jugendzentrum werden heute in acht Räumen 70 - 100 Jugendliche betreut – rd. 15% der Bevölkerung - .

Sport und Bewegung

In einer vom Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung vorgenommenen kommunalen Sportentwicklungsplanung heißt es im Abschlussbericht aus dem Jahr 2010: „Dass die Neu-Anspacher Bürgerinnen und Bürger in ihrer Stadt auf eine große sportliche Vielfalt zugreifen können, zeigt sich schon daran, dass über 62 verschiedene Sportarten von der Bevölkerung ausgeübt werden.“ Die am häufigsten ausgeübten Sportarten (Mehrfachantworten waren möglich) stammten aus dem Ausdauerbereich: Radfahren (46,8%), Baden/Schwimmen (33,2%) und Jogging/Laufen (31,6%). Mit größerem Abstand folgten die Sportarten Wandern, Gymnastik, Fußball und Fitnessstraining. Mit Nordic-Walking und Walking waren zudem zwei relativ junge Sportarten unter den Top Ten platziert.

Nach Angaben des Landessportbundes Hessen und der Stadt Neu-Anspach existierten zum Zeitpunkt der Erhebung 18 Sportvereine, die als Mitglied im Hessischen Landessportverband gemeldet waren. Der laut Abschlussbericht mit Abstand größte Verein ist die Sportgemeinschaft 1862 Anspach e.V., die im Jahr 2009 über rund 2.600 Mitglieder verfügte und mit sieben Abteilungen auch der Sportverein mit dem vielfältigsten Angebot ist. Die SG 1862 Anspach zeichnete sich ferner durch einen hohen Anteil an Kindern, nämlich über 800 in den einzelnen Abteilungen, aus.

Unter dem Slogan „Eine Stadt. Ein Verein“ wurde 2013 ferner der FC Neu-Anspach gegründet, der 16 Jugendmannschaften, drei Herrenmannschaften und eine Alte-Herren-Mannschaft umfasst.

Einen prozentual starken Kinderanteil wiesen auch der Jugendfußballclub (74,8%), der Reiterverein Birkenhof (56,4%) und der Tanzsportclub Grün-Gelb (47,4%) auf. Insgesamt lag der durchschnittliche Neu-Anspacher Kinderanteil aller Vereine mit 29,4 % deutlich vor dem hessenweiten Durchschnitt von 23,8 %.

Mit dem Bau der Schulsporthalle der Adolf-Reichwein-Schule schuf der Hochtaunuskreis mit finanzieller Beteiligung der Entwicklungsmaßnahme nicht nur für Kinder- und Jugendliche, sondern auch für den Breitensport in den Vereinen optimale Voraussetzungen. Ebenfalls dem Breitensport steht die mit einem Investitionszuschuss aus der Entwicklungsmaßnahme geförderte Schulsporthalle Am Hasenberg zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine Leichtathletikanlage mit Rasenplatz. Bedingt durch die Entwicklungsmaßnahme haben sich die Mitgliedszahlen in den Sportvereinen in Neu-Anspach fast verdreifacht.



Abb. 10: Auch beim Sport ist die Vernetzung immer wichtiger, Quelle: <https://www.shutterstock.com/de>

3.4 Tourismus

Die Stadt Neu-Anspach, das „Kleeblatt im Taunus“, bietet auch über Hessenpark und Saalburg hinaus eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, insbesondere zum Radeln, Wandern und Schwimmen finden sich zahlreiche Angebote. Ergänzend dazu existieren zahlreiche Unterkunftsmöglichkeiten, eine abwechslungsreiche Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und gute Verbindungen mit der Bahn zum gesamten Umland.

Neben traditioneller gutbürgerlicher Küche, häufig mit regionalen Angeboten, verwöhnen renommierte Gastronomen ihre Gäste auf gehobenem Niveau. Aufgrund der ausgeprägten Landwirtschaft im Taunus stammen Speisen und Getränke häufig aus eigener Herstellung oder von benachbarten Bauernhöfen. Aber auch die internationale Küche ist in Neu-Anspach vertreten, verschiedene Cafés runden das kulinarische Angebot ab.

Übernachtungsmöglichkeiten finden sich in zahlreichen Ferienhäusern und -wohnungen, Pensionen sowie dem Landhotel „Zum Hessenpark“. Jugendgruppen kommen in der Bildungsstätte „Alte Schule“ in Anspach unter.



Abb. 11 & 12: Panoramen von Neu-Anspach, Quelle: Stadt Neu-Anspach

3.5 Siedlungsentwicklung

Einst aus vier kleinen Ortschaften bestehend, erhöhte sich die Einwohnerzahl durch programmiertes Wachstum und Siedlungsentwicklung zwischen 1973 und 2007 von 6.400 auf 15.200. Ziel für die 1970/71 neu gegründete Gemeinde Neu-Anspach mit seinerzeit zusammen rd. 5.900 Einwohnern war gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 19. November 1971 die gemeinsame Entwicklung zu einer Stadt mit 25.000 - 30.000 Einwohnern (Beschluss zum Einfrieren der Einwohnerzahlen auf ca. 15.000). Gestützt wurde diese Zielsetzung durch die attraktive Lage im Naherholungsgebiet Hochtaunus, die Nähe (je rd. 50 km) zu den Städten Frankfurt und Wiesbaden sowie durch die seit 1895 bestehende Bahnanbindung (siehe Abschlussbericht „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach“, S. 4).

Im Rahmen der lokalen Agenda 21 aus dem Jahr 1999 standen insbesondere die Themenkomplexe „Nachhaltige Siedlungs- und Gewerbeentwicklung“, „Klimaschutz, Energie, Verkehr und Abfall“, „Landschaftspflege und Naturschutz“ sowie „Soziales und Bewusstseinsbildung“ im Fokus des Interesses.

„Die starken Siedlungserweiterungen der vergangenen Jahre in Neu-Anspach, der daraus resultierende Wandel des Ortscharakters und das darin liegende Konfliktpotential geben Anlaß sich intensiv mit den Fragen nach der Art und dem Maße künftiger Siedlungs- und Gewerbeentwicklungen, der künftigen Flächennutzung und dem Landschaftsverbrauch auseinanderzusetzen“, heißt es in einem Text der seinerzeit eigens eingerichteten Arbeitsgruppe zur Siedlungs- und Gewerbeentwicklung.

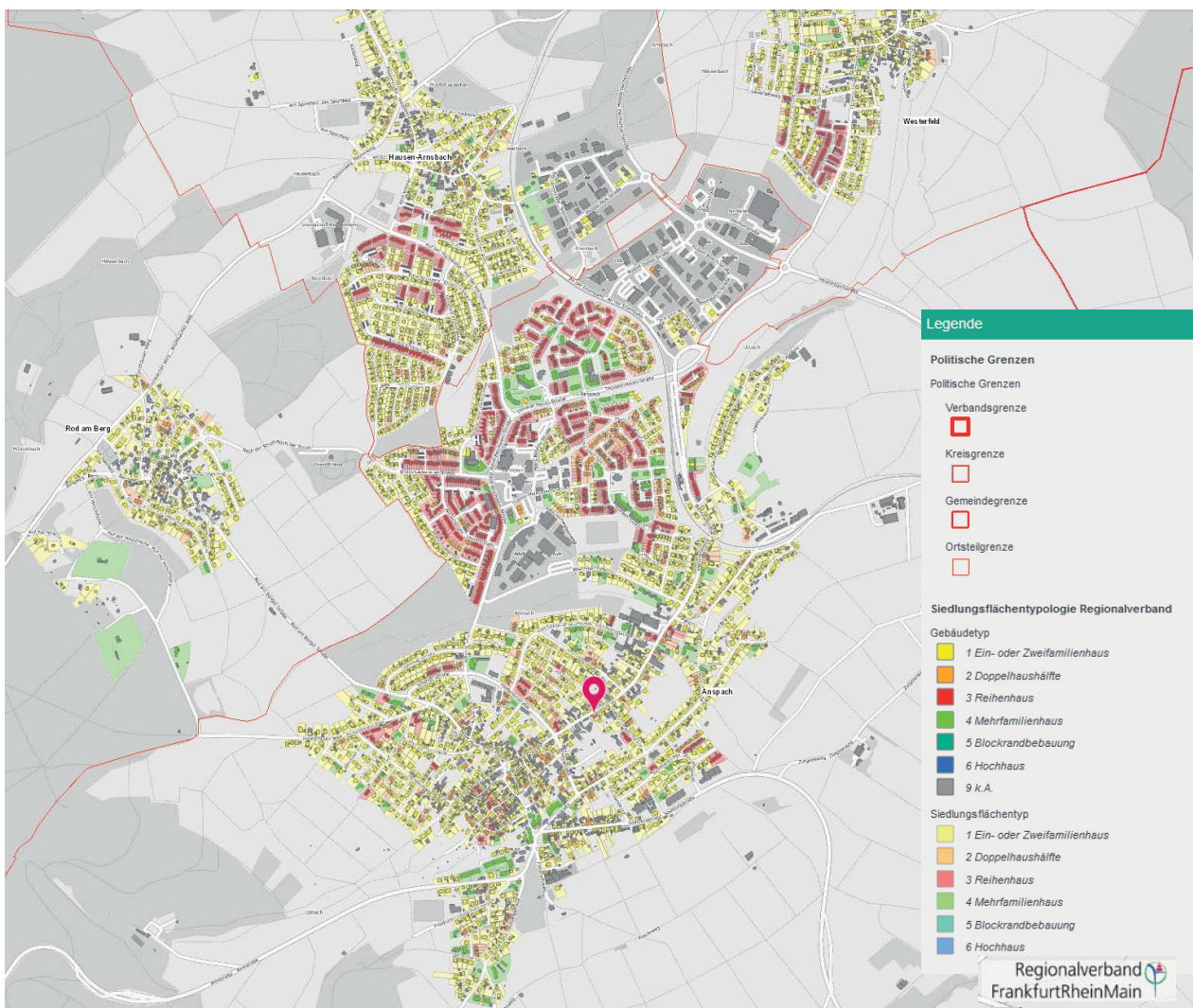


Abb. 13: Siedlungstypologien in Neu-Anspach; Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

Gefordert wurde unter anderem ein Gesamtkonzept, das sowohl Einfamilienhäuser, Reihenhäuser in verdichteter Bauweise als auch Mehrfamilienhäuser für den sozialen Wohnungsbau gemeinsam mit einem intelligenten Verkehrskonzept und integrierter Freiflächenplanung, die auch soziale Treffpunkte und

gemeinschaftliche Orte berücksichtigt, beinhalten sollte. Darüber hinaus sollte die Möglichkeit geschaffen werden, verschiedene Bewohnergruppen mit unterschiedlichen Nutzeransprüchen in einem gemeinsamen Quartier zu vereinen und somit die Grundlage für eine soziale- und kulturelle Durchmischung zu schaffen. Ein entsprechendes Leitbild wurde wie folgt formuliert: „Die künftige Entwicklung der Gemeinde Neu-Anspach steht unter dem Leitbild, Neu-Anspach als lebens- und wohnenswerte Gemeinde auszubauen und zu erhalten, und die Lebensqualität unter besonderer Berücksichtigung des wertvollen Naturraumes nachhaltig zu sichern und zu fördern. Dabei ist die Schaffung von umweltschonenden, zukunftsfähigen Dauerarbeitsplätzen durch eine aktive Wirtschaftspolitik, die Förderung von sozialer Infrastruktur und die Verminderung von Verkehrsbelastungen von besonderer Bedeutung.“ Dazu wurden folgenden Oberziele festgehalten: Stärkung der Innenentwicklung durch Umgestaltung, Nachverdichtung und Nutzung von vorhandenen Wohnraumreserven, Reduzierung des Landverbrauchs über eine bodensparende Siedlungsentwicklung, Siedlungsentwicklung in erster Linie für den lokalen Wohnbedarf, Erhalt und Steigerung des vorhandenen Wohn- und Freizeitwertes.

Die ursprüngliche Zielsetzung für die Entwicklungsmaßnahme bestand rein in der Ausweisung umfangreicher neuer Wohnbauflächen. Es sollte jedoch der Fehler anderer Kommunen vermieden werden, große Areale gleichzeitig auszuweisen und so das Risiko leerstehender Bauruinen einzugehen.

Ziel war die schrittweise Realisierung in kleinen, überschaubaren Abschnitten. Neben der Einbindung der neuen Baukörper in die reizvolle Landschaft stand auch der Wunsch, finanzschwächeren Familien die Möglichkeit der Bildung von Wohneigentum zu bieten, im Mittelpunkt.

Nach der Zielvorgabe der Gemeinde sollte die Entwicklung der Neubaugebiete keinesfalls zulasten der Altbürgerschaft erfolgen, sondern sich aus der Abschöpfung der Bodenwertsteigerungen selbst finanzieren. Ergänzend zu der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete erfolgte 1993 die Erweiterung um zwei neue Gewerbegebiete in den Gemarkungen Hausen-Arnsbach und Westerfeld, um durch Um- und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben vor Ort Arbeitsmöglichkeiten für die Bevölkerung zu schaffen. Ziel war hier, der Entwicklung zu einer reinen Wohnkolonie für Berufspendler, die sich tagsüber als Geisterstadt darstellt, entgegenzuwirken. Der wirtschaftliche Erfolg der Maßnahme ließ es zu, dass mit dem Bau der vier Teilabschnitte der Heisterbachstraße nicht nur die innere und äußere Erschließung der neuen Gebiete, sondern auch die Verbesserung der Anbindung der Gemeinde und der neu geschaffenen Gewerbegebiete an das überörtliche Straßennetz in Angriff genommen werden konnte.

Als Anker für die Entwicklung des Einzelhandels ging im August 1984 das Feldberg Center neben dem 1981 eröffneten Bürgerhaus in Betrieb. In der Folge siedelten sich diverse Einzelhandelsgeschäfte und Gaststättenbetriebe an, die den täglichen Bedarf der Bewohner „vor der Haustür“ abdecken. Im Einmündungsbereich Gustav-Heinemann-Straße/ Adolf-Reichwein-Straße entstand ein weiteres kleines Ladenzentrum, das später durch zwei Discounter, einem Vollversorger sowie weitere Ladengeschäfte im Gewerbegebiet „Am Burgweg“ in der Rudolf-Diesel-Straße ergänzt wurde (s. Abschlussbericht „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach“, S. 11).

Letztes großes Ziel der Gesamtmaßnahme war der Bau eines neuen Rathauses für die „jüngste Stadt Hessens“, die ihre Stadtrechte im Oktober 2007 erhielt. Der insbesondere ökonomischen und ökologischen Aspekten gerecht werdende Neubau konnte im November 2013 bezogen werden.

Im Verlauf der Maßnahme wurden in fünf Baustufen auf ca. 124 ha neue Bauflächen für rd. 2.200 Wohneinheiten geschaffen. Damit konnte sich die ursprüngliche Bevölkerungszahl der Gemeinde von rd. 5.900 Einwohnern nahezu verdreifachen. Besonders in den Randgebieten entstanden freistehende, maximal ein- bis zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser auf intensiv begrünten Grundstücken. Eine Besonderheit der Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspachs und maßgeblich für die Qualität und Vielfältigkeit der Bebauung sind die unter dem Begriff „Ideenkonkurrenz“ durchgeführten Gestaltungswettbewerbe für die Bauträger bei der Vergabe der Grundstücke. Beim Bau der Reiheneigenheime wurden so auch Projekte mit erhöhtem ökologischem Anspruch wie Gründächer, zeitgerechte Holzbauweise etc. verwirklicht.

Neu-Anspach kann für sich reklamieren, dass die Stadt mit ihrer Maßnahme den Wohnungsbestand um ca. 85% gesteigert hat. Im gesamten Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurde dieser Wert von keiner anderen Kommune auch nur annähernd erreicht. Hinsichtlich der Entwicklung von Gewerbegebieten lässt sich festhalten, dass auf rd. 26 ha neuer Gewerbefläche ca. 90 Betriebe angesiedelt werden konnten. Die Entwicklung verlagerte sich von dem ehemaligen Schwerpunkt Land- und Forstwirtschaft in Richtung Handwerk, Handel (langfristiger Bedarf) im Gewerbegebiet „Im Feldchen“ sowie Einzelhandel (täglicher Bedarf), Gastgewerbe und private Dienstleister im Gewerbegebiet „Am Burgweg“.

Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme kann diese als voller Erfolg für die Region gewertet werden, auch wenn der rasante Bevölkerungszuwachs der Stadt mittlerweile ins Stocken gerät und aktuell leichte Rückgänge verzeichnet. Mit dem ISEK 2040 gilt es erneut die Möglichkeit, die weitere Entwicklung der Stadt vorausschauend zu planen und zu strukturieren.

Innenentwicklung

Neu-Anspach hat sich bereits vor der BauGB Novelle 2013 mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. 2009 wurde ein qualifiziertes Baulückenkataster für das gesamte Stadtgebiet erstellt, in dem sämtliche nach §§ 30 & 34 BauGB sofort bebaubaren Grundstücke erfasst wurden.

Insgesamt lässt sich jedoch feststellen, dass es in Neu-Anspach seit langem eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gibt, denen die Stadt nicht gerecht werden kann. Die Stadt beschäftigt sich insofern parallel zu den kleineren Baulandausweisungen der letzten Jahre, intensiv mit dem Thema Innenentwicklung und Potenzialflächen. So wurden neben den bereits angesprochenen Baulücken auch die Gebäudeleerstände erfasst.

Da die Inanspruchnahme neuer Flächen für Wohnsiedlungszwecke nur dann zulässig ist, wenn keine geeigneten Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen, kommt die Stadt Neu-Anspach dem Auftrag des Landesentwicklungsplans (LEP) mit Projekten nach.

- neben dem Rathaus:
~ 30 neue WE, Baugenehmigung: 02.11.2017, Baubeginn: 03.2018, vormals Hofreite

- Raiffeisenstraße/ Pestalozziweg:
~ 46 neue WE, Planungsrecht besteht, Bauantrag wurde am 22.01.2018 eingereicht, vormals 1-geschossiger Verwaltungsbau und Spielplatz

- Bahnhofstraße 71-73:
~ 43 neue WE, Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, vormals Tankstelle & Werkstatt

- Altkönig-/Herzbergs-/Saalburgstraße „ehem. Autohaus Jäger“ & „Röhrig“:
Grundstück des ehem. Autohauses: ~ 50 neue WE und auf dem Röhrig Grundstück: ~ 50 WE, Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, vormals Autohaus & Schrotthandel

- Taunuslicht (privat initiiert):
~ 80 neue WE, Bebauungsplan besteht teilweise, Änderung voraussichtlich erforderlich

Regionaler Flächennutzungsplan

Neben dem Aufzeigen potentieller Entwicklungschancen erscheint die Aufstellung eines Masterplans auch im Hinblick auf den Regionalen Flächennutzungsplan 2020 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (RVFRM) als sinnvoll.

„Wohnraumknappheit ist ein Dauerthema in FrankfurtRheinMain. Nach der jüngst veröffentlichten Wohnraumbedarfsprognose werden 184.000 Wohnungen von 2013 bis 2030 für das gesamte Rhein-Main-Gebiet (Neu-Anspach: ca. 780 WE/ Stand: 2016) benötigt. Es ist fraglich, ob Frankfurt und andere Städte den Bedarf alleine durch eigene Bauflächenausweisungen oder Innenentwicklung decken können. Lösungsansatz für dieses Problem ist, die Flächensteuerung regional zu koordinieren“, heißt es in Bezug auf den RegFNP. „Bei der Planung gilt es, nicht nur auf Quantität, sondern insbesondere auf Qualität zu setzen.“ Das heißt, neben der Lage – beispielsweise die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – berücksichtigt der Plan auch Grünflächen für Freizeit und Erholung sowie die Infrastrukturausstattung wie Kitas, Schulen, Ärzte und anderes mehr. In den RegFNP wird ein neuer Regionaler Landschaftsplan integriert, der Vorkehrungen zur Klimaanpassung schafft, Natur- und Landschaftsschutz gewährleistet sowie Räume für die Naherholung erzeugt und somit auf eine nachhaltige Entwicklung der Region zielt. Darüber hinaus berücksichtigt der neue RegFNP die Aspekte Mobilität und Energiewende. Gemäß einer Wohnraumbedarfsprognose des RVFRM (Stand 2016) sind bei einer Minstdichte von 45 WE/ha bis zum Jahr 2030 mindestens 3.700 ha neue Wohnbauflächen erforderlich. Dabei kann der Wohnungsbedarf nicht von den Kommunen innerhalb ihrer Gemarkungen gedeckt werden, sondern nur durch eine gesamt-räumliche (regionale) und koordinierende Flächensteuerung.

Selbst wenn im konkreten Fall der Stadt Neu-Anspach derzeit ein leichter Rückgang der Einwohnerzahlen zu verzeichnen ist, resultiert daraus keineswegs ein verminderter Bedarf an Wohnraum und zusätzlichen Bauflächen (2016: rd. 780 WE). Im Rahmen der Novellierung des RegFNP sollen und in der Ausarbeitung des Masterplans sind sowohl aktuelle als auch zukünftige Herausforderungen berücksichtigt, welche konkrete Entwicklungskonzepte, grundlegende Entwicklungsziele, Strategien und Handlungsempfehlungen für Siedlung, Landschaft, Verkehr und Energie im Sinne eines lebenswerten Miteinanders aufzeigen.

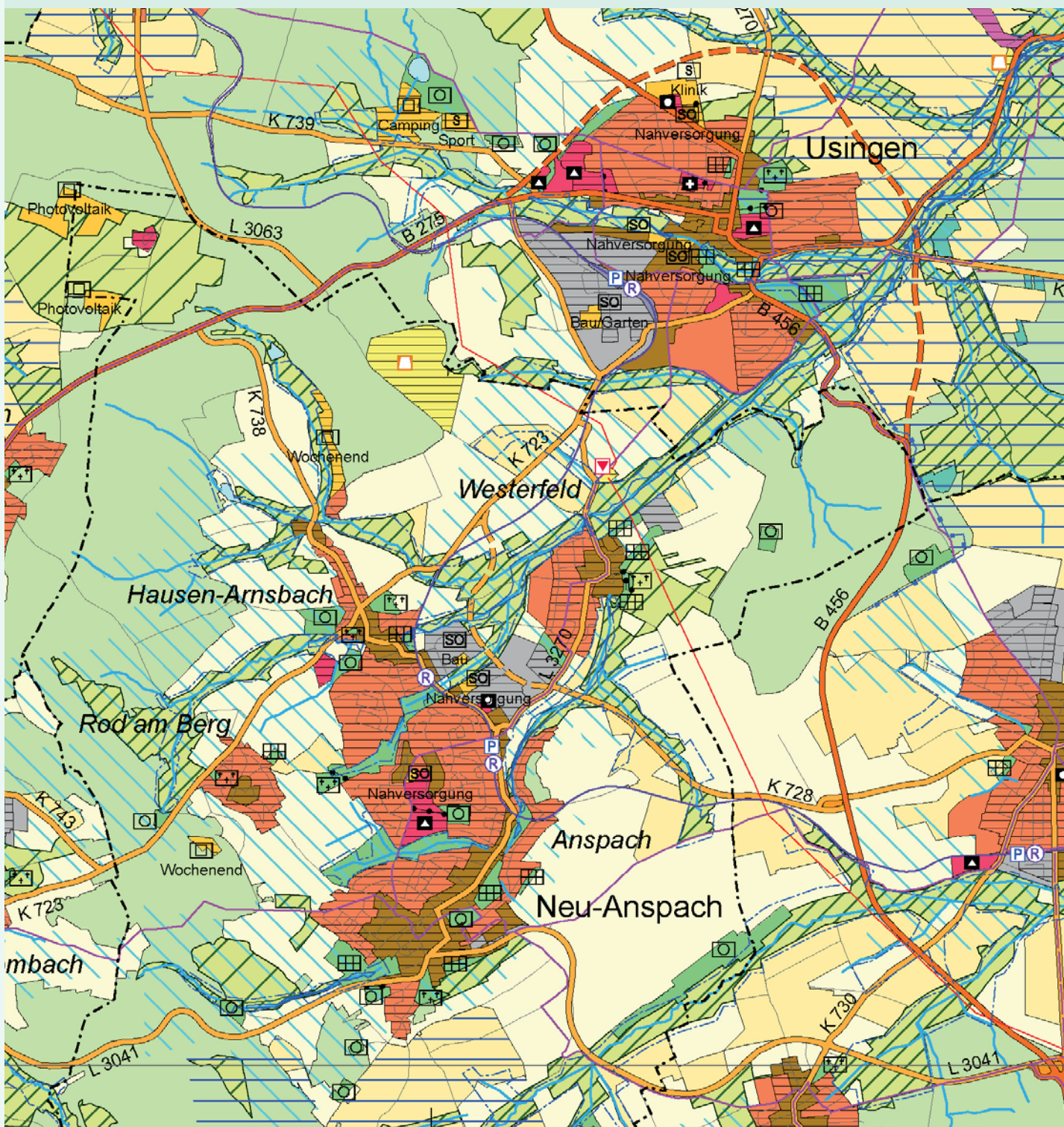


Abb. 14: RegFNP 2010; Quelle: RP Darmstadt

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

- Wohnbaufläche, Bestand/geplant
- Gemeinschaftsfläche, Bestand/geplant
- Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant
- Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant
- Sicherheit und Ordnung
- Krankenhaus
- Weiterführende Schule
- Kultur
- Sonderbaufläche, Bestand/geplant (text. Zweckbestimmung)
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (text. Zweckbestimmung)
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (text. Zweckbestimmung)
- Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. näherer Zweckbestimmung)
- Siedlungsbeschränkungsgebiet
- Vorranggebiet Bund
- Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)
- Sporthalle, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendtreffplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundewiese, Tiergehege
- Wohnungstypische Gärten
- Freizeit

Verkehr

- Fläche für den Straßenverkehr
- Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant
- Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant
- Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant
- Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant
- Ausbaustrasse Straße
- Straßentunnel
- P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)
- Oberirdische Fahrdrahtbahn, Bestand/geplant
- Fläche für den Schienenverkehr
- Schienenfernverkehrsstrasse, Bestand/geplant
- Regional bedeutsame Schienenverkehrsstrasse oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrasse, Bestand/geplant
- Ausbaustrasse Schiene
- Trassenicherung stillgelegter Strecke
- Bahntunnel
- Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant
- Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant
- Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant
- Haltepunkt im U-Stadt- oder Stadtbahnverkehr, Bestand/geplant

- Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant
- Flughafen, Bestand/geplant
- Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant
- Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant
- Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant
- Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant
- Einrichtung zur Abfallbeseitigung, Bestand/geplant
- Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant
- Hochspannungsleitung, Bestand/geplant
- Abbau Hochspannungsleitung
- Fernwasserleitung, Bestand/geplant
- Sonstige Produktenergie (z.B. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Fläche für die Landbewirtschaftung
- Weid, Bestand/Zweck

Natur und Landschaft

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorbehaltungsgebiet für Natur und Landschaft
- Oekologisch bedeutsame Flächenrutzum mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
- Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen
- SIB- und Fließgewässer
- Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
- Vorbehaltungsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
- Vorbehaltungsgebiet für den Grundwasserschutz
- Rohstofficherung
- Vorbehaltungsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
- Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

- von der Genehmigung ausgenommene Fläche
- von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant

- Stadt-, Gemeindegrenze
- Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

- Versorgungskern
- Zentraler Versorgungsbereich
- Ergänzungstandort
- Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand
- von der Genehmigung ausgenommen

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen

(siehe auch Hauptkarte)

- Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgeordnet, nachträglich übernommen/vermerkt
- Ausbaustrasse Straße/Schiene
- Straßen-/Bahntunnel
- Schiene/Strasse (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgeordnet, nachträglich übernommen/vermerkt
- Segelfluggelände, nachträglich übernommen
- Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
- Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachträglich übernommen/vermerkt
- Europäisches Vogelschutzgebiet, nachträglich übernommen/vermerkt
- Naturschutzgebiet, nachträglich übernommen/vermerkt



Klimaschutzkonzept Neu-Anspach

im Rahmen der kommunalen Klimaschutzinitiative der Bundesregierung

3.6 Klimaschutz

Die Stadt Neu-Anspach hat sich bereits 2010 mit Unterzeichnung der hessischen Charta „100 Kommunen für den Klimaschutz“ (jetzt Klima-Kommunen) verpflichtet, die CO²-Emissionen zu reduzieren, die Energieeffizienz zu erhöhen sowie verstärkt erneuerbare Energien einzusetzen. Um das Energie- und Klimaschutzthema auf eine breite Basis zu stellen und die Bürgerinnen und Bürger sowie die lokalen Akteure der Stadt aus den Bereichen Verwaltung, Politik, private Haushalte, Gewerbe, Verkehr, Abwasser und Abfall einzubinden und zum aktiven Mitwirken zu motivieren, wurde für die Stadt ein vom Bundesministerium für Umwelt gefördertes Klimaschutzkonzept erstellt.

Abb. 15: Klimaschutzkonzept von 2013

Laut Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.2013 wurde das Klimaschutzkonzept als politische Handlungsempfehlung für die künftige Klimaschutzpolitik in Neu-Anspach angenommen. Die als politische Selbstverpflichtung der Stadt festgelegten Klimaschutzziele mit entsprechenden Maßnahmen sollten nach Verfügbarkeit der Mittel umgesetzt werden. Nebeneiner Energieeinsparung (Strom, Wärme und Verkehr) von ca. 1/3 des Bedarfs gegenüber 2013 strebt die Stadt an, dass sie eine eigene aus 100% aus regenerativer Energien gewonnene Energieversorgung zurückgreifen kann. Als die drei Hauptsäulen für die erneuerbare Energiegewinnung wurden damals Solarwärme, Umgebungswärme und Windkraft festgelegt.

Das Windenergieprojekt wurde nicht umgesetzt, da sich die Bürger Neu-Anspachs in einem Bürgerentscheid mit 62% gegen den geplanten Windpark ausgesprochen hatten. Aufgrund der defizitären Haushaltslage, besonders in den Jahren 2013 bis 2017, und wegen personeller Engpässe, wurden darüber hinaus sämtliche freiwilligen Maßnahmen, also auch die ursprünglich vorgesehene Einstellung eines Klimaschutz-Managers, gestrichen und die Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes nicht weitergeführt.

Aus heutiger Sicht kann man sagen, dass Städte und ihre Bewohner eine große Verantwortung und Potential einnehmen, wenn es um das Thema ressourcenschonende und nachhaltige Entwicklung geht. Wichtig ist, dass sich das Thema Klimaschutz nicht allein auf Energieeinsparung und den Einsatz erneuerbarer Energien beschränkt, sondern vielmehr ist der Schutz von Boden, Wasser, Luft sowie der Tier- und Pflanzenwelt ebenfalls direkt damit verbunden.

3.7 Bürgerbefragung „Kleinstädte in zentralen Lagen“

Im Rahmen eines vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) in Auftrag gegebenen Forschungsprojekts zum Thema Kleinstädte in zentralen Lagen wurden acht Städte in Deutschland, zu denen u. a. auch Neu-Anspach gehört, per Fragebogen zu Aspekten wie Berufsabschluss, Einkommen, Zufriedenheit mit Wohnsituation und Infrastruktur sowie Stärken und Schwächen der jeweiligen Stadt befragt.

Im konkreten Beispiel Neu-Anspachs waren dabei u. a. folgende Punkte auffallend: hohes Qualifikationsniveau der Befragten, viele Neubürger als Teil der Bevölkerung, relativ geringe Wohnkosten und ein hoher Eigentümeranteil. Die Bewohner Neu-Anspachs verfügen ausserdem über den Höchstwert aller Haushaltseinkommen. Das Fazit der Bürgerbefragung (s. Kap. 4.1) wurde den Bürgern im ersten Stadtforum vorgestellt und findet zudem im Kontext der Erstellung des ISEK 2040 weitere Beachtung.

In einem ebenfalls im Vorfeld des Stadtforums durchgeführten Expertengespräch mit Frank Vogel (Familie, Sport und Kultur), Mirjam Matthäus-Kranz (Bauen, Wohnen und Umwelt) und Hans-Jörg Bleher (Sicherheit und Ordnung) wurde Neu-Anspach darüber hinaus als „klassischer Entlastungswohnstandort im ersten Ring“ des Verdichtungsraums Rhein-Main bezeichnet. Nach Einschätzung der Experten resultiert der gegenwärtig enorm gestiegene Siedlungsdruck aus vergangener mangelnder Wohnbautätigkeit, insbesondere hinsichtlich bezahlbarem Wohnraum. Die verbesserte S-Bahn-Verbindung ab 2022 wird nach Meinung der Experten den Siedlungsdruck weiter verstärken. Eine weitere Herausforderung wird sein, die Infrastruktur für eine „junge Stadt“ bei gleichzeitig verschlechterten Finanzierungsbedingungen bereitzustellen (Gratisbetreuungsplätze für Kinder müssen zum Großteil kommunal finanziert werden). Die intensive Bürgerbeteiligung im Rahmen des ISEK beurteilten die Experten als innovativen Ansatz.



4. Bürgerbeteiligung

Mit dem ISEK 2040 sollen in einem umfassenden Beteiligungsprozess und unter Einbeziehung der breiten Stadtgesellschaft lokale Entwicklungsziele erarbeitet werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Kooperation der bestehenden Strukturen (Vereine, Kirche, Schule, Einzelhandel, Bürger...), wobei die Aktivierung und Beteiligung der Bewohnerschaft für die Entwicklung geeigneter Strategien von immenser Bedeutung ist. Nur so können die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigt und in das Stadtentwicklungskonzept eingebettet werden.

Deshalb erhalten alle Bürger die Möglichkeit, sich in einem transparenten und ergebnisoffenen Verfahren frühzeitig und aktiv in die Planungen einzubringen. Ziel des Beteiligungsprozesses ist es, Formulierungen und Maßnahmen für die Stadtentwicklung Neu-Anspachs bis 2040 mit den Beteiligten abzustimmen.

Bereits im Vorfeld wurde eine Bürgerbefragung (s. Punkt 3.7) zum Thema Kleinstädte in Ballungsräumen in Auftrag gegeben. Den Auftakt der Bürgerbeteiligung bildete anschließend das erste Stadtforum im Februar 2018, mit dem ein Beteiligungsprozess begann, den es in Neu-Anspach in dieser Form bislang noch nicht gab: Das ISEK 2040 legt Leitlinien für das politische Handeln der kommenden rund 20 Jahre fest, gemeinsam wird eine Zukunftsvision für die „Stadt von morgen“ erarbeitet.

4.1 Auftakt

Über 230 Bürger besuchten das Stadtforum (06. 02 2018) und bekundeten somit ihr Interesse an der Entwicklung Neu-Anspachs. Unter dem Motto „Perspektiven 2040“ ging es darum, Sinn und Zweck des Masterplans zu erläutern, die gegenwärtige Situation mit ihren Stärken & Schwächen darzustellen, Ideen einer Zukunftsversion zu sammeln und Kernaussagen für die Stadt zu treffen.

STATUS-QUO

- relativ wohlhabende, gut ausgebildete Bevölkerung
- hoher Anteil junger aus ökonomischen & ökologischen Gründen in Eigentum zugezogene Bevölkerung
- relativ geringe Wohnkosten, aber hoher Mobilitätsaufwand, welche auf eine schlechte Schienenverkehrsanbindung zurückzuführen ist
- relativ kompakte Siedlungsstrukturen & relativ ortsnahe Infrastrukturversorgung in vielen Bereichen. Trotzdem relative hohe Unzufriedenheit der Bevölkerung, was auf ein hohes Anspruchsniveau der Befragten schließen lässt
- Zufriedenheit mit der umgebenden Landschaft
- Unzufriedenheit mit politischen Verhältnissen, Stadtentwicklung & Verkehr

Von der bisherigen Stadtentwicklung ausgehend, aber auch die gegenwärtige Situation der Stadt berücksichtigend, sollen im Masterplan die Kernfragen der Stadt von Morgen alle beantwortet werden und stellen damit eine Handlungsempfehlung für die Stadt Neu-Anspach bis ins Jahr 2040 dar.

In vier Gruppen sammelten die Teilnehmer des Stadtforums Hinweise (Stärken/Chancen, Schwächen/Herausforderungen, Ideen für die Zukunft) zu den Themen „Siedlung, Wohnen und Gewerbe“, „Verkehr und Mobilität“, „Umwelt- und Klimaschutz, Energie“ sowie „Freizeit und Naherholung“. Die Ergebnisse aus den jeweiligen Gruppen bildeten die Grundlage der Bürgerwerkstatt (06.03.2018) als nächster Etappe der Bürgerbeteiligung. Das Spektrum der genannten Hinweise reichte dabei von der Familie im Fokus mit mehr Spielstraßen und dem Ausbau von Betreuungseinrichtungen über generationsübergreifendes, barrierefreies Wohnen und das Wohnen für Rentner bis hin zu neuen Mobilitätskonzepten, E-Tankstellen, Kulturangeboten für alle Altersgruppen, dem Ausbau der Rad- und Wanderwege sowie einer dezentralen Energieversorgung und der Nutzung regenerativer Energien.



Abb. 16/ 17: Impressionen 1. Stadtforum 06. 02 2018

4.2 1. Bürgerwerkstatt

Wie werden wir wohnen?

Wie werden wir arbeiten?

Womit verdienen wir 2040 unser Geld?

In welcher Gesellschaft werden wir 2040 leben?

Wie bewegen wir uns fort?

KERNFRAGEN

Inhalt der ersten Bürgerwerkstatt (06.03.2018) war, die während des vorhergehenden Stadtforums zusammengetragenen Ideen in Arbeitsgruppen zu priorisieren, zu konkretisieren, ein Meinungsbild zu erhalten und die weiteren Schritte festzulegen. Insgesamt wurden fünf Arbeitsgruppen (AG) zu den Themen „Siedlungsentwicklung“, „Verkehr“, „Umwelt und Klima“, „Freizeit“ und „Sonstiges“ gebildet, wobei die AG „Siedlungsentwicklung“ weiter in die drei Gruppen „Siedlungsentwicklung“, „Neue Mitte“ und „Gewerbe“ gegliedert wurde. Alle AGs orientierten sich an folgender Vorgehensweise: Vision 2040, Vorstellung der Themen, Priorisierung, Bearbeitung.

Die Ergebnisse aus den Gruppen lassen sich wie folgt zusammenfassen :



Abb. 19: 1. Bürgerwerkstatt am 06.03.2018



Abb. 20: 1. Bürgerwerkstatt/ AG am 06.03.2018

Die **AG Siedlungsentwicklung** setzte das Thema „Innenentwicklung – bauliche Möglichkeiten im Bestand“ auf Platz eins ihrer Prioritätenliste. Konkret ging es dabei um maßvolle, dem Bestand angepasste Bauverdichtung, die Erhaltung von Grünflächen und das Schaffen von Urbanität. Begrüßt wurde zudem die Einrichtung von Grünflächen und Plätzen als Treffpunkten in der Stadt, das Schaffen kurzer Wege durch Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen sowie einer „Grünverbindung“ für Fußgänger. Beinahe ebenso hohe Priorität erhielt das Angebot verschiedener Wohnformen, insbesondere Mehrgenerationenhäuser als Option für Familien und Senioren. Thematisiert wurden darüber hinaus Sozialwohnungsbau, die Gründung von Baugemeinschaften und potentielle Flächen für neue Bauformen wie beispielsweise Atriumhäuser. Auf Platz drei der Prioritätenliste landete der Ausbau der Infrastruktur.

Die **AG Neue Mitte** widmete sich ausschließlich der „Neuen Mitte“ als ihrem namensgebenden Thema, sodass keine Priorisierung angestrebt wurde, sondern vielmehr die Zukunftsgestaltung der „Neuen Mitte“ im Fokus stand. Als Vision für 2040 wurden Attraktivitätssteigerung und Belebung der entsprechenden Fläche, die Wahrung des kleinstädtischen Charakters und die Erweiterung des gastronomischen und kulturellen Angebots genannt. Erwünscht ist weiter die Mehrfachnutzung der „Neuen Mitte“, wobei Nutzungskonflikte möglichst minimiert werden sollen, sowie das Schaffen eines Platzes für alle Altersgruppen.

In der **AG Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie** stieß insbesondere das Technologie-, Innovations- und Gründerzentrum auf reges Interesse. Das Zentrum bietet die Möglichkeit, junge, innovative Unternehmen örtlich zu binden und Neu-Anspach gleichzeitig als Standort für Zukunftstechnologie zu positionieren. Die Priorisierung des Themenfeldes Gewerbe betraf überwiegend potentielle Standorte für die Ansiedlung von Gewerbe. Als dringlich wurde die Bereitstellung von Gewerbeflächen für Jungunternehmer (Startups) beurteilt. Zustimmung erhielt außerdem der Vorschlag, brachliegendes Gelände (hier: „Tanus-Licht“, Tanusstraße) zu reaktivieren.

In der **AG Verkehr und Mobilität** erhielt der Ausbau bzw. die Optimierung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) die höchste Priorität. Diesbezüglich sollen Transparenz geschaffen und eine Bedarfsanalyse erstellt werden. Als weitere bedeutende Aspekte kamen der Ausbau überörtlicher Verkehrsverbindungen und der Ausbau des Radwegenetzes zur Sprache.

Auch in der **AG Freizeit, Naherholung, Tourismus, Sport** standen die Radwege gleichauf mit dem Thema der Wanderwege ganz oben auf der Prioritätenliste. Ferner befasste sich die Gruppe mit unterschiedlichen Freizeitangeboten. Als Visionen für 2040 wurden u. a. die Renaturierung von Stadtgebieten, stadtnahe Freizeitgestaltung und generationenübergreifende Angebote genannt.

Die **AG Umwelt & Klima** sprach sich für die Erhaltung von "Mehr Grünflächen & Wald", sowie die Förderung der Landwirtschaft aus. Als gleichermaßen wichtig erachteten die Teilnehmer darüber hinaus die Erhaltung der Artenvielfalt und die Förderung der solaren wie dezentralen Energieversorgung.

Die **AG Sonstiges: Netzwerke, Beteiligung** setzte das Schaffen von Bürgernetzwerken und eine stärkere Bürgerbeteiligung auf Platz eins und zwei ihrer Prioritätenliste. Zudem sprachen sich die Teilnehmer für einen „besseren Draht“ zwischen Politik und Bürgern aus.

Insgesamt beteiligten sich rund 140 Interessierte an der Arbeit in den verschiedenen Gruppen, die im Anschluss an die Bürgerwerkstatt in mehreren Treffen jeweils eigenständig weiter zu den festgelegten Themen arbeiteten.

4.3. 2. Bürgerwerkstatt (25.09.2018)

Nach dem Kick-Off im März engagierten sich rund 140 Bürger ehrenamtlich bei zahlreichen Treffen und Ortsbesichtigungen mit konstant hoher Beteiligung. Meinungen, Know-how, Erfahrungen und nicht zuletzt viel Zeit konnten konstruktiv eingebracht werden. Planungsideen und visionäre Ansätze wurden formuliert und konkrete Projekte erarbeitet. In der zweiten Bürgerwerkstatt am 25. September 2018 präsentierten die Arbeitsgruppen einander, aber auch den Verantwortlichen aus der Stadtverwaltung ihre Ergebnisse. Bürgermeister Thomas Pauli und sein Team betonten, dass das außerordentlich hohe Bürgerengagement in Neu-Anspach maßgeblich zur Entwicklung der Kommune beitrage. Die dabei entstanden Visionen, Ideen und Projektideen könnten nun von den Verantwortlichen in Politik und Verwaltung eingeschätzt werden und richtungsweisend in den Masterplan zur Stadtentwicklung einfließen.

Darüber hinaus nahmen rund 600 Schüler der Adolf-Reichwein-Schule an einer Befragung teil, wie ihrer Meinung nach die Stadt im Jahr 2040 aussehen solle und was sie bieten müsse, damit man nach der Schulausbildung hier wohnen und leben möchte. Einig waren sich die Schüler darin, dass es aktuell keine oder nicht ausreichend Plätze für junge Leute in der Stadt gebe. Auch Gastronomie wie Clubs oder Discotheken wurden vermisst. Fast zwei Drittel kritisierten zudem das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs.

Ergebnis der **AG Freizeit, Naherholung, Tourismus und Sport** war, dass Neu-Anspach schon viele gute und attraktive Angebote hat. Die AG empfahl, das Bestehende auszubauen und durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit eine bessere Vernetzung der Akteure und ihrer Angebote (Private, Vereine, Stadt - auch über kommunale Grenzen hinaus) zu erreichen. Die AG sprach sich darüber hinaus für ein gut ausbalanciertes Gesamtkonzept aus, welches Vereinsangebote und -räumlichkeiten, Gastronomie und Freizeitflächen, Rad- und Wanderwege sowie Schwimmbäder und Parks einbezieht. Die Idee eines Mehrgenerationenparks wurde konkretisiert. Deutlich wurde auch der Wunsch nach genereller Verkehrsreduzierung.

Die Vorschläge der **AG Gewerbe** waren zukunftsorientiert und nachhaltig gedacht. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist notwendig, ideal wäre eine interkommunale Abstimmung bei der Planung. Neben einer guten Verkehrsanbindung, spielen aber auch Aspekte wie Infrastruktur, stabiles Internet und die Stromversorgung eine Rolle. Vergaberichtlinien sind zu entwickeln und einzuhalten. Als entsprechende Vorschläge wurden z. B. Gewerbesteuerzahler, Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie Zukunftssicherheit genannt. Es gilt, vorhandene Strukturen auszubauen und Leerstände zu vermeiden. Besonders für Jungunternehmen sollen attraktive Angebote gemacht werden, Stichwort Gründerzentrum für Start-ups.

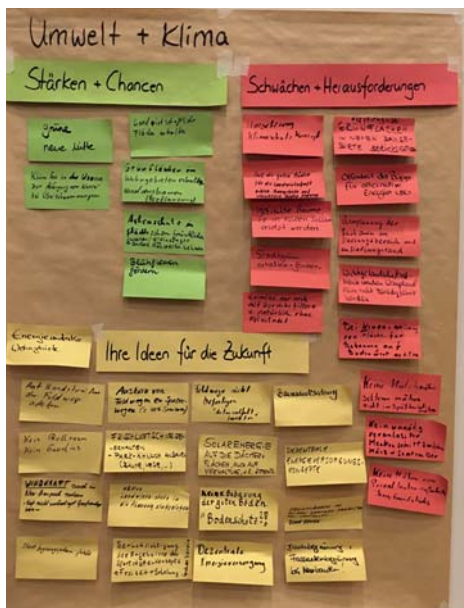


Abb. 21. Bürgerwerkstatt, Ergebnis: AG Umwelt

Für den Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen & Grünschneisen hatte die **AG Umwelt** konkrete Vorschläge: Die Vergrößerung der Stadt mit Maß und Ziel betreiben, mehrgeschossig bauen, Baulücken schließen etc. Weniger Verkehrsaufkommen schaffe man auch durch wohnortnahe Einrichtungen & Versorgung. Anreize und gut erreichbare Informationen zum Energiesparen und Umweltschützen für die Bürger seien durch die Stadtverwaltung leicht umsetzbar. Das Klimaschutzkonzept müsse als Grundlage für weitere Maßnahmen dienen. Essenziell sei eine Identifikation aller Neu-Anspacher mit dem dortigen Angebot. Wenn dieses Zentrum multifunktional genutzt würde und für alle Bevölkerungsgruppen attraktive Angebote aus Handel, Kultur, Gastronomie und Wohnen erkennbar wären, könne ein lebendiges Zentrum wachsen und so eine neue Identifikation mit der Stadt entstehen.



Abb. 22: Bürgerwerkstatt, Ergebnis: AG Siedlung

Der Regionalverband (Stand: 2016) prognostiziert für Neu-Anspach bis 2030 ein Wachstum von ca. 2-3.000 Neubürger. In Wohneinheiten umgerechnet sei der Bau von rund 800 nötig. Laut der **AG Siedlungsentwicklung** sollten bei der Vergabe dieser Aufgabe soziale, ökologische Fakten berücksichtigt und regionale Unternehmen bevorzugt werden. Ziel ist, dass Neu-Anspach eine Kleinstadt im Grünen bleibt und für alle attraktiv werde. Dazu müsse ein städteplanerisches Gesamtkonzept erarbeitet werden, in welches die Vorschläge der Gruppe einfließen könnten.

Als unattraktiven, unbelebten Torso bezeichneten die **AG Neue Mitte** den Zustand der im Rahmen der vorherigen Entwicklungsmaßnahme entstandenen Neuen Mitte. Ein Gestaltungskonzept soll dazu beitragen die Neue Mitte in ein urbanes, kleinstädtisch geprägtes Zentrum zu verwandeln, das die Qualitäten und Infrastruktur der ursprünglichen Dorfkerns ergänzt. Sie empfiehlt die Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs. Der derzeitige Marktplatz soll in Art einer Piazza multifunktional angedacht werden. Neben Einzelhandel gilt es dabei, auch Kultur und Gastronomie sowie neue Wohnformen einzubeziehen.

Die Arbeitsgruppen präsentierten ihre Ergebnisse bei einer Stadtverordnetensitzung im Oktober 2018 allen politischen Verantwortlichen. Die wertvollen Ergebnisse standen danach nur für die Erarbeitung weiterer Schritte zur Verfügung. Alle AG-Sprecher haben ihr Interesse an einer künftigen Einbindung betont und werden sicherlich auch auf die Umsetzung ihrer Vorschläge achten. Die Stadtverantwortlichen haben zugesagt, für Transparenz und Teilhabe zu sorgen.



Abb. 23: 2. Bürgerwerkstatt, Gesamtergebnis

5 Perspektiven & Handlungsfelder

Ausgehend von der fachlichen Bestandsaufnahme und deren Analyse sowie den Ergebnissen aus den Arbeitsgruppen, lassen sich Perspektiven in Form konkreter Handlungsfelder für die zukünftige Ausrichtung der Stadt ableiten. Als Leitmotiv dient das vierblättrige Kleeblatt der Stadt Neu-Anspach, die aufgrund ihrer vier Ortsteile auch als „Kleeblatt im Taunus“ bekannt ist. Das Kleeblatt steht symbolisch für das Wohlergehen der Bürger Neu-Anspachs und schafft ein gemeinsames Zeichen der Identifikation. Es steht für den Wunsch der Stadt und ihrer Bürger nach einer sozialverträglichen Stadtentwicklung inmitten einer reizvollen und fruchtbaren Landschaft in direkter Nähe zum RheinMain-Gebiet. Den Blättern des Kleeblatts entsprechend wurden vier Handlungsfelder plus ein Handlungsfeld als verbindendes Element definiert, welche das Grundgerüst für den Masterplan, das ISEK 2040, darstellen.

Handlungsfelder

Die folgenden aussagekräftigen Titel helfen, die einzelnen Schlüsselprojekte zu gliedern und ordnen sowie übergeordnete Aufgaben der Stadtentwicklung zu beschreiben. Darüber hinaus werden die verschiedenen Handlungsfelder definiert und entsprechend ihrer Umsetzbarkeit in konkrete Projekte beurteilt.

1. Verjüngt:

Moderne trifft Tradition

2. Vernetzt:

Alle Wege führen nach Neu-Anspach

3. Vertraut:

Altes mit neuem Leben füllen

4. Vereint:

Gemeinsam Heimat gestalten

5. Verbunden:

Die Natur erlebbar machen – Stadt im Grünen

5.1 Verjüngt: Moderne trifft Tradition

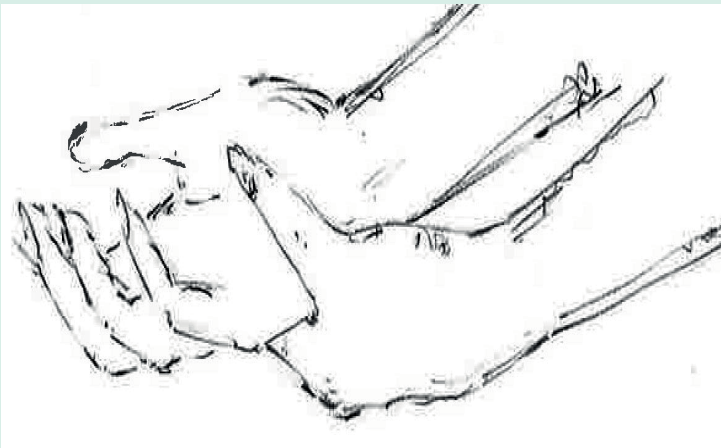


Abb. 24: Verjüngt

Die großräumige städtebauliche Planung Neu-Anspachs liegt mittlerweile zwei Generationen zurück und lässt sich oftmals nur schwer mit den aktuellen Bedürfnissen der Bürger vereinen. Dennoch fühlt sich ein Großteil der Bevölkerung und der ansässigen Unternehmen in Neu-Anspach wohl und möchte ungern umziehen.

Unter dem Stichwort „verjüngt“ sind Schlüsselprojekte verortet, die notwendig sind, um den Bestand an die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse anzupassen sowie den überkommenen Strukturen neues Leben zu verleihen. Hierfür bedarf es eines reibungsfreien Informationsaustauschs auf allen beteiligten Ebenen (lokal, regional und global, formal). In diesem Zusammenhang kommt es sowohl den Vertretern der Stadt als auch den Bürgern auf eine behutsame Weiterentwicklung und Anpassung des Bestandes an die aktuellen Bedürfnisse an.

Schlüsselprojekte

5.1.1 Start-ups etablieren

Viele junge Erwachsene sehen ihre berufliche Zukunft nicht in Neu-Anspach, sondern vielmehr in den nahegelegenen Großstädten. Die Etablierung eines Gründerzentrums und von CoWorking-Spaces sollen dazu beitragen, dass lokale Start-ups die Möglichkeit erhalten, ihre Ideen in zentraler Lage umzusetzen und auf sich aufmerksam zu machen. Darüber hinaus sorgt die Maßnahme für eine dauerhaft zusätzliche Belebung des Gebietes. Die minimalen Voraussetzungen an ein solches Zentrum wie schnelles Internet, gute Erreichbarkeit, Gastronomie etc. sind gegenwärtig bereits ansatzweise, speziell im Bereich des Feldberg Center in der Neuen Mitte vorhanden, das potentiellen Gründern somit nicht nur geeignete Räumlichkeiten bietet, sondern als neues Gründerzentrum auch seiner ursprünglichen Funktion als Stadtzentrum wieder gerecht werden würde.

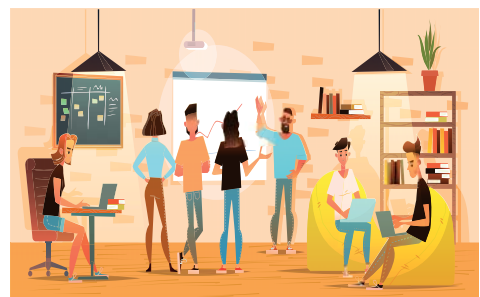


Abb. 25: Start-ups; Quelle: <https://www.shutterstock.com/de>

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:Stadt, Eigentümer, Betreiber, Wirtschaftspaten,
Kooperation mit den Kommunen des Usinger Landes

5.1.2 Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung



Abb. 26: Vergabematrix

Vielorts ist im Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main eine Bodenknappheit erreicht, die zu extremen Grundstückspreisen, vielfach im Hochpreissegment, führt. Im Sinne einer sozialverträglichen Stadtentwicklung unterstützt Neu-Anspach Projekte, die Segregation, die räumliche Entmischung unterschiedlicher Bevölkerungsschichten, und wirtschaftlicher Überlastung der Bevölkerung entgegenwirken, und greift so steuernd in den beschriebenen Prozess ein.

Eindeutiger Bürgerwunsch ist dabei die Ausarbeitung einer transparenten Matrix für die Vergabe und Veräußerung städtischer Flächen und Liegenschaften sowohl für gewerblich als auch für Wohnzwecke genutzte Immobilien. Diese hat zum Ziel, dass insbesondere in angespannten Lagen wie dem Rhein-Main-Gebiet auch zukünftig allen Gesellschaftsschichten und –formen der benötigte Wohn- und Geschäftsraum offensteht. Aufgrund der Komplexität des Themas, wird die Matrix in folgende Unterpunkte eingeteilt:

- a) Vergabe von Grundstücken an Investoren/Bauträger
- b) Vergabe von Gewerbegrundstücken
- c) Vergabe von Baugrundstücken an Private

Umsetzung:**kurz-/mittelfristig****Akteure:****Stadt, Verwaltung**

5.1.3 „Leerstandstool“ für Gewerbe und Wohnimmobilien

Gemeint ist eine unverbindliche Plattform, auf der über Leerstände in Neu-Anspach informiert wird. Ziel ist die Verteilung und Steuerung von Wohnraum- und Gewerbeflächenanfragen bei der Stadt ohne unnötig Bauland ausweisen zu müssen.

Da bereits gewerbliche Anbieter existieren, die ebenfalls eine solche Option anbieten (siehe KIP: Innenentwicklung, Bsp.: Hanau), ist eine kurzfristige Umsetzung ohne hohe Investitionskosten möglich. Ergänzend besteht die Möglichkeit, einen Immobilienfonds einzurichten.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Verwaltung

5.1.4 Generationswechsel im Herzen der Stadt

Das Ziel für viele junge Familien ist das Wohnen in den eigenen vier Wänden idealerweise im Neubau.

Dabei hat die Realisierung der eigenen Wohnräume im Bestand auch Vorteile, die vielleicht auf den ersten Blick nicht für jedermann ersichtlich sind. So weisen Bestandsimmobilien i. d. R. geringere Investitionskosten gegenüber Neubauten auf, sind besser an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen und verfügen über ein differenziertes Angebot.

Folglich ist es wichtig, das vorhandene Potential, über welches gebaute Städte verfügen, aktiv beim Generationenwechsel zu unterstützen, damit Bestandsstrukturen nicht vernachlässigt werden und in Folge dessen deutlich an Qualität verlieren sowie unnötige Flächen am Stadtrand erschlossen werden. Abgeleitet von Erfolgsmodellen aus anderen Gemeinden/ Städten, die mit Leerstandsproblemen zu kämpfen haben, soll für Neu-Anspach ein Konzept zunächst für die Altortskerne entwickelt werden, welches sowohl die Generation 65 + bei der Suche nach neuem an ihre Bedürfnisse angepassten Wohnraum als auch junge Familien bei der Entwicklung ihrer Wohnräume innerhalb des mindestens 40 Jahre alten oder drei Jahre lang leerstehenden Bestandes unterstützt. Infolgedessen soll es zu einer sukzessiven Erneuerung und Durchmischung innerhalb des Bestandes kommen, ohne das Immobilien lange Zeit untergenutzt oder sogar leerstehen. In Ausnahmefällen kann es durch diese Entwicklung zu einem Verfall ganzer innerstädtischer Quartiere kommen, welchem durch die Entwicklung und Umsetzung dieses sukzessiven Verjüngung entgegnet werden soll.

Die Ausarbeitung eines Konzeptes für die Stadt Neu-Anspach ist Inhalt dieses Schlüsselprojektes., sodass Strukturen anhand der Altortskerne entwickelt und etabliert werden, bevor sie in ca. 10 Jahren für die großen Reihenhaussiedlungen in Neu-Anspach allgegenwärtig werden.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Bürger, externe

5.2 Vernetzt: Alle Wege führen nach Neu-Anspach



Abb. 27: Vernetzt

Das Thema Vernetzung spielt insbesondere im Hinblick auf Bürgerzufriedenheit, stadträumliche Qualitäten und Informationspolitik eine entscheidende Rolle. Umso mehr lässt sich der sowohl seitens der Stadt Neu-Anspach als auch von den Bürgern geäußerte Wunsch nach einer möglichst klimaneutralen und effizienten Fortbewegung nachvollziehen. Die aktuellen Bürgerbefragungen der Stadt Neu-Anspach zeigen deutlich, dass es hier großen Nachholbedarf gibt.

Damit Neu-Anspach auch 2040 eine familienfreundliche und lebenswerte Kleinstadt im Grünen ist, werden städtische Systeme (Mobilität, Infrastruktur und Wissensaustausch) entsprechend des Leitziels neu überdacht und bestehende Strukturen an Anforderungen wie Umweltfreundlichkeit, Sozialverträglichkeit und Effizienz angepasst. Unter dem Motto „Vernetzt: Alle Wege führen nach Neu-Anspach“ sollen zum einen Konzepte entwickelt werden, bei denen die zukünftige Herangehensweise noch unklar ist. Zum anderen werden konkrete Projekte formuliert, deren Umsetzung absehbar und notwendig ist.

Schlüsselprojekte

5.2.1 Moderne Mobilität

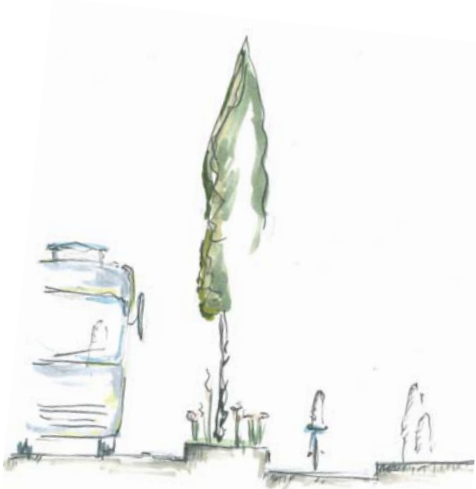


Abb. 28: Moderne Mobilität: Wie sieht sie für Neu-Anspach aus?

Zunehmend komplexer werdende Verkehrsstrukturen sowie der Wunsch, sich umweltverträglich und effizient fortzubewegen, erfordern insbesondere im konkreten Fall Neu-Anspachs als einer Stadt in unmittelbarer Nähe zum Rhein-Main-Gebiet eine umfassende, im Optimalfall interkommunale, Bestands- und Konfliktanalyse. Es gilt, gemeinsame Ziele zu formulieren und davon ausgehend ein Verkehrskonzept zu erarbeiten. Ideen, die das Thema moderne Mobilität aufgreifen, sind unter anderem Mitfahrzentralen, Bürgerbusse oder Sammeltaxis.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Neu-Anspach, Usingen, Bad Homburg, Verkehrsplaner, HTK

5.2.2 Globaler Highway Glasfaser

Die Verfügbarkeit schnellen Internets zählt zu den Standortkriterien vieler Unternehmen und gewinnt auch bei der Wahl des Wohnortes zunehmend an Bedeutung. Ziel der Stadt Neu-Anspach ist es, bis 2025 flächendeckend eine Verfügbarkeit von 1.000 MBit/s zu erreichen. Folgerichtig soll für jede Baumaßnahme mit Beschluss des Masterplans die Verlegung von Glasfaserkabeln Pflicht werden. Ein weiteres Plus ist die Bereitstellung einer öffentlichen W-Lan-Verbindung an zentralen Orten der Stadt wie beispielsweise Feldberg Center und Rathaus.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Verwaltung

5.2.3 Neu-Anspach-App

„Was ist los in Neu-Anspach?“ Nach dem Vorbild anderer Städte, für die bereits eine solche App existiert, werden Informationen zu Veranstaltungen, Ausgehtipps, Öffnungszeiten etc., aber auch tagesaktuelle Informationen aus der Presse oder dem Magistrat zur Verfügung gestellt, die online abgerufen werden können. Für den digitalen Austausch zwischen Bürgern und Kommune bedarf es einer Konzepterstellung zur Programmierung einer entsprechenden App.

Umsetzung:

mittelfristig

Akteure:

externer Anbieter, Neu-Anspach, Usingen, Bad Homburg, HTK



Abb. 29: Immer aktuell: Neu-Anspach für die Hosentasche;
Quelle: <https://www.shutterstock.com/de>

5.2.4 Rund um Neu-Anspach: Fuß- und Radwege

In Kooperation mit dem ADFC und weiteren lokalen Akteuren soll das bestehende Fuß-;Radwegenetz sowie Freizeiteinrichtungen in Neu-Anspachs erfasst und erweitert werden. Dafür ist eine umfassende Bestandsanalyse erforderlich, die sich u. a. mit folgenden Fragen befasst: Wie verlaufen die bisherigen Strecken und wie sind sie gekennzeichnet? Wie ist die Qualität der Wege (Sicherheit, Beleuchtung, Belag)? Sind weitere Wege notwendig/gewünscht?

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, ADFC

5.3 Vertraut: Altes mit neuem Leben füllen



Abb. 30: Vertraut

Thema des dritten Handlungsfeldes ist die an einigen Orten in Neu-Anspach herrschende Diskrepanz zwischen Ist- und Soll-Zustand. Unter dem Leitgedanken der familienfreundlichen und lebenswerten Kleinstadt im Grünen werden die jeweiligen Orte untersucht und anschließend weiterentwickelt.

Vom direkten Wohnumfeld einmal abgesehen, trägt das Stadtzentrum wesentlich zur Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt und damit ihrer Heimat bei. Gleichzeitig dient es im Rahmen der Außenwahrnehmung als Aushängeschild Neu-Anspachs. Unabhängig von quartiersbezogenen Zielen, soll das Zentrum als lebenswerter Stadtraum erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden. Themen wie Kleinstadt im Grünen, sozialverträglicher Wohnungsmix, Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen spielen hier eine wichtige Rolle.

Schlüsselprojekte

5.3.1 Ortskerne



Abb. 31: Siedlungsentwicklung Neu-Anspach

Damit Neu-Anspach weiter als „Kleeblatt im Taunus“ bestehen kann, ist es von immenser Bedeutung, die Identität und den Charakter jedes einzelnen Ortsteils herauszuarbeiten und zu stärken. Maßvolle und behutsame Verdichtung, Erhalt von Grünflächen sowie individuell qualitätvolle Innenentwicklung der Ortskerne sind deshalb Grundsätze, die es hinsichtlich der gestalterischen und funktionalen Aufwertung der alten Ortskerne zu beachten gilt. Neben konkreten Zielvorstellungen, bedarf es vor allem einer Bestands- und Konfliktanalyse der Ortskerne. Darüber hinaus müssen konkrete Maßnahmen zur Anpassung des Bestandes formuliert werden, um durch eine Verknüpfung von sozialen, ökonomischen und ökologischen Belangen die ursprüngliche Ortskernfunktion wiederbeleben zu können.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Bürger, Vereine vor Ort

5.3.2 Urbane Interpretation der Innenstadt

Mittels einer Bestands- und Konfliktanalyse sollen konkrete Ziele formuliert werden, um die Altstadt wieder mit Leben zu füllen. Das Augenmerk liegt auf den Stichpunkten autofreies Zentrum, Leerstand vermeiden, beispielsweise durch einen Infopool auf der Website der Stadt, Akquirieren von Gewerbe, Attraktivitätssteigerung öffentlicher Flächen durch Gebührensenkung und Ausbau der Außengastronomie.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Gewerbeverein

5.3.3 Architektenwettbewerb: Neue Mitte

Stadt und Bürger sind sich einig, dass die Neue Mitte ein lebendiges, identitätsstiftendes städtebauliches Gesamtensemble mit hoher Funktionalität werden soll, das die Qualitäten und die Infrastruktur der ursprünglichen Dorfkerns ergänzt. Die Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs bietet die Möglichkeit, kreative Ideen für die potentielle künftige Nutzung sowie einen ganzheitlichen Ansatz zu erhalten, der Aspekte wie das geplante Gründerzentrum berücksichtigt, aber auch Schwerpunkte im Bereich Gesundheit setzt (Ärzte, Therapeuten, Apotheke und Fitness/Rehasport).

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Eigentümer, Kirchen, Stadt, externe Unterstützung

5.3.4 Marktplatzkonzept

Das Areal rund um das Feldberg Center soll kurzfristig wieder mit Leben gefüllt, der ursprüngliche Gedanke als Marktplatz reaktiviert werden. Dazu ist die Etablierung eines moderierten runden Tisches mit Vor-Ort-Akteuren und ggf. Event-Experten notwendig, um so ein geeignetes Konzept erstellen zu können. Damit einher geht die Akquise von Ausstellern. Darüber hinaus sollen regelmäßig kulturelle Veranstaltungen, Lesungen, Theater, Konzerte etc. stattfinden.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Gewerbeverein, Marktbeschicker, Vereine, externe Unterstützung



Abb. 32: Areal: Neue Mitte



Abb. 33: Rund ums Feldberg Center - Marktplatzkonzept

5.3.5 Öffentliche Toilettenein Win-Win Konzept

Jeder kennt das Problem, öffentliche Toiletten sind allgemein im Stadtbild rar, obwohl sie in ausreichender Menge vorhanden sind. Wie verschiedenen Kooperationsmodelle zeigen, ist die Errichtung von zusätzlichen öffentlich zugänglichen Toiletten unnötig. Durch geeignete Kooperationsmodelle zwischen Gastronomen und Einzelhändlern mit der Stadt ist es möglich, dass eine entsprechende sanitäre Infrastruktur in Neu-Anspach aufgebaut wird, welche sich durch den Nutzer selbst trägt. Beispielsweise durch eine stärker frequentierung der Gastronomen oder Einzelhändler, bzw. ein geringes Entgelt bei der Nutzung durch den Bürgern, kann so die allgemeine Nachfrage in der Bevölkerung erfolgreich befriedigt werden.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Gastronomen, Gewerbeverein

5.4 „Vereint: Gemeinsam Heimat gestalten“

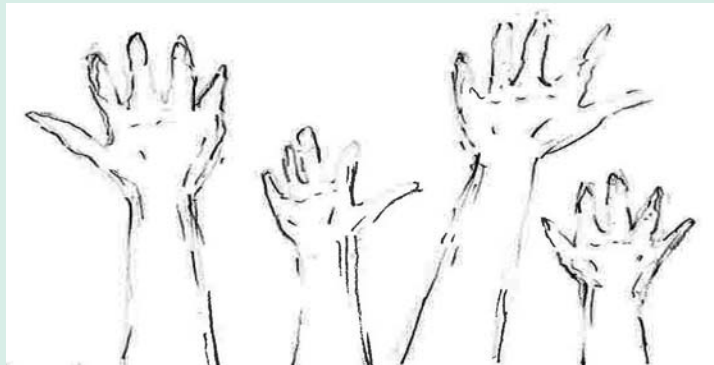


Abb. 34: Vereint

Laut erklärtem Bürgerwillen soll Neu-Anspach eine Kleinstadt im Grünen bleiben. Der Fokus richtet sich dementsprechend auf den Erhalt der regionalen Qualitäten, sodass identifikationsstiftende Merkmale der Stadt beibehalten werden und so das Heimatgefühl gestärkt wird.

Schlüsselprojekte

5.4.1 Wohnraum für jede Lebenslage



Abb. 35: Image: Eingeschränktes Wohnangebot

Der Wohnbestand Neu-Anspachs ist kleinstädtisch geprägt, das Angebot für unterschiedliche Wohnformen und Lebenslagen stark begrenzt.

Mit der exemplarisch geplanten Fläche „An der Dörrwiese“ in Hausen Arnsbach verfügt Neu-Anspach über eine ca. 31.500 m² große Siedlungsfläche, welche sich ideal für die Entwicklung eines Wohnkonzeptes eignet. Bedingt durch ihre einerseits peripher und andererseits gut in die Stadt integrierte Lage verfügt sie über eine sehr gute Anbindung an das städtische Busnetz und darüber hinaus auch über eine fußläufige Anbindung an den Bahnhof Hausen-Arnzbach. Grundsätzlich ist hier als Pendant zur Grundschule „Am Hasenberg“ ein mehrgeschossiger Wohnungsbau denkbar.

Für die Neubebauung soll ein Konzept entwickelt werden, welches ein differenziertes Wohnangebot sowohl im Miet- als auch im Eigentumsverhältnis schafft. Vorgesehen sind moderne, funktionale und auch dauerhaft marktgerechte Wohnungen, welche das vorhandene Angebot von NA ideal erweitern. Dabei wird ein Wohnumfeld geschaffen, das Lösungsansätze für die sich permanent verändernden Bedingungen enthält. Berücksichtigung finden zudem Aspekte wie Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Differenzierung von privaten und öffentlichen Grünraum- und Freiflächenqualitäten.

Umsetzung:

kurzfristig

Akteure:

Stadt, Eigentümer, Tennisverein

5.4.2 Gemeinsam zum Erfolg – Sport im Wandel der Zeit

Unabhängig von Alter- und Gesellschaftsschicht gehören Sport & Bewegung heute immer mehr zu einer modernen Industriegesellschaft. Die Ausübung von sportlichen Aktivitäten unterliegt dabei fast keinen Einschränkungen mehr und stellt vielerorts ein Massenphänomen dar, welches fast unabhängig von körperlicher Aktivität und Kompetenz ist.



Abb. 36: Sport unterliegt fast keinen Einschränkungen;
Quelle: <https://www.shutterstock.com/de>

In Neu-Anspach geben ca. 75% der Bevölkerung an (Studie des Institutes für kooperative Planung und Sportentwicklung, 2010) sportlich aktiv zu sein. Die regelmäßige Aktivitätsquote nimmt erwartungsgemäß im Alter ab, doch auch bei der Altersgruppe der 60- bis 80- jährigen liegt sie noch bei 62%. Darüber verdeutlichen die Ergebnisse der Studie, dass die Mehrzahl der sportlich Aktiven außerhalb der Sportvereine in einem privaten Rahmen (ca. 51%) sportlich aktiv sind, und damit öffentlich zugängliche Orte wie Wald, Feld, Straßen, Plätze und Parkanlagen immer wichtiger für eine sportlich aktive Gesellschaft werden. In NA sind nach wie vor die wichtigsten Sportanbieter Vereine mit ca. 20%, gefolgt von den gewerblichen Anbietern mit ca. 14%.

Die Handlungsempfehlungen einer zukünftige Sportentwicklung für NA greifen die veränderten und deutlich komplexeren Anforderungen auf und betrachten Sportentwicklungsplanung zunehmend als Teil der Stadtentwicklung mit einer engen Verzahnung verschiedener Fachplanungen und verfolgen damit auch den heute vielfach geforderten mehrdimensionaler Ansatz.

Konkrete Projektvorschläge (abgeleitet aus dem Sportentwicklungsplan/ 2010):

- Sport-App (Einbindung in Neu-Anspach-App möglich)
- Erstellung eines Kataloges für Sporträume des Sports
- Kooperation der ortansässigen Vereine
- Sportgutscheinheft
- Gewinnung ehrenamtlicher Mitglieder

Umsetzung:

mittelfristig

Akteure:

Stadt, Vereine

5.4.3 Quick wins – Kleine Einsparmöglichkeit mit großer Wirkung

Neu-Anspach hat noch längst nicht die einst proklamierten Klimaschutzziele erreicht. Mit Hilfe der Reaktivierung dieser Projektidee wird der Klimaschutzbericht der Kommune wieder neu in die Köpfe der Bevölkerung gerufen. Konkrete Handlungsempfehlungen helfen bei der praktischen Anwendung. Die Idee von Quick wins: Relativ schnell umzusetzende Einsparmöglichkeiten werden gesammelt und öffentlichkeitswirksam verbreitet. Klimaschutzmaßnahmen im „Bierdeckelformat“ werden auf der städtischen Internetseite bereitgestellt, die Nutzer können gezielt und lokal über dieses Thema besorgen kann. Zusätzlich soll die Entwicklung des Energieverbrauchs in Neu-Anspach im Verhältnis zu den allgemeinen Zielvorgaben der Bundesrepublik den Bürgern auf anschauliche und leicht verständliche Art und Weise dargestellt werden. Schließlich wird hierbei auch auf die Energieberatungsstelle der Stadt Neu-Anspach aufmerksam gemacht.

Umsetzung:

kurzfristig

Akteure:

Stadt

5.5 „Verbunden: Kleeblatt im Taunus – Stadt im Grünen“



Abb. 37: Verbunden

Im Rahmen des fünften Leitziels wird das Augenmerk auf die besondere Qualität Neu-Anspachs als einer Kleinstadt im Grünen, als Kleeblatt im Taunus, gelegt. Trotz des enormen Siedlungsdrucks und der damit einhergehenden Notwendigkeit, Wohnraum zu schaffen, sollen die bestehenden Grünflächen auch zukünftig erhalten und erlebbar bleiben.

Schlüsselprojekte

5.5.1 Gestaltungshandbuch für Grünflächen

Die Ausarbeitung eines Gestaltungshandbuches für private, halb- und öffentliche Grün- und Freiflächen liefert Bürgern und der Stadt Gestaltungsideen und konkrete Pflegetipps. Durch einen übergeordneten Ansatz kann die einheitliche Gestaltung der Flächen in Verbindung mit dem umgebenden Grün zum Markenzeichen Kleeblattgemeinde werden.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, externe Unterstützung



Abb. 38: Auszug: Gestaltungshandbuch

5.5.2 Grüne Entspannung: CO²-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte

Bereits am Bahnhof als innerstädtischem Tor zur Stadt sollte der Charakter der Stadt im Grünen sollte deutlich werden. Ideal wäre eine einheitlich strukturierte und intuitiv nachvollziehbare Verbindung bis zur Neuen Mitte, die mittels Wegweisern, Laternen, Straßenbegleitgrün, o.ä. umgesetzt werden kann. Der Fokus richtet sich dabei auf den Aspekt des Grünen, das heißt konkret: CO₂ frei (Fußgänger, Fahrradfahrer) und Bus.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt

5.5.3 Naturnaher Bürgerpark



Abb. 39: Naturnaher Bürgerpark; Quelle: www.shutterstock.com

Neu-Anspach verfügt über diverse Grünachsen (Heisterbach-, Ansbach-, Eisenbach-, Häuserbach- und Usatal), die sich teilweise auf den ersten Blick aus der Vogelperspektive innerhalb der Kommune abzeichnen und das umliegende Grün auch innerorts sicht- und erlebbar machen.

Die Auenlandschaft des Ansbach-Tals westlich des Pestalozziweges soll behutsam aufgewertet und zu einem naturnahen Bürgerpark, einem Ort zum Treffen, Entspannen und Spielen sowie für sportliche Aktivität umgestaltet werden. Die in der nahegelegenen Umgebung vorhandenen Motive wie Schrebergärten, Blütenmeer, Streuobstwiese, etc. können gezielt aufgenommen und konzentriert weiterentwickelt werden. Infotafeln mit z. B. Pflgetipps komplettieren das Gesamtbild.

Bereits 1962 wurde diese Idee auf eben dieser Fläche von der Gemeinde verfolgt und ist bereits planungsrechtlich als Grünfläche: Zweckbestimmung „Parkanlagen“ festgesetzt. Darüber hinaus gibt es einen Entwurf zur Renaturierung und Grünflächengestaltung von 2003, welcher ebenfalls in die Neugestaltung des Areals einfließen kann.

Das Projekt entspricht dem vielfach von den Bürgern erwähnten Wunsch nach Aufwertung der vorhandenen Grünflächen zwischen dem Häuser Weg, der Bahnhofstraße, parallel zur Wiesenau und entlang der Arnsbach und der Schaffung von stadtnahen generationsübergreifenden Erholungsflächen.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, externe Unterstützung

5.5.4 Orte der Erholung

Inmitten des öffentlichen Raumes sind Orte der Erholung unabdingbar. Bereits einfache Sitzbänke, für die geeignete Standorte benannt werden müssen, bieten Gelegenheit, bei einem Kaffee zur Ruhe oder miteinander ins Gespräch zu kommen und Abstand vom Treiben ringsherum zu nehmen. Solche Erholungsorte können aber auch öffentliche Räume und Plätze bieten, an denen Brunnen, Wasserläufe, Brücken, Stromkästen oder (Beton-)Wände durch Street-Art-Projekte aufgewertet wurden.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

**Stadt, Vereine, Gewerbe, Privatpersonen,
Dorfgemeinschaft, Jugendliche, Künstler, Schulen**

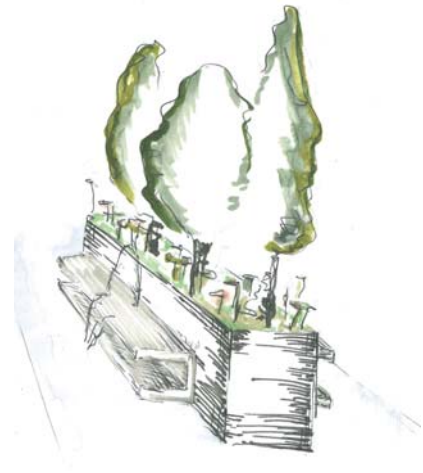


Abb. 40: Erholung im Freien

5.5.5 Werbeleitsystem

Werbung darf und soll auffallen, allerdings ohne zu stören. Dabei sind Werbung und Beschilderungen trotz ihrer exponierten Stellung dem Charakter, der Funktion und dem städtischen Gesamtbild untergeordnet. In diesem Zusammenhang steht auch die Gestaltung der Ortseingänge, zu prüfen ist ein einheitliches Konzept für Werbung und Beschilderung mit wechselnden Hinweisen auf kulturelle, sportliche und andere Veranstaltungen.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

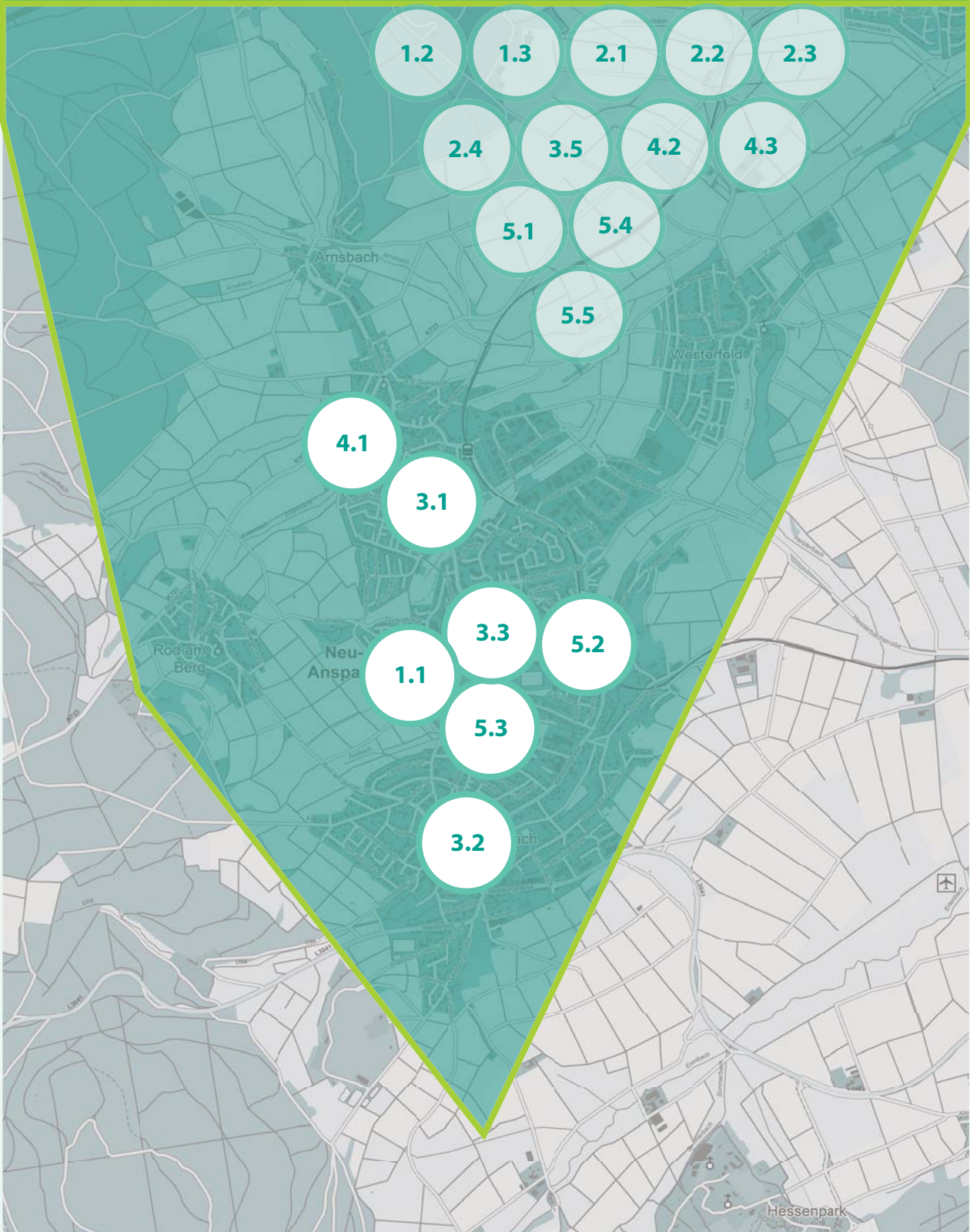
Akteure:

Stadt, Gewerbe



Abb. 41: Informationstafeln

SCHLÜSSELPROJEKTE



Schlüsselprojekte

Verjüngt

- 5.1.1 Start-ups etablieren
- 5.1.2 Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung
- 5.1.3 "Leerstandstool" für Gewerbe- und Wohnimmobilien
- 5.1.4 Generationswechsel in Herzen der Stadt

Vernetzt

- 5.2.1 Moderne Mobilität
- 5.2.2 Globaler Highway Glasfaser
- 5.2.3 Neu-Anspach-App
- 5.2.4 Rund um Neu-Anpach: Fuß-, Radwege und Freizeiteinrichtungen

Vetraut

- 5.3.1 Ortskerne
- 5.3.2 Urbane Interpretation der Innenstadt
- 5.3.3 Architektenwettbewerb: Neue Mitte
- 5.3.5 Die nette öffentliche Toilette

Vereint

- 5.4.1 Wohnraum für jede Lebenslage
- 5.4.2 Gemeinsam zu Erfolg - Sport im Wandel der Zeit
- 5.4.3 Quick wins - Kleine Einsparmöglichkeiten mit großer Wirkung

Verbunden

- 5.5.1 Gestaltungshandbuch für Grünflächen
- 5.5.2 Grüne Entspannung: CO²-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte
- 5.5.3 Naturnaher Bürgerpark
- 5.5.4 Orte der Erholung

6. Siedlungsentwicklung

Nach Angaben des Regionalverbands FrankfurtRheinMain werden in Neu-Anspach bis zum Jahr 2030 ca. 800 zusätzliche Wohneinheiten benötigt. Um dem prognostizierten Bevölkerungswachstum der kommenden Jahre gerecht zu werden, liegt es in der Verantwortung der Stadt, einerseits entsprechende Neubauf Flächen bereitzustellen und andererseits den Generationenwechsel und damit die Durchmischung der Bevölkerung aktiv zu unterstützen.

Neu-Anspach ist in der glücklichen Lage, dass es aktuell sehr wenige klassische Leerstandsflächen gibt. Der Anteil an Flächen, die nicht ausgelastet oder den Bedürfnissen einer alternden Bevölkerung entsprechen, ist dagegen deutlich höher und wird zukünftig noch steigen.

Wo also existieren geeignete Baulandreserven? Wo werden neue Flächen erschlossen? Das ISEK 2040 steht für eine sozialverträgliche naturnahe Stadtentwicklung, welche den Charakter einer Kleinstadt im Grünen wahrt und auf die Bedürfnisse ihrer Bewohner eingeht und Antworten auf die genannten Fragen liefert.

Im Rahmen der Erstellung des Masterplans Neu-Anspach 2040 und im Auftrag der Bürger und der Stadt besichtigte die Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung und Wohnen“ im Juni 2018 insgesamt 18 Potentialflächen in Neu-Anspach. Als Leitmotiv der Beurteilung für die Entwicklung der Neubauf Flächen diente damals die Erhaltung wertvoller Grün-, Natur- und Waldflächen. Neu-Anspach soll auch 2040 noch eine Kleinstadt im Grünen sein, wo innerstädtisch die umliegende Natur mittels eines Grünflächenkonzeptes spür- und erlebbar ist. Darüber hinaus gilt es die Grundlage für ein möglichst vielfältiges, ausgewogenes und attraktives Wohnumfeld und bezahlbares Wohnangebot für alle Altersklassen zu schaffen.

Die fachliche Beurteilung aller potentiell in Frage kommender Neubauf Flächen wurde bereits im Vorfeld der Erstellung des Masterplans benannt und anschließend vielfach diskutiert. Das Ergebnis dieser Diskussion ist Basis für die Ausarbeitung von 18 Potentialflächen, welche im Folgenden anhand von Steckbriefen (Anhang 1) und eines Testentwurfes (Anhang 2) dargestellt sind. Basis für die fachliche Bewertung sind klar definierte Kriterien, wie Verfügbarkeit, zeitliche Umsetzbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Erschließung, rechtliche, planerische und fachliche Restriktionen. Diese wurden anschließend mit einer entsprechenden Punktematrix versehen. Für jedes Kriterium gibt es eine Punktzahl von 1 (sehr schlecht) bis 5 (sehr gut). Die Gesamtpunktzahl einer Fläche ergibt sich aus der Summe der einzeln bewerteten Kriterien. Mithilfe dieses Systems lassen sich die hinsichtlich Größe, Erschließung etc. zum Teil sehr unterschiedlichen Potentialflächen einer einheitlichen und aussagekräftigen Kategorisierung zuordnen.

Das Ergebnis ist in Anlage 3, der Tabelle „Vergleich und Bewertung der Standorte“ ersichtlich. Die Spanne der erreichten Gesamtpunkte fiel mit 14 bis 19 sehr gering aus und wurde zur besseren Verständlichkeit in ein Schulnotensystem überführt. Darüber hinaus gibt es bei einzelnen Flächen verschiedene Abhängigkeiten, die sowohl aus der Tabelle als auch den Skizzen (Anhang 2) hervorgehen. Die große Differenz der Flächengrößen wird insbesondere in der nachfolgenden Grafik „Empfehlung: Siedlungs- & Gewerbeflächen“ thematisiert.

Aufgrund der Ergebnisse der Bewertungsmatrix sowie zur Stärkung und Belegung der Altstadt von Anspach, empfehlen wir entweder die gemeinsame Ausweisung größerer Neubauflächen am westlichen Stadtrand von Anspach an der Friedrich-Ludwig-Jahn Straße und am Belzbecker oder einer Gebietsentwicklung hinterm Stabelstein.

Die Potentialfläche am Belzbecker (Nr. 4) wurde gegenüber der in den Arbeitsgruppen diskutierten Fläche etwas reduziert. Besonders positiv ist eine mögliche Neuerschließung der Flächen am westlichen Stadtrand von Anspach, welche direkt über die L3041 erschlossen werden. Zusätzlich würde die Ausweisung von neuen Wohnflächen einen positiven Einfluss auf den fußläufig zu erreichenden alten Ortskern haben, welcher infolgedessen eine Art Wiederbelebung erfährt.

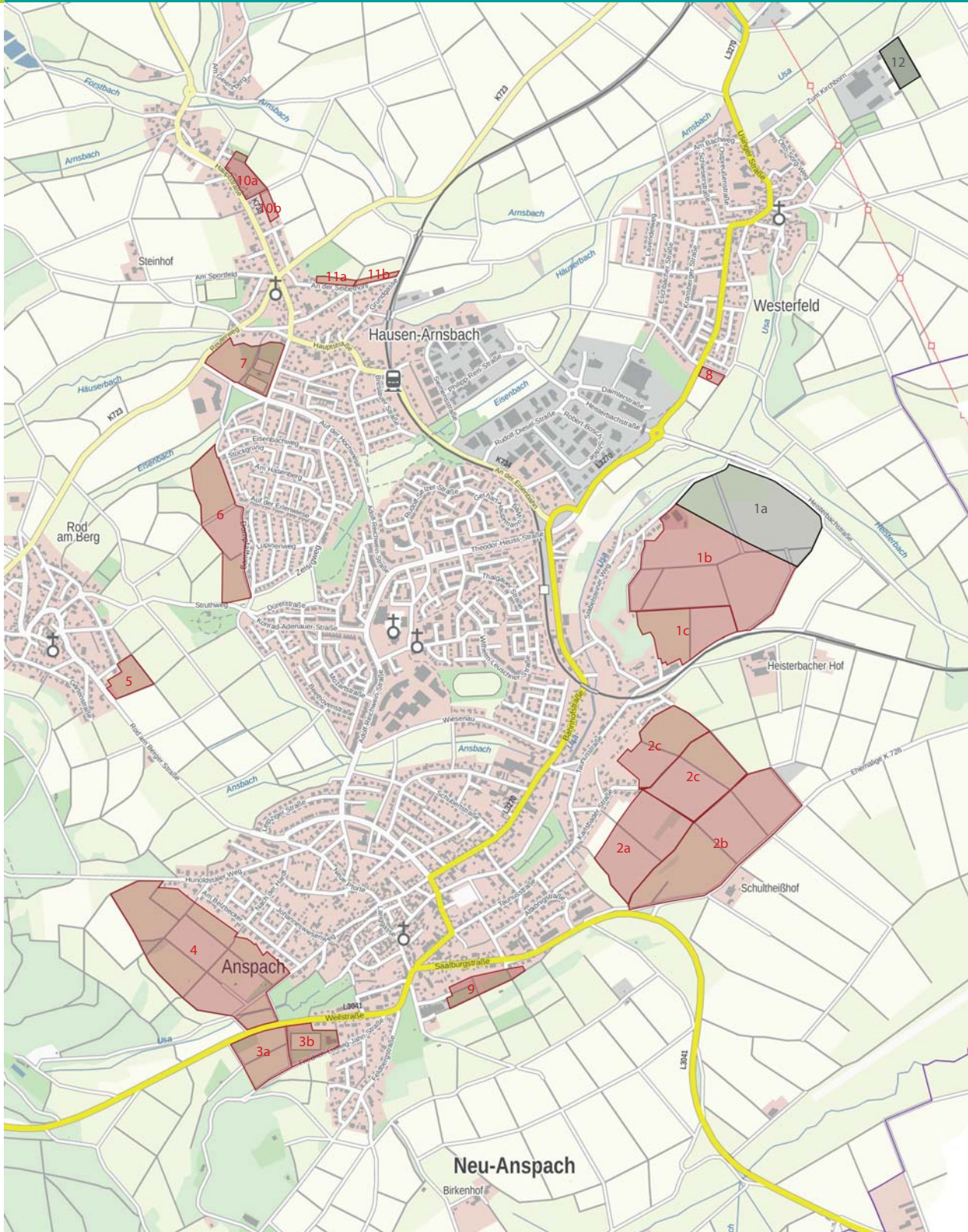
In Verbindung mit der alternativlos zu empfehlenden Gewerbefläche Wenzholz entlang der Heisterbachstraße ist auch eine Wohnbebauung hinterm Stabelberg/ Wenzenberg und hinterm Stabelstein 2 zu befürworten. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Taunusbahn, welche im Entwurf über einen weiteren Haltepunkt im Plangebiet verfügt. Im Gegensatz zur der Entwicklung am westlichen Stadtrand, welche sich wie selbstverständlich an den Bestand anschließt, entsteht bei der Gebietsentwicklung am Stabelstein/ Wenzholz ein eigener Stadtteil von den Ausmaßen Westerfelds.

Aufgrund der zentralen Lage wird die bauliche Erweiterung der Flächen an der Dörrwiese ebenfalls empfohlen. Wie keine andere Potentialfläche eignet sich diese Fläche für eine zentrumsnahe Realisierung unterschiedlichster Wohntypologien und -formen. Folglich werden auf dieser Fläche ganz unterschiedlichste Zielgruppen angesprochen, welche bereits innerhalb des Schlüsselprojektes 5.4.1 angesprochen wird. Hier soll ein generationsübergreifendes Wohnkonzept exemplarisch für Neu-Anspach entwickelt werden, um den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden und den Generationswechsel in der Stadt aktiv zu unterstützen.

Abgerundet werden die Potentialflächen durch kleinere Neubauflächen im Bestand wie beispielsweise Seibelhohl west. Hierbei handelt es sich um sehr kleine Freiflächen, welche nicht in Konkurrenz mit Bestandsstrukturen stehen, sondern eine Art Baulückenschließung darstellen und ohne erhebliche Änderungen der bestehenden Infrastruktur auskommen, sodass sie einer logischen Lückenschließung und Auslastung des Bestandes gleichen.

POTENTIALFLÄCHEN

Siedlung & Gewerbe



Siedlungsflächen (18)

- 1b Hinterm Stabelstein/ Wenzholz
- 1c Hinterm Stabelstein
- 2a Hinterm Gehöft/ Langgewann
- 2b Am Wehrheimer Weg
- 2c Inchenberg
- 2d Wolfsgalgen
- 3a Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord - West
- 3b Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord - Ost
- 4 Am Belzbecker
- 5 Rod am Berg, Unterm Anspacher Pfad
- 6 Hausen-Arnstach, Hasenberg
- 7 Hausen-Arnstach, Auf der Dörrwiese
- 8 Westerfeld, Usweg
- 9 Anpach, Bornwies
- 10a Hausen Arnstach, Am Elkert - Nord
- 10b Hausen Arnstach, Am Elkert - Süd
- 11a Hausen- Arnstach, Seibelhohl - West
- 11b Hausen- Arnstach, Seibelhohl - Ost

Gewerbeflächen (2)

- 1a GE Wenzholz
- 12 GE Westerfeld, In den Tiefenbächen

EMPFEHLUNG

Siedlungs- & Gewerbeflächen



Empfehlung:

Siedlungsflächen

- 1b/c Hinterm Stabelberg
- 3a Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord - West
- 3b Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord - Ost
- 4 Am Belzbecker
- 5 Rod am Berg, Unterm Anspacher Pfad
- 7 Hausen-Arnstach, Auf der Dörrwiese
- 8 Westerfeld, Usweg
- 11a Hausen- Arnstach, Seibelhohl - West

Gewerbeflächen

- 1a Wenzelholz