



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

6. August 2019

«Anrede»
«Vorname» «Nachname»
«Strasse»
«Postleitzahl» «Ort»

Achtung:
**Sondersitzung gemeinsam mit
Bauausschuss und Haupt- und
Finanzausschuss**

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Donnerstag**, dem **15.08.2019**
um **20:00 Uhr**

im großen Saal des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3, Neu-Anspach), stattfindenden 21. öffentlichen Sitzung des Sozialausschusses in der XII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

T a g e s o r d n u n g:

- 1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/20/2019 über die Sitzung des Sozialausschusses am 04.06.2019**
- 2. Bericht aus den Kindertagesstätten der freien und kirchlichen Träger**
Entfällt
- 3. Beratungspunkte**
 - 3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 2040)
-Beschlussfassung zu den Leitmotiven als Wegweiser
-Festlegung von weiteren Planungs- und Umsetzungsschritten
Vorlage: 182/2019
- 4. Mitteilungen des Magistrats**
Entfällt
- 5. Anfragen und Anregungen**

gez.
Sandra Zunke
Ausschussvorsitzende

Folgende Gäste werden eingeladen:

Elisabeth Schade, Plan ES zu TOP 3.1
Gruppensprecher, ISEK 2040 zu TOP 3.1

Protokoll

Nr. XII/21/2019

der öffentlichen Sitzung des Sozialausschusses

vom Donnerstag, dem 15.08.2019

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 20:50 Uhr

I. Vorsitzende

Zunke, Sandra

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Bohne, Günter
Bolz, Ulrike
Gerstenberg, Petra
Henrici, Monika
Meyer, Horst
Roepke, Thomas
Weber, Matthias

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Fleischer, Hans-Peter
Dr. Göbel, Jürgen
Linden, Cornelius
Moses, Andreas
Schirner, Regina
Töpferwien, Bernd

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas

V. Von der Verwaltung

--- Sarah Corell

VI. Als Gäste

--- Elisabeth Schade PlanES
Homm, Josef Siedlungsentwicklung
Jonas Mulfinger Siedlungsentwicklung
Christoph Dittmar Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie
Martina Kuth Neue Mitte
Eckhard Raphael Neue Mitte
Klaus Mally Verkehr und Mobilität
Gerd Müller Freizeit, Naherholung, Tourismus, Sport
Wolfgang Wagner Klima + Umwelt
Brigitte Schuler Klima + Umwelt

VII. Schriftführer

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/20/2019 über die Sitzung des Sozialausschusses am 04.06.2019

Die Beschlussfassung wird auf die nächste Sitzung verlegt.

Beschluss

Entfällt

Beratungsergebnis:

2. Bericht aus den Kindertagesstätten der freien und kirchlichen Träger

entfällt

3. Beratungspunkte

**3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 2040)
-Beschlussfassung zu den Leitmotiven als Wegweiser
-Festlegung von weiteren Planungs- und Umsetzungsschritten
Vorlage: 182/2019**

Christoph Dittmar zeigt sich verwundert, dass die in der Anlage 2 angegebene Zusage der Aufnahme der Anregung „In den Haushalt der Stadt sollte ein Immobilienfonds eingestellt werden, um Grundstücke (Bodenbevorratung) und Leerstandsgebäude“ erwerben zu können – auch in Verbindung mit dem geplanten Förderprogramm Jung kauft Alt beim Schlüsselprojekt 5.1.3 doch nicht in der jetzt vorliegenden Endfassung zu finden ist.

Viola Feldmann erklärt, dass dies versehentlich in das Schlüsselprojekt 5.1.2 Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung gerutscht ist und noch korrigiert werden muss.

Christoph Dittmar interessiert, warum nur beim Schlüsselprojekt 5.2.4 Globaler Highway Glasfaser ein Zeithorizont aufgenommen wurde.

In der Diskussion ist man sich einig, dass es nicht absehbar ist, ob eine solche Aussage haltbar sein wird. Deshalb soll der angegebene Zeithorizont 2025 gestrichen werden.

Horst Meyer interessiert die Auslegung der in der Anlage 4 Projekt und Finanztafel angegebene Umsetzungszeiträume von „kurzfristig bzw. mittelfristig“.

Andreas Moses erklärt, dass er bei einer Laufzeit des Masterplanes von 20 Jahren die Kurzfristigkeit bei ca. 3 bis 5 Jahren sehen würde.

Bürgermeister Thomas Pauli führt aus, dass die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen der jährlichen Haushaltsberatungen die Umsetzung beschließen und damit bestimmen wird, was kurz- oder mittelfristig ist.

Birger Strutz bedankt sich für die CDU-Fraktion bei den Arbeitsgruppen, der Verwaltung und dem Planungsbüro für das Gesamtwerk, in dem jetzt die Eingaben der Arbeitsgruppen eingearbeitet sind. An die Verwaltung gibt er die Anregung, einen Gesamtplan für die Ausgleichsmaßnahmen zu erarbeiten.

Dr. Jürgen Göbel bedankt sich für die SPD-Fraktion bei allen Beteiligten für die konstruktive Zusammenarbeit. Das Gesamtwerk ist sehr eindrucksvoll geworden. Er regt an, vielleicht noch eine kleine Kurzfassung anzufertigen.

Martina Kuth erklärt für die Arbeitsgruppe Neue Mitte, dass diese mit dem Ergebnis sehr einverstanden ist. Sie fände es gut, wenn die von den AGs erarbeiteten Folien den Fraktionen zur Verfügung gestellt werden würden.

Wichtig für die Arbeitsgruppe sei es, dass nun ein Runder Tisch zur Begleitung der Umsetzung gebildet wird.

Andreas Moses erklärt, dass dies geplant ist.

Ulrike Bolz weist daraufhin, dass noch einige Rechtschreibfehler ausgeräumt werden sollten. Die vorliegende Version ist gut. Sie rege aber an, dass die im Schlüsselprojekt 5.2.1 angesprochene Zielsetzung der modernen Verkehrsmobilität nicht nur langfristig gesehen werden sollte. In bestimmten Bereichen, wie z.B. in der Bahnhofstraße, müssten dringend frühzeitig Maßnahmen überlegt werden.

In der Diskussion wird festgelegt, den im Schlüsselprojekt 5.2.1. angegebene Zeithorizont 2040 zu streichen und aufzunehmen, dass dies kontinuierlich zu erfolgen hat.

Josef Homm bestätigt, dass alles, was die Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung beigetragen hat, berücksichtigt wurde. Er bittet darum, irgendwo noch einzupflegen, dass, bei einigen Siedlungsflächen, die Arbeitsgruppe durchaus anderer Meinung war.

Jonas Mulfinger wünscht sich, dass der Umfang des angestrebten regelmäßigen Bürgerdialogs noch bestimmt wird.

Andreas Moses verweist auf die Ziffer 5 des Beschlussvorschlages des Magistrats, nach dem die künftige Organisationsform, deren Regularien und Ablauf, als eine Art Geschäftsordnung noch ausgearbeitet und dem HFA zur Beratung vorgelegt werden soll.

Wolfgang Wagner erklärt, dass es nicht im Sinne der Arbeitsgruppe Klima und Umwelt ist, dass nun doch weit mehr Siedlungsflächen als erforderlich zur Aufnahme in den Regionalen Flächennutzungsplan angemeldet wurden.

Gerd Müller findet, dass sehr viele gute Ziele für den Ausbau der Fahrradwege und die Wanderwege aufgenommen wurden. Positiv war auch das Feedback der Jugend in Zusammenarbeit mit dem Streetworker.

Schade findet er, dass der von der Arbeitsgruppe Freizeit, Naherholung, Tourismus, Sport angeregte Sport- und Freizeitpark im Bereich Langhals/Oberes Usatal keinen Anklang gefunden hat.

Cornelia Scheer bedankt sich für die Fraktion der Grünen und bei den Arbeitsgruppen. Sie wünscht sich auch, dass die Arbeitsgruppen weiterhin an den Themen mitarbeiten.

Sie bittet außerdem darum, die Kosten des Verfahrens und die Kosten für die Nachbearbeitung mitzuteilen.

Anmerkung: Insgesamt sind Kosten in Höhe von 59.648 € entstanden, davon sind ca. 7.000 € Mehrkosten, die seit der Sondersitzung des Bauausschusses am 4.5.2019 durch Überarbeitungen und Fortschreibungen entstanden sind.

Hans-Peter Fleischer bedankt sich auch bei den Arbeitsgruppen. Er wünscht sich, dass bei allen Projekten ein Sperrvermerk angebracht wird.

Andreas Moses und Bürgermeister Thomas Pauli erklären, dass dies nicht notwendig ist. Das ISEK 2040 ist ein Handlungskonzept. Jedes Einzelprojekt steht unter dem Finanzierungsvorbehalt und bedarf jeweils einer Beschlussfassung durch die Gremien.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. die Abschnitte 1 bis 5 und 7 des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Neu-Anspach (ISEK Neu-Anspach 2040) inklusive des bereits beschlossenen Abschnitts 6 „Siedlungs- und Gewerbeentwicklungsflächen“ mit den Leitmotiven „Neu-Anspach verjüngt-vernetzt-vertraut-verbunden“ (Stand Juli 2019) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11

BauGB und grundsätzlichen Orientierungsrahmen und Handlungsgrundlage der zukünftigen Stadtentwicklung von Neu-Anspach zu verabschieden.

2. im Interesse der Innenentwicklung die in den Altortsbereichen existierenden Bebauungspläne vor 1990 auf die aktuelle Ausnutzung zu prüfen. Außerdem soll geprüft werden, ob in den Bereichen, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.
3. das ISEK Neu-Anspach 2040 bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen und bei allen relevanten Fachplanungen und teilräumlichen Entwicklungskonzepten sowie der mittelfristigen Finanz- und Fördermittelplanung der Stadt als Abwägungsgrundlage heranzuziehen.
4. das ISEK Neu-Anspach 2040 im Rahmen eines Stadtforums der Öffentlichkeit vor allem den prozessbeteiligten Bürger/innen vorzustellen und auf der Homepage der Stadt bekannt zu machen.
5. zur Begleitung der Umsetzung bzw. der Fortschreibung des ISEK Neu-Anspach 2040 und der Weiterführung der Bürgerbeteiligung einen regelmäßigen Bürgerdialog unter Teilnahme von Vertretern der Arbeitsgruppen und der Fraktionen einzurichten.

Die künftige Organisationsform, deren Regularien und Ablauf sollen dem HFA zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

6. bei ISEK 2040 – relevanten Tagesordnungspunkten Vertreter der jeweils sachlich betroffenen Arbeitsgruppen-soweit sie noch bestehen – in die Sitzungen der zuständigen Fachausschüsse einzuladen.
7. jährlich einen Sachstandsbericht zu den Projekten den jeweiligen Fachausschüssen vorzulegen.

Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4. Mitteilungen des Magistrats

entfällt

5. Anfragen und Anregungen

entfällt

gez. Sandra Zunke
Ausschussvorsitzende

gez. Viola Feldmann
Schriftführerin



Aktenzeichen: Feldmann/Me
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **04.07.2019** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/182/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	06.08.2019	
Magistrat	13.08.2019	
Sozialausschuss	15.08.2019	
Bauausschuss	15.08.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	15.08.2019	
Stadtverordnetenversammlung	29.08.2019	

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 2040)

- Beschlussfassung zu den Leitmotiven als Wegweiser**
- Festlegung von weiteren Planungs- und Umsetzungsschritten**

Sachdarstellung:

In der Stadtverordnetenversammlung am 26.6.2019 wurde der Teil des ISEK 2040 - Abschnitt 6 „Siedlungs- und Gewerbeentwicklungsflächen“- abschließend beschlossen. Dem Regionalverband konnten somit inzwischen die Potentialflächen zur Berücksichtigung bei der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes gemeldet werden.

Zurückgestellt wurde bekanntlich die Beratung und Beschlussfassung zu den Abschnitten

- 1 Neu-Anspach hat Zukunft – ISEK 2040
- 2 Betrachtungsraum
- 3 Grundlagen
- 4 Bürgerbeteiligung
- 5 Perspektiven & Handlungsfelder
- 7 Zusammenfassung und Ausblick

Den Gruppensprechern wurden, wie im Sozialausschuss besprochen, die Vorlage 141/2019, in der farblich die ergänzenden Ausführungen zur Bürgerbeteiligung, den Gruppenergebnissen bzw. die Erweiterungen zu den Schlüsselprojekten gekennzeichnet sind, am 5.6.2019 zugestellt, mit der Bitte abschließend ein kurzes Statement zu den Kapiteln 4 und 5 abzugeben. Die Lenkungsgruppe hat die Eingaben geprüft, Stellung genommen und deren Berücksichtigung in der Anlage 2 zur Vorlage zusammengestellt, sowie wesentliche Passagen, die bisher nicht berücksichtigt wurden im ISEK ergänzt.

Keine Anregungen/Ergänzungen haben die Gruppen Neue Mitte und Siedlungsentwicklung vorgetragen. Die Gruppensprecher bestätigten, dass im Kern die Interessen, Standpunkte und Argumente berücksichtigt sind. Keine Rückmeldung kam trotz Erinnerung von der Gruppe Verkehr und Mobilität. Allerdings hatte die Gruppe bereits bei der ersten Abstimmung durch das Planungsbüro eine ausführliche Rückmeldung gegeben. Anregungen wurden entsprechend eingearbeitet.

Die wesentlichste Anmerkung der Gruppe Klima und Umwelt betrifft das Schlüsselprojekt Ziffer 5.5.2 Naturnaher Bürgerpark. Dieser Punkt sollte laut der Gruppe auf jeden Fall gestrichen werden. Denn auch ein naturnaher Bürgerpark wäre eine Denaturierung der Fläche und würde unnötige Erststellungs- und laufende Kosten verursachen. Zudem sei zu befürchten, dass in den Abend- und Nachtstunden ähnlich wie bei anderen derartigen Flächen in Neu-Anspach ein Sicherheitsdienst patrouillieren muss.

Die Lenkungsgruppe schlägt jedoch vor, das Projekt nicht zu streichen, da die anderen Gruppen durchaus für die Aufwertung der vorhandenen Grünflächen und für die Herstellung innerstädtische Ruhezone plädiert haben. Bei der Entwicklung des naturnahen Bürgerparks soll allerdings auf eine behutsame Gestaltung einer Teilfläche des Ansbach-Tals geachtet werden. Insofern sollen durchaus Maßgaben der Gruppe Klima und Umwelt beachtet werden. Ein großer Teil der Grünfläche soll weiterhin eine Pferdekoppel bleiben. Es liegt wohl in der Natur der Sache, dass dieses Spannungsverhältnis nicht zu aller Zufriedenheit gelöst werden kann. Verschiedene Anmerkungen konnten komprimiert ergänzt werden, teilweise sprengten allerdings die ausführlichen Anmerkungen den Rahmen des ISEK bzw. haben mit dem ISEK nichts zu tun, z.B. weil es nicht die Zuständigkeit der Stadt betrifft oder Fragen des Stellenplanes den Haushaltberatungen vorbehalten bleibt oder bereits berücksichtigt sind. (siehe auch Anlage 2 im Detail)

Die Gruppe Gewerbe/Einzelhandel führte aus, dass die unter Ziffer 4.4.4 Gewerbe aufgelisteten Ideen weitestgehend den Kernpunkten der Gruppe entsprechen. Aber: die von der Gruppe vorgeschlagene Aufnahme eines „Immobilien Fonds“ für den Erwerb von Leerstandgebäuden und Grundstücken zur Bodenbevorratung in den Haushalt der Stadt fehlt jedoch vollständig. Dieser Fond soll zum Erwerb von Gebäuden (z.B. im alten Ortskern) und Grundstücken genutzt werden und damit diese von der Stadt zielgerichtet (z. Start Up, Kleingewerbe etc.) weiter gegeben werden. Diese Anmerkung wurde beim Schlüsselprojekt 5.1.3 eingearbeitet.

Der wesentlichste Kritikpunkt der Gruppe Freizeit, Naherholung, Tourismus und Sport ist die Nichtberücksichtigung des Vorschlages am Waldschwimmbad bzw. gegenüber einen Freizeit- und Naherholungs- Sportpark vorzusehen. Hier erinnert die Lenkungsgruppe an die Beschlüsse im Rahmen der Aufstellung des Sportentwicklungsplanes und der Beschlüsse zur Zentralisierung der Sportplätze beim Sportgelände Hausen-Arnstach sowie bereits erfolgter Grundstückserwerbe hierfür. Auf die Zusammenstellung der Beschlüsse und Fakten in der Anlage 2 wird verwiesen. Alle anderen Anregungen sind durchaus in Schlüsselprojekte eingegangen.

Gemeldet hat sich auch der VdK-Ortsverband Neu-Anspach (Schreiben vom 11.6.2019), die Anregungen zu bezahlbarem Wohnraum, der verstärkten Umsetzung von Geschosswohnungsbau und zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum vorgetragen haben. Die Lenkungsgruppe ist der Auffassung, dass sowohl unter der Ziffer 4.3.1 die Gruppe Siedlungsentwicklung auf die anzustrebende Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen als auch bei den Projekten 5.3.3 Neue Mitte und 4.3.1 Wohnraum für jede Lebenslage eingegangen worden ist. Auch ist im ISEK neben dem Klimaschutzkonzept die Barrierefreiheit berücksichtigt, ohne es explizit gesondert zu erwähnen. Die Normen und wichtigsten anerkannten Regelwerke für den öffentlichen Außenraum und öffentlichen Gebäuden sind zu berücksichtigen und wurden auch bereits berücksichtigt (z.B. Umbau der Bushaltestellen und Rathaus).

Im Sozialausschuss ist am 4.6.2019 von der Fraktion b-now ein Schriftstück zu „soziale Aspekte zum ISEK 2040“ abgegeben worden, in dem Ausführungen zu dem wertvollen bürgerschaftlichen Engagement als wesentlicher Baustein für das gesellschaftliche und kulturelle Leben einer Stadt hingewiesen wurde. Vielen Bürgern ist die Vielfalt der Angebote nicht bekannt, Informationen müssen effizienter und zielgerichteter werden. Ein guter Schritt dorthin ist das bestehende Generationen-Netzwerk Neu-Anspachs (z.Zt. BUND, basa, GANZ Familienzentrum, die Stadt selbst, Seniorenbeirat, ZAK Generationenhilfe, Arbeitskreis Flüchtlinge, VdK, Caritas Zentrum). Natürlich ist in dem Schlüsselprojekt 5.2.2 Neu-Anspach-App auch das bestehende Generationen-Netzwerk aufzunehmen. Im Text des ISEK wurde eine Ergänzung vorgenommen.

Der Vorlage beigefügt ist nun das „Gesamtwerk“. Im Beschlussvorschlag sind die Abschnitte 1-5 und 7 erfasst. Der Abschnitt 6 „Siedlungs- und Gewerbeflächen“ ist in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 26.6.2019 beschlossen worden.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. die Abschnitte 1 bis 5 und 7 des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Neu-Anspach (ISEK Neu-Anspach 2040) inklusive des bereits beschlossenen Abschnitts 6 „Siedlungs- und Gewerbeentwicklungsflächen“ mit den Leitmotiven „Neu-Anspach verjüngt-vernetzt-vertraut-verbunden“

(Stand Juli 2019) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und grundsätzlichen Orientierungsrahmen und Handlungsgrundlage der zukünftigen Stadtentwicklung von Neu-Anspach zu verabschieden.

2. im Interesse der Innenentwicklung die in den Altortsbereichen existierenden Bebauungspläne vor 1990 auf die aktuelle Ausnutzung zu prüfen. Außerdem soll geprüft werden, ob in den Bereichen, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.
3. das ISEK Neu-Anspach 2040 bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen und bei allen relevanten Fachplanungen und teilräumlichen Entwicklungskonzepten sowie der mittelfristigen Finanz- und Fördermittelplanung der Stadt als Abwägungsgrundlage heranzuziehen.
4. das ISEK Neu-Anspach 2040 im Rahmen eines Stadtforums der Öffentlichkeit vor allem den prozessbeteiligten Bürger/innen vorzustellen und auf der Homepage der Stadt bekannt zu machen.
5. zur Begleitung der Umsetzung bzw. der Fortschreibung des ISEK Neu-Anspach 2040 und der Weiterführung der Bürgerbeteiligung einen regelmäßigen Bürgerdialog unter Teilnahme von Vertretern der Arbeitsgruppen und der Fraktionen einzurichten.

Die künftige Organisationsform, deren Regularien und Ablauf sollen dem HFA zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

6. bei ISEK 2040 – relevanten Tagesordnungspunkten Vertreter der jeweils sachlich betroffenen Arbeitsgruppen-soweit sie noch bestehen – in die Sitzungen der zuständigen Fachausschüsse einzuladen.
7. jährlich einen Sachstandsbericht zu den Projekten den jeweiligen Fachausschüssen vorzulegen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Gesamtwerk ISEK 2040 Stand Juli 2019
2. Zusammenstellung der letzten Eingaben Stand 4.7.2019



Neu-Anspach
PERSPEKTIVEN 2040

Stadtentwicklungskonzept

Plan|**ES**

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

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.

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 verschiedenen, 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.



INHALT

Hauptteil

1. Neu-Anspach hat Zukunft – ISEK 2040 **10**

- 1.1 ISEK – Was ist das? 10
- 1.2 Organisation 11
- 1.3 Aufbau und Auftrag 12

2. Betrachtungsraum **14**

- 2.1 Lage der Stadt Neu-Anspach 14
- 2.2 Verkehrliche Erschließung 15
- 2.3 Geschichte 15
- 2.4 Denkmalschutz 17
- 2.5 Image und Identitäten 17

3. Grundlagen **18**

- 3.1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur 18
- 3.2 Wirtschaft und Beschäftigung 19
- 3.3 Soziale Infrastruktureinrichtungen 22
- 3.4 Tourismus 24
- 3.5 Siedlungsentwicklung 24
- 3.6 Klimaschutz 32
- 3.7 Bürgerbefragung „Kleinstädte in zentralen Lagen“ 32

INHALT

4. Bürgerbeteiligung 34

4.1	Auftakt (Februar 2018)	34
4.2.	Erste Bürgerwerkstatt (März 2018)	36
4.3.	Zweite Bürgerwerkstatt (September 2018)	37
4.3.1	AG Siedlungsentwicklung	38
4.3.2	AG Neue Mitte	39
4.3.3	AG Gewerbe	39
4.3.4	AG Verkehr	40
4.3.5	AG Freizeit	41
4.3.6	AG Umwelt	41

5. Perspektiven & Handlungsfelder 43

5.1	Verjüngt: Moderne trifft Tradition	44
	Schlüsselprojekte	44
5.1.1	Start-ups etablieren	44
5.1.2	Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung	45
5.1.3	„Leerstandstool“ für Gewerbe und Wohnimmobilien	46
5.1.4	Generationenwechsel im Herzen der Stadt	47
5.2	Vernetzt: Alle Wege führen nach Neu-Anspach	48
	Schlüsselprojekte	48
5.2.1	Moderne Mobilität	48
5.2.2	Neu-Anspach-App	49

INHALT

5.2.3	Fuß- und Radwege in und um Neu-Anspach	50
5.2.4	Globaler Highway Glasfaser	51
5.3	Vertraut: Altes mit neuem Leben füllen	51
	Schlüsselprojekte	52
5.3.1	Ortskerne	52
5.3.2	Urbane Interpretation der alten Innenstadt	52
5.3.3	Architektenwettbewerb: Neue Mitte	53
5.3.4	Marktplatzkonzept	54
5.3.5	Öffentliche Toilette, ein Win-Win Konzept	54
5.3.6	Neuinterpretation und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren	55
5.4	Vereint: Gemeinsam Heimat gestalten	55
	Schlüsselprojekte	56
5.4.1	Wohnraum für jede Lebenslage	56
5.4.2	Gemeinsam zum Erfolg – Sport im Wandel der Zeit	56
5.4.3	Quick wins – Kleine Einsparmöglichkeit mit großer Wirkung	57
5.5	Verbunden: Kleeblatt im Taunus – Stadt im Grünen	58
	Schlüsselprojekte	58
5.5.1	Gestaltungshandbuch und Gestaltungs- festsetzungen in Bebauungsplänen für Grünflächen	58
5.5.2	Naturnaher Bürgerpark	59

INHALT

5.5.3	Grüne Entspannung: CO ₂ -frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte	60
5.5.4	Orte der Erholung	60
5.5.5	Werbeleitsystem	61
5.6	Übersichtsplan: Schlüsselprojekte	62
6.	Siedlungsentwicklung	64
6.1	Übersichtsplan: Potenzialflächen	66
6.2	Empfehlung nach fachlicher Beratung	68
6.3	Weiteres Vorgehen	69
6.4	Übersichtsplan: Anmeldung RegFNP	70
7.	Zusammenfassung und Ausblick	72
Anlagen		
1.	Steckbriefe	74
2.	Testentwurf	165
3.	Vergleich und Bewertung der Standorte	179
4.	Projekt- und Finanztabelle	183



Neu-Anspach

PERSPEKTIVEN 2040

Hauptteil

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 meine 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 Bürgerschaft, 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 und Bürgerinnen 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 für die 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.

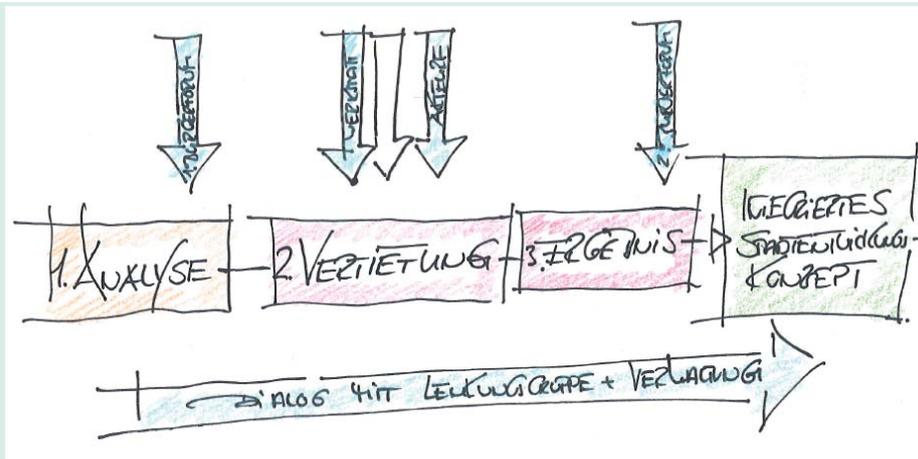


Abb. 1: Aufbau des ISEK 2040

1.3 Aufbau und Auftrag

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, ein übergeordnetes Leitbild für die künftige Entwicklung der nächsten Jahre erstellt sowie 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.

Das ISEK 2040 ist im weitesten Sinne als „Fahrplan“ zu verstehen, der deutlich macht, welche Aufgaben voraussichtlich innerhalb der nächsten 20 Jahre anstehen und wie Synergien für die Gesamtstadt hergestellt werden können. Es werden Projekte und ihre Träger sowie die weiteren Projektschritte bis zu ihrer Umsetzung benannt. Gemeinsam mit allen örtlichen Akteuren gilt es, kurz-, mittel- oder langfristig anstehende Projekte und Maßnahmen bezüglich ihres Zusammenhangs, ihrer Abhängigkeit und ihrer Verflechtungen abzustimmen, nach Prioritäten zu staffeln und somit das Aktionsprogramm zu definieren.

2. Betrachtungsraum

2.1 Lage der Stadt Neu-Anspach

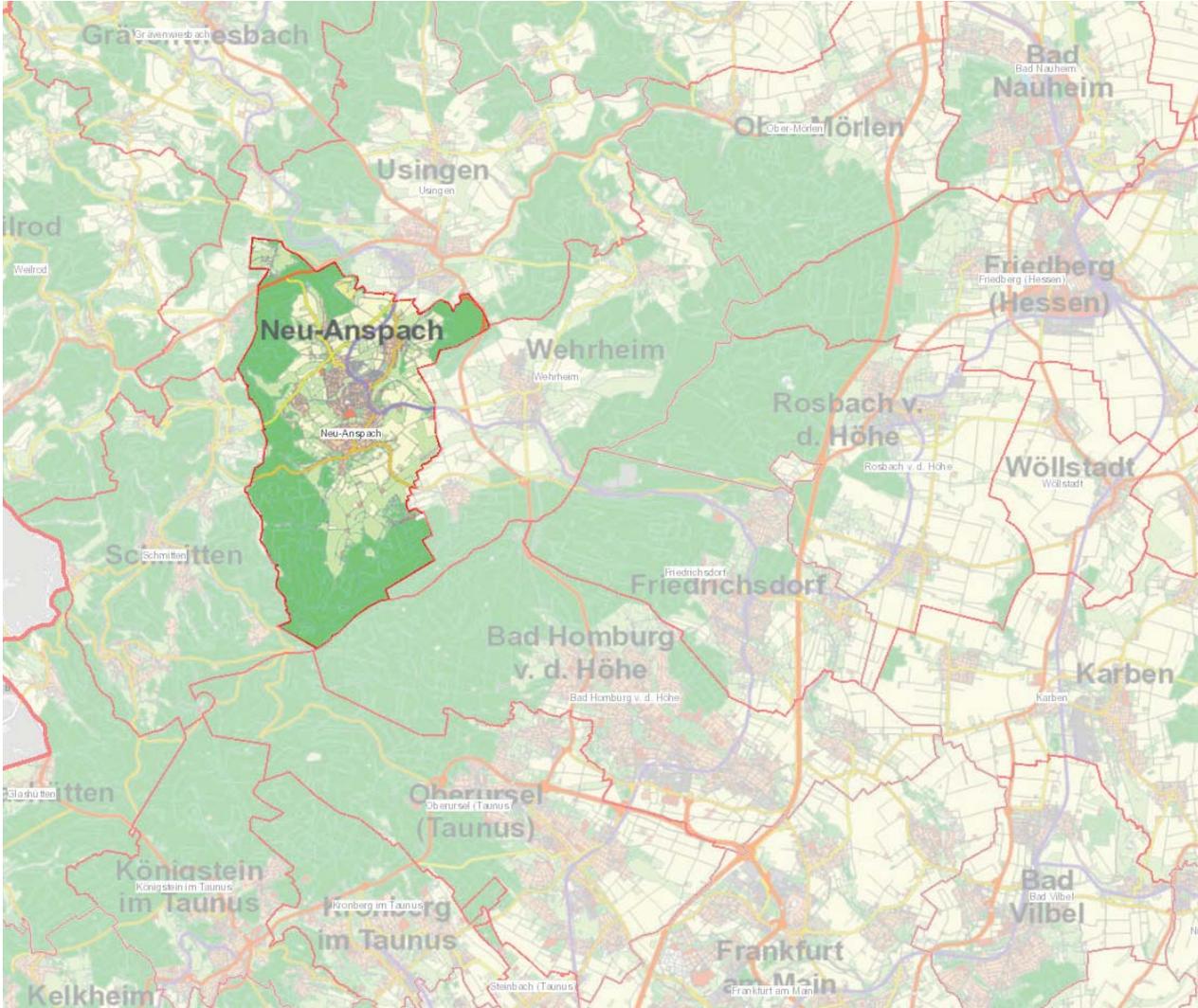


Abb. 2: Lage der Stadt Neu-Anspach; Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de>

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 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.

An der Gemarkungsgrenze Neu-Anspach/Wehrheim liegt zudem der Segelflugplatz Anspach (LSC Bad Homburg). Laut eigenen Angaben der Stadt Neu-Anspach gibt es täglich ca. 6.000 Pendlerbewegungen zu Arbeitsplätzen.



Abb. 3: Hauptverkehrsachsen von NA

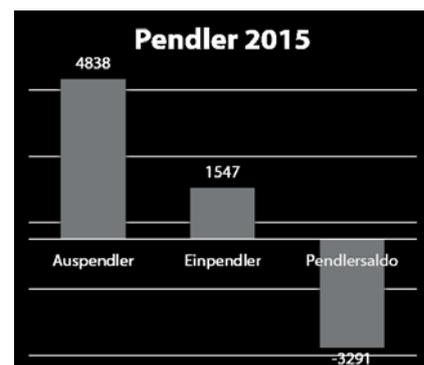


Abb. 4: Pendlerbewegungen NA 2015

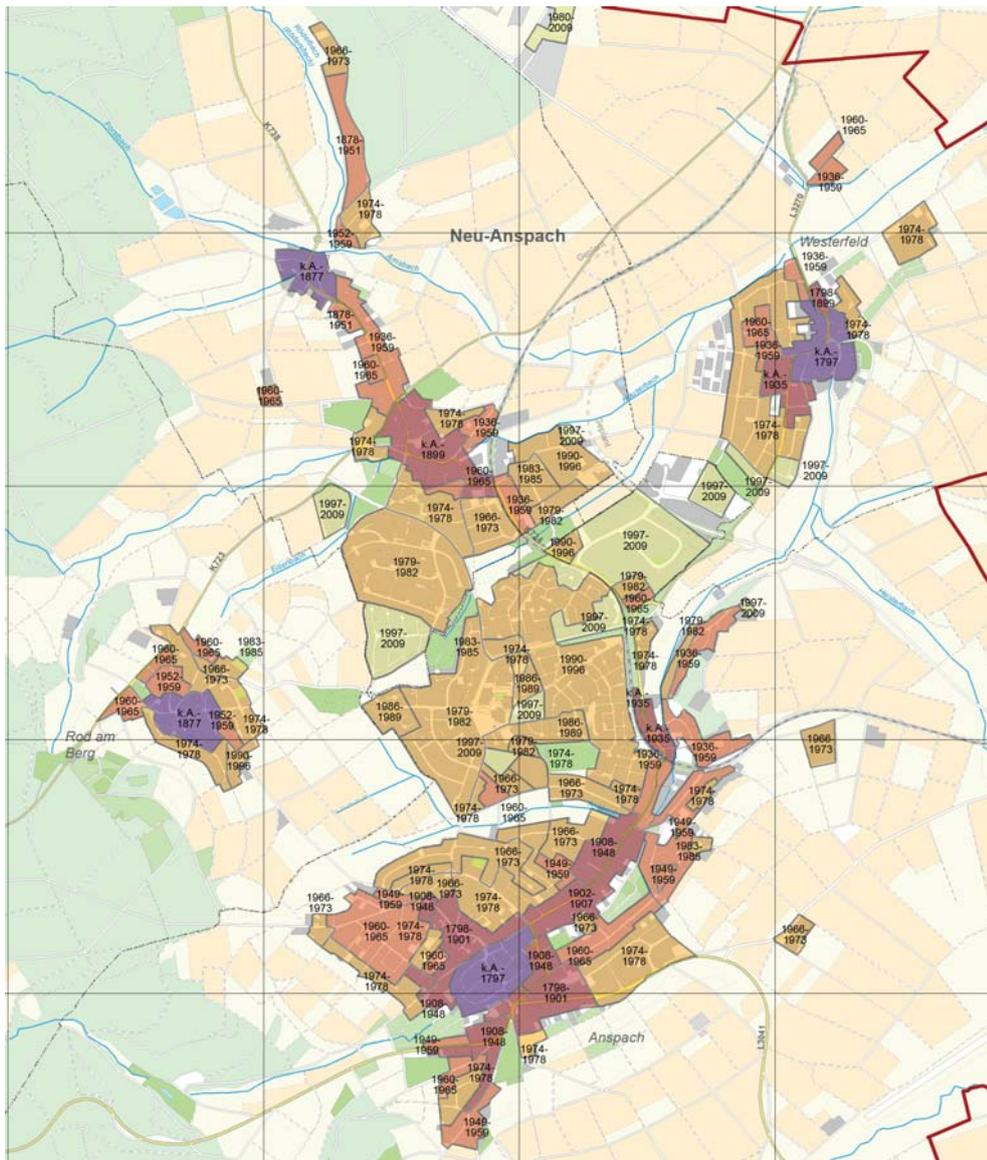
2.3 Geschichte

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 und Rod am Berg. 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, La-
dengalerie mit Bücherei, katholischer Kirche und Gotteshaus der evangelischen-frei-
kirchlichen Gemeinde“, heißt es im Atlas für Denkmaltopographie des Hochtau-
nuskreises (S. 384). Im Jahr 1997 erfolgte die Freigabe der Heisterbachstraße
und damit die Anbindung der neuen Wohngebiete an die B 456. Im Jahr 2007
bekam Neu-Anspach den Stadttitel verliehen.

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



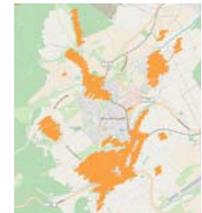
bis 1880



bis 1920



bis 1960



bis 1980

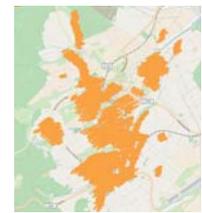


Abb. 5: Siedlungsentwicklung von 1880 bis 2009, Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de>

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 liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander das alte und das neue Schulgebäude.

2.5 Image und Identitäten

Neu-Anspach - nördlich des Taunuskamms in einer weitläufigen Landschaft gelegen - hat sich durch die regionalplanerische 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 Umwehrung mit Mauer, Wehgang 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 und Altersstruktur

Die demografische Entwicklung zählt zu den zentralen Herausforderungen der heutigen Zeit. Bis zum Jahr 2050 wird nach Prognose 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 verfügte Neu-Anspach mit seinen vier Stadtteilen Mitte 2018 über insgesamt 14.922 Einwohner, 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: 03/2018) für seine insgesamt 75 Mitgliedskommunen einen Bedarf 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. Die aktuellen Prognosen gehen von einer weiteren Zunahme von rund 30 % aus.

3.2 Wirtschaft und Beschäftigung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beträgt nach Angaben der Stadt Neu-Anspach 2.399. Die Zunahmen betreffen dabei ausschließlich den Dienstleistungsbereich (Handel/Vertrieb, Beratungsfirmen aller Art, Softwarefirmen, Altenwohn- und Pflegeheim, Diakoniestation Usinger Land, Gastgewerbe usw.), der mittlerweile fast drei Viertel der Arbeitsplätze stellt. Das produzierende Gewerbe ist überwiegend durch Maschinenbau, Elektrotechnik und Holzverarbeitung vertreten.

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 stammt der überwiegende Teil aus dem Bereich der Informations- und Kommunikationstechnik und befasst sich fast ausschließlich mit EDV-Beratung und Schulung sowie der Entwicklung und dem Vertrieb von Software.

Das größte Unternehmen ist die Adam Hall AG, einem globalen Hersteller und Verteiler für Eventtechnik. Ebenfalls in Neu-Ansbach tätig die ICS International AG, welche einen Barcode-Leser und Drucker vertreibt. Weitere größere Firmen sind im Bereich der Mess- und Regeltechnik, Umwelt-, Verkehr- und Medizintechnik sowie der Mikroelektronik tätig.

Insgesamt pendelten 2015 4.838 Menschen 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. 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 Gsellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (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.



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

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).

Das Feldberg Center ist als dreigeschossiges multifunktionales Einkaufszentrum konzipiert und befindet sich auf einem Sondergebiet für 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 Centers 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 „Sons-tiger 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 weitere Dienstleister. In den übrigen Bereichen der Stadt ist kaum Einzelhandel zu finden.

Zusammenfassend bewertet die GMA die Stadt Neu-Anspach hinsichtlich ihrer 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, alt-eingesessene Fachgeschäfte und einige Fachmärkte sichern den Grundbedarf der Stadtbevölkerung.

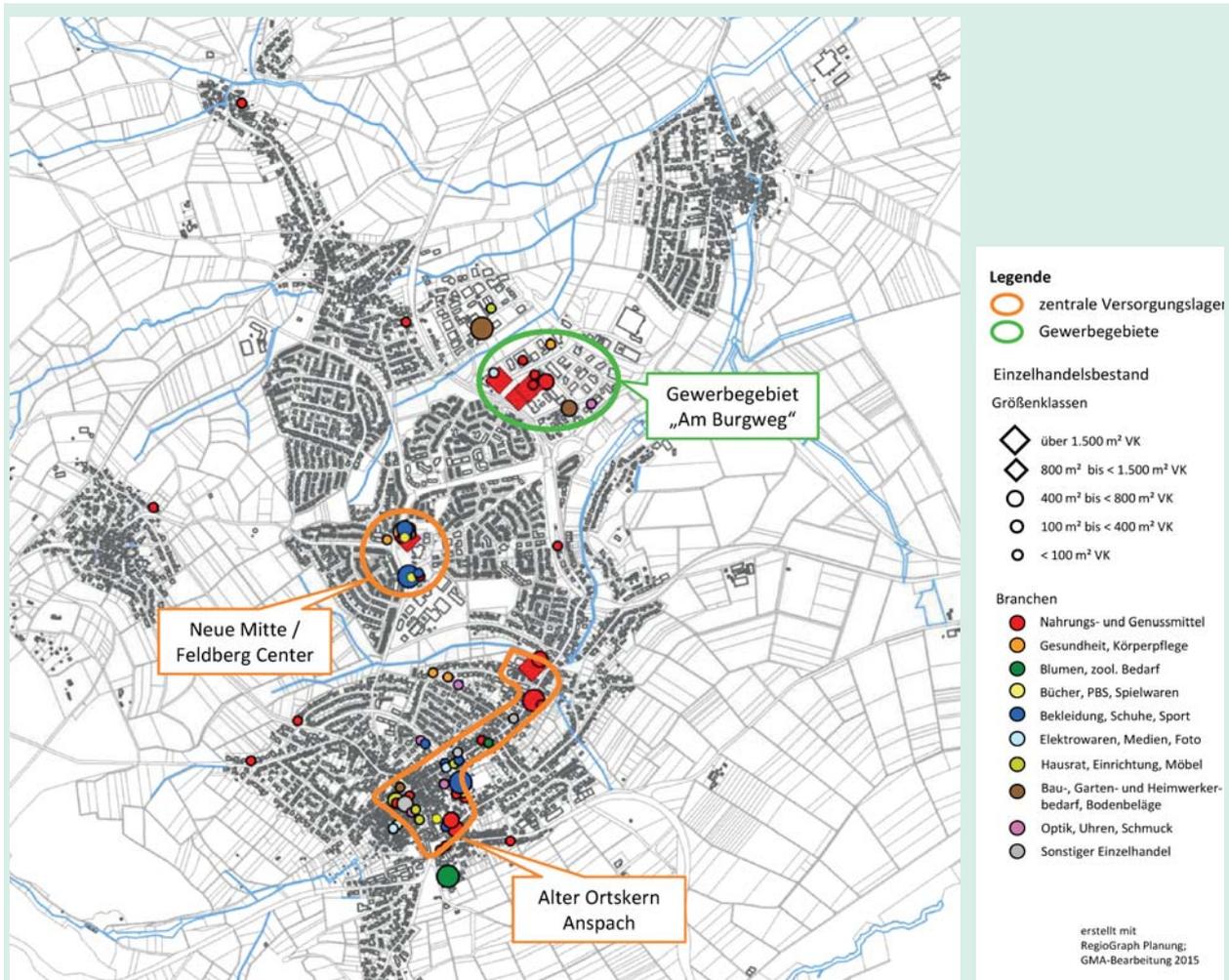


Abb. 9: Einzelhandelsverteilung und Versorgungsbereiche in Neu-Anspach; Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Neu-Anspach, 2015

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. Ein erheblicher Teil der Kaufkraft fließt daher an andere Standorte ab. Auch, weil der Einzelhandelsbestand sich nicht ausreichend profiliert und mit den umliegenden Gemeinden Arbeitsmarktverflechtungen bestehen.

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 Wiesenaue“) und eine Gesamtschule („Adolf-Reichwein-Schule“) mit Sekundarstufe 1 und 2. Darüber hinaus findet sich eine Vielzahl an unterschiedlichen Betreuungseinrichtungen für Kinder von einem Jahr bis zum Ende der Grundschulzeit. Insgesamt verfügt die Stadt Neu-Anspach über zehn Kindertagesstätten. Das Angebot umfasst sowohl altersübergreifende Gruppen als auch für Kinder unter Jahren in dem in 2011 neu in Betrieb genommenen Zentrum für die Kleinkindbetreuung.

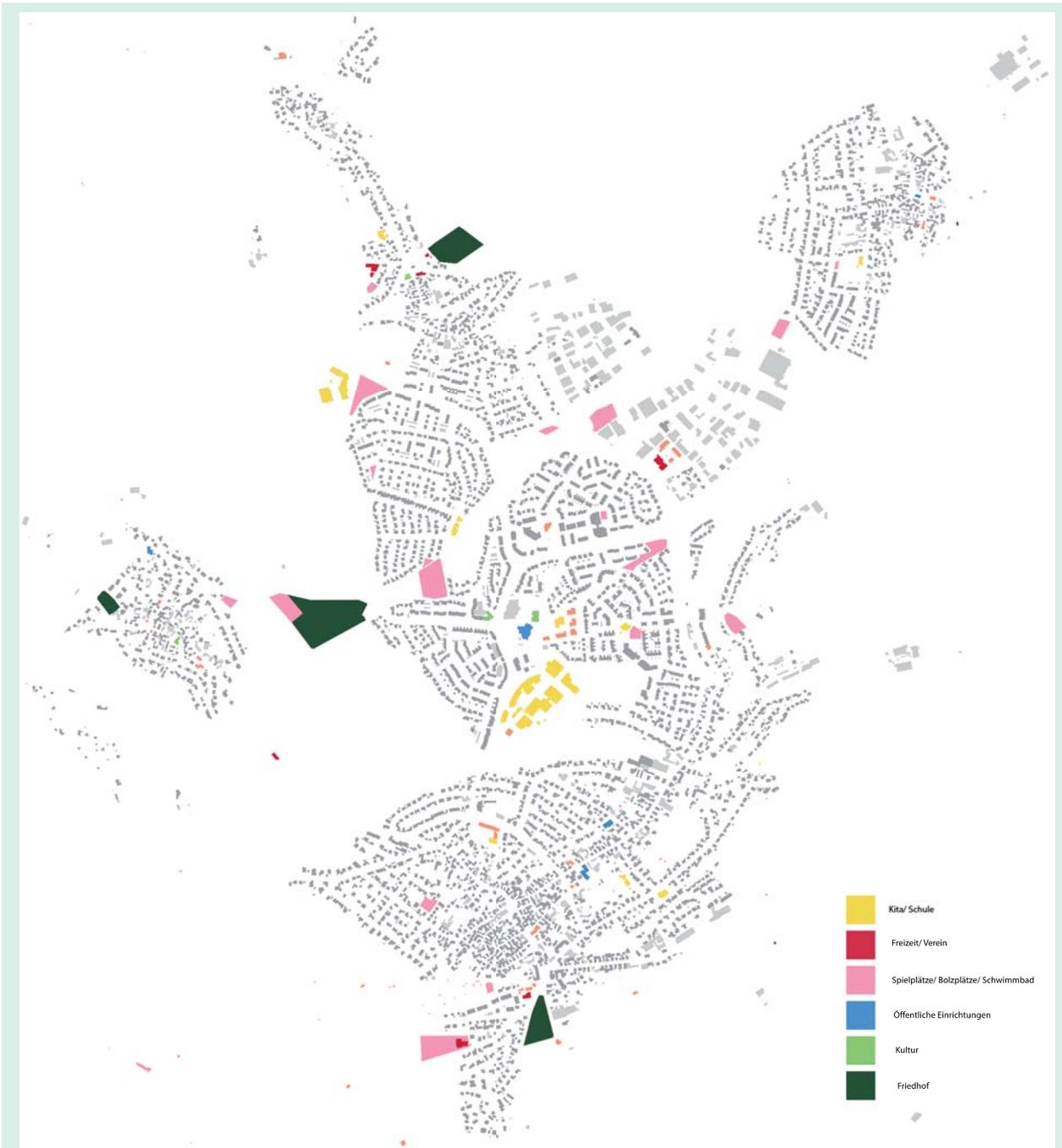


Abb. 10: Soziale Infrastruktur Neu-Anspach

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

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 2.600 Mitglieder zählte 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 der FC Neu-Anspach gegründet. der Fußballverein umfasst 16 Jugendmannschaften, drei Herrenmannschaften und eine Alte-Herren-Mannschaft.

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 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. Die mit einem Investitionszuschuss aus der Entwicklungsmaßnahme geförderte Schulsporthalle „Am Hasenberg“ steht ebenfalls dem Breitensport zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine Leichtathletikanlage mit Rasenplatz. Bedingt durch die Entwicklungsmaßnahme haben sich die Mitgliederzahlen der Sportvereine in Neu-Anspach fast verdreifacht.



Abb. 11: 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. 12 & 13: 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.

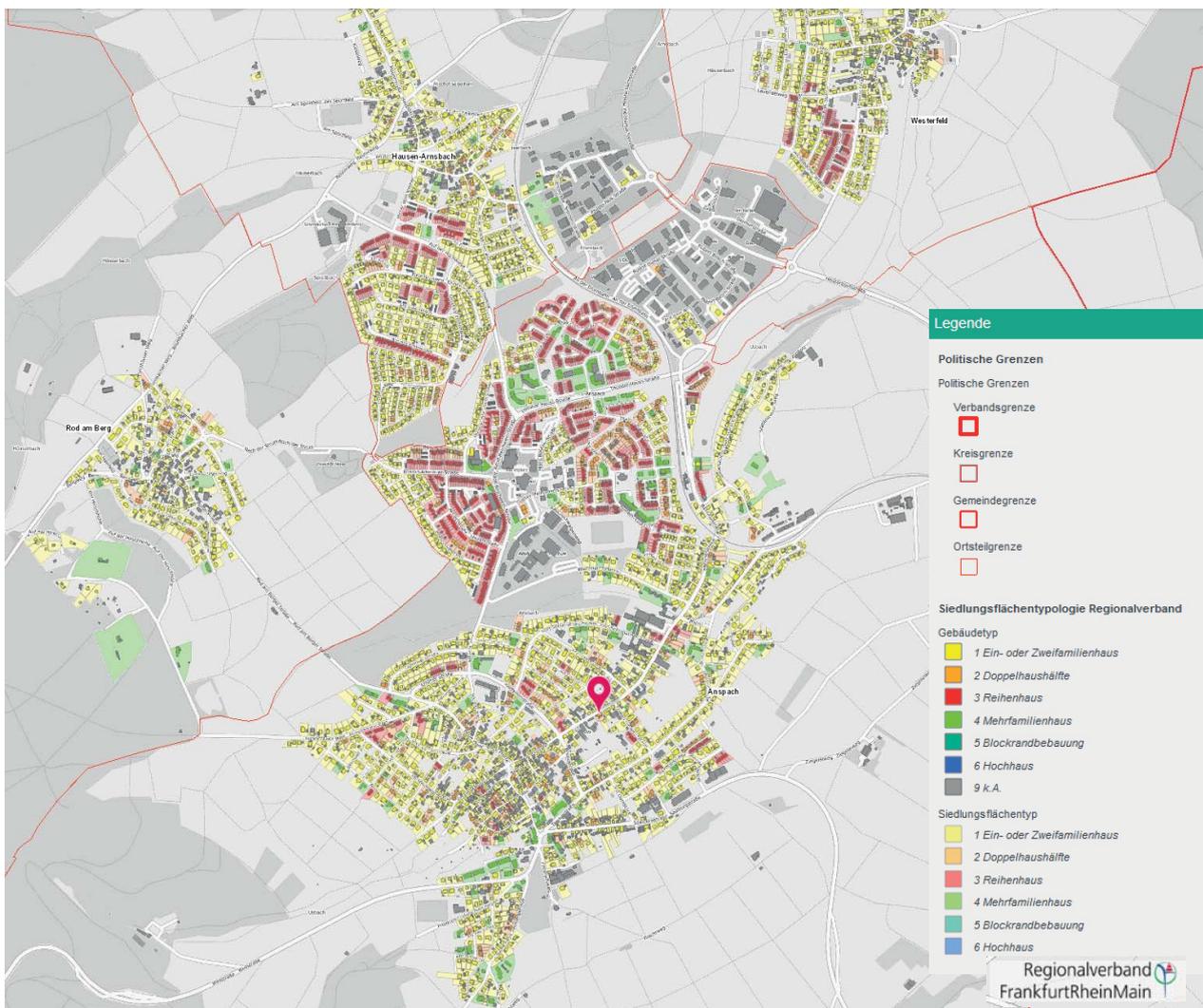


Abb. 14: Siedlungstypologien in Neu-Anspach; Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

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 folgende 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 der Entwicklungsmaßnahme bestand in der Ausweisung umfangreicher neuer Wohnbauflächen. Es sollte der Fehler anderer Kommunen vermieden werden, große Areale gleichzeitig auszuweisen und so das Risiko leerstehender Bauruinen einzugehen. Ziel war die schrittweise Realisierung in kleinen Abschnitten. Neben der Einbindung der neuen Baukörper in die reizvolle Landschaft stand auch der Wunsch, finanzschwächeren Familien die Möglichkeit des Erwerbs 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 auch vor Ort Arbeitsmöglichkeiten für die wachsende Bevölkerung zu schaffen. Ziel war hier, der Entwicklung 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 Bewohnerschaft „vor der Haustür“ abdecken. Im Einmündungsbereich Gustav-Heinemann-Straße/ Adolf-Reichwein-Straße entstand ein weiteres kleines Ladenzentrum, das später durch zwei Discounter, einen 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 begrüntem 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 zu verzeichnen sind. Mit dem ISEK 2040 gibt 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 Potentialflächen. 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 folgenden, unten aufgeführten Projekten nach.

- neben dem Rathaus:
~ 30 neue WE, Baugenehmigung: 02.11.2017, Baubeginn: 03.2018, vormals Hofreite
- Raiffeisenstraße/ Pestalozziweg:
~ 46 neue WE, Planungsrecht besteht, Bauabgenehmigung 08.02.2019, Baubeginn: geplant Herbst 2019, vormals 1-geschossiger Verwaltungsbau und Spielplatz
- Bahnhofstraße 71-73:
~ 43 neue WE, Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, vormals Tankstelle & Werkstatt
- Altkönig/Herzberg/Saalburgstraße (ehem. Autohaus „Jäger und Schrotthandel Röhrig):
Planungsrecht besteht. Bauantrag für Grundstück ehemal. Autohaus Jäger: geplant 48 WE wird in kürze eingereicht. Nach Umsiedlung des Betriebes Schrotthandel Röhrig könnten weitere ca. 50 WE entstehen.
- Taunuslicht (privat initiiert):
~ 80 neue WE, Bebauungsplan besteht teilweise, Änderung voraussichtlich erforderlich
- Neue Mitte:
Fortentwicklung zu einem lebendigen identitätsstiftendem Zentrum (Dieses Thema war eines der Schwerpunktthemen der AG "Neue Mitte" . Ihre Empfehlungen wurden innerhalb der Schlüsselprojekte berücksichtigt (Kap. 4.3.2).

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 im Zeitraum 2013 bis 2030 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 Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP). „Bei der Planung gilt es, nicht nur auf Quantität, sondern insbesondere auf Qualität 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 Regionalen Flächennutzungsplan 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 Mindestdichte von 45 WE/ha bis zum Jahr 2030 mindestens 3.700 ha neue Wohnbauflächen erforderlich. Für Neu-Anspach bedeutet das: Bei 780 Wohneinheiten abzüglich den derzeit nach relativer Planungs-Realisierungsprognose gesicherten 126 Wohneinheiten ergibt sich ein Bedarf von 654 Wohneinheiten, was einer Größe von ca. 14,5 ha entspricht. Dabei kann der Wohnungsbedarf nicht von den Kommunen innerhalb ihrer Gemarkungen gedeckt werden, sondern nur durch eine gesamtträumliche (regionale) und koordinierende Flächensteuerung.

Zudem muss berücksichtigt werden, dass es sich sowohl bei den Grundstücks- bzw. Flächengrößen als auch bei der Berechnung der überschlägigen Wohneinheiten lediglich um grobe Näherungswerte handelt.

Selbst wenn im konkreten Fall der Stadt Neu-Anspach derzeit ein leichter Rückgang der Einwohnerzahlen zu verzeichnen ist, resultiert daraus also keineswegs ein verminderter Bedarf an Wohnraum und zusätzlichen Bauflächen. Vielmehr gilt es im neuen RegFNP ebenso wie in einem Masterplan 2040 für Neu-Anspach, diesbezüglich die Herausforderungen des demographischen Wandels wie Altern der Gesellschaft durch gestiegene Lebenserwartung, Pluralisierung der Gesellschaft und starke Differenzierung der Lebenswelten zu berücksichtigen und so ein Entwicklungskonzept zu schaffen, das grundlegende Entwicklungsziele, Strategien und Handlungsempfehlungen für Siedlung, Landschaft, Verkehr und Energie im Sinne eines lebenswerten Miteinanders aufzeigt.

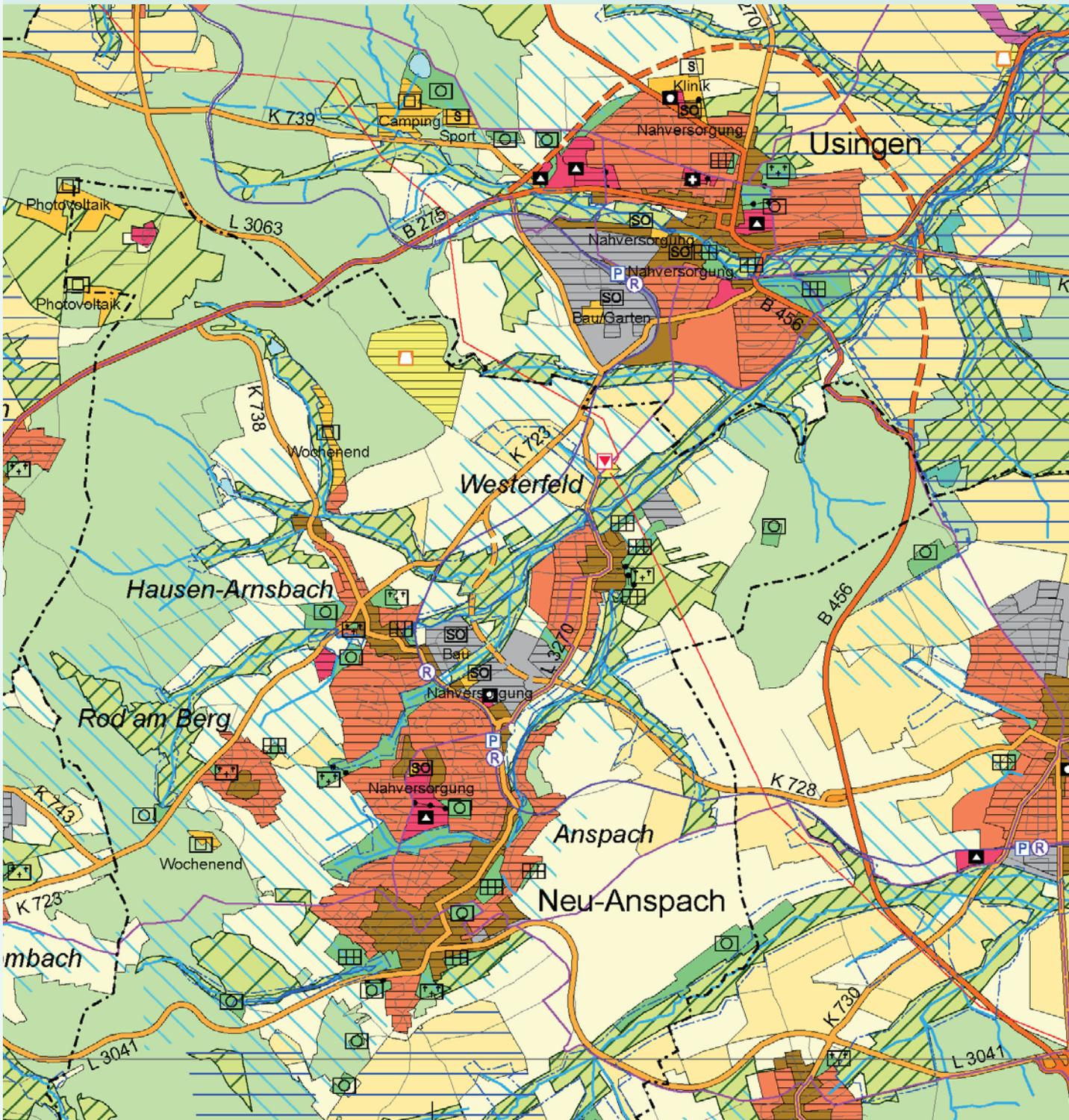


Abb. 15: RegFNP 2010; Quelle: RP Darmstadt

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

- Wohnbaufläche, Bestand/geplant
- Gemeinschaftsfläche, Bestand/geplant
- Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant
- Fläche für den Gemeindebedarf, Bestand/geplant
- Sicherheit und Ordnung
- Krankenhaus
- Weiterführende Schule
- Kultur
- Sonderauffläche, Bestand/geplant (text. Zweckbestimmung)
- Sonderauffläche mit hohem Grünanteil (text. Zweckbestimmung)
- Sonderauffläche mit gewerblichem Charakter (text. Zweckbestimmung)
- Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. näherer Zweckbestimmung)
- Siedlungsbeschränkungsgebiet
- Vorranggebiet Bund
- Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)
- Sportanlage, 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
- Straßentunnel
- P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)
- Oberirdische Fahradroute, Bestand/geplant
- Fläche für den Schienenverkehr
- Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant
- Regional bedeutsame Schienenverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **
- Ausbaustraße
- Trassenanreicherung stillgelegter Strecke
- Bahnstrecke **
- 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 Abfallentsorgung, 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
- Vorhabensgebiet für Natur und Landschaft
- Oekologisch bedeutsame Flächen 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
- Vorhabensgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
- Vorhabensgebiet für den Grundwasserschutz
- Rohstoffförderung
- Vorhabensgebiet 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
- Straßen-/Bahntunnel
- Straßenbahnstrecke (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. 16: 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. Neben einer Energieeinsparung (Strom, Wärme, Wasser und Verkehr) von ca. 1/3 des Bedarfs gegenüber 2013 strebt die Stadt an auf eine eigene zu 100 % aus regenerativer Energie gewonnene Energieversorgung zurückgreifen kann. Als die drei Hauptsäulen für die erneuerbare Energiegewinnung wurden damals Solarwärme, Umgebungswärme und Windkraft festgelegt.

Das Windenergieprojekt wurde allerdings nicht umgesetzt, da sich die Bürgerschaft 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.

Städte und ihre Bewohner haben eine große Verantwortung und ein ebenso großes Potential ressourcenschonend und nachhaltig zu handeln. Der Klimaschutz beschränkt sich dabei nicht allein auf Energieeinsparung und den Einsatz erneuerbarer Energien, vielmehr ist der Schutz von Boden, Wasser, Luft sowie der Tier- und Pflanzenwelt 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, hoher Eigentümeranteil. Darüber hinaus verfügte Neu-Anspach im Vergleich 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 der mit Frank Vogel (Stadt Neu-Anspach, Leistungsbereich: Familie, Sport und Kultur), Mirjam Matthäus-Kranz (Stadt Neu-Anspach, Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt) und Hans-Jörg Bleher (Stadt Neu-Anspach, Leistungsbereich: 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 mangelnder Wohnbautätigkeit in der Vergangenheit. Dies gilt insbesondere für bezahlbaren 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

In einem umfassenden Beteiligungsprozess und unter Einbeziehung der breiten Stadtgesellschaft sollen lokale Entwicklungsziele erarbeitet werden, welche anschließend im ISEK 2040 ausgearbeitet werden.

Im Mittelpunkt steht dabei die Kooperation der bestehenden Strukturen (Gruppen, Vereine, Kirche, Schule, Einzelhandel, Meinungsbildner, Bürgerschaft...), 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 und Bürgerinnen 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 zum Thema Kleinstädte in Ballungsräumen (Kap. 3.7) 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. Im Folgenden bildeten sich verschiedene Arbeitsgemeinschaften zu den Themen Siedlungsentwicklung, Neue Mitte, Gewerbe & Einzelhandel, Verkehr & Mobilität, Freizeit & Tourismus, Klima & Umwelt und Sonstiges. Ihre jeweiligen Empfehlungen für den Masterplan Neu-Anspach 2040 haben sie u.a. in Form von Präsentationen und Informationsschriften ausgearbeitet und vorgestellt. Sie stellen die Grundlage für die Ausarbeitung des ISEK 2040 dar und sind auf der Homepage der Stadt Neu-Anspach (www.neuanspach.de) einzusehen.

Das ISEK 2040 ist ein gemeinsames Werk von Bürger und Bürgerinnen, der Stadt und Fachingenieuren, welches die Leitlinien für das politische Handeln der kommenden rund 20 Jahre festlegt und eine Zukunftsvision für Neu-Anspach als die „Stadt von morgen“ beschreibt.



Abb. 17 & 18: Impressionen 1. Stadtforum 06.02.2018

4.1 Auftakt (Februar 2018)

Über 230 Bürgerinnen und Bürger besuchten das Stadtforum (6. Februar 2018) und bekundeten somit ihr Interesse an der zukünftigen Entwicklung Neu-Anspachs. Unter dem Motto „Perspektiven 2040“ ging es darum, Sinn und Zweck des Masterplans zu erläutern, die gegenwärtige Situation der Stadt mit ihren Stärken und Schwächen darzustellen sowie Ideen einer Zukunftsversion zu sammeln.

- relativ wohlhabende, gut ausgebildete Bevölkerung
- hoher Anteil junger aus ökonomischen (Mieten, Grundstückspreise) und ökologischen Gründen (Landschaft) in Eigentum zugezogene Bevölkerung
- relativ geringe Wohnkosten, aber hoher Mobilitätsaufwand: angesichts der räumlichen Lage schlechte Schienenverkehrsanbindung
- objektiv auch aufgrund der relativ kompakten Siedlungsstruktur relativ ortsnahe Infrastrukturversorgung in den meisten Bereichen, dennoch in einigen Bereichen relative Unzufriedenheit der Befragten: offenbar hohes Anspruchsniveau
- hohe Zufriedenheit mit der Landschaft, aber Unzufriedenheit vor allem mit den politischen Verhältnissen, Stadtentwicklung und Verkehrsangeboten

Von der bisherigen Stadtentwicklung ausgehend, aber auch die gegenwärtige Situation der Stadt berücksichtigend, lauteten die Kernfragen des zu erarbeitenden Masterplans, dessen Fokus explizit auf die Zukunft gerichtet ist:

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?

In verschiedenen 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 (6. März 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. 19: 1. Bürgerwerkstatt am 06.03.2018



Abb. 20: 1. Bürgerwerkstatt/ AG am 06.03.2018

4.2 Erste Bürgerwerkstatt (März 2018)

Ziele der ersten Bürgerwerkstatt waren die während des vorhergehenden Stadtforums zusammengetragenen Ideen in Arbeitsgruppen zu priorisieren, zu konkretisieren, ein Meinungsbild zu erhalten und die weiteren Schritte festzulegen. Insgesamt wurden verschiedene 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 zusammenfassen³:

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 Treffpunkte 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 von Mehrgenerationenhäusern als Option für junge 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 (Start-ups) beurteilt. Zustimmung erhielt außerdem der Vorschlag, brachliegendes Gelände (hier: „Tauruslicht“, Taurusstraße) zu reaktivieren.

³: In der Zusammenfassung werden jeweils die ersten drei Aspekte der Prioritätenlisten berücksichtigt.

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.

„Mehr Grünflächen, Wald erhalten“ sowie die Förderung der Landwirtschaft führten in der **AG Umwelt und Klima** die Prioritätenliste an. 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.

Anfangs 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. Zweite Bürgerwerkstatt (September 2018)

Nach dem Kick-Off im März reduzierte sich die Anzahl der ehrenamtlich tätigen Bürger auf 130, welche sich bei zahlreichen Treffen und Ortsbesichtigungen mit konstant hoher Beteiligung engagierten. Meinungen, Know-how, Erfahrungen und nicht zuletzt viel Zeit konnten konstruktiv eingebracht werden. Planungsideen und visionäre Ansätze wurden formuliert und konkrete Projektvorschläge erarbeitet. In der 2. Bürgerwerkstatt präsentierten die AGs einander und den Verantwortlichen aus der Stadtverwaltung ihre Ergebnisse. Bürgermeister Thomas Pauli und sein Team betonten, dass das außerordentlich hohe Bürgerengagement maßgeblich zur Entwicklung der Kommune beitrage. Die dabei entstandenen Visionen, Ideen und Projektideen könnten nun von den Verantwortlichen in Politik und Verwaltung eingeschätzt werden und richtungweisend in den Masterplan zur Stadtentwicklung einfließen. Die jeweiligen Präsentationen der Arbeitsgemeinschaften stehen auf der Webseite der Stadt Neu-Anspach öffentlich zum Download bereit.

Einige Schüler der Adolf-Reichwein-Schule nahmen 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 der Schüler bemängelten, dass es aktuell keine oder nicht ausreichend Plätze für junge Leute in der Stadt gebe. Auch Gastronomie wie Clubs oder Discotheken wurde vermisst. Fast zwei Drittel kritisierten zudem das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs.

4.3.1 AG Siedlungsentwicklung



Abb. 21: 1. Bürgerwerkstatt, Ergebnis: AG Siedlung

Aus Sicht der AG Siedlungsentwicklung wird Neu-Anspach in Zukunft ein moderates Wachstum benötigen, um der demographischen Entwicklung positiv entgegen zu wirken und die Einnahmen aus den Steuerzuweisungen aufrecht zu erhalten. Nach Berechnungen des Regionalverbandes ist bis 2030 der Bau von rund 800 neuen Wohneinheiten nötig. Bei der Bewältigung dieser Aufgabe sollten soziale wie ökologische Fakten berücksichtigt und regionale Unternehmen bevorzugt werden. Innenentwicklung und die Ausweisung neuer Baugebiete sollten parallel verfolgt werden, da nach Überzeugung der AG die Innenentwicklung allein diese Aufgabe nicht erfüllen kann bzw. soll. Konkret geht es bei der Innenentwicklung um maßvolle und eine am Bestand (in Größe und Höhe) angepasste Nachverdichtung sowie den Erhalt von Grünflächen und des charakteristischen Stadtbildes von Neu-Anspach.

Die AG plädiert in diesem Zusammenhang für Ideenwettbewerbe und neue Vergabekriterien.

Aus Sicht der AG soll Neu-Anspach eine Kleinstadt im Grünen bleiben und für alle Altersgruppen attraktiv werden, dazu bedarf es verschiedener Wohnformen, insbesondere von Mehrgenerationenhäusern als Option für Familien und Senioren. Dazu müsse ein städteplanerisches Gesamtkonzept erarbeitet werden, in welches die Vorschläge der Gruppe einfließen können. Im Rahmen dieses Konzeptes sollen auch Potentialflächen zur Entwicklung neuer Baugebiete identifiziert werden, da im Bereich von Baugrundstücken der Bedarf besonders markant ist. Gleichzeitig gilt es, die Ortskerne zu erhalten und zu stärken. Ferner diskutierte die AG über ein interkommunales Gewerbegebiet. Weitere Themen waren Breitbandanschluss und Ärzteversorgung.

Idee	Schlüsselprojekte
Potenzialflächen vor Ort, Innenentwicklung, Wohnformen: vielfältig, bezahlbar, attraktiv	Siedlungsentwicklung/Steckbriefe Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung (5.1.2), „Leerstandstool“ (5.1.3), Generationenwechsel im Herzen der Stadt (5.1.4), Wohnraum für jede Lebenslage (5.4.1)
Bestand/Grünflächen erhalten	Ortskerne (5.3.1), Gestaltungshandbuch für Grünflächen (5.5.1)
Infrastruktur, schnelles Internet	Moderne Mobilität (5.2.1), Globaler Highway Glasfaser (5.2.2), Bürgerpark (5.5.3)

4.3.2 AG Neue Mitte

Als unattraktiven, unbelebten Torso bezeichnen die Sprecher der AG Neue Mitte den aktuellen 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 die Infrastruktur der ursprünglichen Dorfkerne ergänzt. Dies beinhaltet auch flächenschonende Nachverdichtung rund um die Neue Mitte und Integration von Wohnraum für mehrere Generationen. Bei der Neugestaltung der Neuen Mitte soll ebenfalls eine Neustrukturierung der Verkehrssituation insbesondere für Fußgänger und Radfahrer erfolgen.

Dazu empfiehlt die AG die Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs. Der derzeitige Marktplatz soll in Art einer Piazza und multifunktional angedacht werden. Neben Einzelhandel gilt es dabei auch Kultur und Gastronomie sowie neue Wohnformen einzubeziehen. Nicht zuletzt soll auch das Umfeld der Neuen Mitte beachtet und mit Ruhe-, Aufenthalts- und Spielbereichen gestaltet werden. Ferner wurde der Vorschlag geäußert, ein Tourismuskonzept zu erstellen.

Idee	Schlüsselprojekte
Urbane Mitte	Urbane Interpretation der Innenstadt (5.3.2)
Piazza zum Leben	Marktplatzkonzept (5.3.4)
Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs	Architektenwettbewerb: Neue Mitte (5.3.3)

4.3.3 AG Gewerbe

Die AG Gewerbe weist auf den dringenden Bedarf für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Neu-Anspach hin. Eine interkommunale Abstimmung wäre bei der Ausweisung und Planung neuer Flächen ideal. 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. Gewerbesteuerzahlung, Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie Zukunftssicherheit genannt. Es gilt, vorhandene Strukturen auszubauen und Leerstände zu vermeiden. Besonders für Jungunternehmen sollen attraktive Angebote wie beispielsweise ein Gründerzentrum für Start-ups gemacht werden. Sowohl für Wohngebiete als auch für den Verkehr wurde der Wunsch nach kurzen Wegen geäußert. In diesem Kontext steht auch die ÖPNV-Anbindung.

Idee	Schlüsselprojekte
Gründerzentrum für Start-ups	Start-ups etablieren (5.1.1)
Vergaberichtlinien entwickeln	Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung (5.1.2)
Infrastruktur, schnelles Internet	Moderne Mobilität (5.2.1), Globaler Highway Glasfaser (5.2.2), Bürgerpark (5.5.3)
vorhandene Strukturen ausbauen und Leerstände vermeiden	Urbane Interpretation der Innenstadt (5.3.2)

4.3.4 AG Verkehr

In der AG Verkehr und Mobilität ging es insbesondere um die Frage, wie sich Verkehr reduzieren lässt. Als Vision für 2040 wurden unter anderem die Beruhigung der Ortskerne, ein autofreies Neu-Anspach, der massive Netzausbau Telekommunikation zur Unterstützung von Heimarbeitsplätzen sowie die Verfügbarkeit von mehr Dienstleistern (z.B. Fachärzten) vor Ort gefordert. Der ÖPNV soll optimiert werden, wobei eine entsprechende Bedarfsanalyse Aufschluss über Preise und Taktung geben soll. Ebenso wird ein Ausbau des Radwegenetzes (neueste Entwicklung: Elektro-Tretroller!) als notwendig erachtet. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der E-Mobilität, in Frage kommen zudem Carsharing- und Mobilitätsangebote, die für alle verfügbar sind und insbesondere die Mobilität von Senioren sicherstellen. Ferner schlug die Verkehrs-AG die Erstellung eines integrierten Verkehrskonzepts vor, ein weiteres Anliegen war der Themenkomplex der emissions- und staufreien Fortbewegung.

Idee	Schlüsselprojekte
Verkehrsreduzierung, E-Mobilität	Moderne Mobilität (5.2.1), Globaler Highway Glasfaser (5.2.2), Neu-Anspach-App (5.2.3), Urbane Interpretation der Innenstadt (5.3.2), Grüne Entspannung: CO ₂ -frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte (5.5.2)
Ausbau des Radverkehrs	Fuß- und Radwege in und um Neu-Anspach (5.2.4)
Beruhigung der Ortskerne	Ortskerne (5.3.1)

4.3.5 AG Freizeit

Ergebnis der AG Freizeit, Naherholung, Tourismus und Sport ist, 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 beispielsweise im Bereich des Waldschwimmbades 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 sowie spezieller Orte für Jugendliche wie Halfpipe, Bolzplatz oder Kino.

Idee	Schlüsselprojekte
Mobilität	Fuß- und Radwege in und um Neu-Anspach (5.2.4)
Online-Informationen	Neu-Anspach-App (5.2.3)
Sportanlagen, lokale Treffpunkte	Gemeinsam zum Erfolg - Sport im Wandel der Zeit (5.4.2), Bürgerpark (5.5.2), Orte der Erholung (5.5.4)

4.3.6 AG Umwelt

Für den Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen und Grünschneisen hat 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 und Versorgung. Anreize und gut erreichbare Informationen zum Energiesparen und Umweltschützen für die Bürger seien durch die Stadtverwaltung leicht umsetzbar.

Das in 2013 beschlossene Klimaschutzkonzept müsse als Grundlage bei allen Planungen dienen und eine dezentrale Versorgung der Baugebiete ist anzustreben. Essenziell sei eine Identifikation aller Neu-Anspacher mit dem dortigen Angebot. Ihre Visionen für 2040 gliederte die Gruppe in die Bereiche Natur- und Umweltschutz, Verkehr - Mobilität sowie Klimaschutz - Erneuerbare Energien - Energieeffizienz.

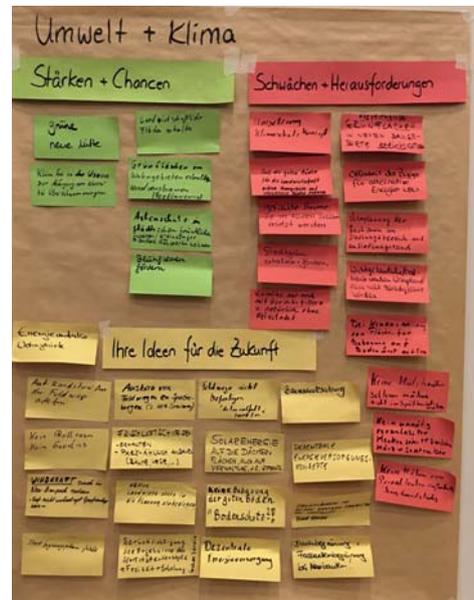


Abb. 22: 2. Bürgerwerkstatt, Ergebnis: AG Umwelt

Die AG fordert darin unter anderem den Erhalt von Wald, Böden und Artenvielfalt, mehr Grünflächen, die Förderung der Landwirtschaft im Sinn einer ökologisch betriebenen Landwirtschaft. Bachauen als klimarelevante Schneisen sollen erhalten werden.

Idee	Schlüsselprojekte
Bürgerinfo zur Energieeinsparung und Reaktivierung des Klimaschutzkonzeptes	Quick wins (5.4.3)
Klimaschutz	Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung (5.1.2), Grüne Entspannung (5.5.2)
Lebendiges Zentrum	„Leerstandstool“ für Gewerbe und Wohnimmobilien (5.1.3), Generationenwechsel im Herzen der Stadt (5.1.4), Urbane Interpretation der Innenstadt (5.3.2), Marktplatzkonzept (5.3.4),
Minimierung der Neuversiegelung von Flächen	„Leerstandstool“ für Gewerbe und Wohnimmobilien (5.1.3), Generationenwechsel im Herzen der Stadt (5.1.4)

Die Arbeitsgruppen haben ihre Ergebnisse bei einer Stadtverordnetensitzung im Oktober 2018 allen politischen Verantwortlichen präsentiert.

Dabei wurde deutlich, dass sich die Themenfelder der einzelnen Arbeitsgruppen zwar eingrenzen, aber nicht eindeutig voneinander trennen lassen. So beschäftigten sich beispielsweise gleich mehrere Gruppen mit dem Thema ÖPNV-Anbindung. Auch das Thema Verkehr war nicht allein der gleichnamigen Arbeitsgruppe vorbehalten, stattdessen spielten Verkehrsanbindung und -reduzierung auch in weiteren Gruppen eine wichtige Rolle. Ebenso befassten sich neben der AG Siedlung noch weitere Gruppen mit der Frage potentieller Neubauf Flächen. Dementsprechend lassen sich die Themen der einzelnen Arbeitsgruppen nicht isoliert, sondern nur im Kontext der gesamten Stadtentwicklung Neu-Anspachs betrachten.



Abb. 23: 2. Bürgerwerkstatt, Gesamtergebnis

Die wertvollen Ergebnisse stehen 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.

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 und Bürgerinnen nach einer sozialverträglichen Stadtentwicklung inmitten einer reizvollen und fruchtbaren Landschaft in direkter Nähe zum Rhein-Main-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:

Kleeblatt im Taunus - Stadt im Grünen

5.1 Verjüngt: Moderne trifft Tradition

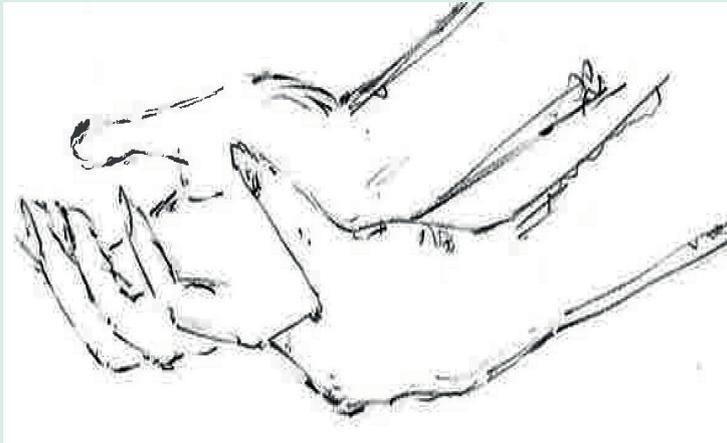


Abb. 24: Verjüngt

Die großräumige städtebauliche Planung Neu-Anspachs liegt mittlerweile zwei Generationen zurück und lässt sich oftmals nur schwer mit den aktuellen Bedürfnissen 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 engagierten Bürger und Bürgerinnen 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 soll dazu beitragen, dass lokale Start-ups die Möglichkeit erhalten, ihre Ideen in zentraler Lage umzusetzen und auf sich aufmerksam zu machen. Gerade in der Anfangsphase ist es für Jungunternehmer und Neugründer von entscheidendem Vorteil, auf bestehende Strukturen wie moderne Geschäftsräume, funktionierende Infrastruktur und attraktive Angebote aus dem Dienstleistungsbereich zurückgreifen zu können. Ein Gründerzentrum, wie hier vorgeschlagen, bietet Start-ups neben geeigneten Räumlichkeiten und schneller Internetverbindung auch die Möglichkeit untereinander Kontakte zu knüpfen, miteinander zu kooperieren und wechselseitig voneinander zu profitieren. So kann beispielsweise vor Ort eine Beratungsstelle für betriebswirtschaftliche und rechtliche Fragen, die Umsetzbarkeit innovativer Ideen oder die Vermarktung neuer Produkte eingerichtet werden.

Konferenz- und Businessräume, aber auch kleinere Lager- und Archivräume können gemeinschaftlich genutzt und müssen nicht erst mühsam und kostenintensiv akquiriert werden. Die Lage mitten in Neu-Anspach begünstigt zudem kurze Wege und Arbeitsplätze in Wohnortnähe, flexible Arbeitszeitmodelle lassen sich hier optimal umsetzen.

Darüber hinaus sorgt die Maßnahme für eine dauerhaft zusätzliche Belebung der Neuen Mitte. Die minimalen Voraussetzungen an ein solches Zentrum wie schnelles Internet, gute Erreichbarkeit, Gastronomie etc. sind gegenwärtig bereits ansatzweise, speziell im Bereich des Feldberg Centers 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, TIZG Usinger Land

Idee:

Gewerbeflächen für Jungunternehmer/Start-ups

Vision:

Technologie-, Innovations- & Gründerzentrum als Standort der Zukunft und erste Anlaufstelle für Jungunternehmer

5.1.2 Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung

Vielerorts ist im Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main bereits eine Bodenknappheit erreicht, die zu extremen Grundstückspreisen, vielfach im Hochpreissegment, führt. Im Sinne einer sozialverträglichen Stadtentwicklung unterstützt Neu-Anspach Projekte, einer Segregation und wirtschaftlicher Überlastung der Bevölkerung entgegenwirken, und greift so steuernd in den beschriebenen Prozess ein. Zudem ermöglicht die Etablierung einer Vergabematrix, dass bei der Veräußerung von Grundstücken Mindestanforderungen an die spätere Umsetzung gekoppelt sind, welche über die gesetzlich vorgeschriebenen Standards hinausgehen. In den Haushalt der Stadt sollte ein Immobilienfonds eingestellt werden, um Grundstücke (Bodenbevorratung) und Leerstandsgebäude zu erwerben, damit diese einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Eindeutiger Bürgerwunsch ist 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 für Wohnzwecke an Investoren/Bauträger
- b) Vergabe von Gewerbegrundstücken
- c) Vergabe von Grundstücken zur Bildung von Wohneigentum an private Bauherren



Abb. 26: Vergabematrix

Den aufgezählten Unterpunkten entsprechend könnten folgende mögliche Vergabekriterien für die Erstellung der Matrix herangezogen werden, damit Bewerber bei der Vergabe von Wohn- und Gewerbeimmobilien bevorzugt berücksichtigt werden:

- in Neu-Anspach Berufstätige,
- Familien mit Kindern,
- (ehemals) Ortsansässige,
- Anzahl der Arbeits- und Ausbildungsplätze für Gewerbeflächen,
- Zukunftssicherheit des Betriebes,
- Gewerbesteuer,
- Fahrzeug- und zu erwartendes Verkehrsaufkommen des Betriebes,
- Energieeffizienz,
- Deckungsanteil des Energiebedarfs durch regenerative Energien soll oberhalb der Mindestanforderungen liegen,
- Minimierung der Neuversiegelung von Freiflächen,
- Umweltfreundlichkeit

Als ergänzende Faktoren können Kriterien herangezogen werden, die vom jeweiligen Kaufinteressenten und dessen Engagement abhängen wie beispielsweise ehrenamtliche und soziale Tätigkeiten innerhalb der Gemeinde, die Pflege eines Familienmitglieds oder die ehrenamtliche Betreuung von Kindergruppen. Mithilfe der hier vorgeschlagenen Vergabematrix lassen sich zudem unerwünschte Nutzungen ausschließen, z. B. weil sie flächenintensiv sind und nur wenige Arbeitsplätze bieten.

Umsetzung:

kurz-/ mittelfristig

Akteure:

Stadt, Verwaltung

Idee:

Vergabekriterien für Wohnbau- & neue Gewerbegrundstücke

Vision:

Wohnen & Gewerbe in Neu-Anspach: bezahlbar, fair, zukunftssicher, am Bedarf orientiert und visionär

5.1.3 „Leerstandstool“ für Gewerbe und Wohnimmobilien

„Schon gehört? Haus XY steht leer!“ „Tatsächlich? Weißt du, wem das gehört?“
 „Nein, aber Frau YX von gegenüber hat gesagt, dass...“

Statt vom Hörensagen von leerstehenden Immobilien, die vermietet oder verkauft werden sollen, zu erfahren, ermöglicht ein digitales Leerstandstool Interessenten einen umfassenden und aktuellen Überblick über bereits leerstehende oder in Kürze frei werdende 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.



Abb. 27: Leerstandstool; Quelle: <https://www.fotolia.de>

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 und eine Bauplatzbörse einzurichten.

Umsetzung:

kurz-/ mittelfristig

Akteure:

Stadt, Verwaltung

Idee:

neue Bestimmung für alte Häuser und permanente Erneuerung des Bestandes, welcher direkt am Bedarf orientiert ist

Vision:

Leerstandsmanagement mit digitalem Infopool und Integration in Neu-Anspach-App (Schlüsselprojekt: Neu-Anspach-App (5.2.2))

5.1.4 Generationenwechsel im Herzen der Stadt

Ziel vieler junger Familien ist das Wohnen in den eigenen vier Wänden, idealerweise im Neubau. Die Realisierung privater Wohnräume ist allerdings auch im Falle bereits bestehender Gebäude möglich. So bieten Bestandsimmobilien gegenüber Neubauten für Bauherren i. d. R. folgende Vorteile: geringere Investitionskosten, besserer Anschluss an die vorhandene Infrastruktur, differenziertes Angebot vor Ort, etc.

Um Bestandsstrukturen nicht zugunsten unnötiger Neubaugebiete am Stadtrand zu vernachlässigen, ist die aktive Begleitung des innerörtlichen Generationenwechsels von immenser Bedeutung. Abgeleitet von Erfolgsmodellen anderer Gemeinden und Städte soll in Neu-Anspach zunächst für die Altortskerne ein Konzept entwickelt werden, welches sowohl junge Familien bei der Verwirklichung ihrer Wohnansprüche in bestehenden, evtl. bereits länger leer stehenden Gebäuden als auch die Generation 65+ bei der Suche nach bedarfsgerechtem Wohnraum unterstützt.

Eine sukzessive Erneuerung und Durchmischung des Bestandes ist die positive Folge, die Unternutzung und Leerstand und somit dem Verfall ganzer innerstädtischer Quartiere entgegenwirkt.

Konkret wird der Weiterverkauf bzw. Tausch von Immobilien-Altbestand in ganz Neu-Anspach angestrebt, wozu es insbesondere der Erarbeitung entsprechender Förderrichtlinien bedarf. Als entsprechendes Vermittlungs-Werkzeug kann das oben vorgeschlagene Leerstandstool eingesetzt werden.

Umsetzung:

kurz-/ mittelfristig

Akteure:

Stadt, Verwaltung, Externe

Idee:

bezahlbarer Wohnraum, zielgerichtete Innenentwicklung nach Stadtentwicklungskonzept, Leerstand und die Neuversiegelung von Freiflächen vermeiden

Idee:

Kleinstadt im Grünen – vielfältig, bezahlbar und attraktiv für alle Altersklassen

5.2 Vernetzt: Alle Wege führen nach Neu-Anspach

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 Bürger und Bürgerinnen geäußerte Wunsch nach einer möglichst klimaneutralen und effizienten Vernetzung, beispielsweise bei Mobilität, Daten- und Wissensaustausch 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.

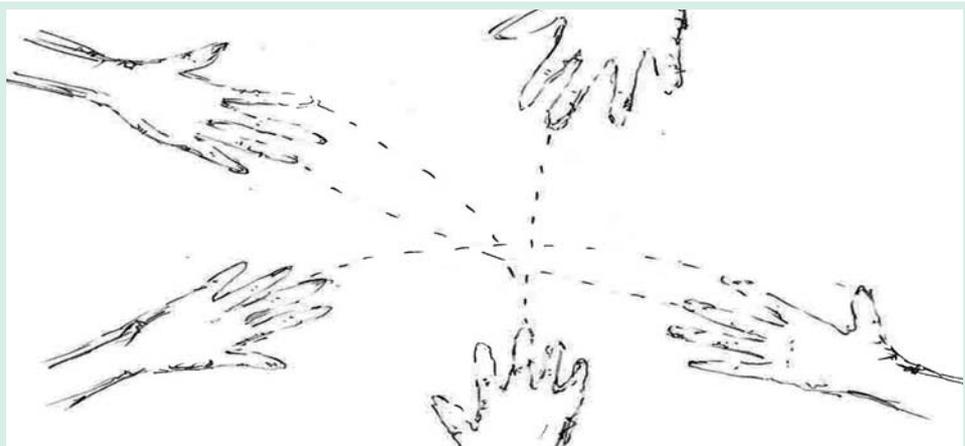


Abb. 28: Vernetzt

Schlüsselprojekte

5.2.1 Moderne Mobilität

Nie war der moderne Mensch so mobil wie heute. Eine Kehrtwende davon ist derzeit nicht abzusehen. Mit dem privaten PKW, Bus, Bahn, per Flugzeug oder

mit Fahrrädern und E-Bikes lassen sich auch längere Strecken beinahe mühelos bewältigen. Mit dem gestiegenen Verkehrsaufkommen gehen allerdings auch negative Effekte wie Staus, endlose Parkplatzsuche und Parkflächenbedarf in den Innenstädten, erhöhter CO₂-Ausstoß und Lärmbelastung einher. Dazu kommt, wie auch im Fall Neu-Anspachs, Unzufriedenheit mit dem ÖPNV. Kritisiert werden die zu geringe Taktung von Bus und Bahn, mangelnde Organisation der Fahrpläne, zu wenige Abend- und Nachtfahrten, fehlende Sicherheitskonzepte sowie vergleichsweise hohe Preise.

Die zunehmend komplexer werdenden Verkehrsstrukturen sowie der Wunsch, sich umweltverträglich und effizient fortzubewegen, erfordern insbesondere im konkreten Fall Neu-Anspachs als einer Stadt am Rande des Rhein-Main-Gebietes eine umfassende, im Optimalfall interkommunale, Bestands- und Konfliktanalyse. Es gilt, gemeinsame Ziele zu formulieren und davon ausgehend ein konkretes Verkehrskonzept zu erarbeiten. Dabei sollen sowohl aktuelle Ideen, die das Thema moderne Mobilität schon aufgreifen, unter anderem Mitfahrzentralen, Bürgerbusse oder Sammeltaxis integriert werden als auch neue Kommunikations-, Mobilitäts- oder Antriebsmöglichkeiten Berücksichtigung finden. Im Ergebnis soll ein Konzept für die Stadt Neu-Anspach ausgearbeitet werden, wie das Verkehrsaufkommen und der Mobilitätsbedarf im Jahre 2040 umwelt- und sozialverträglich berücksichtigt werden kann.



Abb. 29: Moderne Mobilität: Wie sieht sie für Neu-Anspach aus?

Umsetzung:

kurz-/ mittelfristig

Akteure:

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

Idee:

Steuerung & Vernetzung der Verkehrsaufkommen im Jahre 2040

Idee:

**umwelt- und sozialverträgliche Mobilitätskonzepte für Neu-Anspach
– autofrei, CO₂-frei und flächenoptimiert**

5.2.2 Neu-Anspach-App

„Hat das Waldschwimmbad eigentlich schon geöffnet?“, „Ostereiersuchen für Kinder?“, „Könnt ihr ein gutes Restaurant empfehlen?“, „Heute Abend ins Konzert?“, „Ja, der Film läuft später im Kino!“ - Kurz: „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. Dabei soll die App mehr bieten als eine reine Informationsplattform.



Abb. 30: Immer aktuell: Neu-Anspach für die Hosentasche;
Quelle: <https://www.shutterstock.com/de>

In dieser App soll das bestehende Generationsnetzwerk der Stadt Neu-Anspach und auch auf das regionale oder auch saisonale Angebot aufmerksam gemacht werden, welches direkt auf entsprechende Anbieter verweist. Entsprechend ihrer Interessen bekommen interessierte Bürgerschaft konkrete lokale Angebote und Projekte auf ihr Handy, wie beispielsweise das Repaircafé. Im Idealfall erhalten Nutzer schnell und übersichtlich Ergebnisse zu einer konkreten Anfrage, die sie interessiert. Als gut funktionierende Beispiele wurden seitens der Kommune die Apps aus Wölfersheim und Gießen genannt. Für den digitalen Austausch zwischen Bürgern und Kommune bedarf es einer Konzepterstellung zur Programmierung einer entsprechenden App, welche nach Belieben individuell ergänzt werden kann.

Umsetzung:

mittelfristig

Akteure:

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

Idee:

am Bedarf orientierter Wissens- und Informationsaustausch innerhalb der Bürger von Neu-Anspach

Idee:

umwelt- und sozialverträgliche Mobilitätskonzepte für Neu-Anspach – autofrei, CO₂-frei und flächenoptimiert

Vision:

Etablierung eines neuen funktionierenden Mediums zum Austausch untereinander

5.2.3 Fuß- und Radwege in und um Neu-Anspach

In Kooperation mit dem ADFC und weiteren lokalen Akteuren soll das bestehende Fuß- und Radwegenetz 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, ausgeschildert? Wie ist die Qualität der Wege (Sicherheit, Beleuchtung, Belag)? Sind weitere Wege notwendig/gewünscht? Können neue Wege naturnah gestaltet werden? In diesem Kontext ist auch das Thema „geschützte“ Radwege zwischen Stadtteilen und Gewerbegebiet zu berücksichtigen.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Verwaltung, ADFC

Idee:

viele separate Fahrradwege mit Radwegekarte und Beschilderung

Vision:

autofreies Neu-Anspach

5.2.4 Globaler Highway Glasfaser

Die Verfügbarkeit schnellen Internets zählt zu den Standortkriterien vieler Unternehmen und gewinnt auch bei der Wahl des Wohnortes zunehmend an Bedeutung. In eine schnelle Internetverbindung zu investieren bedeutet dementsprechend in die Zukunft zu investieren. Ziel der Stadt Neu-Anspach ist es deshalb, 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 WLAN-Verbindung an zentralen Orten der Stadt.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt

Idee:

Wirtschaftsförderung und Verkehrsreduzierung durch schnelles Internet

Vision:

schnelles Internet für alle, überall

5.3 Vertraut: Altes mit neuem Leben füllen

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 abgesehen, trägt das Stadtzentrum wesentlich zur Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt und Heimat bei. Gleichzeitig dient es im Rahmen der Außenwahrnehmung als Aushängeschild. Unabhängig von quartiersbezogenen Zielen soll das Zentrum als lebenswerter Stadtraum erhalten und belebt werden. Themen wie Kleinstadt im Grünen, sozialverträglicher Wohnungsmix, Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen spielen dabei eine große Rolle.



Abb. 31: Vertraut

Schlüsselprojekte

5.3.1 Ortskerne



Abb. 32: 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 eine individuelle und 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 aller Ortskerne, die das besondere Spannungsfeld zwischen Historie und Zukunft berücksichtigt und weiterentwickelt.

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:

Gewerbeverein, Stadt, Bürger

Idee:

aktuelle Unstimmigkeiten identifizieren und gemeinsam beheben, sodass in allen Ortsteilen unterschiedliche Projekte und Objekte entwickelt und umgesetzt werden, die der Natur und dem Klimaschutz dienen

Vision:

individuelle Qualitäten herausarbeiten und stärken, sodass die Ortskerne in ihrer Gemeinschaft ein Ganzes bilden

5.3.2 Urbane Interpretation der alten Innenstadt

Mittels einer Bestands- und Konfliktanalyse sollen konkrete Ziele formuliert werden, um die Altstadt, gemeint ist der alte Ortskern von Anspach, wieder mit Leben zu füllen. Das Augenmerk liegt auf den Stichpunkten autofreies Zentrum, Leerstand vermeiden, Verbindung zwischen Kleingewerbe/ Gastronomie/ Einzelhandel mit Wohnen schaffen. Hierzu sollen verschiedene Möglichkeiten und deren Potentiale für die Belebung des Altortskern von Anspach untersucht werden, wie beispielsweise die Etablierung eines Infotools auf der Website der Stadt/ Neu-Anspach-App (Schlüsselprojekt: Neu-Anspach-App (5.2.2)) zum Akquirieren neuer Gewerbetreibender, der Attraktivitätssteigerung öffentlicher Flächen durch Gebührensenkung und Ausbau der Außengastronomie, etc.

Der alte Ortskern ist momentan von einer relativ dichten, sehr engen ein- bis zweigeschossigen und kleinteiligen Bebauung mit vereinzelt Kleingewerbe geprägt. Mithilfe der vorgeschlagenen Maßnahmen soll ein möglichst autofreier Raum ähnlich einer Fußgängerzone entstehen, der als ruhiger Gegenpol zur Neuen Mitte fungiert, und Passanten durch fest etablierte Qualitäten zum Aufenthalt animiert. Kleine Begegnungsorte (z. B. Brunnen) zeugen von der Geschichte Neu-Anspachs und werten den Ortskern auf.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Bürger, Eigentümer, Gewerbeverein

Idee:

am Bedarf orientierter Wissens- und Informationsaustausch innerhalb der Bürger von Neu-Anspach

Idee:

Belebung des alten Ortskerns von Anspach und Entschleunigung, damit die sich vorhanden Freiraum-, Aufenthalts-, Durchmischungsqualitäten wieder entfalten können

Vision:

Etablierung eines ersten (fast) autofreien Quartiers in Neu-Anspach

5.3.3 Architektenwettbewerb: Neue Mitte

Vom Torso zum urbanen Zentrum: 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. Dazu werden zunächst Nahversorgungseinrichtungen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs in Form von kleinflächigem Einzelhandel benötigt. Im nächsten Schritt ist die Etablierung weiterer Dienstleister sowie von Gesundheitsversorgern (Ärzte, Therapeuten, Apotheke und Fitness/Rehasport) geplant. Angebote aus dem Bereich der Gastronomie komplettieren schließlich das Spektrum der neu gestalteten Neuen Mitte.



Abb. 33: Areal: Neue Mitte

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. Zudem ist die Einbeziehung der Öffentlichkeit möglich. Ein zweiter Wettbewerb könnte hinsichtlich der Namensfindung für die Neue Mitte stattfinden.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Eigentümer, Kirche, Stadt, externe Unterstützung, Bürger

Idee:

Wiederbelebung der Neuen Mitte als erste Anlaufstelle für die Bürger von Neu-Anspach als Zentrum „der Innovation und Deckung des täglichen Bedarfs“

Vision:

Neue Mitte – professionell geplanter Raum für Wochenmarkt, Ausstellungen, Messen, Kultur mit hoher Aufenthaltsqualität

5.3.4 Marktplatzkonzept



Abb. 34: Rund ums Feldberg Center - Marktplatzkonzept

Das Areal rund um das Feldberg Center soll kurzfristig wieder mit Leben gefüllt, der ursprüngliche Gedanke als Marktplatz reaktiviert werden. Vorgesehen ist eine Art Piazza als attraktiver Treffpunkt, als Ort der Begegnung und des Miteinanders. Grundsätzlich soll der Platz aber flexibel, z. B. für den Wochenmarkt, aber auch andere Veranstaltungen wie Messen, Konzerte etc., genutzt werden können. Darüber hinaus sollen Spielmöglichkeiten und Räume für Kinder und Jugendliche entstehen, möglich ist auch die Konzeption von interaktiven Wasserspielen. Ausreichend Sitzgelegenheiten und eine ansprechende Bepflanzung runden die Neugestaltung des Marktplatzes ab.

Ausserdem soll es einen moderierten runden Tisch mit Vor-Ort-Akteuren und ggf. Event-Experten geben, um so ein geeignetes Konzept zu erstellen. Damit einher geht die Akquise von Ausstellern und die Etablierung von kulturelle Veranstaltungen, Lesungen, Theater, Konzerte etc..

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Gewerbeverein, externe Unterstützung

Idee:

Neugestaltung des unattraktiven, unbelebten und weitgehend ungenutzten Marktplatzes

Vision:

Piazza mit Wasserspielen, verschiedenen Bereichen für junge und alte Menschen, umrahmt von Cafés und kleinen Geschäften

5.3.5 Öffentliche Toilette, ein Win-Win Konzept

Saubere und kostenlose Toiletten in der Innenstadt? Weil öffentliche Toiletten im Stadtbild rar sind (hohe Investitions- und Instandhaltungskosten), wird der Gang zur Toilette nicht selten auf die Rückkehr in die eigene Wohnung verschoben und der eben noch entspannte Stadtbummel findet ein abruptes Ende. „Die nette (öffentliche) Toilette“ schafft Abhilfe! Bei dem zugehörigen Konzept, welches bereits in einigen Städten umgesetzt wird, unterstützt die Stadt Gastronomen finanziell bei der Pflege der Toiletten und spart dadurch Kosten. Der Gastronom bekommt potentielle Neukunden sowie Geld für sein bestehendes WC. Die Bevölkerung erhält ein flächendeckendes Netz an frei zugänglichen Toiletten, die sauber, gepflegt und bis spät in die Nacht geöffnet sind. Zudem sind Läden, Gaststätten usw. mit „netten Toiletten“ mit einem einheitlichen Aufkleber gekennzeichnet und deshalb leicht zu finden.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Gastronomen, Gewerbeverein

Idee:

mehr öffentliche Toiletten

Vision:

genügend saubere, kostenlose Toiletten

5.3.6 Neuinterpretation u. Weiterentwicklung von Bestandsquartieren

Von der Bebauung entlang der Bahnhofstraße ausgehend sollen Leitlinien für die Neuinterpretation bereits bestehender Quartiere entwickelt werden, die die Innenentwicklung unter Berücksichtigung sich verändernder Nutzungen thematisieren. Hier gilt ebenso die Vorgabe der maßvollen und am Bestand orientierten Entwicklung und es muss außerdem genau geprüft werden, ob die vorhandene Infrastruktur zusätzliche Belastungen aufnehmen kann. Dazu bedarf es zunächst einer umfassenden Analyse der Bahnhofstraße und ihrer Bebauung. Daraus lassen sich im nächsten Schritt Rahmenbedingungen, die konkret in einem Bebauungsplan festgehalten werden, ableiten, innerhalb derer sich die künftige Entwicklung vollziehen soll.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt

Idee:

Innenentwicklung Bahnhofstraße

Vision:

verbindliche Richtlinien für die Entwicklung von Bestandsquartieren



Abb. 35: Alt macht Neues;
Quelle: <https://www.fotolia.de>

5.4 „Vereint: Gemeinsam Heimat gestalten“

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.



Abb. 36: Vereint

Schlüsselprojekte



Abb. 37: Image: Eingeschränktes Wohnangebot

5.4.1 Wohnraum für jede Lebenslage

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. 2,7 ha 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 ÖPNV (Bahnhof Hausen-Arnsbach). Grundsätzlich ist hier als Pendant zur Grundschule „Am Hasenberg“ auch 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 Neu-Anspach ideal erweitern. Dringend benötigte Sozialwohnungen können in diesem Konzept ebenfalls berücksichtigt werden. Dabei wird ein Wohnumfeld geschaffen, das Lösungsansätze für die sich permanent verändernden Bedingungen enthält. Berücksichtigung finden zudem Aspekte wie Baugruppenmodelle, Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Differenzierung von privaten und öffentlichen Grünraum- und Freiflächenqualitäten.

Umsetzung:

kurzfristig

Akteure:

Stadt

Idee:

Handlungsspielraum schaffen, Bauen nach tatsächlichem Bedarf

Vision:

vielfältige Wohnformen, bezahlbar und attraktiv für alle Altersklassen

5.4.2 Gemeinsam zum Erfolg – Sport im Wandel der Zeit



Abb. 38: Sport unterliegt fast keinen Einschränkungen;
Quelle: <https://www.shutterstock.com/de>

Unabhängig von Alter- und Gesellschaftsschicht gehören Sport und 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.

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 hinaus

verdeutlichen die Ergebnisse der Studie auch, dass die Mehrzahl der sportlich Aktiven außerhalb der Sportvereine in einem privaten Rahmen (ca. 51 %) sportlich aktiv ist, und damit öffentlich zugängliche Orte wie Wald, Feld, Straßen, Plätze und Parkanlagen immer wichtiger für eine sportlich aktive Gesellschaft werden. In Neu-Anspach sind nach wie vor die wichtigsten Sportanbieter Vereine mit ca. 20 %, gefolgt von den gewerblichen Anbietern mit ca. 14 %.

Die Handlungsempfehlungen einer zukünftigen Sportentwicklung für Neu-Anspach 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 mehrdimensionalen Ansatz.

Konkrete Projektvorschläge (abgeleitet aus Sportentwicklungsplan von 2010):

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

Umsetzung:

mittelfristig

Akteure:

Stadt, Vereine

Idee:

Vereine stärken, Sportanlage am Waldschwimmbad ausbauen

Vision:

umfangreiches Sportangebot in NA: Freizeit-, Naherholungs- & Sportpark, Kooperation der Vereine, ausreichend Wander- & Fahrradwege

5.4.3 Quick wins – Kleine Einsparmöglichkeiten 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. Nutzer können sich gezielt über dieses Thema informieren.

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:

kurz- und langfristig

Akteure:

Stadt, Energieagentur, Fachingenieure, Bürger

Idee:

Flyer zum Thema Energie sparen

Vision:

verbindliches Konzept zur solaren und dezentralen Energieversorgung

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

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.



Abb. 39: Verbunden

Schlüsselprojekte

5.5.1 Gestaltungshandbuch und Gestaltungsfestsetzungen in Bebauungsplänen für Grünflächen

Die Ausarbeitung eines Gestaltungshandbuches für private und halb-öffentliche Grün- und Freiflächen liefert Bürgern und Gemeinde Gestaltungsideen und konkrete Pflegetipps. Durch einen übergeordneten Ansatz kann die einheitliche Gestaltung der Flächen in Verbindung mit dem umgebenden Grün zum Markenzeichen der Kleeblattgemeinde werden. Das angesprochene Gestaltungshandbuch soll insbesondere privaten Bauherren als Planungshilfe dienen. Eine Ausweitung des Projekts zu einem gesamtstädtischen Grünflächenkonzept, das die Aufwertung vorhandener Grünflächen berücksichtigt, ist möglich und kann dem Rückgang der Artenvielfalt in Neu-Anspach entgegenwirken. In diesem Sinne sollen bereits im Vorfeld grüne Alternativen für Bauvorhaben aufgezeigt werden, sodass langfristig beispielsweise das Anlegen von neuen Schottergärten bei der Erstellung des Bauleitplanverfahrens ausgeschlossen werden kann.

Darüber hinaus beinhaltet das Gestaltungshandbuch praxisnahe Pflegetipps für die Erhaltung der eigenen Grünflächen.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, externe Unterstützung

Idee:

Grünflächen erhalten und gestalten

Vision:

nachhaltig und ökologisch bauen



5.5.2 Naturnaher Bürgerpark

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, konkret ist der Bereich südlich der Wiesenau entlang des Ansbaches gemeint, soll behutsam aufgewertet und zu einem naturnahen Bürgerpark mit ausschließlich heimischen Pflanzen zu 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, konzentriert und weiterentwickelt werden. Infotafeln beispielsweise zu heimischen Pflanzen, entsprechende Pflegetipps auf ausschließlich natürlicher Basis und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und künstlichen Düngern für Interessierte ergänzen das Angebot.



Abb. 41: Naturnaher Bürgerpark;
Quelle: www.shutterstock.com

Bereits 1962 wurde diese Idee auf dieser Fläche von der Gemeinde verfolgt und ist bereits planungsrechtlich als Grünfläche mit der 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 der Bürgerschaft erwähnte Wunsch nach Aufwertung der vorhandenen Grünflächen. Der Bürgerpark soll dazu dienen, einen natur- und ortsnahen Ruheplatz für Senioren sowie einen innerstädtischen Naturerlebnisbereich für Kinder zu schaffen. Die angrenzenden Pferdekoppeln und der ländliche Charakter sollen weitgehend erhalten bleiben.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt

Idee:

Grünflächen erhalten und gestalten

Vision:

gepflegter und attraktiv gestalteter Park für alle Generationen

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

Bereits am Bahnhof als innerstädtischem Tor zur Stadt sollte der Charakter der Stadt im Grünen deutlich werden. Ideal wäre eine einheitlich strukturierte und intuitiv nachvollziehbare Verbindung bis zur Neuen Mitte, die mittels Wegweiser, 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

Idee:

Energie sparen

Vision:

autofreies Neu-Anspach

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,

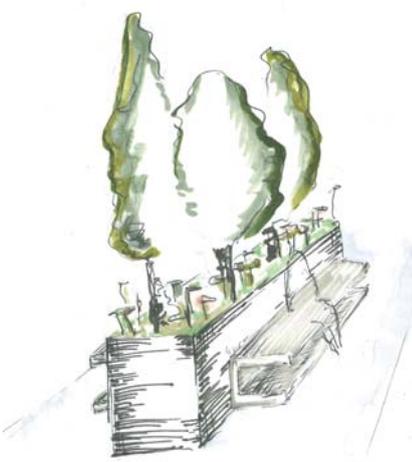


Abb. 42: Erholung im Freien

Brücken, Stromkästen oder (Beton-)Wände durch Street-Art-Projekte aufgewertet wurden. In diesem Zusammenhang kann auch die Gestaltung des Friedhofs thematisiert werden.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Vereine, Gewerbe, Bürger, Dorfgemeinschaft, Jugendliche, Künstler

Idee:

mehr Sitzgelegenheiten

Vision:

zur Ruhe kommen in angenehmer Atmosphäre

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 Veranstaltungen.

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Gewerbe

Idee:

Attraktivität steigern

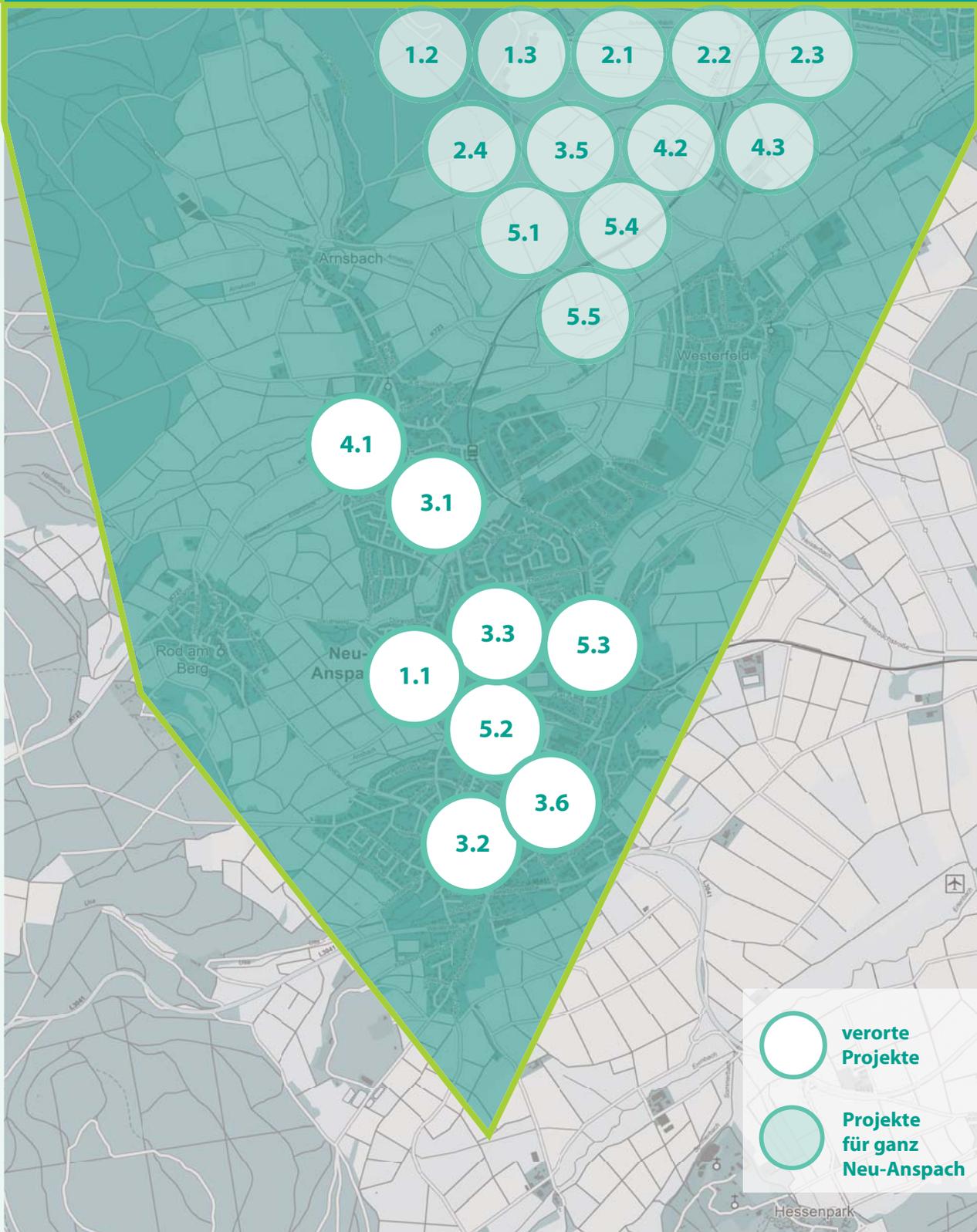
Vision:

einheitliches Werbe- und Beschilderungskonzept



Abb. 43: Informationstafeln

5.6 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 Generationenwechsel im Herzen der Stadt

Vernetzt

- 5.2.1 Moderne Mobilität
- 5.2.2 Neu-Anspach-App
- 5.2.3 Fuß- und Radwege in und um Neu-Anspach
- 5.2.4 Globaler Highway Glasfaser

Vetraut

- 5.3.1 Ortskerne
- 5.3.2 Urbane Interpretation der alten Innenstadt
- 5.3.3 Architektenwettbewerb: Neue Mitte
- 5.3.4 Marktplatzkonzept
- 5.3.5 Öffentliche Toilette, ein Win-Win Konzept
- 5.3.6 Neuinterpretation und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren

Vereint

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

Verbunden

- 5.5.1 Gestaltungshandbuch und Gestaltungsfestsetzungen in Bebauungsplänen für Grünflächen
- 5.5.2 Naturnaher Bürgerpark
- 5.5.3 Grüne Entspannung: CO₂-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte
- 5.5.4 Orte der Erholung
- 5.5.5 Werbeleitsystem

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 aktiv zu unterstützen.

Als positiv lässt sich hervorheben, dass aktuell nur sehr wenige klassische Leerstandsflächen in Neu-Anspach existieren. Der Anteil an nicht vollständig ausgelasteten Flächen und an Flächen, die nicht den Bedürfnissen einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung entsprechen, ist dagegen deutlich höher und wird zukünftig noch steigen.

Wo also existieren geeignete Baulandreserven? Wo werden neue Flächen erschlossen? Unter der Prämisse einer behutsamen, maßvollen und nachhaltig orientierten, zielgerichteten Nachverdichtung und Neubebauung liefert das ISEK 2040 Antworten auf die genannten Fragen. Das Konzept steht für eine sozialverträgliche, naturnahe Stadtentwicklung, welche den Charakter der Kleinstadt im Grünen wahrt und auf die Bedürfnisse der Bürger eingeht.

Im Rahmen der Erstellung des ISEK 2040 besichtigte die Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung“ im Juni 2018 insgesamt 22 Potenzialflächen in Neu-Anspach. Als Leitmotiv der Beurteilung für die Entwicklung der Neubauf Flächen diente die Erhaltung wertvoller Grün-, Natur- und Waldflächen sowie ertragreicher landwirtschaftlicher Flächen und Böden. Auch innerstädtisch soll Natur mittels eines Grünflächenkonzeptes spür- und erlebbar gemacht werden. Neu-Anspach soll eine Kleinstadt im Grünen bleiben. Es gilt darüber hinaus, ein möglichst vielfältiges, ausgewogenes und attraktives Wohnumfeld für alle Altersklassen zu schaffen. Dennoch muss Wohnraum, speziell für junge Familien, bezahlbar bleiben.

Grundsätzliche Kriterien zur Wertigkeit landwirtschaftlicher Flächen, Grünflächen und Überschwemmungsgebiete sind bereits im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) dargestellt, der damit wesentliche Anhaltspunkte für die Ermittlung geeigneter Siedlungs- und Gewerbeflächen liefert. Diese Kriterien sowie weitere Faktoren (s.u.) zugrunde legend, wurden potenzielle Flächen identifiziert, fachlich beurteilt und anschließend diskutiert. Darüber hinaus wurden sämtliche Flächen nach Ausschlüssen geprüft und einer Bewertung durch eine Umweltplanerin unterzogen (Ergebnis siehe Anlage 1 „Steckbriefe“ und Anlage 3 „Vergleich und Bewertung der Standorte“).

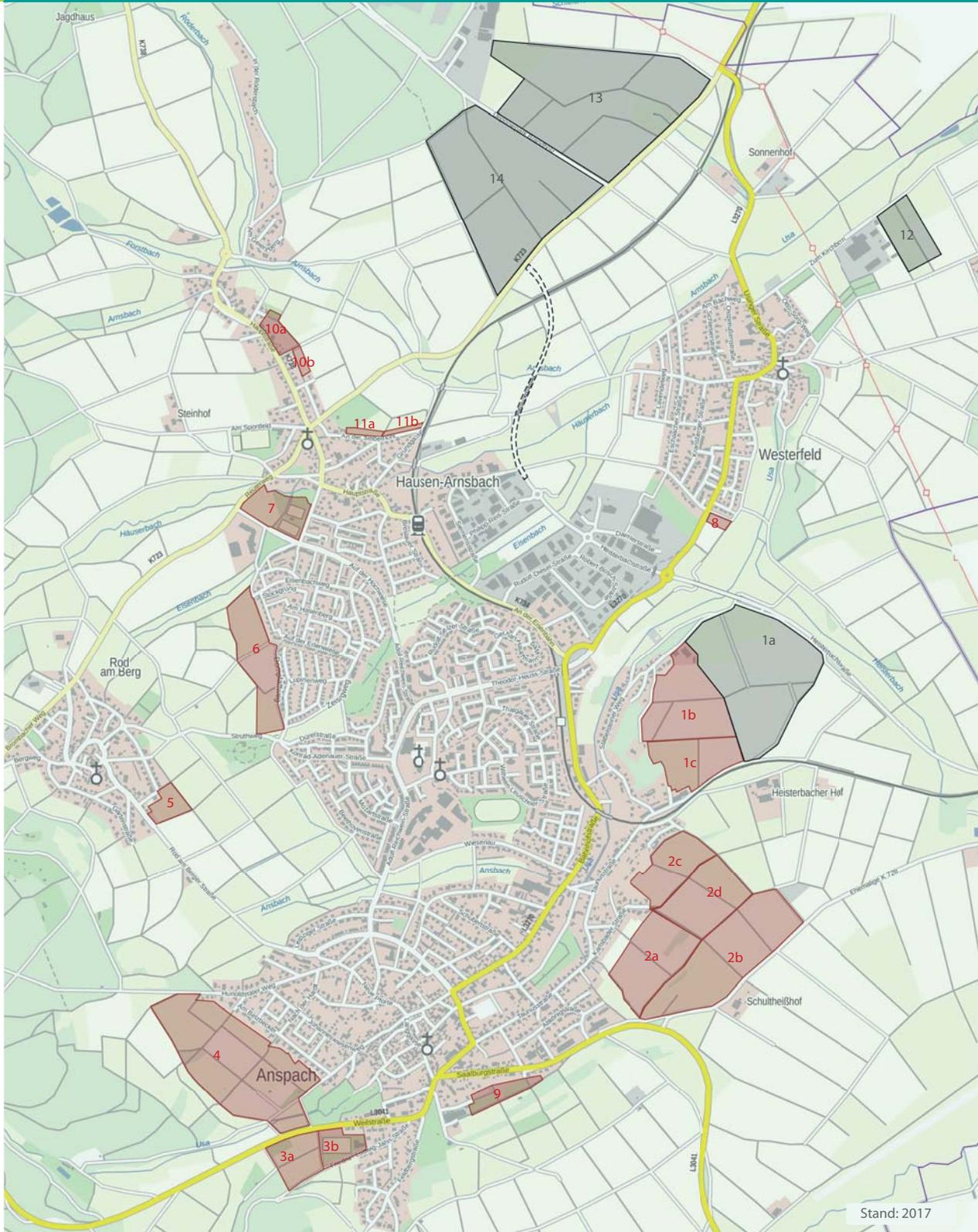
Die fachliche Beurteilung der aus dem oben genannten Prozedere hervorgegangenen Flächen, d. h. aller potenziell in Frage kommenden Neubauf Flächen, ist im Folgenden anhand von Steckbriefen (Anhang 1) und eines ersten Testentwurfes (Anhang 2 „Testentwurf“) dargestellt. Basis hierfür waren folgende, klar definierte Kriterien (Verfügbarkeit, zeitliche Umsetzbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Erschließung, rechtliche, planerische und fachliche Restriktionen), welche mit einer entsprechenden Punktematrix versehen wurden. Für jedes Kriterium wurde eine Punktzahl von 1 (sehr schlecht) bis maximal 5 (sehr gut) vergeben. Die

Gesamtpunktzahl einer Fläche ergibt sich also aus der Summe der jeweiligen, einzeln bewerteten Kriterien. Mithilfe dieses Systems lassen sich die hinsichtlich Größe, Erschließung etc. zum Teil sehr unterschiedlichen Potenzialflächen 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 11 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 dazugehörigen Skizzen (Anlage 2) hervorgehen. So erscheint es beispielsweise als sinnvoll, die Areale „Hinterm Stabelstein 2“ und „Hinterm Stabelstein/ Wenzelholz“ zusammen mit dem Gewerbegebiet „Wenzelholz“ zu entwickeln.

6.1 POTENZIALFLÄCHEN

untersuchte Siedlungs- & Gewerbeflächen



Stand: 2017

Siedlungsflächen (18)

- 1b Hinterm Stabelstein/ Wenzholz
- 1c Hinterm Stabelstein
- 2a Hinterm Gehöft/ Langgewann
- 2b Am Wehrheimer Weg
- 2c Inchenberg, 2.BA
- 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-Arnsbach, Hasenberg
- 7 Hausen-Arnsbach, Auf der Dörrwiese
- 8 Westerfeld, Usweg
- 9 Anpach, Bornwies
- 10a Hausen Arnsbach, Am Elkert - Nord
- 10b Hausen Arnsbach, Am Elkert - Süd
- 11a Hausen- Arnbach, Seibelhohl - West
- 11b Hausen- Arnbach, Seibelhohl - Ost

Gewerbeflächen (4)

- 1a Wenzholz
- 12 Westerfeld, In den Tiefenbächen
- 13 Am Deponiepark Brandholz - Ost
- 14 Am Deponiepark Brandholz - West

6.2 Empfehlung nach fachlicher Beratung

Von den Ergebnissen der Bewertungsmatrix ausgehend wird aus fachlicher Sicht die gemeinsame Ausweisung größerer Neubauflächen am westlichen Stadtrand von Anspach empfohlen. Der alte Ortskern ließe sich von dort aus fußläufig erreichen, was zur Stärkung und Belebung der Altstadt Anspachs beitragen würde. Konkret sind die Flächen an der Friedrich-Ludwig-Jahn Straße und am „Belzbecker“⁴ gemeint. Eine gemeinsame Neuerschließung der Potenzialflächen über die L3041 ist möglich.

In Verbindung mit der alternativlos zu empfehlenden Gewerbefläche „Wenzenholz“ entlang der Heisterbachstraße ist auch eine Wohnbebauung „Hinterm Stabelberg/Wenzenberg“ und „Hinterm Stabelstein 2“ zu befürworten. Hier ist insbesondere die Nähe zur Taunusbahn hervorzuheben, in diesem Zusammenhang ist die Einrichtung eines weiteren Haltepunkts u. a. mit der Taunusbahn zu diskutieren. Im Gegensatz zu der vorgeschlagenen Entwicklung am westlichen Stadtrand, welche sich beinahe selbstverständlich an den Bestand anschließt, entstünde im Fall der Gebietsentwicklung am „Stabelstein/Wenzenholz“ ein eigener Stadtteil in der Größe Westerfelds. Die Integration in das Stadtgebiet wird hier zu den größten Herausforderungen zählen.

Aus fachlicher Sicht wird darüber hinaus die bauliche Erweiterung der Flächen an der Dörrwiese befürwortet. Wie keine andere eignet sich diese Potenzialfläche für die zentrumsnahe Realisierung unterschiedlicher Wohntypologien und -formen. Deshalb soll für die genannte Fläche bereits innerhalb der Schlüsselprojekte ein generationsübergreifendes Wohnkonzept exemplarisch entwickelt werden (Schlüsselprojekt: Wohnraum für jede Lebenslage (5.4.1)), in dem ein generationenübergreifendes Wohnkonzept für Neu-Anspach ausgearbeitet wird, um so den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden und den Generationenwechsel aktiv zu unterstützen.

Die vorgeschlagenen Potenzialflächen werden durch kleinere Neubauflächen (Beispiel: „Seibelhohl West“) komplettiert. Es handelt sich hierbei um sehr kleine Freiflächen, die nicht in Konkurrenz mit Bestandsstrukturen stehen, sondern eine Art Baulückenschließung darstellen. Im Sinne eines logischen Lückenschlusses ist die Bebauung der empfohlenen Flächen ohne erhebliche Änderung der bestehenden Infrastruktur realisierbar.

4: Im Bauausschuss wurde die Reduzierung der Fläche am „Belzbecker“ auf ca. 5 ha beschlossen und anschließend in der Stadtverordnetenversammlung zur Anmeldung der Flächen für den RegFNP diskutiert.

6.3 Weiteres Vorgehen

Das ISEK 2040 wurde am 19.02.2019 als Entwurf in die Stadtverordnetenversammlung Neu-Anspachs eingebracht und anschließend in den verschiedenen Fachausschüssen unter Beteiligung der Sprecher der Arbeitsgruppen diskutiert. Dazu zählte auch eine Klausursitzung des Bauausschusses mit Ortsbesichtigung der vorgeschlagenen Potenzialflächen.

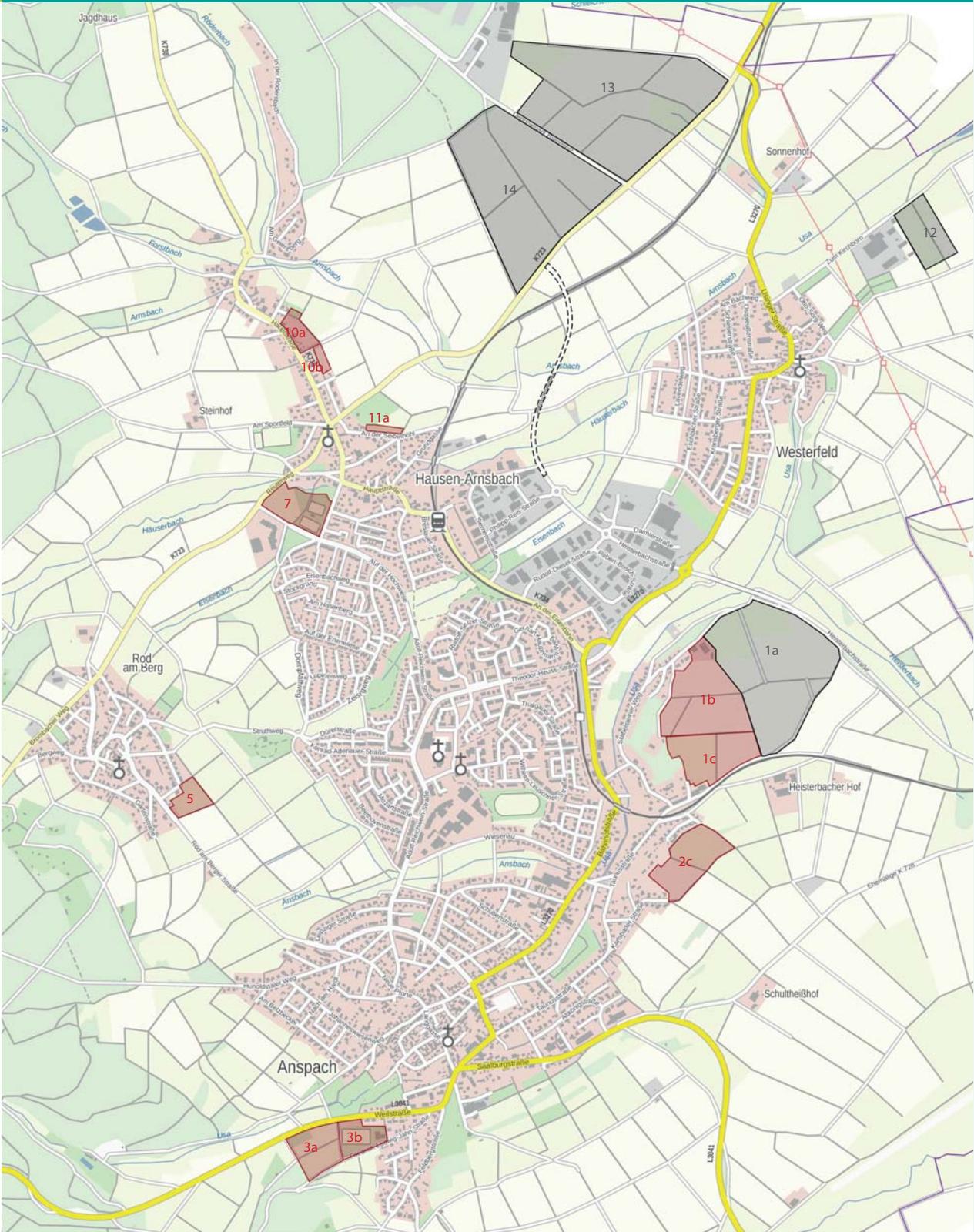
In der Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2019 wurden getrennt vom übrigen Stadtentwicklungskonzept die vom Bauausschuss zur Anmeldung beim Regionalverband vorgeschlagenen Flächen eingebracht. Konkret handelt es sich dabei um folgende Standorte:

- 1a Gewerbegebiet Wenzelholz, Anspach;
- 1b Hinterm Stabelstein/Wenzelholz – mit Erweiterung Gewerbefläche, Anspach;
- 1c Hinterm Stabelstein, Anspach;
- 2c Inchenberg 2. BA, Anspach;
- 3a Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord-West, Anspach;
- 3b Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord-Ost, Anspach;
- 5 Unterm Anspacher Pfad, Rod am Berg;
- 6 Hasenberg, Hausen-Arnsbach;
- 7 Auf der Dörrwiese, Hausen-Arnsbach;
- 10a Am Elkert-Nord, Hausen-Arnsbach;
- 10b Am Elkert-Süd, Hausen-Arnsbach;
- 11a Seibelhohl-West, Hausen-Arnsbach;
- 12 Gewerbegebiet In den Tiefenbächen, Westerfeld;
- 13 Gewerbegebiet Unter der Deponie-Ost;
- 14 Gewerbegebiet Unter der Deponie-West

In der Sitzung wurden folgende Flächen zur Anmeldung beschlossen (siehe Karte „Potenzialflächen Anmeldung RegFNP: Siedlung & Gewerbe“).

6.4 POTENZIALFLÄCHEN

Anmeldung RegFNP: Siedlung & Gewerbe



Siedlungsflächen (10)

- 1b Hinterm Stabelstein/ Wenzholz
- 1c Hinterm Stabelstein
- 2c Inchenberg, 2. BA
- 3a Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord - West
- 3b Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord - Ost
- 5 Rod am Berg, Unterm Anspacher Pfad
- 7 Hausen-Arnsbach, Auf der Dörrwiese
- 10a Hausen-Arnsbach, Am Elkert - Nord
- 10b Hausen-Arnsbach, Am Elkert - Süd
- 11a Hausen-Arnsbach, Seibelhohl - West

Gewerbeflächen (4)

- 1a Wenzholz
- 12 Westerfeld, In den Tiefenbächen
- 13 Am Deponiepark Brandholz - Ost
- 14 Am Deponiepark Brandholz - West

■ 7. Zusammenfassung und Ausblick

Das ISEK 2040, ein Masterplan im Sinne eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, bildet ein übergeordnetes Leitbild und stellt damit einen klar umrissenen Rahmen mit Zielsetzungen für die Stadtentwicklung Neu-Anspachs für die nächsten rd. 20 Jahre bereit.

Als Instrument zur Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes widmet sich das ISEK Themen wie Siedlungsstruktur, Freiraum, Ortsbild und Mobilität, die im Kontext ihrer räumlichen und zeitlichen Abhängigkeit betrachtet werden. Dabei verfolgt das ISEK sowohl langfristig ausgelegte Planungsstrategien als auch die Umsetzung zeitnaher Initiativprojekte.

Neben grundlegenden Parametern wie Lage, Geschichte, Bevölkerung, Wirtschaft, Siedlungsentwicklung und Soziales, wird der Prozess der Bürgerbeteiligung dokumentarisch begleitet und in seinen wesentlichen Stationen (Auftakt, Bürgerwerkstatt, Arbeitsgruppen) abgebildet. Davon ausgehend werden Schlüsselprojekte benannt, die jeweils einem der Handlungsfelder „Verjüngt“, „Vernetzt“, „Vertraut“, „Vereint“, „Verbunden“ zugeordnet sind, und als Perspektiven für die weitere Entwicklung und künftige Ausrichtung der Stadt dienen.

Das ISEK 2040 beinhaltet sowohl Projekte, die zuvor konkret in den Arbeitsgruppen vorgeschlagen wurden (z. B. Gründerzentrum für Start-ups), als auch solche, die aus der vorgehenden Bestandsaufnahme und deren fachlicher Analyse abgeleitet wurden (z.B. Neu-Anspach-App). Themen wie beispielsweise die Neue Mitte finden sich aufgrund ihrer Komplexität in mehreren Projekten wieder (z. B. Urbane Interpretation der Innenstadt, Marktplatzkonzept, Architektenwettbewerb: Neue Mitte), so auch beim Thema Verkehrsreduzierung (Moderne Mobilität, Grüne Entspannung: CO₂-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte, Fuß- und Radwege in und um Neu-Anspach).

Der Wunsch nach einer fairen und transparenten Vergabe von Grundstücken und Immobilien findet ebenso Berücksichtigung wie der nach schnellem Internet oder einer vertrauenswürdigen Informationsplattform für alle Interessierten. Einig ist man sich, dass Neu-Anspach eine Stadt im Grünen bleiben soll, dementsprechend sieht das ISEK 2040 u.a. die Entwicklung eines Gestaltungshandbuchs für Grünflächen sowie einen naturnah gestalteten Bürgerpark vor. Darüber hinaus widmet sich das Konzept einer behutsamen und maßvollen Stadtentwicklung (z. B. Neuinterpretation und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren), behält die alten Ortskerne im Blick, schafft Orte der Erholung, berücksichtigt aber auch das Freizeitangebot und greift gleichzeitig die steigende Nachfrage an neuen Siedlungsflächen auf.

Potenzielle Neubauf Flächen, ergänzt von einer fachlichen Empfehlung, werden anhand verschiedener Übersichtskarten dargestellt. Steckbriefe für jede einzelne der begutachteten Flächen liefern detaillierte Informationen und ermöglichen eine separate Beurteilung.

Den Entscheidungsträgern der Stadt Neu-Anspach ist damit eine Grundlage an die Hand gegeben, städtebauliche Beschlüsse für die Zukunft und Entwicklung der Stadt transparent und vorausschauend fassen zu können.



Neu-Anspach
PERSPEKTIVEN 2040

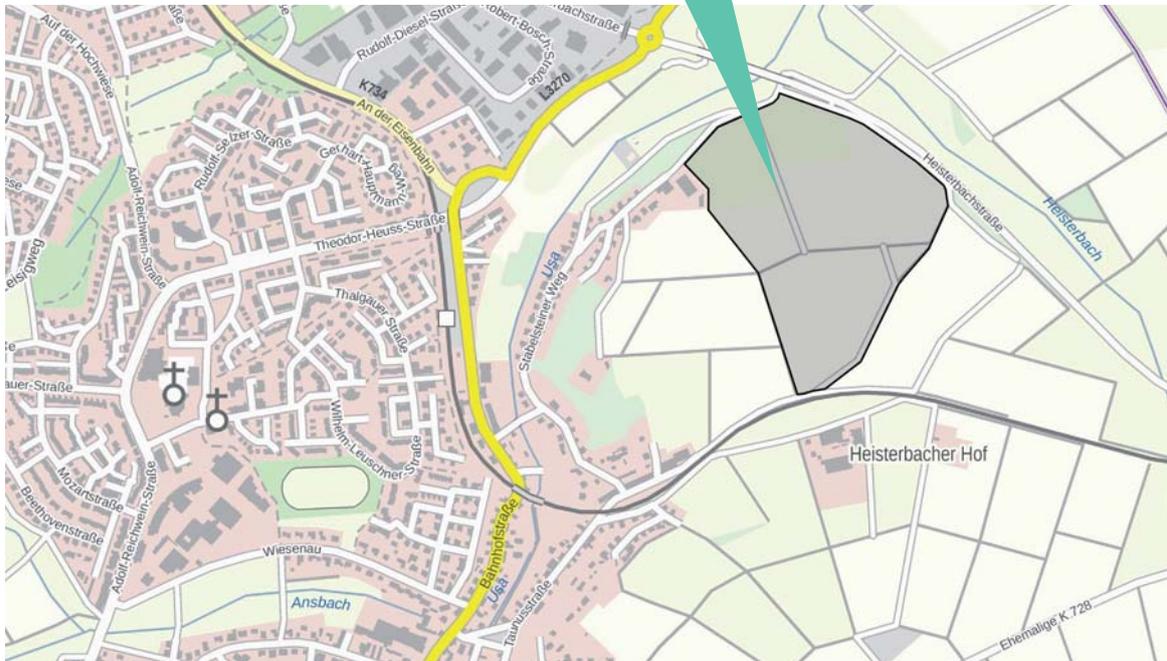
Anlage 1 Steckbriefe

BEWERTUNG

Kriterien	Eignung gegeben 5 - 4	Eignung eingeschränkt 3 - 2	Eignung fraglich 1 - 0
Verfügbarkeit, zeitl. Umsetzbarkeit	Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt	Grundstücke befinden sich im Streubesitz (Veräußerungsbereitschaft unklar) oder im Privat-/ Stadteigentum, Verfügung unter Vorbehalt	Grundstücke befinden sich im Privat-/ Stadteigentum, keine Verfügbarkeit
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Grundstückswert bis 50 EUR / m ² Erschließung über bestehende Straße Radius Bahnhofstelle R < 500 m	Grundstückswert 50 - 100 €/m ² Erschließung unklar oder in erheblichem Umfang ausbaubedürftig Radius Bahnhofstelle 500 m < R < 1.000 m	Grundstückswert >100 EUR/m ² Erschließung in erheblichem Umfang neubaubedürftig Radius Bahnhofstelle R > 1.000 m
Rechtliche Restriktionen		Überschwemmungs-, Landschaftsschutzgebiet, artenschutzrechtlich relevante Vorkommen. Weltkulturerbestatus	Abflussgebiet WSG, Schutzzone II Naturschutzgebiet Natura 2000-Gebiet
Planerische Restriktionen		entgegenstehende Flächenwidmung in RPS oder FNP städtebauliche Bedenken (Lage, Nachbarschaft, Gesamtentwicklung etc.)	
Fachliche Restriktionen		topografisch schwierige Lage landwirtschaftlich wertvolle Böden (Vorrang lt. RPS) Vorkommen gefährdeter Tier-/ Pflanzenarten, Vorkommen sensibler Lebensräume, sichtexponierte Lage in kulturhistorisch wertvoller Umgebung / Landschaft, Lärm- oder andere Immissions- / Emissionsvorbehalte	

STANDORT 1a

Alternativprüfung für die Ausweisung von Gewerbeflächen Stadtteil Ansbach Ost, Wenzelholz



Fläche

Adresse/ Lage

südlich der Heisterbachstraße-West , am Ende des Stabelsteiner Weges

Gemarkung, Flur, Flurstück

Gemarkung Ansbach (Ost), Flur 6 Flurstücke 139/1, 139/3 tlw., 139/5, Flur 7 Flurstück 171, 176, 174

Flächengröße

ca. 154.200 m²

Anzahl WE je ha Bruttowohnbauand

Flächenzuordnung/ Eigentümer

wenige Eigentümerstruktur, Stadt

Bodenrichtwert

nicht bekannt

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan
(RegFNP 2010)

Fläche für Landbewirtschaftung, Vorrang Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (Überschwemmungsgebiet)

Bebauungsplan

ja, teilweise liegt Flst. Nr. 171 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heisterbachstraße - West

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Acker, intensiv
benachbarte Nutzungen	Acker, Hofanlage, Heisterbachstraße, Usbachau, Streuobstwiese
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keine Anlagen
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Anbindung über Heisterbachstraße (Gemeindestraße), kurzer Weg zum GE, Geschwindigkeitsreduzierung = weniger Lärm, Erschließung und Entwicklung ohne Verkehr durch bestehende Baugebiete oder sonstige Beeinträchtigung der Anwohner möglich
ÖPNV	muss hergestellt werden, liegt aber im 1.000 m Radius der Taunusbahn, Haltestelle Anspach; liegt innerhalb 1.000 m Radius der Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Hauptgasstraße verläuft unterhalb der Heisterbachbrücke Strom: Leitungen liegen in der Straße Im Wenzholz bis zur Hausnr. 6 Telekom: Leitungen liegen in der Straße Im Wenzholz bis zur Hausnr. 6 Unitymedia: liegt nicht in diesem Bereich Wasser: Leitungen DN100 liegen in der Straße Im Wenzholz bis zur Hausnr. 6. Im Stabelsteiner Weg liegt eine Leitung DN80. Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetze möglich
Entsorgung	In der Straße Zum Wenzholz Mischwasserkanal DN250 vorhanden, aber nicht ausreichend. Trennsystem machbar als Einleitung in die Usa sowie Direktanschluss an Schmutzkanal des Abwasserverbands (ABV). Fachgerechte Überprüfung und Zustimmung der Kläranlage notwendig. Eventuell muss SMUSI-Berechnung erstellt werden.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley- Parabraunerden, Gley BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: mittel bis sehr hoch Ertragspotential: gering bis sehr hoch Feldkapazität: gering bis mittel Nitratrückhalt: gering bis mittel
Topografie	310 bis 340 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung Nordost
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Acker, intensiv

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	eine Vorbelastung bekannt, Schallemissionen Heisterbachstraße: 50 – 60dB(A)



Abb. 1: Heisterbachstraße, Blickrichtung nach Westen



Abb. 2: Heisterbachstraße, Blickrichtung Süd-Westen



Abb. 3: Im Plangebiet Blickrichtung Heisterbachstraße



Abb. 4: Blick vom westlichen Rand d. Plangebietes

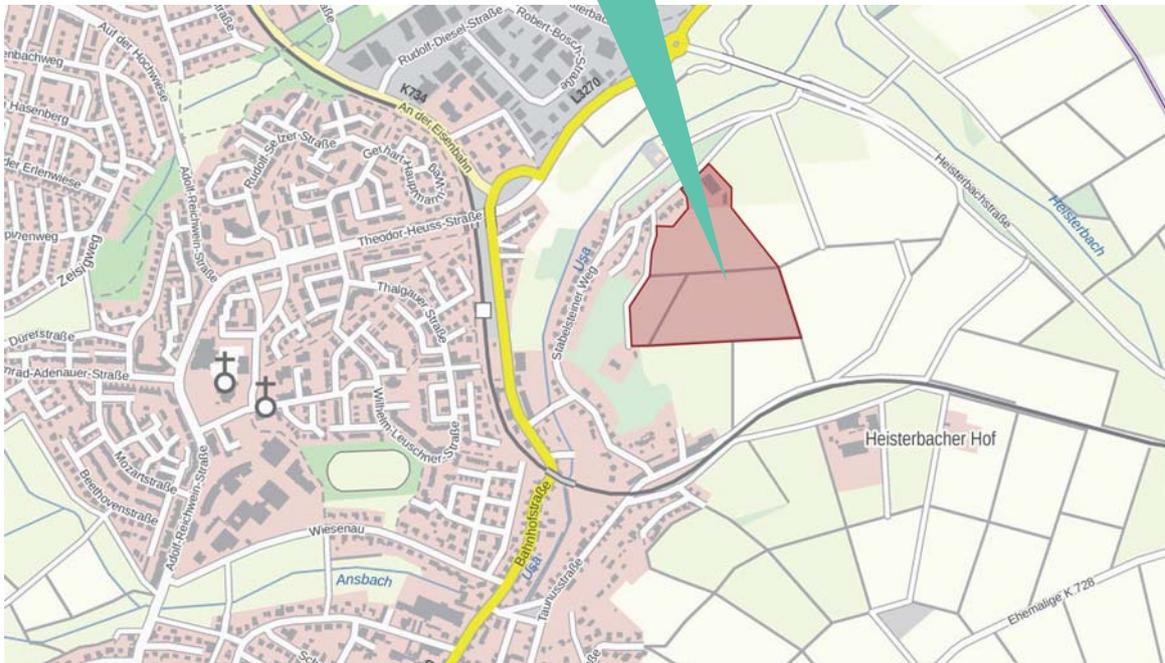


Abb. 5: Nördlicher Rand des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	die Stadt hat außer den Wegeparzelle kein Eigentum	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, mit direktem Anschluss an Heisterbachstraße, innerhalb 1.000 m Radius ÖPNV Grundstückswert unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet bzw. nur angrenzende Lage	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich, Ausgleichsfläche (lt. B-Plan Am Inchenberg, Heisterbachstraße 1./2.	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm, Bodenfunktionsbewertung mittel bis teilw. sehr hoch	3

STANDORT 1b

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
**Stadtteil Anspach Ost, Hinterm Stabelstein,
 Wenzholz**



Fläche

Adresse/ Lage	am Ende des Stabelsteiner Weges, südwestlich der Heisterbacher Straße und nördlich der Bahngleise
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach (Ost), Flur 6, Flurstücke 139/3 tlw 139/5 tlw., 141, 143, 144, 146, 147, 148
Flächengröße	ca. 75.350 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	337 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt, ansonsten private Eigentümer
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 290 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landbewirtschaftung Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (nordwestlicher Teil)
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Ackerfläche, Hofanlage mit Weidegrünland und Hecke, Streuobstwiese
benachbarte Nutzungen	Acker, Wald, Gewerbe, Wohnbebauung
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	landwirtschaftliche Gebäude
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	Heisterbacher Hof befindet sich minimal 81 m südlich des Areal

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	im Kontext mit den weiteren Gebietsentwicklungen am Stabelstein zu entwickeln
ÖPNV	zusätzlicher Bahnanschluss an Taunusbahn für Gebietsentwicklung am Stabelstein und Gewerbegebiet Zum Wenzelholz sinnvoll; liegt innerhalb 1.000 m Radius d. Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Gasleitung liegt bis in die Straße Zum Wenzelholz Strom: Leitungen liegen bis in die Straße Zum Wenzelholz Telekom: Leitungen liegen bis in die Straße Zum Wenzelholz Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Leitungen DN100 liegen bis in die Straße Zum Wenzelholz Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	In der Straße Zum Wenzelholz liegt ein Mischwasserkanal DN250, dieser wird nicht ausreichend sein. Trennsystem prinzipiell machbar als Einleitung in die Usa, sowie Direktanschluss an Schmutzkanal des ABV möglich. Fachgerechte Überprüfung und Zustimmung der Kläranlage notwendig. Eventuell muss SMUSI-Berechnung erstellt werden.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley- Parabraunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: hoch bis gering Ertragspotential: mitte bis hoch Feldkapazität: gering bis mittel Nitratrückhalt: gering bis mittel
Topografie	350 bis 330 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung Nordost
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Acker, intensiv, Obstbäume Ausgleichsmaßnahme für BG Am Inchenberg, einer

	Streuobstwiese Flst. 174 (nach § 13 HAGBNatSchG geschützt) (Ausgleichsfläche für Flurbereinigung Heisterbachstraße 1./2. BA), Anlegung einer Feldhecke Flst. 143 für Flurbereinigung Heisterbachstraße 1./2.BA
Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 6: südwestlicher Rand des Planungsareals



Abb. 7: westlicher Rand des Planungsareals



Abb. 8: westlicher Rand des Planungsareals Blick gegen Süden



Abb. 9: Bestandsvilla jenseits des westlichen Rand des Planungsareals



Abb. 10: Gewerbebrache am nördlichen Rand des Planungsareals

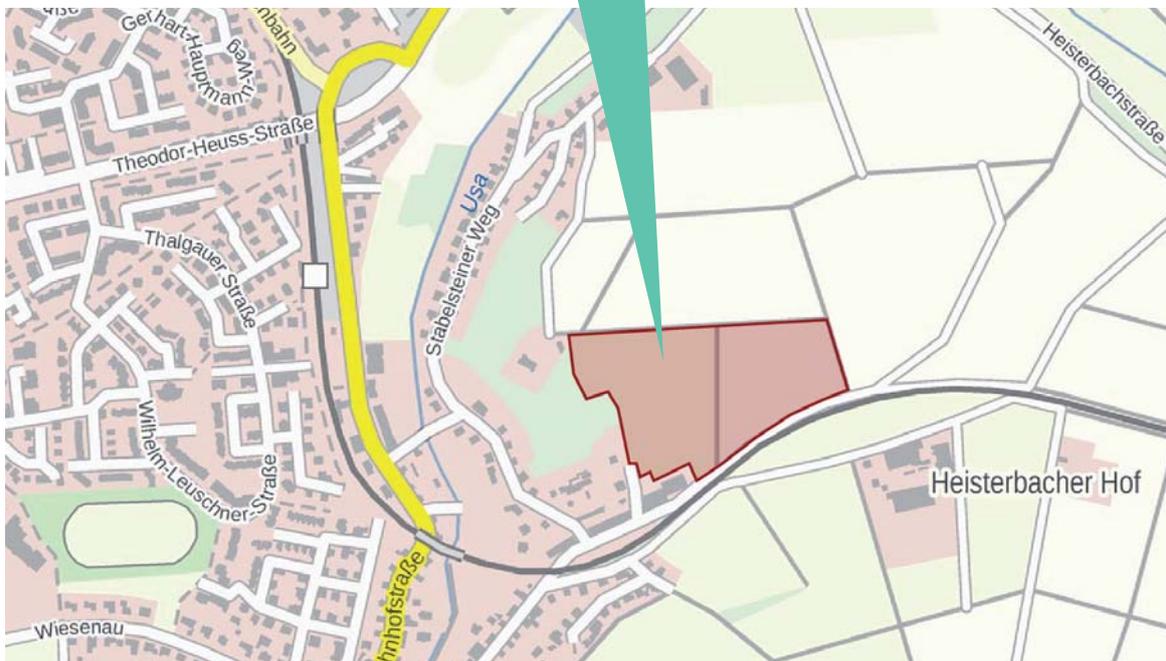


Abb. 11: Blick vom nordöstlichen Rand des Plangebietes gegen Westen

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden; ist von der Gebietentwicklung 1a abhängig, liegt im 1.000 m Radius ÖPNV, Grundstückswert unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm, hochwertige Böden, landw. Hof in < 100 m Entfernung	2

STANDORT 1c

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Anspach Ost, Hinterm Stabelstein 2



Fläche

Adresse/ Lage	östlich des Landhaus Stabelstein und nördlich der Bahnlinie bzw. des Areals Taunuslicht
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach (Ost), Flur 6, Flurstücke 150, 151 und 153, 154
Flächengröße	ca. 40.948 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	184 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentum
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 290 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landwirtschaft
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Ackerfläche, Pferdeweide
benachbarte Nutzungen	Acker, Wald, Gewerbebrache, Wohnbebauung
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Zaunanlage (Pferdeweide), Unterstand für Pferde
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	Heisterbacher Hof befindet sich minimal 82 m südlich des Areals

Infrastruktur	
verkehrliche Erschließung	Im Kontext mit den weiteren Gebietsentwicklungen am Stabelstein zu entwickeln. Vorläufige Erschließung über den Stabelsteiner Weg möglich.
ÖPNV	zusätzlicher Bahnanschluss an Taunusbahn für Gebietsentwicklung Stabelstein und Gewerbegebiet Zum Wenzholz sinnvoll, liegt innerhalb 1.000 m Radius der Taunusbahn
mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Gasleitung liegt in der Taunusstraße bis zur Kreuzung der Bahnlinie Strom: Leitungen liegen bis zur Gewerbefläche Taunuslicht Telekom: Leitungen liegen bis zur Gewerbefläche Taunuslicht Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Leitungen DN150 liegen unterhalb der Gewerbebrache Taunuslicht Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Anschluss an Mischwasserkanal DN500 im Feldwegbereich möglich. Überprüfung durch Fachingenieur jedoch notwendig, da hier auch die Zustimmung der Kläranlage benötigt wird, sowie ggf. eine neue SMUSI-Berechnung erstellt werden muss.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotential: gering bis mittel Feldkapazität: sehr gering bis gering Nitratrückhalt: sehr gering bis gering
Topografie	350 bis 335 m ü. NN, starkes Gefälle Richtung Süden
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Acker, intensiv, Pferdeweide

naturschutzrechtliche Relevanz	geringe naturschutzfachliche Bedeutung
artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt; Schallemissionen durch Taunusbahn, welche in regelmäßigen Abständen (15 min) verkehrt



Abb. 12: südöstlicher Rand des Plangebietes entlang der Bahngleise



Abb. 13: Fläche nördlich der Gewerbebrache Taunuslicht



Abb. 14: Feldweg mitten im Planungsareal von Süd nach Nord



Abb. 15: Blick vom Stabelberg auf den Inchenberg



Abb. 16: Blick über das Planungsareal von Nord nach Süd



Abb. 17: Östlicher Rand Taunuslicht



Abb. 18: Mitten im Plangebiet, Blick nach Westen

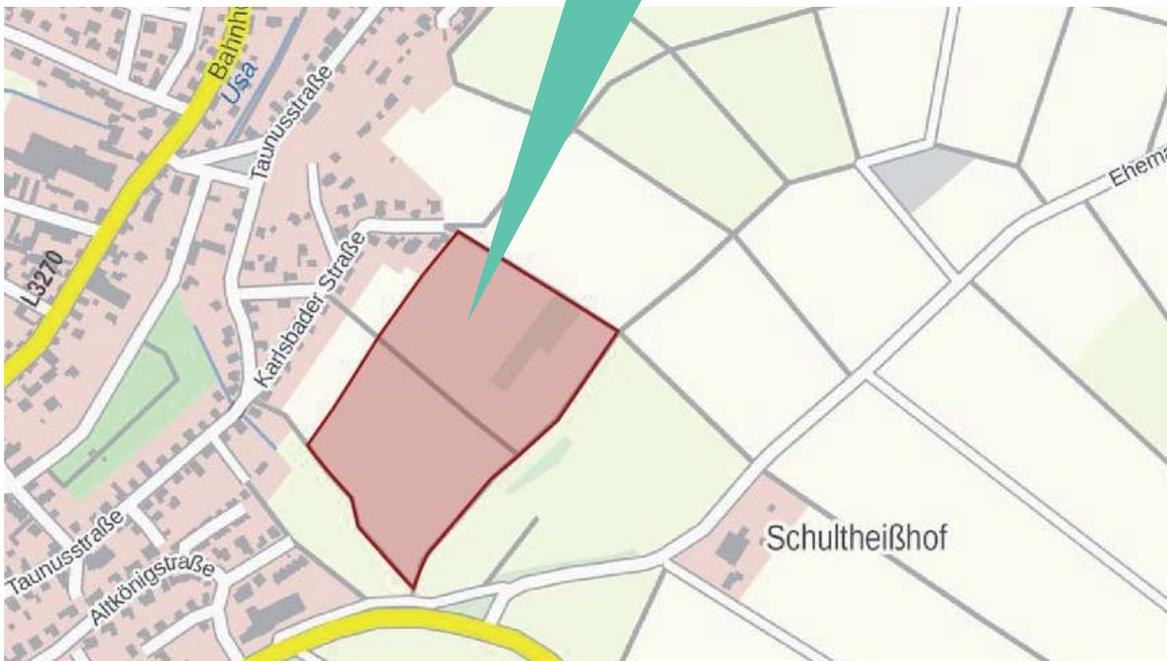


Abb. 19: Streuobst

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, bzw. ist über bestehendes Straßennetz problematisch; ist von der Gebietentwicklung 1a und b abhängig, liegt im 1.000 m Radius ÖPNV Grundstückswert unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm, landwirtschaftlicher Hof in > 100 m Entfernung	3

STANDORT 2a

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
**Stadtteil Anspach Ost, Hinterm Gehöft,
 Langgewann**



Fläche

Adresse/ Lage	Gewanne Im Gehöft, Hinterm Gehöft und Langgewann, südwestlich der Taunusstraße, südlich der Karlsbader Straße, nordwestlich der Saalburgstraße
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach, Flur 11 Flurstücke 102/3, 101, 100, 92/2, 96, 95, 94, 67/2, 93/1, 93/2, 90/17, 90/16, 90/13, 90/14, 90/15, 73/3, 73/6, 72, 71, 70, 69, 68, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89
Flächengröße	ca. 71.308 m ² plus angrenzende Wegeflächen
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	320 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentum, nur angrenzende Wegeflächen im Eigentum der Stadt
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 360 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Grünflächen
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft
benachbarte Nutzungen	Gärten, Acker, Wiesen- und Weiden, Wohnbebauung
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Reitplatz mit Gebäuden, Zaunanlagen, Gartenhütten
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	im Kontext mit d. Gebietsentwicklungen 2 b/c/d: Am Wehrheimer Weg, Inchenberg und Wolfsgalgen über L3041 zu entwickeln; vorl. Erschließung über Taunusstraße nicht und über Herzbergstraße aufgrund angrenzendem Retentionsgraben bedingt möglich
ÖPNV	Anschluss muss hergestellt werden liegt im 1.000 m Radius der Taunusbahn, Haltestelle Anspach
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Leitung liegt in Altkönigstraße Strom: Leitungen liegen in der Straße Herzbergstraße bis zur Hausnr. 14. Telekom: Leitungen liegen in der Straße Herzbergstraße bis zur Hausnr. 14. Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Leitungen DN125 liegen in der Straße Herzbergstraße bis zur Hausnr. 14. Durch das gepl. Baufeld verläuft ebenfalls eine Leitung DN80. Eine weitere Wasserleitung DN 150 endet im nördlichen Bereich in der Karlsbader Str. vor Haus Nr. 26 Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Anschluss an Mischwasserkanal DN500 im Feldwegbereich möglich. Fachgerechte Überprüfung Zustimmung der Kläranlage notwendig. Eventuell muss SMUSI-Berechnung erstellt werden.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerden und Pseudogley-Parabraunerde BodenViewerHessen: Bodenfunktionsbewertung: mittel bis gering Ertragspotential: gering bis mittel Feldkapazität: gering Nitratrückhalt: gering
Topografie	mittleres Gefälle von rd. 370 auf 345 ü. NN
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet direkt betroffen, in rd. 1 km Entfernung FFH-Gebiet Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach
Biotoptypen	intensiv genutzte Ackerflächen und Freizeitgarten mit Nadelbäumen, Weideflächen

	und kleine Streuobstwiese (nach § 13 HAGBNatSchG geschützt), Gärten sowie Pferdestallung mit kleinem Reitplatz
Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potenziell artenschutzrechtlich relevanter Vogel- sowie Fledermausarten möglich. Hinweis auf angrenzendes Wildkatzenareal rd. 300 m Entfernung
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 20: Feldweg am nordöstlichen Rand des Planungsareal



Abb. 21: Feldweg von Herzbergstraße



Abb. 22: Zugang zur Straße Am Schultheißhof



Abb. 23: Bachlauf entlang des Feldweges



Abb. 24: Reiterhof südwestlich des Planungsareals

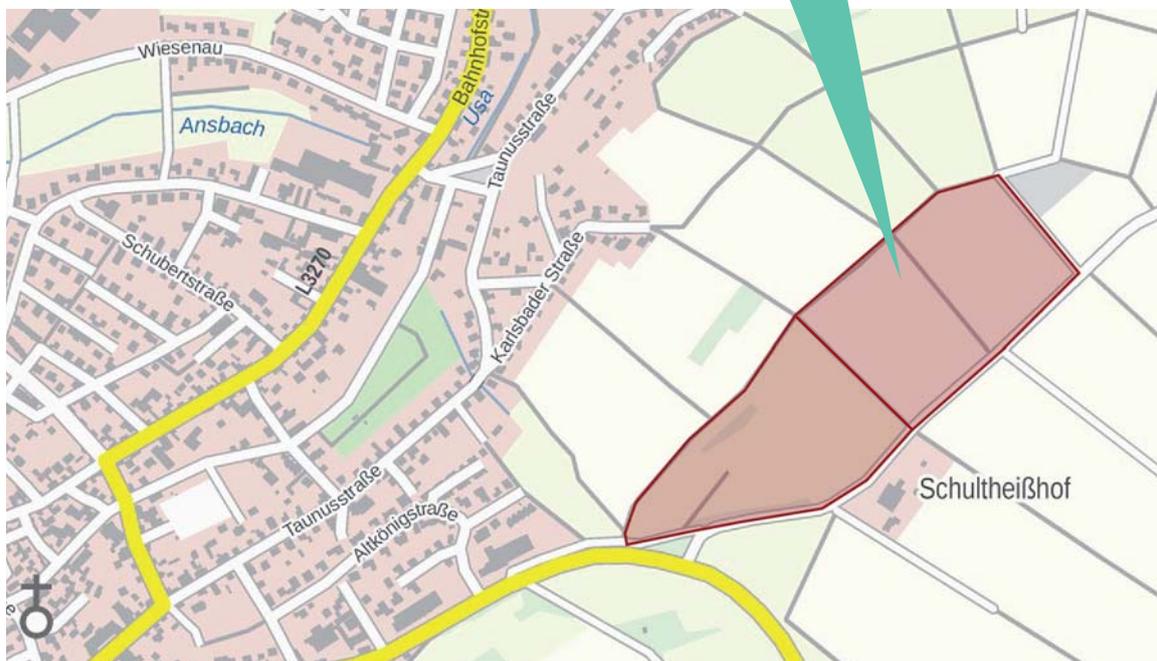


Abb. 25: Blick aus Nordwesten über das Planareal

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	verkehrliche Erschließung schwierig, Ausbau des vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzes notwendig, ist abhängig von Gebietsentwicklung 2b, liegt im 1.000 m Radius ÖPNV Baugebietsentwässerung im Trennsystem	3,5
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet betroffen, Streuobst (§ 13 HAGBNatschG), Artenschutz (Vögel, Fledermäuse, Offenlandarten, Wildkatzen-Populationsareal)	3
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	Landwirtschaft, sichtexponiert, Artenschutz	3

STANDORT 2b

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Anspach Ost, Am Wehrheimer Weg



Fläche

Adresse/ Lage	gegenüber dem Schultheißhof , Gewinn Platte und Wehrheimer Weg , nördlich ehemaliger K728
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach, Flur 20 ,1- 3, 4/1,5/1, 6 – 8, 9/2, 10/1, 11, 12, 42, 44,45, 46/1-46/4, 47 - 50
Flächengröße	ca. 111.490 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	501 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt: 27.561 m ² zzgl. Wegeflächen, ansonsten private Eigentümer
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 360 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landwirtschaft
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft
benachbarte Nutzungen	Wiesen- und Weiden, Ackerfläche
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keine
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	Schultheiðhof befindet sich in direkter Nachbarschaft (ca. 5 m entfernt)

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	im Kontext mit den weiteren Gebietsentwicklungen des Standortes 2 a/c/d: Hinterm Gehöft/ Langgewann, Inchenberg & Wolfsgalgen über L3041 zu entwickeln
ÖPNV	Buslinie 63 (NA – Usingen) streift das Planungsareal, Anschluss muss hergestellt werden; außerhalb d. 1.000 m Radius d. Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.) ACHTUNG!!! Im oberen Teil des Planbereiches ist der Versorgungsdruck unter 1,8 bar.	größere Kanalbauarbeiten erforderlich, Druckentwässerung läuft durch das Baugebiet Gas: keine Gasleitung in der Nähe Strom: Leitungen verlaufen entlang der alten Kreisstraße Telekom: Leitungen verlaufen entlang der alten Kreisstraße Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Leitungen DN80 des Schultheiðhofes verläuft durch das gepl. Baugebiet. keine Kanalanschlussleitungen vorhanden, nur Druckentwässerungsleitung Schultheiðhof Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Mischsystem nur möglich, wenn größere Kanalbauarbeiten umgesetzt werden. Es verläuft entlang des westlichen Feldweges eine Druckentwässerungsleitung. Einleitung von Wassermengen in Taununsstraße muss fachgerecht geklärt werde. Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerden & Pseudogley-Parabraunerde BodenViewerHessen: Bodenfunktionsbewertung: sehr gering bis gering Ertragspotential: gering bis mittel Feldkapazität: gering Nitratrückhalt: gering
Topografie	380 bis 370 m ü. NN
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen, im SW angrenzend das FFH-Gebiet Erlenbach
Biototypen	intensiv genutzte Ackerflächen & Weideflächen

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potent. artenschutzrechtlich relevanter Vogel- & Fledermausarten möglich
Landschaftsbild	geringe bis mittlere Arten- und Strukturvielfalt, exponiert
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 26: Angrenzendes Areal der Wasserwerke Neu-Anspach



Abb. 27: Angrenzendes Areal der Wasserwerke Neu-Anspach



Abb. 28 Blick auf die im Süden angrenzende Kreisstraße

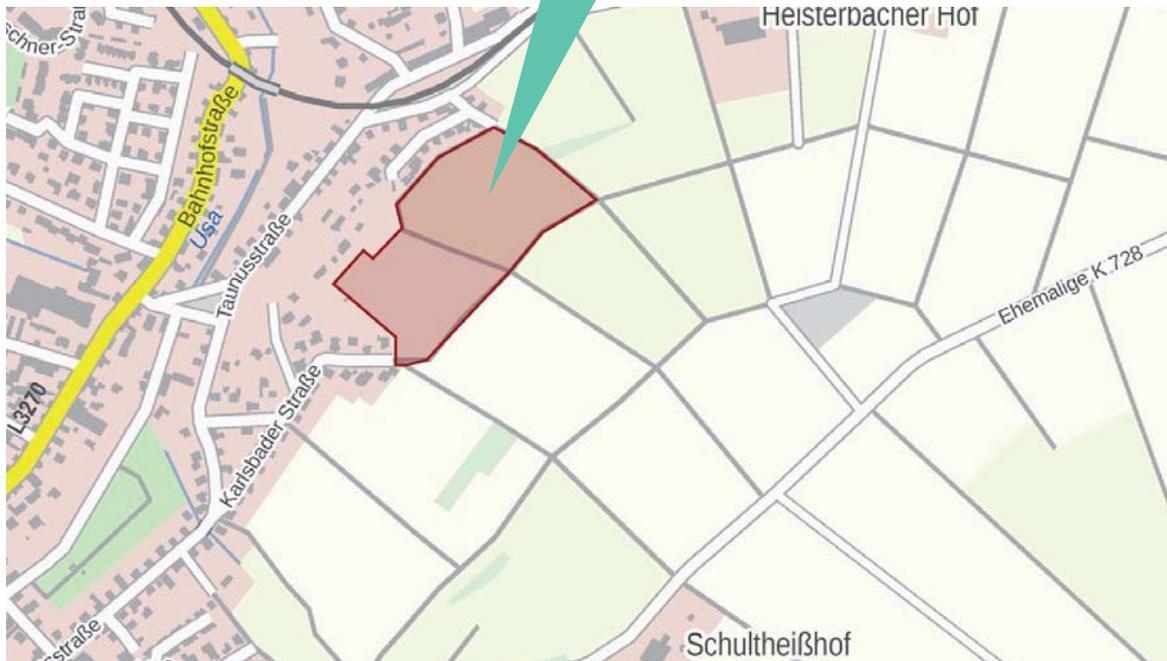


Abb. 29: Blick über das Planungsareal gegen Süden

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt und Privateigentümer	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	äußere Erschließung durch Anbindung an Kreisstraße, vorhandenes Versorgungsnetz muss ausgebaut werden, Entsorgung größere Kanalarbeiten notwendig, Grundstückswert von unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet betroffen, FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig	4
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	Landwirtschaft, sichtexponiert, Artenschutz, landwirtschaftlicher Hof unmittelbar östlich angrenzend	3

STANDORT 2c

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Anspach Ost, Inchenberg, 2. BA



Fläche	
Adresse/ Lage	östlich der Taunusstraße, westlich der Karsbader Straße, nordöstlich begrenzt von der Straße Am Inchenberg; Gewinn In der Hölle, Am Inchenberg
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach, Flur 11 Flurstücke 49/2, 61/1, 62, 63/3, 63/4, Flur 10 Flurstücke 48, 49, 50, 51, 52, 53/3, 106/1, 54/2
Flächengröße	ca. 39.187 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	176 bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt. 12.563 m ² zzgl. Wege, Rest: Privateigentum
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 360 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht	
Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Vorrang für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
Bebauungsplan	Flur 11 Flst 63/3 & 63/4 B-Plan Karlsbader Straße (festgesetzt: lw. Fläche)

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft
benachbarte Nutzungen	Wohnbebauung Am Inchenberg & Karlsbader Straße
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keine
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	zwischen Karlsbader Straße und Am Inchenberg gelegen, über welche auch eine neue Erschließung herzustellen ist
ÖPNV	Linie 63 (Usingen – NA), 64 (Wehrheim – NA), 80 (Königstein – NA), 69 (Rod am Weil – NA), 60 (Königstein – NA), innerhalb des 1.000 m Radius d. Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Leitung liegt bis in die Straße Am Inchenberg Strom: Leitungen liegen in der Straße Am Inchenberg bis zur Hausnr. 7. Telekom: Leitungen liegen in der Straße Am Inchenberg bis zur Hausnr. 7. Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Leitungen DN100 liegen in der Straße Am Inchenberg bis zur Hausnr. 7., Leitung DN150 liegt in der Karlsbader Straße bis zur Hausnr. 26. Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Am Inchenberg: Mischsystem, Neubaugebiet: Trennsystem erforderlich, hohe Kosten Mischsystem nur möglich, wenn größere Kanalbauarbeiten umgesetzt werden. Ein- leitung von Wassermengen in Taununsstraße muss fachgerecht geklärt werde. Zustim- mung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: sehr gering bis gering Ertragspotential: gering Feldkapazität: sehr gering bis gering Nitratrückhalt: sehr gering bis gering
Topografie	mittleres bis steiles Gefälle von rd. 365 auf 345 ü. NN
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	überwiegend Weideflächen (Pferde), größere Gartenbrache mit Gehölzsukzession,

	Sträucher und Laubbäumen, intensiv genutzte Ackerfläche
Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen poten. artenschutzrechtliche relevanter Vogel- sowie Fledermausarten möglich. Hinweis auf angrenzendes Wildkatzenareal rd. 300 m Entfernung
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe bis mittlere Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- und Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 30: südwestlicher Rand des Plangebietes, Blickrichtung Nord



Abb. 31: östlicher Rand des Plangebietes, Blickrichtung Südwesten



Abb. 32: Blick auf das Planareal aus SüdWesten

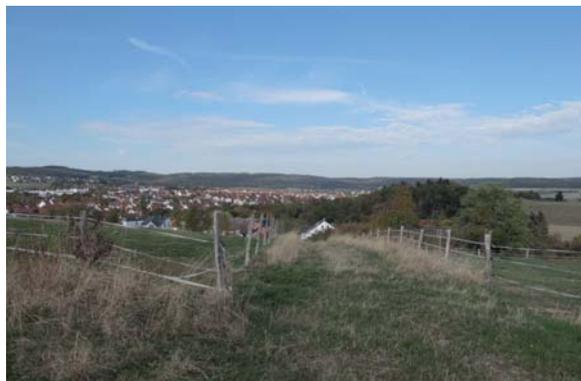


Abb. 33: Östlicher Rand des Plangebietes, Blickrichtung Stabelberg

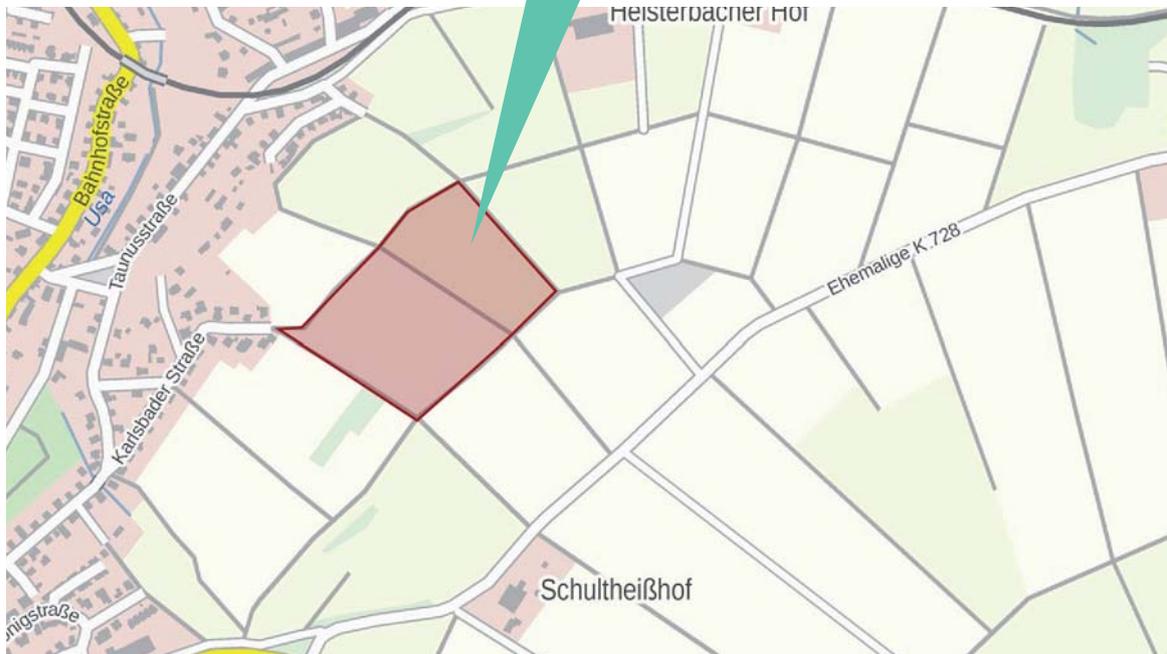


Abb. 34: Nord-östlicher Rand des Plangebietes, Blickrichtung Südosten

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt und Privateigentümer	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Versorgungsanschluss möglich, Entsorgung Trennsystem notwendig, abhängig von Gebietsentwicklung 2b, liegt im 1.000 m Radius ÖPNV topographisch schwierige Lage, Grundstückswert unter 50 €	2
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet, Artenschutz (Vögel, Fledermäuse, Offenlandarten, Wildkatzen-Populationsareal)	3
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	landwirtschaftlich, sichtexponiert, Artenschutz	3

STANDORT 2d

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Anspach Ost, Wolfsgalgen



Fläche

Adresse/ Lage	am Ende der Karsbader Straße, südlich der Gewanne In der Hölle und Inchenberg
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach (Ost), Flur 10, Flurstücke 46, 47/1, 47/2, Flur 11 Flurstücke 64, 65, 66
Flächengröße	ca. 54.434 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	244 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt. 5.038 m ² zzgl.: lw. Wege, Rest: Privateigentum
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 360 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (nur am südwestlichen Rand)
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft, Acker
benachbarte Nutzungen	Weiden und Wiesen, Acker, Garten
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keine
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	im Kontext Gebietsentwicklungen unter 2 a/b/c: Hinterm Gehöft/ Langewann, Am Wehrheimer Weg und Inchenberg über L3041 zu entwickeln; vorl. Erschließung über Karlsbader Straße temporär möglich
ÖPNV	Linie 63 (Usingen – NA), 64 (Wehrheim – NA), 80 (Königstein – NA), 69 (Rod am Weil – NA), 60 (Königstein – NA), innerhalb des 1.000 m Radius d. Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: bis zur Hausnr. 26 Karlsbader Straße liegt eine Gasleitung Strom: Leitungen liegen in der Straße Karlsbader Straße bis zur Hausnr 26. Telekom: Leitungen liegen in der Straße Karlsbader Straße bis zur Hausnr 26. Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Leitungen DN100 liegen in der Straße Karlsbader Straße bis zur Hausnr 26. Leitung DN150 liegt in der Karlsbader Straße bis zur Hausnr. 26. Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Mischsystem nur möglich, wenn größere Kanalbauarbeiten umgesetzt werden. Es verläuft entlang des westlichen Feldweges eine Druckentwässerungsleitung. Einleitung von Wassermengen in Taunusstraße muss fachgerecht geklärt werde. Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotential: gering Feldkapazität: gering Nitratrückhalt: gering
Topografie	370 bis 360 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung N
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Acker, intensiv

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen nicht zu erwarten
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	keine Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 35: Wendehammer Karlsbaderstraße



Abb. 36: Feldweg in Verlängerung der Karlsbaderstraße



Abb. 37: Feldweg senkrecht zu Feldweg (Abb.38), Blickrichtung Nordost



Abb. 38: Standpunkt Abb. 37, Blickrichtung Süden

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt und Privateigentümer	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Versorgungsanschluss nur mit sehr großem Aufwand möglich, Entsorgung über Mischsystem mit sehr großem Aufwand möglich ist abhängig von Gebietsentwicklung 2b,	2,5
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Artenschutz	4

STANDORT 3a

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
**Stadtteil Anspach West, Friedrich-
Ludwig-Jahn-Straße, Nord – westlicher Teil**



Fläche

Adresse/ Lage	zwischen L3041 und Verlängerung Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße (FLJ Straße)
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach (West), Flur 30, Flurstücke 40/1, 41, 43/1, 44, 46, 47, 51
Flächengröße	ca. 26.521 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	119 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	überwiegend im Eigentum der Stadt ausser Privateigentum: Flst. 40/1, 3.784 m ²
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 360 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss 20.2.2013 (ohne Flst 40/1)

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Grünland mit Baum- und Strauchhecke (primär Nadelbäume) sowie Einzelbäumen innerhalb der Fläche, Feldweg
benachbarte Nutzungen	Sportplatz, Wald, Landesstraße, Wohngebiet
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keiner
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	zwischen FLJ & Weilstraße gelegen, in Verbindung mit Siedlungsentwicklung am Belzbecker neue Erschließung des Gebietes von der L3041 erstrebenswert
ÖPNV	Buslinie 80 (Königstein – NA), Bus 60 (Königstein – NA), außerhalb des 1.000 m Radius d. Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: liegt in Weilstraße sowie FLJ Straße Strom: liegt in Weilstraße sowie FLJ Straße Telekom: liegt in Weilstraße sowie in FLJ Straße Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: DN150 liegt in FLJ Straße bis zum Klingenbergweg. DN200 liegt in Weilstraße Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Trennsystem möglich, wenn größere Kanalbauarbeiten umgesetzt werden. Vorfluter führt in bestehende Bachverrohrung, der das ganze Stadtgebiet durchläuft, folglich ist eine fachliche Überprüfung der Abwassermengen (DN250) in die vorh. Entwässerungsleitungen notwendig. Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: sehr gering bis gering Ertragspotential: gering bis mittel Feldkapazität: sehr gering bis gering Nitratrückhalt: sehr gering bis gering
Topografie	380 bis 365 m ü. NN, Gefälle Richtung Norden
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Grünland, einzelne Laub-/Obstbäume, Ruderalfur, Grünfläche mit Baum-& Strauchhecke (primär Nadelbäume)

Naturschutzrechtliche Relevanz	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, mittlere Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- und Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	Altablagerungen – altlastenverdächtig (ehem. Müllplatz am SW Rand des Plangebietes), ALTIS-Nr. 434.007010-00.002; Straßenlärm L 3041 Tg 55-75 dB



Abb. 39: Luftbild Planungsareal 3a & b



Abb. 40: südlicher Rand des Planungsareals gegen Westen



Abb. 41: Blick auf die im Norden angrenzende Weilstraße (weiter südlich)



Abb. 42: Blick auf die im Norden angrenzende Weilstraße (weiter nördlich)



Abb. 43: Blick auf die Weilstraße



Abb. 44: Blick über das Planungsareal gegen Süden

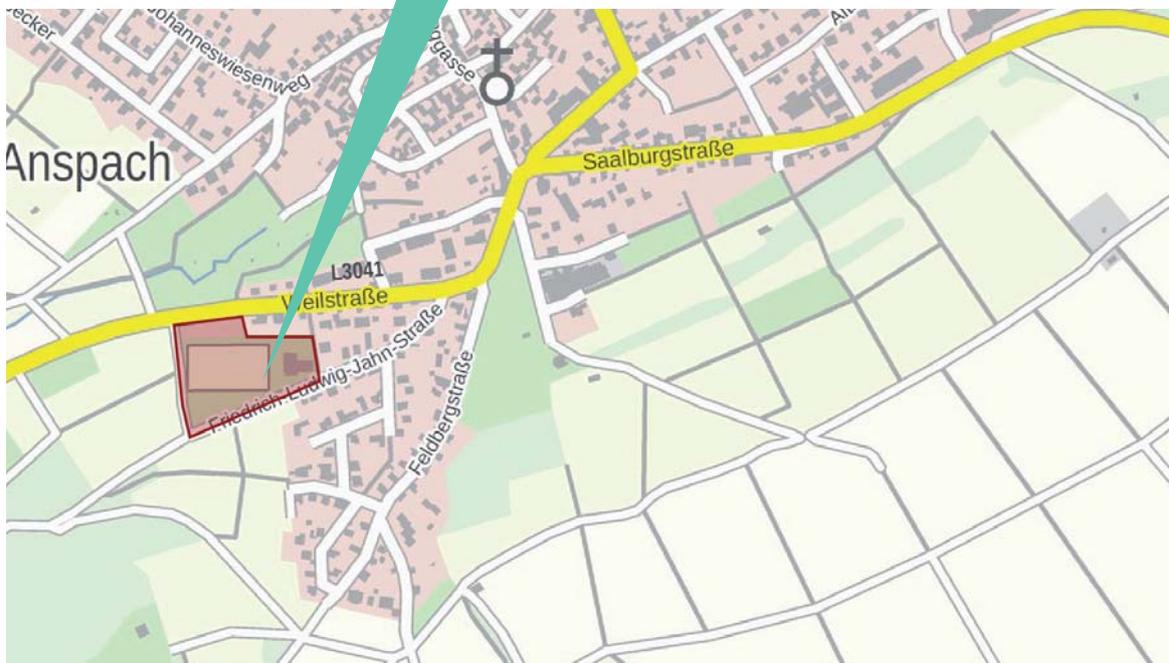


Abb. 45: südwestlicher Rand des Planungsareals

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt ist Eigentümer aller Grundstücke ausser Flst. 40/1	5
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, durch Straßenausbau FLJ-Straße, Ver- und Entsorgungsanbindung an FLJ-Straße möglich Grundstückswert unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet, Artenschutz	4
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm	3

STANDORT 3b

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
**Stadtteil Anspach Ost, Friedrich-
Ludwig-Jahn-Straße, Nord – östlicher Teil**



Fläche

Adresse/ Lage zwischen L3041 und Verlängerung der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße

Gemarkung, Flur, Flurstück Gemarkung Anspach (West), Flur 29, Flurstücke 123/4, 123/5, 125/1

Flächengröße ca. 17.272 m²

Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland 77 WE bei 45 WE/ha

Flächenzuordnung/ Eigentümer Stadt: 14.998 m², Privateigentum

Bodenrichtwert angrenzendes Bauland 360 €/m² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) Grünfläche mit besonderer Funktion: Sportanlage; Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Bebauungsplan keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Sportanlage, Streuobstwiese (nördlicher Teil an Landesstraße)
benachbarte Nutzungen	Wohnbebauung, Landesstraße
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Sporthalle, Sportplatz
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	zwischen FLJ & Weilstraße gelegen, in Verbindung mit Siedlungsentwicklung am Belzbecker neue Erschließung des Gebietes von der L3041 erstrebenswert
ÖPNV	Buslinie 80 (Königstein – NA), Bus 60 (Königstein – NA), außerhalb des 1.000 m Radius d. Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: liegt in Weilstraße & in FLJ Straße Strom: liegt in Weilstraße & in FLJ Straße Telekom: liegt in Weilstraße & in FLJ Straße Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: DN150 liegt in FLJ Straße bis Klingenbergweg; DN200 liegt in Weilstraße, DN100 liegt auf dem Sportgelände
Entsorgung	Trennsystem möglich, wenn größere Kanalbauarbeiten umgesetzt werden. Vorfluter führt in bestehende Bachverrohrung, die das ganze Stadtgebiet durchläuft, folglich ist eine fachliche Überprüfung der Abwassermengen (DN250) in die vorh. Entwässerungsleitungen notwendig. Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden Fläche wird im BodenViewer Hessen vielfach nicht betrach- tet. Die angrenzenden Flächen folgende Eigenschaften auf.	Braunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: sehr gering bis gering Ertragspotential: gering bis mittel Feldkapazität: sehr gering bis gering Nitratrückhalt: sehr gering bis gering
Topografie	380 bis 365 m ü. NN, Gefälle Richtung Norden
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Intensivrasen, versiegelte & teilversiegelte Flächen, Hecken, Laubbäume

Naturschutzrechtliche Relevanz	Sportanlage: geringe naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- und Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt; Straßenlärm L 3041 Tg 55-65 dB



Abb. 46: Sporthalle Bestand



Abb. 47: Blick auf den Sportplatz



Abb. 48: Blick aus Südwesten entlang der FLJ Straße

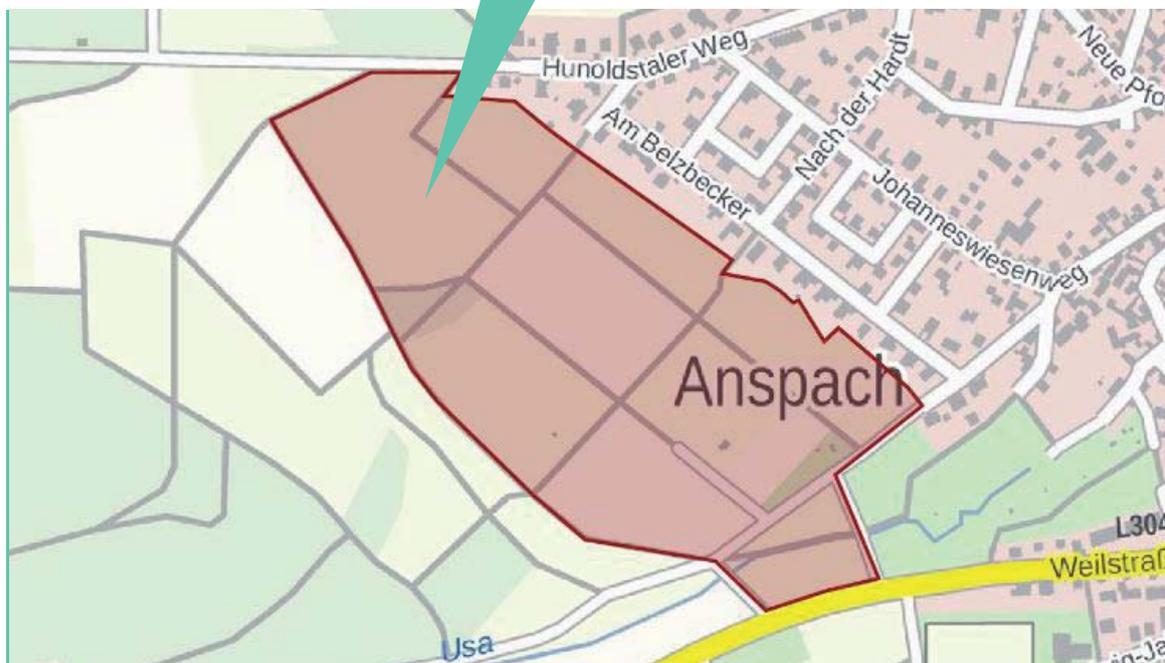


Abb. 49: Blick auf den Bolzplatz

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	die Stadt ist Eigentümer des Plangebietes ausser Flst. 123/5 & 123/4.	5
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Ver- und Entsorgungsleitung teilweise in FLJ- und Weilststraße vorhanden, und Anbindung möglich, muss aber überprüft werden Grundstückswert unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm	3

STANDORT 4

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Anspach West, Belzbecker



Fläche

Adresse/ Lage	nördlich der L3041 bis Hunoldstalerweg
Gemarkung, Flur, Flurstück	Anspach, schließt sich nordwestlich an die Ortslage von Anspach an
Flächengröße	153.865 m ² (144.983 m ² + 8.882m ² Ü-Gebiet)
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	650 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt: ca 34.000 m ² , Streubesitz
Bodenrichtwert	Teilfläche Gartenbauland: 25 €/m ² , angrenzendes Bauland 380 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besonderer Klimafunktionen, Grünfläche/ Garten, Vorrangflächen für Natur- & Landschaft, Vorbehaltsfläche vorbeugender Hochwasserschutz (Usbach)
Bebauungsplan	Bebauungsplan Erzkaut im Norden des Plangebietes wurde aufgehoben

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft, Kleingärten, Imker, Schäfer
benachbarte Nutzungen	Landwirtschaft im Westen & Wohngebiet im Osten
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Gartenhütten im Bereich der Kleingärten; ein verlassenes Holzgebäude & betoniertes Loch im Boden inkl. Einfriedung am SW Zipfel der Erzkaut
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	abschnittsweise Erschließung möglich, Haupteerschließung im 1. BA über den Hunoldstaler Weg. Langfristig ist ein Anschluss an die L 3041 erforderlich. Innere Erschließung durch Ringstraßensystem muss neu hergestellt werden.
ÖPNV	S: Buslinie 80 (Königstein – NA), Bus 60 (Königstein – NA), im N: Anschluss muss hergestellt werden, außerhalb 1.000 m Radius Haltestelle Anspach Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.) Kompletter Neuanschluss inkl. Medien erforderlich. Wasserversorgung teilweise aufwändig aber möglich. Aufnahme in SMUSI-Berechnung möglich.	Gas: liegt im Hunoldstaler Weg, Am Bälzbecker und Weilstraße Strom: liegt in den angrenzenden Wohnbebauungen Telekom: liegt in den angrenzenden Wohnbebauungen Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: DN250: Hunoldstaler Weg, DN100: An der Erzkaut, DN200: Kreuzungsbereich Nach der Hardt ACHTUNG !! Im NW Teil des BG liegt der Versorgungsdruck < 2,0 bar. Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Trennsystem möglich, wenn größere Kanalarbeiten umgesetzt werden. Vorfluter führt in bestehende Bachverrohrung, die das ganze Stadtgebiet durchläuft, folglich ist eine fachliche Überprüfung der Abwassermengen (DN250) in die vorh. Entwässerungsleitungen notwendig. Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerde BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: sehr gering bis mittel Ertragspotential: mittel Feldkapazität: mittel Nitratrückhalt: gering
Topografie	420 - 360 ü. NN mit leicht geschwungen Relief, SO exponierte Hanglage
Schutzgebiete	angrenzendes Überschwemmungsgebiet (Usbach) wird bei Anschluss an die Landesstraße berührt, sonst kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Acker, Ackerbrache, intensiv genutzte Weiden & Wiesen, artenreichere Weide mit

	Magerkeitszeigern in Kuppenlage, Hecken & Gebüsch, Zier- & Freizeitgärten, Streuobstbestände (nach § 13 HAGBNatSchG geschützt)
Naturschutzrechtliche Relevanz	mittlere bis hohe Bedeutung inkl. hohem Biotopentwicklungspotential
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Vogel- & Fledermausarten sowie Heuschrecken/Tagfalter möglich
Landschaftsbild	mittlere bis hohe Arten- und Strukturvielfalt, sichtexponiert
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	Nordwesten: Siedlungsfunde, Vorgeschichte
Vorbelastungen	Boden: Zink- & Nickelbelastung, Straßenverkehrslärm L 3041 Tg 40-75 dB



Abb. 50: Luftbild über das Planareal



Abb. 51: Blick auf die Weilstraße (Osten)



Abb. 52: Blick auf die Weilstraße (Westen)



Abb. 53: Usatal



Abb. 54: Nutzfläche (Schäfer) im südlichen Teil des Plangebietes



Abb. 55: Verlängerung der Schmittener Staße



Abb. 56: bewaldete Fläche in der Mitte d. Plangebietes, Blick aus Nordwest



Abb. 57: Gebäudebestand



Abb. 58: Blick von Nordwesten über das Plangebiet

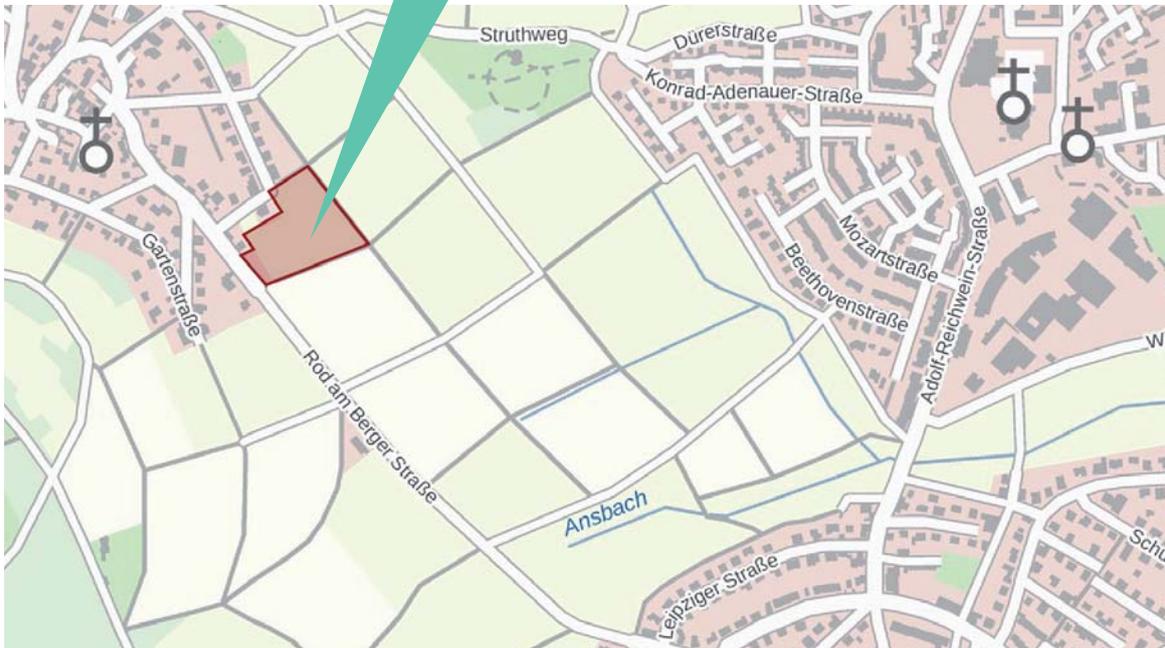


Abb. 59: Retentionsgraben am nördlichen Rand des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt und Privateigentum	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	äußere Erschließung durch Anbindung an L 3041, innere Erschließung Neuaufbau und z.T. über Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetz, größere Kanalarbeiten notwendig, Grundstücksankauf von unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	Durchquerung des angrenzenden Ü-Gebietes (Usbach) für Erschließung, Denkmalschutz (Boden)	4,5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	Landwirtschaft, sichtexponiert, Artenschutz	3

STANDORT 5

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Rod am Berg, Unter dem Anspacher Pfad



Fläche

Adresse/ Lage	östlich der Höhenstraße und südlich des Langwiesenwegs
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Rod am Berg, Flur 5, Flurstücke 117/2, 118/6, 118/9
Flächengröße	ca. 12.750 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	57 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentümer
Bodenrichtwert	angrenzend 220 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besonderer Klimafunktionen
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Wiese, Gartennutzung (SW Rand, seitlich Höhenstraße)
benachbarte Nutzungen	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche (Grünland, Acker), Straße
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Gartenhütte, Zaunanlage
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	muss über verlängerten Langwiesenweg hergestellt werden
ÖPNV	Buslinie 82 Riedelbach-Anspach, außerhalb des 1.000 m-Radius d. Taunusbahn,
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: keine Versorgungsleitung vorhanden Strom: liegt im angrenzenden Wohngebiet Telekom: liegt im angrenzenden Wohngebiet Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: DN150: Langwiesenweg Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Mischsystem möglich, weil Trennsystem nur mit immensen Kosten umsetzbar. Eine fachliche Überprüfung der Abwassermengen (DN300) in die vorh. Leitungen ist notwendig. Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley-Parabraunerden aus Löss BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: gering bis mittel Ertragspotential: hoch bis mittel Feldkapazität: gering bis mittel Nitratrückhalt: hoch
Topografie	375 - 390 m ü. NN, starkes Gefälle Richtung Ost
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Frischwiese, mäßig struktur- und artenreicher Hausgarten mit Gehölz

Naturschutzrechtliche Relevanz	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe bis mittlere Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- und Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt; Straßenlärm L 3041 Tg 45-65 dB



Abb. 60: Nordöstlicher Rand des Plangebietes



Abb. 61: Blick entlang des östlichen Rand des Plangebietes



Abb. 62: Übergang Wohngebiet zu landwirtschaftlich genutzter Fläche

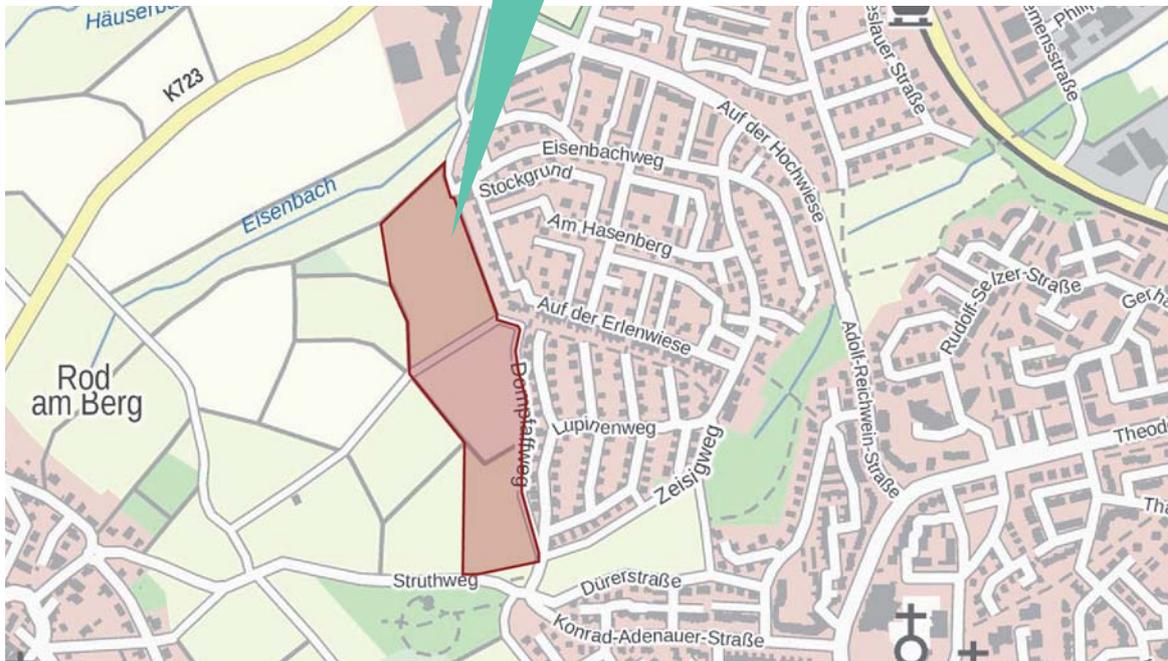


Abb. 63: Blick über Plangebiet gegen Südwesten

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau erforderlich, -Grundstückswert unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm, topografisch schwierige Lage	3

STANDORT 6

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Rod am Berg, Hasenberg



Fläche

Adresse/ Lage	westlich der Baugebiete Hochwiese III und IV
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Rod am Berg Flur 2 Flurstücke 42, 43, 44, 45 und Flur 5 Flurstücke 25/1, 26/1, 27/1, 28/1 & 23
Flächengröße	ca. 47.426 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	213 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentümer
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 310 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für die Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besonderer Klimafunktionen, Vorrangfläche für Landwirtschaft, Grünfläche-Park, Vorbehaltsfläche vorbeugender Hochwasserschutz
Bebauungsplan	teilweise Ausgleichsflächen (15.923 m ² im Geltungsbereich des B-Plan Hochwiese)

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft, angrenzend: Friedhof
benachbarte Nutzungen	Wohngebiet Hochwiese III und V
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keiner
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	muss hergestellt werden
ÖPNV	nicht vorhanden, innerhalb des 1.000 m Radius d. Taunsbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Anschlüsse über parallel verlaufende Leitungsanschlüsse möglich Strom: liegt im angrenzenden Wohngebiet Telekom: liegt im angrenzenden Wohngebiet Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Parallel zum BG verlaufen Leitungen, die zum Anschluss fes BG genutzt werden können
Entsorgung	Trennsystem möglich, da angrenzende Wohnbebauung bereits als Trennsystem erschlossen wurde. Eine fachliche Überprüfung der Abwassermengen in die vorh. Leitungen ist notwendig. Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley und Braunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotential: gering bis mittel Feldkapazität: sehr gering bis gering Nitratrückhalt: sehr gering bis gering
Topografie	rd. 350 - 330 ü. NN: starkes Gefälle im Norden; rd. 360 ü. NN: leichtes Gefälle im Süden
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Frischwiesen/ Weiden (N), Acker (S), Gehölz frischer - trockener Standorte, Holzschuppen

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtl. relevanter Vogel- & Fledermäuse möglich
Landschaftsbild	Ortsrandlage, sehr exponiert, geringe bis mittlere Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- und Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 64 nordöstlicher Rand des Plangebietes



Abb. 65: östlicher Rand des Plangebietes



Abb. 66: Südöstlicher Rand des Plangebietes



Abb. 67: Blick über den mittleren Teil des Plangebietes aus Westen



Abb. 68: Blick über den nördlichen Teil des Planareals



Abb. 69: Blick über den mittleren westlichen Teil des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	direkte Anbindung an Struthweg möglich, Versorgungsleitungen angrenzend vorhanden, Entsorgungslösungen nur über Trennsystem möglich, innerhalb des 1.000 m Radius ÖPNV, Grundstückswert unter 50 €	3,5
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet betroffen, Artenschutz (Arten des Offenlandes), Ausgleichsfläche (lt. B-Plan Hochwiese V, Artenschutz)	3
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	topografisch sehr anspruchsvolle Lage mit hoher Wohnqualität, sichtexponiert	3

STANDORT 7

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Hausen-Arnsbach, Auf der Dörrwiese



Fläche

Adresse/ Lage	NW angrenzend Reuterweg, SO angrenzend Auf der Hochwiese und im N der Häuserbach
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 12 Flurstücke 100/8, 29/3, 29/2, 29/1, 30, 31 und 28/1
Flächengröße	27.903 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	120 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt, Privateigentümer
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 310 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion, Vorbehalts- sowie Vorrangfläche Vorbeugender Hochwasserschutz
Bebauungsplan	Dörrwiese (Rechtskraft 1984) - Tennisanlagen (teilw.)

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Gärten, Tennisplätze mit Funktionsgebäude
benachbarte Nutzungen	Grundschule Am Hasenberg, Wohn- und Kleingewerbe, Straßen
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Tennisclub, Kleingärten mit Hütten und Zaunanlagen
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Auf der Hochwiese, K723
ÖPNV	Buslinien 59, 69 & 82, teilweise innerhalb des 500 m Radius d. Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	kein Kanal & Wasseranschluss vorhanden, relativ aufwändig Gas: liegt bis zu Tennisplätzen Strom: liegt in den angrenzenden Wohnbebauungen Telekom: liegt in den angrenzenden Wohnbebauungen Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: Leitungen im Umfeld nicht ausreichend. Verlegung einer neuen Ringleitung Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Es kann direkt an Vorfluter (Häuserbach) angeschlossen und ein Trennsystem umgesetzt werden. Eine fachliche Überprüfung der Regen- & Abwassermengen in die vorh. Leitungen ist notwendig. Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Auengley BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: mittel Ertragspotential: hoch Feldkapazität: mittel Nitratrückhalt: mittel
Topografie	relativ eben auf rd. 320 ü.NN, Gefälle Richtung NO
Schutzgebiete	angrenzendes Überschwemmungsgebiet (Häuserbach)
Biotoptypen	Frischwiese intensiv, einzelne ältere Obstbäume, Wiese extensiv einige Obstbäume (nach §13 HAGBNatSchG Streuobstwiese geschützt), Baumhecke aus Fichten/Gärten

Naturschutzrechtliche Relevanz	mittlere bis hohe Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtl. relevanter Vogel- & Fledermäuse möglich
Landschaftsbild	überwiegend gut einsehbar, mittlere Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal im Plangebiet bekannt, jedoch vorgeschichtliche Siedlungen im Südosten
Vorbelastungen	Straßenverkehrslärm K 723 (Reuterweg) & Auf der Hochwiese: Tg 55-65 dB



Abb. 70: Luftbild des Planareals



Abb. 71: Blick aus Nordwesten über das Plangebiet



Abb. 72: Nördlicher Rand des Plangebietes



Abb. 73: Südliche Rand des Plangebietes



Abb. 73: Blick entlang des Feldweges mitten im Plangebiet



Abb. 74: Schrebergärten im östlichen Teil des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt und Privateigentümer,	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Anbindung von der Straße Auf der Hochwiese direkt möglich, Neuanlage Ver- & Entsorgung; innerhalb des 500 m Radius des ÖPNV, Grundstückwert unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet betroffen, angrenzendes Ü-Gebiet wird baulich nicht berührt, artenschutzrechtlich relevant (u.a. Vögel, Fledermäuse)	4,5
Planerische Restriktionen	Aufstellung Bebauungsplan, Änderung RegFNP	3
Fachliche Restriktionen	artenschutzrechtlich relevant, Verkehrs- und Sportlärm (Tennisplätze), sichtexponiert	3

STANDORT 8

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
**Stadtteil Westerfeld, unterhalb Baugebiet
 „Am Usweg“**



Fläche

Adresse/ Lage südlich Usinger Straße parallel zur Straße Im Wiesengrund

Gemarkung, Flur, Flurstück Gemarkung Westerfeld Flur 4, Flurstück 265

Flächengröße ca. 3.284 m²

Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland 14 WE bei 45 WE/ha

Flächenzuordnung/ Eigentümer Privateigentum

Bodenrichtwert angrenzendes Bauland 330 €/m² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Bebauungsplan keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft, Acker
benachbarte Nutzungen	Landwirtschaft, Wohngebiet Am Usweg
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keiner
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner
Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	L 3270
ÖPNV	Buslinie 64 (NA – Wehrheim); innerhalb 1.000 m Radius d. Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Ver- & Entsorgung nicht vorhanden; ob Anschlussmöglichkeit an den Verbandskanal & Verbandswasserleitung möglich ist, muss geprüft werden, Gas: unterhalb des angrenzenden Feldweges Strom: in angrenzender Wohnbebauung & Usinger Straße Telekom: in angrenzender Wohnbebauung & Usinger Straße Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: DN200: angrenzendes Wohnbegebiet & Usinger Straße Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Trennsystem kann an die Leitungen Usweg angeschlossen werden kann. Fachliche Überprüfung der Regen- & Abwassermengen in die vorh. Leitungen, Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung und Entwässerungsleitungen sind notwendig.
Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley-Parabraunerden aus Löss BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotential: mittel Feldkapazität: gering Nitratrückhalt: gering
Topografie	310 - 305 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung Ost (Usa)
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Acker intensiv

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (u.a. Feldlerche, Rebhuhn) möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, sehr geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- und Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt; Straßenlärm L 3270 Tg 55-65 dB



Abb. 75: Westlicher Rand des Plangebietes



Abb. 76: Nördlicher Rand des Plangebietes, Blick aus Westen



Abb. 77: Nördlicher Rand des Plangebietes, Blick aus Osten



Abb. 78: Blick über Plangebiet aus Nordwesten

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt hat außer Wegeparzelle kein Eigentum	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, direkter Anschluss der Ver- & Entsorgung sehr wahrscheinlich möglich, Straßenausbau mit Wendeanlage erforderlich, innerhalbdes 1.000 m Radius ÖPNV, Grundstückswert unter 50 €	4,5
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm	3

STANDORT 9

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen Stadtteil Anspach, Bornwies



Fläche

Adresse/ Lage	NW Begrenzung Friedhofsweg, NW Begrenzung Saalburgstraße
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach Flur 17 Flurstücke 55/4, tlw, 53/5 tlw., 52/1 tlw, 80/1 tlw, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 88, 89, 90, 92, Flur 18 Flurstücke 112/5, 112/7, 112/9, 112/10, 114/1, 114/2, 115, 116, 117, 118 tlw., 119 tlw., 120, 121/1
Flächengröße	ca. 14.764 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	66 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentum
Bodenrichtwert	Teilfläche Gartenbauland: 25 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Grünfläche - Kleingärten, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
Bebauungsplan	Nr. 33/1 Bornwies (Gartengebiet, 1997)

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Hausgärten und Kleingärten
benachbarte Nutzungen	Wiese und Weiden, Gärtnerei, Wohnbebauung
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Gartenhütten, Zaunanlagen
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	muss über die Saalburgstraße hergestellt werden
ÖPNV	Bus 80 (Königstein – NA), außerhalb des 1.000 m Radius d. Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: Gasleitung in näherem Umfeld nicht vorhanden Strom: liegt im Friedhofsweg Telekom: liegt im Friedhofsweg Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: DN125: Friedhofsweg und DN200: Saalburgstraße Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	nur im Mischsystem möglich und ggf. über Privatgelände direkt in die Saalburgstraße. Anschluß an den Friedhofsweg, welcher topografisch sehr schwierig ist. Entwässerungsplanung muss durch einen Fachingenieur vorab geklärt werden. Zustimmung der Kläranlage notwendig, sowie ggf. eine neue SMUSI-Berechnung

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Braunerden BodenViewer Hessen : Bodenfunktionsbewertung: sehr gering bis gering Ertragspotential: mittel bis gering Feldkapazität: gering Nitratrückhalt: gering
Topografie	370 - 365 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung N
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	mäßig struktur- & artenreiche Haus-/ Kleingärten z.T. mit Obstbaumbestand

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	Ortsrandlage, nur bedingt einsehbar, geringe bis mittlere Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- und Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 79: Verlängerung des Friedhofsweg



Abb. 80: Blick über Plangebiet oberhalb Friedhofsweg gegen Nordosten



Abb. 81: Blick gegen Norden, Mitte Plangebiet

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Verfügbarkeit, zeitliche Umsetzbarkeit	Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Grundstückswert unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet	5
Planerische Restriktionen	Änderung und Neuaufstellung Bebauungsplan und Änderung RegFNP	2
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm	3

STANDORT 10a

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
Stadtteil Hausen-Arnsbach, Am Elkert, Nord



Fläche

Adresse/ Lage	Auf dem Tripp
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 9, Flurstücke 46/3, Teilflächen 32/1,31/1,31/3,30/2,29 und 28
Flächengröße	ca. 10.818 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	48 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentümer, gemeinnützige Wohnungsbau GmbH
Bodenrichtwert	340 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Wohnbaufläche Bestand, Fläche für Landwirtschaft
Bebauungsplan	keiner, in 1985 Abrundungssatzung von damaliger Gemeinde beantragt, vom Regierungspräsidium aber nicht genehmigt und ausgegrenzt.

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Hausgarten, Obstwiese
benachbarte Nutzungen	Wiese, Wohn- & Gartennutzung, Feldweg
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Zaunanlagen, Gartenhütten, Hühnerstall
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Erschließung über die Hauptstraße muss hergestellt werden.
ÖPNV	Bus 69 (Rod am Weil – NA); innerhalb des im 1.000 m Radius d. Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: liegt in der Hauptstraße Strom: liegt in der Hauptstraße Telekom: liegt in der Hauptstraße Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: liegt nur in der Hauptstraße, Ringleitung muss neu verlegt werden Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Entwässerung im Trennsystem möglich. Regen- & Oberflächenwasser kann direkt in den Arnsbach geleitet werden. Schmutzwasser muss mit Hebeanlage in die Hauptstraße gepumpt werden, da der WBV-Kanal an der unteren Baufeldgrenze nur DN250 beträgt. Fachliche Überprüfung der Entwässerungsplanung notwendig, Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung und Entwässerungsleitungen sind notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley-Parabraunerden aus Löss BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: mittel Ertragspotential: hoch Feldkapazität: mittel Nitratrückhalt: mittel
Topografie	315 - 320 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung Nordost
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biototypen	mäßig bis struktur- und artenreiche Hausgärten, Nutzgärten (Hühnerhaltung),

	Intensivrasen, einzelne Laub- und Obstbäume, private Streuobstbestände (geschützt gem. §13 (1) HAGBNatSchG)
Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, mittlere Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmale bekannt
Vorbelastungen	Straßenlärm, Tg 45-50 dB



Abb. 82: Blick entlang des Feldweges Auf dem Tripp von Hauptstraße



Abb. 83: Blick entlang des Feldweges Auf dem Tripp aus Nordosten



Abb. 84: Streuobstwiese am nordöstlichen Rand des Plangebietes

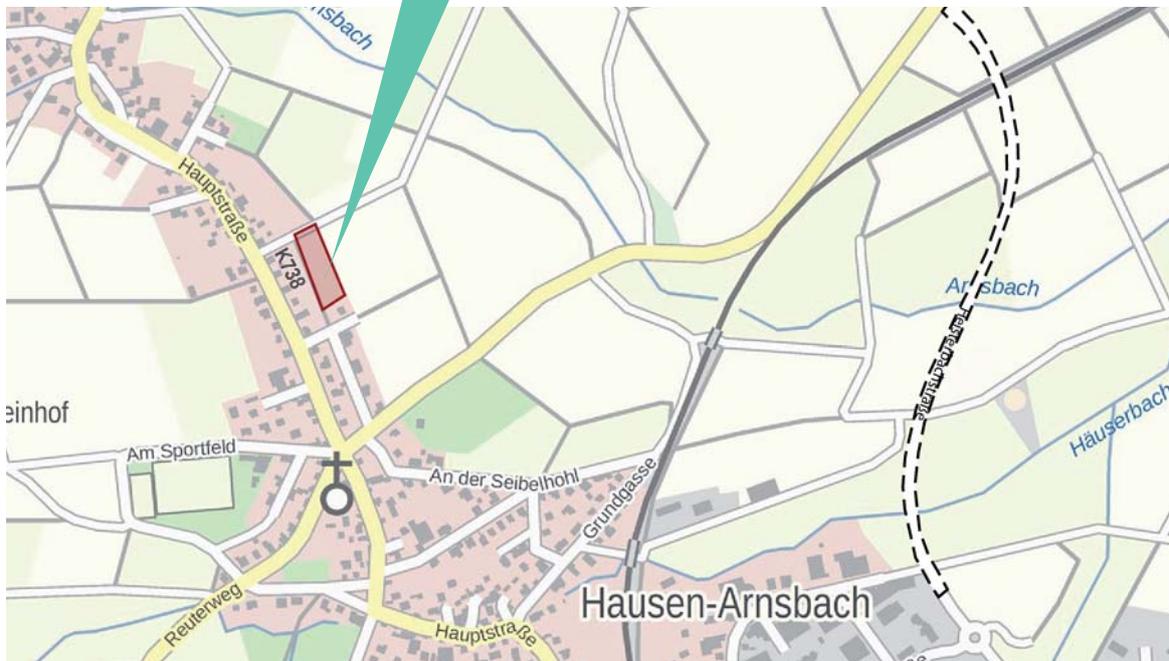


Abb. 85: nordwestlicher Rand des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, direkter Anschluss die Hauptstraße möglich, Straßenausbau erforderlich, innerhalb des im 1.000 m Radius d. Taunusbahn Grundstückswert unter 50 €	4,5
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm, Streuobstbestand (geschützt gem. §13 (1) HAGBNatSchG), Artenschutz	3

STANDORT 10b

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
Stadtteil Hausen-Arnsbach, Am Elkert, Süd



Fläche	
Adresse/ Lage	Auf dem Tripp
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 9 Flst. 18/2
Flächengröße	ca. 3.521 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	15 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentümer
Bodenrichtwert	angrenzend 310 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht	
Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Wohnbaufläche Bestand, Fläche für Landbewirtschaftung
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Wiese und landwirtschaftliche Halle
benachbarte Nutzungen	Wiese, Wohn- und Gartennutzung, Feldweg
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Zaunanlagen, landwirtschaftliches Gebäude
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner
Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Erschließung über Hauptstraße muss hergestellt werden
ÖPNV	Bus 69 (Rod am Weil – NA); innerhalbdes 1.000 m Radius d. Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: liegt in der Hauptstraße Strom: liegt in der Hauptstraße Telekom: liegt in der Hauptstraße Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: liegt nur in der Hauptstraße, Ringleitung muss neu verlegt werden Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Entwässerung im Trennsystem möglich. Regen- & Oberflächenwasser kann direkt in den Arnsbach geleitet werden. Schmutzwasser muss mit Hebeanlage in die Hauptstraße gepumpt werden, da der WBV-Kanal an der unteren Baufeldgrenze nur DN250 beträgt. Fachliche Überprüfung der Entwässerungsplanung notwendig, Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung und Entwässerungsleitungen sind notwendig.
Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley-Parabraunerden aus Löss Boden/Viewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotential: mittel Feldkapazität: gering Nitratrückhalt: gering
Topografie	315 - 320 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung NO
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	mäßig bis struktur- & artenreiche Hausgärten, Nutzgärten (Hühnerhaltung),

	Intensivrasen, einzelne Laub- und Obstbäume, kleine Streuobstbestände (geschützt gem. §13 (1) HAGBNatSchG)
Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert, mittlere Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- und Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	Straßenlärm, Tg 45-50 dB



Abb. 86: Blick in den Feldweg Auf dem Tripp gegen Süden



Abb. 87: Blick über Plangebiet

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Privateigentum	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, direkter Anschluss die Hauptstraße möglich, Straßenausbau erforderlich, innerhalbdes 1.000 m Radius d. Taunusbahn Grundstückswert unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	privater Streuobstbestand (geschützt gem. §13 (1) HAGBNatSchG), sichtexponierte	4

STANDORT 11a

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
**Stadtteil Hausen-Arnsbach,
 An der Seibelhohl, West**



Fläche	
Adresse/ Lage	An der Seibelhohl
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 9, Flurstück 56 tlw., 57 tlw.
Flächengröße	ca. 3.701 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	16 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentümer
Bodenrichtwert	310 €/m ² (Stand 2018)
Planungsrecht	
Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion; wurde nicht in die Aufstellung übernommen, weil keine konkrete Planung vorlag und es Flächenüberschneidungen mit der Festsetzung Grünfläche-Friedhof gab
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	landwirtschaftliche Fläche , Wiese, Gehölze
benachbarte Nutzungen	Wohnbebauung, Friedhof, Wiese
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keine
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	An der Seibelhohl
ÖPNV	Bus 69 (Rod am Weil – NA), innerhalb des 1.000 m Radius d. Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: liegt in der Straße In der Seibelhohl Strom: liegt in der Straße In der Seibelhohl Telekom: liegt in der Straße In der Seibelhohl Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: liegt nicht in unmittelbarer Nähe, Ringleitung muss neu verlegt werden Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Entwässerung nur mit großem finanziellem Aufwand umsetzbar. Topografisch fällt das Gelände, somit kann hier nur eine Anschluss in die Grundgasse erfolgen (DN250). Fachliche Überprüfung der Entwässerungsplanung, Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung und Entwässerungsleitungen sind notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Parabraunerden, örtl. Pseudogley-Parabraunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotential: mittel Feldkapazität: gering Nitratrückhalt: mittel
Topografie	315 - 310 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung Osten
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biototypen	Frischwiese intensiv, standortgerechte Gehölze trockener bis frischer Standorte

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert (Ortsrand), mittlere Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	keine Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt, Nähe Taunusbahn



Abb. 88: Blick vom Friedhof über Plangebiet



Abb. 89: Blick über Plangebit aus Südwesten



Abb. 90: Blick von der Straße am Seibelhohl entlang des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt und Privateigentümer	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über bestehende Infrastruktur in der Straße An der Seibelhohl generell möglich, innerhalbdes 1.000 m Radius d. Taunusbahn Grundstückswert unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm, Artenschutz	3

STANDORT 11b

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen
**Stadtteil Hausen-Arnsbach,
 An der Seibelhohl, Ost**



Fläche

Adresse/ Lage	An der Seibelhohl
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 9, Flurstück 56 tlw., 57 tlw.
Flächengröße	ca. 2.700 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauand	12 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentümer
Bodenrichtwert	310 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion; wurde nicht in die Aufstellung übernommen, weil keine konkrete Planung vorlag & es Flächenüberschneidungen mit der Festsetzung Grünfläche-Friedhof gab.
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	landwirtschaftliche Fläche , Wiese, Gehölze
benachbarte Nutzungen	Wohnbebauung, Friedhof, Wiese, Bahntrasse
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keiner
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	An der Seibelhohl
ÖPNV	Bus 69 (Rod am Weil – NA); Tinnerhalb des 500 m Radius d. Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: liegt in der Straße In der Seibelhohl Strom: liegt in der Straße In der Seibelhohl Telekom: liegt in der Straße In der Seibelhohl Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: liegt nicht in unmittelbarer Nähe, Ringleitung muss neu verlegt werden, welche sehr aufwendig ist Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Entwässerung nur mit großem finanziellem Aufwand umsetzbar. Topografisch fällt das Gelände, somit kann hier nur ein Anschluss in die Grundgasse erfolgen (DN250). Fachliche Überprüfung der Entwässerungsplanung, Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung und Entwässerungsleitungen sind notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Parabraunerden, örtl. Pseudogley-Parabraunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotential: mittel Feldkapazität: gering Nitratrückhalt: mittel
Topografie	315 - 310 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung O
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Frischwiese intensiv, standortgerechte Gehölze trockener bis frischer Standorte

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe bis mittlere Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich
Landschaftsbild	sichtexponiert (Ortsrand), mittlere Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- und Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt, Nähe Taunusbahn



Abb. 91: Blick über Plangebiet aus Südwesten



Abb. 92: Blick auf den im Süden angrenzenden Platz



Abb. 93: östlicher Rand des Plangebietes entlang der Taunusbahn



Abb. 94: Blick über Plangebiete aus Osten

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt und Privateigentümer	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über die Straße Seibelhohl möglich, Ver- und Entsorgung sind sehr aufwendig über die Grundgasse mittels einer Erweiterung herzustellen, innerhalbdes 1.000 m Radius d. Taunusbahn Grundstückswert unter 50 €	2
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm	3

STANDORT 12

Alternativprüfung für die Ausweisung von Gewerbeflächen Stadtteil Westerfeld, Gewerbegebiet In den Tiefenbächen



Fläche

Adresse/ Lage

Zum Kirchborn

Gemarkung, Flur, Flurstück

Gemarkung Westerfeld, Flur 3, Flurstück 26 tlw

Flächengröße

ca. 31.000 m²

Anzahl WE je ha Bruttowohnbauand

Flächenzuordnung/ Eigentümer

Privateigentümer

Bodenrichtwert

angrenzendes Gewerbegebiet: 90 €/m²; HTK-GutAA: 11 €/m² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan
(RegFNP 2010)

Vorrangfläche Landwirtschaft, Fläche für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion

Bebauungsplan

keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft (Acker, Grünland) größtenteils Pferdeweide
benachbarte Nutzungen	Gewerbegebiet: Kirchborn, Acker, Grünland
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	Zaunanlagen
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Zum Kirchborn
ÖPNV	muss hergestellt werden
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: nicht möglich Strom: liegt in der Straße bis Zum Kirchborn 12 Telekom: liegt in der Straße bis Zum Kirchborn 12 Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: liegt in der Straße bis Zum Kirchborn 12 als Ringschluss Nahwärme: Aufbau eines Nahwärmenetzes möglich
Entsorgung	Entwässerung im Trennsystem möglich, vorab muss hier jedoch die Zuwegung verbreitert werden. fachliche Überprüfung der Entwässerungsplanung notwendig, Zustimmung der Kläranlage und ggf. neue SMUSI-Berechnung und Entwässerungsleitungen sind notwendig.

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley-Parabraunerden, Braunerden BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: mittel Ertragspotential: hoch bis mittel Feldkapazität: gering bis mittel Nitratrückhalt: mittel
Topografie	300 - 290 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung NW
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Acker, intensiv, Weide

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtlich relevanter Tierarten nicht zu erwarten
Landschaftsbild	sichtexponiert, geringe Arten- und Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmale bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 95: Blick über Plangebiet aus Südwesten



Abb. 96: Blick ins Plangebiet



Abb. 97: Blick in die Straße Zum Kirchborn



Abb. 98: Nordöstlicher Rand des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über die Straße Zum Kirchborn möglich Grundstückswert unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm	3

STANDORT 13

Alternativprüfung für die Ausweisung von Gewerbeflächen
**Stadtteil Westerfeld, Am Deponiepark
 Brandholz - Ost**



Fläche

Adresse/ Lage	Zum Brandholz südöstlich der Deponie
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Westerfeld, Flur 2, Flurstücke 26-32/1, 36/1 – 39/1, 13/2, 14/1-3, 15, 18, 21,22, 23/1+2, 24 und Flur 1 Flurstück 13/10 plus angrenzende Wirtschaftswege
Flächengröße	ca. 26 ha
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentum bis auf ein städt. Grundstück (2.924 m ²)
Bodenrichtwert	landwirtschaftliche Fläche: 1,50 €/m ² (Stand: 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Vorrangfläche Landwirtschaft, Fläche für Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft (Acker, Grünland)
benachbarte Nutzungen	Deponie, lfd. Verfahren vorhabenbezogenes Bebauungsplan, Acker, Grünland
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keiner
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner
Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Zum Brandholz
ÖPNV	muss hergestellt werden; ausserhalb des 1.000 m Radius der Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: keine Versorgungsleitung vorhanden; ggf. Anschluß an Anlage RMD möglich Strom: liegt in der Zufahrtsstraße Telekom: muss neu erschlossen werden Unitymedia: nicht bekannt Wasser: Leitungen (DN100) liegt bis Zufahrt RMD. Nur umzusetzen mit neuer Leitungsverlegung und Druckerhöhungsanlage Nahwärme: Netzaufbau möglich, abhängig von Gebietsgröße & Abnahmemengen
Entsorgung	Keine Leitungen vorhanden weder Misch- noch Trennsystem. Entwässerung muss bis Westerfeld neu verlegt werden. Machbarkeit durch einen Fachingenieur ist vorab zu klären. Zustimmung der Kläranlage notwendig, sowie ggf. eine neue SMUSI Berechnung
Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden (GEN ID: 140) BodenViewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: mittel Ertragspotential: hoch bis gering Feldkapazität: mittel bis gering Nitratrückhalt: mittel bis sehr hoch
Topografie	335 - 305 m ü. NN
Schutzgebiete	Acker (intensiv), Weide auf Feuchtgrünland (geschützt nach § 30 BNatSchG)
Biotoptypen	Acker, intensiv, Weide

Naturschutzrechtliche Relevanz	Die intensiv genutzten Ackerflächen haben geringen naturschutzfachlichen Wert. Im Südosten der Fläche befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Das „Feuchtgrünland nördlich von Westerfeld“, welches innerhalb der Agrarlandschaft d. Usinger Becken einen hohen naturschutzfachlichen Wert hat.
Artenschutzrechtliche Relevanz	Die Ackerflächen stellen Bruthabitate der Feldlerche dar, auch ein Vorkommen von Rebhühnern ist möglich. Aufgrund der südexponierten Lage stellen die Säume innerhalb des Gebiets potent. Lebensraum für Zauneidechsen dar. Damit sind durch die Planung artenschutzrechtlich relevante Tierarten betroffen.
Landschaftsbild	Das Gebiet ist stark sichtexponiert. Mit Sicht auf das Landschaftsbild unterliegen die strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen durch die PV-Anlage auf dem nördlich angrenzenden Deponiekörper bereits jetzt einer gewissen Vorbelastung. Beeinträchtigung des Stadtteils Westerfeld.
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- und Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 99: Blick über Plangebiet am nordwestlichen Rand d. Plangebietes



Abb. 100: Blick ins Plangebiet entlang d. Erschließungsstraße



Abb. 101: im Hintergrund nach §30 BNatSchG geschützter Bereich

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über die Straße Deponiepark Brandholz möglich, Ausbau erforderlich Grundstückswert unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	Teilfläche innerhalb eines Schutzgebietes nach § 30 BNatSchG, Vorrangfläche für die Landwirtschaft + Klimafunktionen	1
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	stark sichtexponiert, isolierte Lage	2

STANDORT 14

Alternativprüfung für die Ausweisung von Gewerbeflächen Stadtteil Westerfeld , Am Deponiepark Brandholz - West



Fläche

Adresse/ Lage	Zum Brandholz, südwestlich der Deponie & südlich des Stadtwaldes Arnsbacher Berg
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 8, Flurstück 1-7, 8/1 und /2, 10/1 und /2, 41/2, 42/2, 42/3, 43-47, 48/1 und /3, 50, 51 und 52/1 und landwirtschaftliche Wirtschaftswege
Flächengröße	21 ha
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentum bis auf ein Grundstück (3.629 m ²) städt. Eigentum
Bodenrichtwert	landwirtschaftliche Fläche: 1,50 €/m ² (Stand: 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft (Acker, Grünland)
benachbarte Nutzungen	Deponie Brandholz, Acker, Grünland
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keiner
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner
Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Zum Brandholz
ÖPNV	muss hergestellt werden; ausserhalb des 1.000 m Radius der Taunusbahn
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: keine Versorgungsleitung vorhanden; ggf. Anschluß an Anlage RMD möglich Strom: liegt in der Zufahrtsstraße Telekom: muss neu erschlossen werden Unitymedia: nicht bekannt Wasser: Leitungen (DN100) liegt bis Zufahrt RMD. Nur umzusetzen mit neuer Leitungsverlegung und Druckerhöhungsanlage Nahwärme: Netzaufbau möglich, abhängig von Gebietsgröße & Abnahmemengen
Entsorgung	Keine Leitungen vorhanden weder Misch- noch Trennsystem. Entwässerung muss bis Westerfeld neu verlegt werden. Machbarkeit durch einen Fachingenieur ist vorab zu klären. Zustimmung der Kläranlage notwendig, sowie ggf. eine neue SMUSI Berechnung

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley-Parabraunerden, Braunerden (Gen ID: 281) BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: mittel Ertragspotential: hoch bis mittel Feldkapazität: gering bis mittel Nitratrückhalt: mittel bis hoch
Topografie	340 - 310 m ü. NN
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Acker, intensiv

Naturschutzrechtliche Relevanz	Die intensiv genutzten Ackerflächen weisen einen nur geringen naturschutzfachlichen Wert auf. Allerdings kommt dieser Freifläche zwischen dem Wald am Oberhang und dem Ortsrand von Hausen-Arnsbach bzw. Westerfeld im Tal eine große Bedeutung für die Frischluftzufuhr dieser Ortslagen zu.
Artenschutzrechtliche Relevanz	Die Ackerflächen stellen Bruthabitate der Feldlerche dar, auch ein Vorkommen von Rebhühnern ist möglich. Aufgrund der südexponierten Lage stellen die Säume innerhalb des Gebiets potent. Lebensraum für Zauneidechsen dar. Damit sind durch die Planung artenschutzrechtlich relevante Tierarten betroffen.
Landschaftsbild	Das Gebiet ist stark sichtexponiert. Mit Sicht auf das Landschaftsbild unterliegen die strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen durch die PV-Anlage auf dem nördlich angrenzenden Deponiekörper bereits jetzt einer gewissen Vorbelastung. Beeinträchtigung des Stadteils Westerfelds.
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmale bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 102: Blick über Plangebiet entlang der Erschließungsstraße



Abb. 103: Nördlicher Rand des Plangebiet



Abb. 104: Blick aus Norden über das Plangebiet

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Streubesitz, wenige Flächen im Eigentum der Stadt	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über die Straße Deponiepark Brandholz möglich, Ausbau erforderlich; Grundstückswert unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet, Kaltluftschneise	4
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	stark sichtexponiert, landwirtschaftlich wertvollere Flächen	3



Neu-Anspach
PERSPEKTIVEN 2040

Anlage 2 Testentwürfe

SKIZZE 1a - c

Stadtteil Anspach Ost, Hinterm Stabelstein
- WA 1b/ 1c & GE 1a



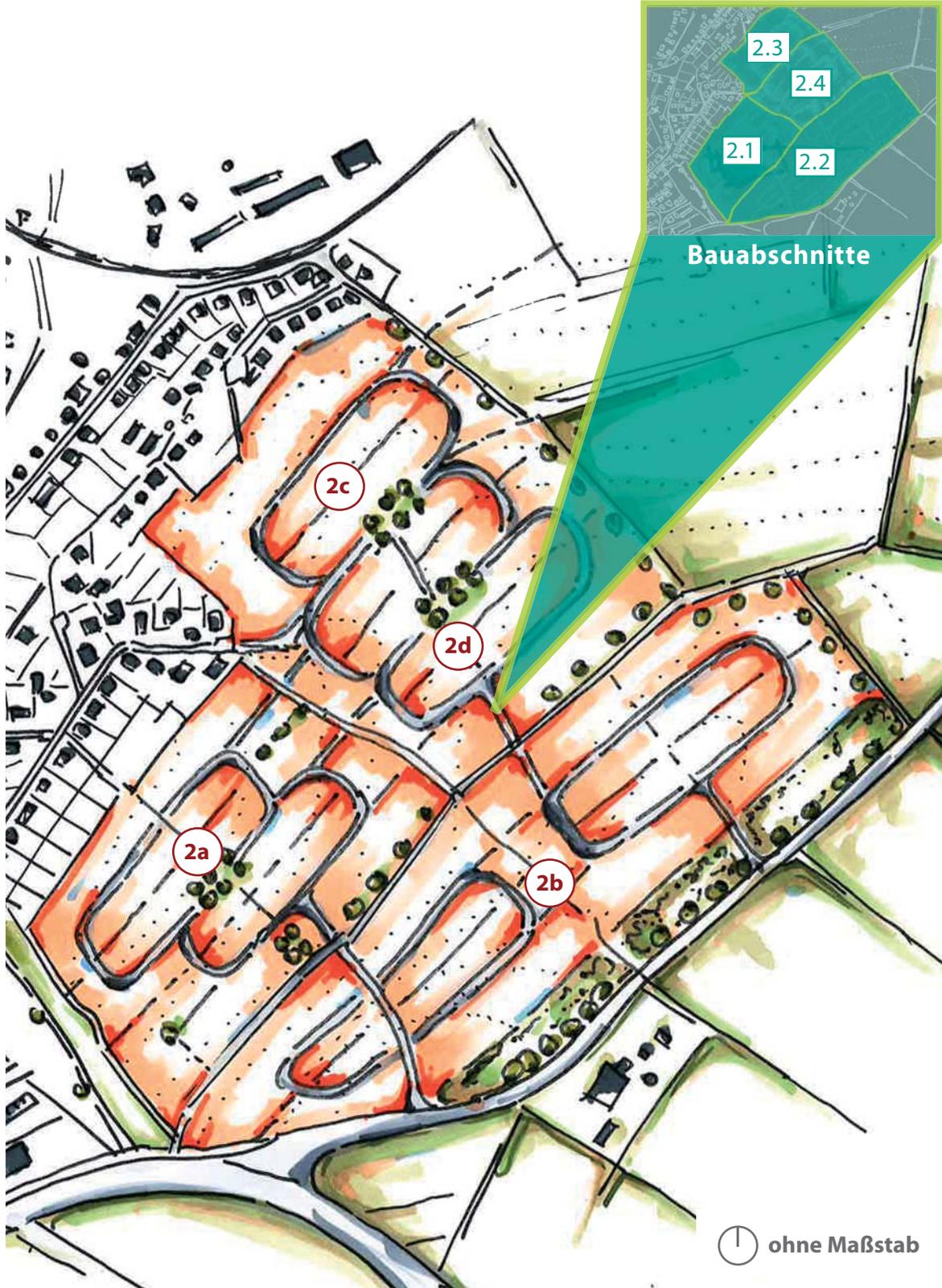
Bauabschnitte



ohne Maßstab

Stadtteil Anspach Ost, WA: Hinterm Gehöft,
Am Wehrheimer Weg, Inchenberg & Wolfsgal-
gen

SKIZZE 2a - d



ohne Maßstab

SKIZZE 3a/b

Stadtteil Anspach West, WA
Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße



ohne Maßstab



ohne Maßstab

SKIZZE 5

Stadtteil Rod am Berg,
WA Unterm Anspacher Pfad



ohne Maßstab



⌚ ohne Maßstab

SKIZZE 7

Stadtteil Hausen-Arnspach,
WA Auf der Dörrwiese





🕒 ohne Maßstab

SKIZZE 9

Stadtteil Arnsbach, WA Bornwies



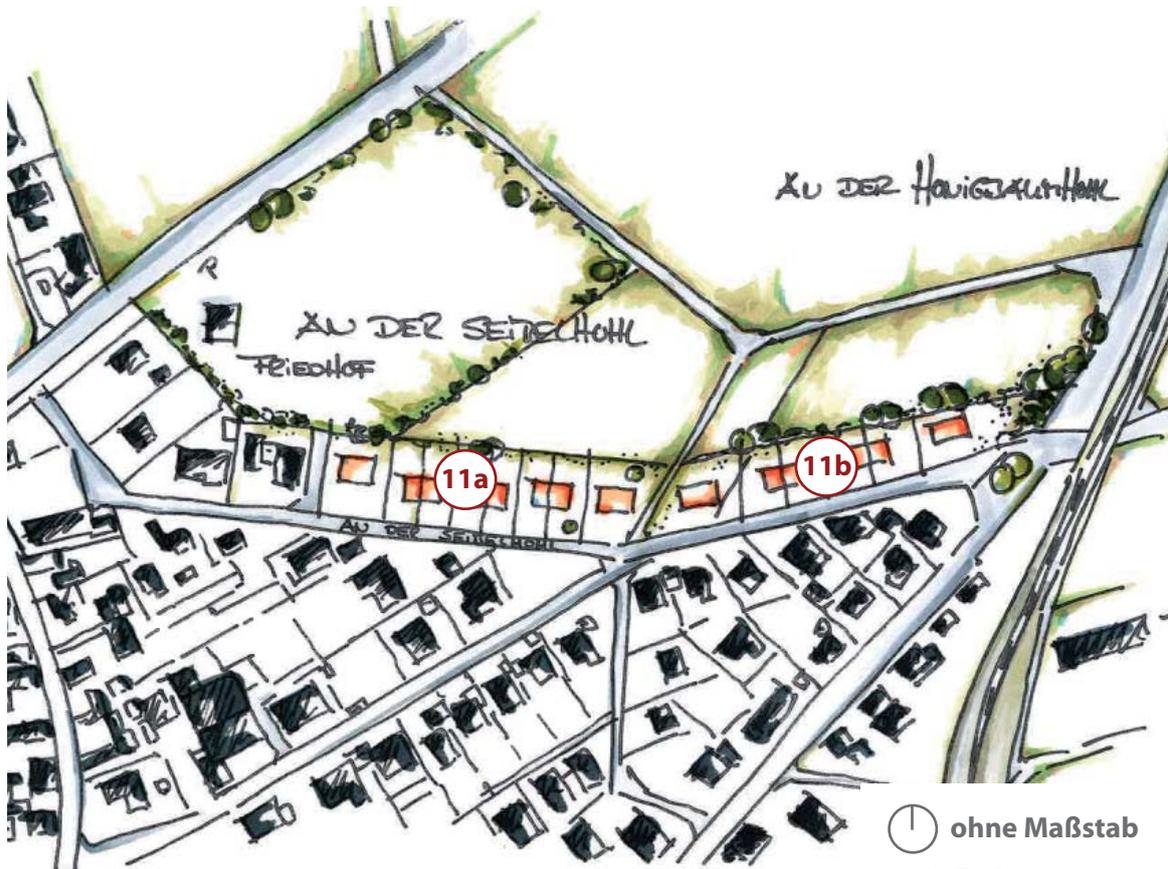
ohne Maßstab

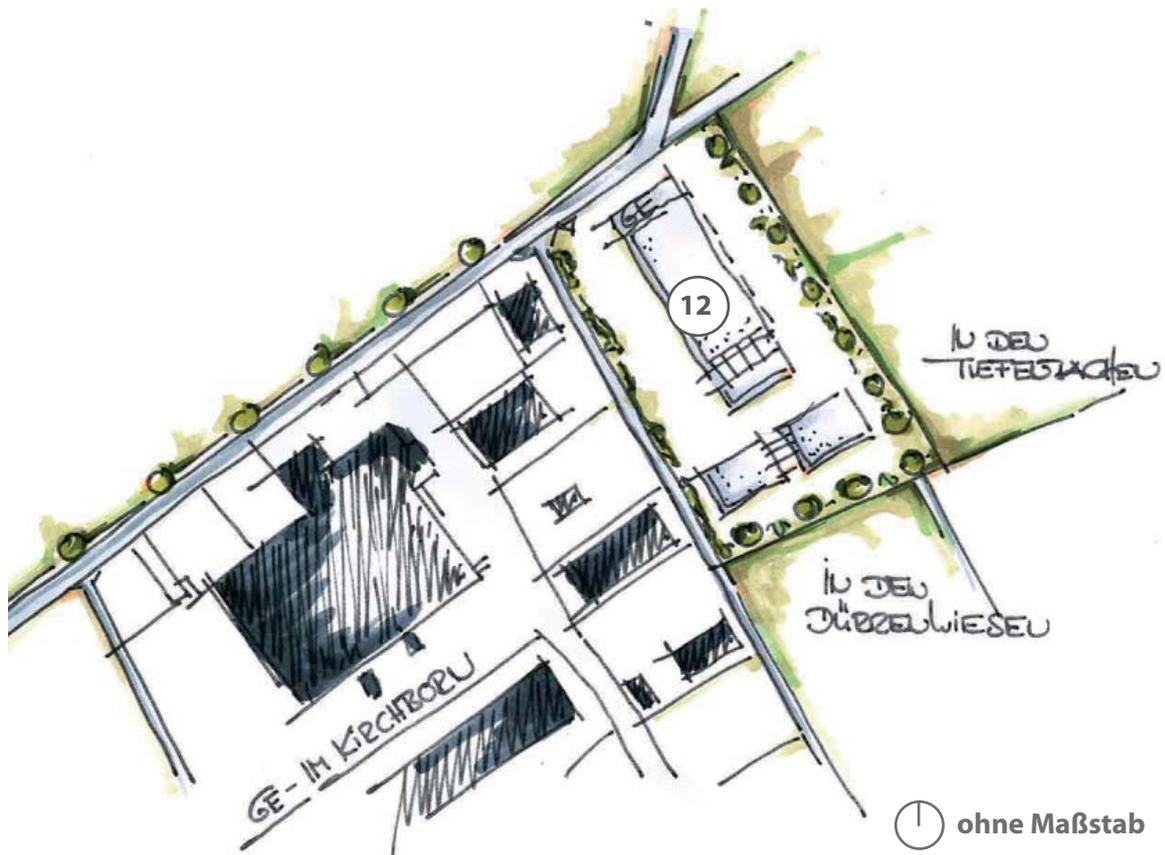


⌚ ohne Maßstab

SKIZZE 11a/b

Stadtteil Hausen-Arnstach, WA Seibelhohl





Für die Flächen 13 und 14 gibt es keine Testentwürfe. Diese wurden im Rahmen der politischen Beratungen aufgenommen.



Neu-Anspach
PERSPEKTIVEN 2040

Anlage 3 Vergleich und Bewertung der Standorte

Standorte			Bewertung nach Punkte		
Nummer	Name		Kriterien		
			Verfügbarkeit, Zeitliche Umsetzbarkeit	Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Rechtliche Restriktionen
1a	Gewerbegebiet Wenzelholz		3	4	5
1b		Hinterm Stabelstein, Wenzelholz	2	3	5
1c		Hinterm Stabelstein	2	3	5
2a		Hinterm Gehöft, Langgewann	2	3,5	3
2b	Am Werheimer Weg		3	4	4
2c		Inchenberg, 2.BA	3	2	3
2d		Wolfsgalgen	3	2,5	5
3a	Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Nord - westlicher Teil		5	3	4
3b		Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Nord östlicher Teil, Sportplatz	5	3	5
4	Am Belzbecker		3	3	4,5
5	Rod am Berg, Unterm Anspacher Pfad		2	3	5
6	Hausen-Arnsbach, Hasenberg		2	3,5	3
7	Hausen-Arnsbach, Auf der Dörrwiese		3	4	4,5
8	Westerfeld, Am Usweg		3	4,5	5
9	Anspach, Bornwies		2	3	5
10a	Hausen-Arnsbach, Am Elkert - Nord		2	4,5	5
10b	Hausen-Arnsbach, Am Elkert - Süd		3	4	5
11a	Hausen-Arnsbach, Seibelhohl, West		3	4	5
11b		Hausen-Arnsbach, Seibelhohl, Ost	3	2	5
12	Gewerbegebiet Westerfeld, in den Tiefenbächen		3	3	5
13	Stadtteil Westerfeld, Am Deponiepark Brandholz - Ost		2	3	1
14	Stadtteil Westerfeld, Am Deponiepark Brandholz - West		2	3	4

Die verschiedenen Standorte wurden anhand von fünf verschiedenen Kriterien bewertet. Für jedes Kriterium wurde eine Punktzahl zwischen 1 und 5 vergeben. Die Gesamtpunktzahl errechnet sich aus der Summe der für jedes Kriterium erhaltenen Punkte. Die Spanne der erreichten Gesamtpunkte ist relativ gering (Minimum: 11 Punkte /Maximum: 19 Punkte). Um die dennoch deutlichen Unterschiede besser darzustellen, wurden die Gesamtpunktzahl in ein Schulnotensystem von Note 1 (sehr gut) bis Note 6 (ungenügend) umgerechnet.

Kriterien von 1-5			Gesamtbewertung				Wohneinheiten
Standort	Planerische Restriktionen	Fachliche Restriktionen	Punkte	Rangliste	Schulnote		bei 45 WE/ha
					niedrigste Punktzahl = Note 6	höchste Punktzahl = Note 1	
	3	3	18		1,5		GE
	3	2	15			3,5	504
	3	3	16			3,0	184
	3	3	14,5			4,0	320
	3	3	17		2,0		501
	3	3	14			4,0	176
	3	4	17,5			2,0	245
	3	3	18		1,5		118
	3	3	19			1,0	77
	3	3	16,5		2,5		650
	3	3	16		3,0		57
	3	3	14,5		4,0		213
	3	3	17,5		2,0		144
	3	3	18,5		1,5		14
	2	3	15		3,5		66
	3	3	17,5		2,0		48
	3	4	19		1,0		15
	3	3	18		1,5		16
	3	3	16			3,0	12
	3	3	17		2,0		GE
	3	2	11		6,0		GE
	3	3	15		3,5		GE

Bei manchen Standorten ist darüber hinaus zu beachten, dass sie in Abhängigkeit zu anderen Standorten betrachtet werden müssen. Beispielsweise sind manche Standorte nur dann sinnvoll, wenn ein benachbarter Standort ebenfalls umgesetzt wird. Diese Standorte sind eingerückt und mit einem Pfeil, ausgehend von dem Standort von dem er abhängig ist, gekennzeichnet.



Neu-Anspach
PERSPEKTIVEN 2040

Anlage 4 Projekt und Finanztabelle

Nr.	Projekt / Maßnahmen- beschreibung	Gesamt- investitionskosten	Finanzierungsmöglichkeiten			Eigen- leistung	Träger / Verantwort- liche	Umset- zungs- zeitraum
			Kommune	Förder- programm	andere Kosten- träger			
Handlungsfeld I.: Verjüngt: Mit Neuen Ideen das Bestehende Aufwerten								
5.1.1	Start-ups etablieren Gründerzentrum/ Co-Working Space	Markteinschätzung Immobiliensuche Betreiber- & Raum- konzept Planung: rd.20.000 € Umsetzung: NN	x	x	x		Stadt, Eigentümer, Betreiber, Wirtschafts- paten , Usinger Land	kurz- bis mittelfristig
5.1.2	Entwicklung einer Ver- gabematrix für sozialverträgliche Stadtentwicklung a) Vergabe von Grund- stücken an Investoren/ Bauträger	Vergabe städtischer Grundstücken als „Konzeptvergabe“ Keine, wenn Ver- waltung Kriterien festlegt	x			x	Stadt / Verwaltung	kurz- bis mittelfristig
	b) Vergabe von Gewer- begrundstücken	s. o.	x			x	s. o.	kurz- bis mittelfristig
	c) Vergabe von Bau- grundstücken	s. o.	x			x	s. o.	kurz- bis mittelfristig
5.1.3	„ Leerstandstool“ für Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Tauschbörse für Gebäude	Bestandsaufnahme Aufbau eines Tools auf der Website d. Stadt Neu-Anspach/ Anschluss an be- stehende gewerbl. Anbieter	x		externe Anbieter	x	Stadt / Verwaltung	kurz- bis mittelfristig
	Einrichtung eines Im- mobiliensfonds	keine unmittelbaren Kosten	x				Stadt / Verwaltung	kurz- bis mittelfristig
5.1.4	Konzept für einen Generationswechsel in Herzen der Stadt am Beispiel der alten Ortskerne	Konzeptentwicklung und Durchführung Planung: rd.20.000 € Umsetzung: NN	x				Stadt / Verwaltung	mittelfristig
	Zwischensumme HF I	40.000 €						
	Übertrag	40.000 €						

Nr.	Projekt / Maßnahmen- beschreibung	Gesamt- investitionskosten	Finanzierungsmöglichkeiten			Eigen- leistung	Träger / Verantwort- liche	Umset- zungs- zeitraum
			Kommune	Förder- programm	andere Kosten- träger			
Handlungsfeld II: Vernetzt: Alle Wege führen nach Neu-Anspach								
5.2.1	Moderne Mobilität Erstellung eines um- fassenden (interkom- munalen) Verkehrs- konzepts	Interkommunales Verkehrskonzept: rd. 150.000 € Bestandsanalyse, Lösungsvorschläge und konkrete Maß- nahmen	x	x	x		Neu-Ans- pach, Usin- gen, Bad Homburg Verkehrs- planer HTK	kurz- bis mittelfristig
5.2.2	Neu-Anspach-App oder besser HTK App	rd. 60.000 €	x	x	x		s. o. externer Anbieter	mittelfristig
5.2.3	Fuß- und Radweg in und um Neu-Anspach	Konzepterstellung 10.000 € Umsetzung (NN)	x	x	x	x	Stadt und ADFC	kurz- bis mittelfristig
5.2.4	Globaler Highway Glasfaser	Vorbereitung eines Beschlusses	x		x		Stadt/ Verwaltung/ externer Anbieter	kurz- bis mittelfristig
	Zwischensumme HF II	220.000 €						
	Übertrag	260.000 €						

Nr.	Projekt / Maßnahmen- beschreibung	Gesamt- investitionskosten	Finanzierungsmöglichkeiten			Eigen- leistung	Träger / Verantwortliche	Umset- zungs- zeitraum
			Kommune	Förder- programm	andere Kosten- träger			
Handlungsfeld III: Vertraut: Altes mit neuem Leben füllen								
5.3.1 5.3.2	Gestalterische und funktionale Aufwer- tung der Ortskerne Urbane Interpretation des alten Stadtkerns	Analyse, Konzept- entwicklung und Planung 30.000 €	x	x		x	Gewerbe- verein, Stadt	kurz- bis mittelfristig
5.3.3	„Neue Mitte rund um das Feldberg Center“ Architekten- wettbewerb Kooperatives Verfahren	Auslobung und Durchführung rd. 100.000 € Umsetzung NN	x	x	Eigentü- mer Kirche Stadt	x	Eigentümer, Kirche, Stadt, externe	kurz- bis mittelfristig
5.3.4	Marktplatzkonzept Organisation eines „runden Tisches“ der beteiligten Vor-Ort-Ak- teure, ggf. ergänzt mit Event-Experten“	Konzeption rd. 10.000 € dauerhafte Betreuung: NN	x			x	Stadt, Gewerbe- verein, Marktbe- schicker, externe Unterstützung	kurz- bis mittelfristig
	Außengastronomie ausbauen	Überprüfung der Gebühren für die Inanspruchnahme öffentl. Flächen	x				Stadt	kurz- bis mittelfristig
5.3.5	Öffentl. Toilette ein win-win Konzept	NN	x		x		Stadt, Gastronomen, Gewerbeverein	kurz- bis mittelfristig
5.3.6	Neuinterpretation und Weiterentwicklung von Bestandsquar- tieren	Analyse, Konzept und Planung 15.000 €	x			x	Stadt	kurz- bis mittelfristig
	Zwischensumme HF III	155.000 €						
	Übertrag	415.000 €						

Nr.	Projekt / Maßnahmen- beschreibung	Gesamt- investitionskosten	Finanzierungsmöglichkeiten			Eigen- leistung	Träger / Verantwort- liche	Umset- zungs- zeitraum
			Kommune	Förder- programm	andere Kosten- träger			
Handlungsfeld IV: Vereint: Gemeinsam Heimat gestalten								
5.4.1	„Wohnraum für jede Lebenslage“ Exemplarisch geplant im Bereich „An der Dörrwiese“	Planung und Gutachten rd. 85.000 €	x	x	Land Förderquo- te 80 % (bereits bewilligt)		Stadt, Eigentümer, Tennisverein	kurzfristig
5.4.2	Gemeinsam zum Er- folg -Sport im Wandel der Zeit (vgl. SEP). Maßnahmen um auch die flexible Teilhabe am Sport sowie das Ehrenamt zu stärken	Einbindung in NA-App: Sportfinder, Gutscheinheft, aktive Gewinnung ehrenamtl. Mit- glieder	x			x	Stadt, Vereine	mittelfristig
5.4.3	Quick-wins- kleine Einsparmöglichkeit mit großer Wirkung	Verweis auf Klima- schutzkonzept, Reaktivierung einzelner Projekt- ideen	x			x	Stadt/ Verwaltung	mittelfristig
	Zwischensumme HF III	85.000 €						
	Übertrag	500.000 €						

Nr.	Projekt / Maßnahmen- beschreibung	Gesamt- investitionskosten	Finanzierungsmöglichkeiten			Eigen- leistung	Träger / Verantwort- liche	Umset- zungs- zeitraum
			Kommune	Förder- programm	andere Kosten- träger			
Handlungsfeld V: Verbunden: Die Natur erlebbar machen								
5.5.1	Gestaltungshandbuch und -festsetzungen in Bebauungsplänen für Grünflächen	Erstellung der Broschüre und Druck rd. 20.000 €	x			x	Stadt, exter- ne Unter- stützung	kurz- bis mittelfristig
5.5.2	Naturnaher Bürgerpark	Planung: rd. 25.000 € Umsetzung: rd. 200.000 €	x			x	Stadt, externe Unter- stützung	kurz- bis mittelfristig
5.5.3	Grüne Entspannung: CO ₂ -frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte	Beschilderung Beleuchtung rd. 10.000 €	x			x	Stadt	kurz- bis mittelfristig
5.5.4	Orte der Erholung inmitten des öffentli- chen Raumes, a) Sitzbänke	Standortplanung je Bank: 3.000 € Aufstellen: NN	x		Bänke zent- ral beschaf- fen, Vereine, Gruppen, Einzelper- sonen mo- tivieren zu spenden	x	Stadt, exter- ne Unter- stützung	kurz- bis mittelfristig
	b) Brunnen und Was- serläufe	Bestandsauf- nahme, Sanierung	x			x	Stadt Dorfge- meinschaft	kurz- bis mittelfristig

Nr.	Projekt / Maßnahmen- beschreibung	Gesamt- investitionskosten	Finanzierungsmöglichkeiten			Eigen- leistung	Träger / Verantwort- liche	Umset- zungs- zeitraum
			Kommune	Förder- programm	andere Kosten- träger			
Handlungsfeld V: Verbunden: Die Natur erlebbar machen								
	c) Aufwertung von Nicht-Orten durch Kultur- und Kreativpro- jekte „Street Art“, Mural Art“ – Eine Brücke. Ein Strom- kasten. Eine Wand.	Bestandsauf- nahme, An- sprache von Schulen oder professionellen Künstlern (z.B. 3Steps, Gießen) Wettbewerb	x			x	Stadt Jugendliche Künstler	kurz-mit- telfristig
5.5.5	Werbeleitsystem Außenwerbung und Beschilderung	Konzept und Aufstellung eines einheitlichen Systems rd. 25.000 €	x			x	Stadt, Jugend- liche, Künstler	kurz- bis mittelfristig
	Zwischensumme HF V	283.000 €						

<p>Änderungen/Ergänzungen der Gruppe Klima und Umwelt vom 14.06.2019 zu den Kapiteln 4 und 5. Stand: Februar 2019 mit Ergänzungen vom Mai 2019 Am 18. Juni wurden bei einer Sitzung der Gruppe Klima und Umwelt folgende Änderungen/Ergänzungen/Bemerkungen herausgearbeitet:</p> <p>Punkt 4.3.6 Umwelt „Wenn dieses Zentrum multifunktionalgenutzt würde und für alle Bevölkerungsgruppen attraktive Angebote aus Handel, Kultur und Gastronomie sowie Wohnen erkennbar wären, könne ein lebendiges Zentrum wachsen und damit eine neue Identifikation mit der Stadt entstehen.“ Diesen Satz streichen. Vermutlich aus Versehen eingefügt.</p>	<p>Satz wurde gestrichen.</p>
<p>Die AG fordert darin unter anderem den Erhalt von Wald, Böden und Artenvielfalt, mehr Grünflächen, die Förderung der Landwirtschaft sowie das Vorantreiben solarer und dezentraler Energieversorgung. Außerdem sprachen sich die Akteure deutlich für den Erhalt der Bachauen und den Schutz landwirtschaftlicher Flächen aus. „Die Förderung der Landwirtschaft“ ist missverständlich. Die landwirtschaftlichen Flächen müssen erhalten bleiben. Gefördert werden sollen ökologisch betriebene Landwirtschaft inklusive Blühflächen, Verzicht auf unnötig große Mengen von Pestiziden und Einhaltung der Düngeverordnung. Mehr SOLAWI (solidarische Landwirtschaft). Als Energiepflanzen weniger Mais und Raps, sondern mehr Legumiosen und Silphie, um mit weniger Pestiziden zu arbeiten und durch teilweise mehrjährige Wachstumsphase den Boden zu schonen und den CO₂-Austritt zu verringern. Die klimarelevanten Schneisen – vor allem an Bachauen - müssen erhalten bleiben. Diese dienen auch der Artenvielfalt. Bei der Bemerkung „das 2013 beschlossene Klimaschutzkonzept ..“ sollte eingefügt werden, dass eine dezentrale Versorgung anzustreben ist.</p>	<p>Eingefügt wurde der Satz: Förderung der Landwirtschaft i.S. ökologisch betriebener Landbewirtschaftung.</p> <p>Die weiteren Anregungen gehen für ein ISEK zu sehr ins Detail. Sie werden aber den Ortslandwirten zur weiteren Veranlassung weitergegeben.</p> <p>Eingefügt wurden : Bachauen ...als klimarelevante Schneisen..</p> <p>Eine dezentrale Versorgung der Baugebiete ist anzustreben.</p>
<p>Punkt 5.2.2 Neu-Anspach-App Generationennetzwerk sollte auf die App aufgenommen werden.</p>	<p>Eingefügt wurde: In dieser App soll das bestehende Generationsnetzwerk der Stadt Neu-Anspach und auch auf</p>
<p>Punkt 5.5.1 Gestaltungshandbuch für Grünflächen Bei Bebauungsplänen Vorgaben zur Gartengestaltung erstellen, die auch überprüft werden. Kein Geo-Vlies, kein Rollrasen, Hecken</p>	<p>In den neueren Bebauungsplänen ist damit schon begonnen worden. (Ausschluss Geo-Vlies z.B.)</p>

<p>aus regionalen Gehölzen – mehr Natur im Garten. Zusätzlich zum Gestaltungshandbuch sollte ein übersichtlicher Flyer für alle Haus- und Gartenbesitzer erstellt werden, der die Notwendigkeit einer naturnahen Gartenbewirtschaftung herausstellt.</p>	<p>Projektüberschrift wurde ergänzt: Gestaltungshandbuch und Gestaltungsfestsetzungen in Bebauungsplänen für Grünflächen</p> <p>Wird im Übrigen dann bei der Ausarbeitung des im Gestaltungshandbuches berücksichtigt.</p>
<p>Punkt 5.5.2 Naturnaher Bürgerpark Auch ein naturnaher Bürgerpark wäre eine Denaturierung der Fläche und würde unnötige Erstellungs- und laufende Kosten verursachen. Zudem steht zu befürchten, dass er in den Abend- und Nachtstunden ähnlich wie andere derartige Flächen in Neu-Anspach genutzt wird und ein Sicherheitsdienst patrouillieren muss. Dieser Punkt sollte auf jeden Fall gestrichen werden.</p>	<p>Es ist Wunsch der Bürger vor Ort vorhandene Grünflächen aufzuwerten und für innerstädtische Ruhezone zur Verfügung zu stellen. Ein großer Teil der Grünfläche bleibt weiterhin eine Pferdekoppel. Bedenken zur Sicherheit oder Lärm sollten berücksichtigt werden, allerdings dürfen deshalb städtische Planungen nicht behindert oder zurückgestellt werden.</p>
<p>Weiterhin sollten Überlegungen zur Altersstruktur und in absehbarer Zeit Freiwerdenden Häuser und/oder Wohnungen einbezogen werden.</p>	<p>Hier ist bereits ein Förderprogramm „Jung kauft Alt“ in Planung sowie entsprechende Beratungsangebote.</p>
<p>Ortsnahe Infrastruktur wie Kindergarten, Jugendzentren etc. zur Verkehrsvermeidung muss erhalten und/oder aufgebaut werden</p>	<p>Wird im Ablauf der Gesamtplanung berücksichtigt.</p>
<p>Die Wasserversorgung muss berücksichtigt werden. Der Vogelsberg will keine weiteren Lieferungen zulassen und das Hessische Ried ist auch überlastet. Bei Neubauten ist auf Getrennte Wasserversorgung in Brauch- und Trinkwasser zu achten. Zisternen sind zu planen und das gesamte Grundstück muss ausreichende Versickerungsflächen ausweisen.</p>	<p>In den Steckbriefen enthalten und geprüft</p> <p>Aufgabe + Berücksichtigung des WBV</p> <p>Bereits Standard in Bebauungsplänen</p>
<p>Die Politik ist aufgefordert, die Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass auf sauberes und leises Gewerbe Wohnungen gebaut werden dürfen. Gewerbe-Parkplätze müssen mehrstöckig oder als Tiefgarage geplant werden.</p>	<p>Aufgabe von Inhalten in Bebauungsplänen, u.a. bei Urbanes Wohnen</p>
<p>Ebenfalls ist die Politik gefordert, Verträge mit Investoren so zu gestalten, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum gebaut wird</p>	<p>Im ISEK unter 5.1.2 enthalten bei Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit</p>
<p>Sanierungsbereite Eigentümer von alten Häusern, Wohnungen etc. im Ortskern müssen unterstützt werden (ideell und finanziell), um Wohnmöglichkeiten zu erhalten.</p> <p>Ebenfalls ist die Unterstützung von Wohnungsinhabern, die sich verkleinern möchten, gefordert</p>	<p>Hier gab es bereits Förderprogramme (im alten Ortskern Anspach Programm Einfache Stadterneuerung PES und in den Stadtteilen Dorfentwicklungsprogramm) Weitere Unterstützung durch externe Förderprogramme wie KfW, Denkmalschutz etc.</p> <p>Siehe geplantes Förderprogramm „Jung kauft Alt“</p>

Studien zu Neubaugebieten zeigen, dass die zu erwartenden Steuermehreinnahmen nicht reichen, um die Kosten der notwendigen Infrastruktur zu decken. Daher muss vor Baubeginn sichergestellt sein, dass das Gebiet auf jeden Fall profitabel wird.	Mit Planungsabsicht ist eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung voraus gehend
Baupläne müssen auf Einhaltung überprüft werden in Bezug auf naturnahe Gartengestaltung.	Kernaufgabe der Bauaufsicht, die dem Kreisbauamt obliegt
Streuobstwiesen als Ausgleichsmaßnahmen sind nur ihre Öko-Punkte wert, wenn sie auch gepflegt werden. Dies gilt für 30 Jahre. Hier helfen möglicherweise Patenschaftvereinbarungen. Pflege schulen und überprüfen.	Es gibt bereits Patenschaften und weitere werden angestrebt.
Aufgrund der Vielfalt der Aufgabe wäre eine weitere Stelle für einen Umweltbeauftragten zu schaffen. Die Kosten hierfür rechnen sich aus nicht geleisteten Umweltschutzmaßnahmen ergeben.	Angelegenheit des Stellenplanes bei den jeweiligen Haushaltsberatungen
Flyer „Wie spare ich Energie“ auflegen	Bereits vorhanden, siehe Energieberatungen
Straßenbegleitgrün nicht mehr mulchen, sondern mit dem Balkenmäher arbeiten	Wird durch Bauhof bereits durchgeführt.
<p>Stellungnahme AG Neue Mitte vom 26.6.2019: Aus unserer Perspektive ergaben sich erfreulich wenige und schon gar keine grundlegenden Überarbeitungs-wünsche. Wir sehen die Kerninteressen der Arbeitsgruppe Neue Mitte als berücksichtigt an und hatten nur kleinere Änderungswünsche an Frau Balsler-Hahn übermittelt, die sich im Auftrag von Frau Schade an alle Gruppensprecher gerichtet hatte.</p> <p>Unsere Rückfrage in unsere Gruppe ergab übrigens weder Zustimmung noch Änderungswünsche, so dass wir uns als Gruppensprecher im beiderseitigen Einvernehmen weiterhin bemühen, das seinerzeit kleinteilig abgestimmte Gruppenergebnis zu vertreten.</p> <p>Raphael Eckhard/Martina Kuth</p>	Keine Anregungen/Ergänzungen
<p>Änderungen/Ergänzungen der Gruppe Gewerbe/Einzelhandel vom 12.06.2019</p> <p>Basierend auf die Inhalte unseres Endprotokolls vom Juni 2018 ergibt sich bei Vergleich mit der</p>	

<p>o.g. ISEK 2040 Version (Kapitel 4 und 5) folgendes Ergebnis:</p> <p>A) Die unter Punkt "4.3.3 Gewerbe" aufgelisteten Ideen entsprechen weitestgehend den Kernpunkten des Arbeitskreises. ABER: Die von uns ebenfalls vorgeschlagene Aufnahme eines "Immobilien Fonds" in den Haushalt der Stadt fehlt jedoch vollständig und ist auch im weiteren Verlauf der Vorlage nicht aufzufinden. Dieser Fond soll zum Erwerb von Gebäude (z.B. im alten Ortskern) genutzt werden damit diese von der Stadt zielgerichtet (z.B. Start Up, Kleingewerbe etc.) weiter gegeben werden können. Bitte ergänzen Sie die vorhandene Auflistung noch um Sie diesen Punkt.</p>	<p>Im ISEK aufgenommen wurde bei dem Schlüsselprojekt 5.1.3</p> <p>In den Haushalt der Stadt sollte ein Immobilienfonds eingestellt werden, um Grundstücke (Bodenbevorratung) und Leerstandgebäude zu erwerben um diese einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. (auch in Verbindung des geplanten Förderprogramms „Jung kauft Alt)</p>
<p>B) Die unter Punkt 5.2.2 Globaler Highway Glasfaser " aufgeführten Aufgabenstellungen finden sicherlich die Zustimmung unsere AG. Realisierung, meines Erachtens nach, jedoch separierter Betrachtungen und Beschlüssen.</p> <p>Christoph Dittmar AK Sprecher</p>	<p>Ist den Haushaltsberatungen vorbehalten.</p>
<p>Stellungnahme der Gruppe Siedlungsentwicklung vom 28.06.2019</p> <p>Wir haben als Gruppensprecher der AG Siedlungsentwicklung + Wohnen auf den ersten Entwurf des Masterplans mit einer Stellungnahme reagiert, die Teil der Anlage zur Vorlage 85/2019 ist. Wir wurden außerdem am 11. Mai aufgefordert, die Kapitel 4. und 5. des Entwurfs des Masterplans zu kommentieren und Änderungswünsche bekannt zu geben, was wir auch am 19.05. getan haben. Diese Änderungen sind in der Anlage 1 zur Vorlage 141/2019 auch entsprechend berücksichtigt. Wir sehen unsere Standpunkte und Argumente also insgesamt in den vorliegenden Entwürfen, Unterlagen, Anlagen und Papieren berücksichtigt.</p> <p>Jonas Mulfinger/Josef Homm Gruppensprecher</p>	<p>Keine Änderungen/Ergänzungen</p>
<p>Schreiben VdK-Ortsverband Neu-Anspach vom 11.6.2019</p> <p>Auf der VdK Neu-Anspach hat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2040 (früher Masterplan) mit Interesse begleitet. Leider sehen wir unsere Anregungen im vorliegenden Beschlussentwurf nicht vollständig berücksichtigt.</p>	

<p>Selbstverständlich befürwortet der VdK die Förderung von bezahlbarem Wohnraum um Altersarmut zu verhindern. Auch unterstützen wir die Forderung nach seniorengerechtem/barrierefreiem Geschosswohnungsbau um kostenintensive Aufenthalte in Seniorenheime zu vermeiden. Gleichzeitig kann so auch das soziale Umfeld für die Menschen beibehalten werden.</p> <p>Eine weitere Forderung, auf die wir im Masterplan nicht verzichten können, ist die nach mehr Barrierefreiheit auch im öffentlichen Raum: Bei den städtischen Straßen, Haltestellen, Überwegen, Fußgängerbereichen, Gebäuden und dem Zugang zum ÖPNV. Das schließt insbesondere Hilfen für Sehbehinderte ein.</p> <p>Seit langer Zeit setzt sich der VdK Neu-Anspach für diese Maßnahmen ein, damit Menschen mit Handicap die gleichen Möglichkeiten haben am Leben teilnehmen zu können (Teilhabeprinzip)</p> <p>Der öffentliche Bereich muss hier mit gutem Beispiel vorangehen. Es sollte auch Aufgabe des neuen Wirtschaftsförderers sein, der privaten Geschäftswelt die Vorteile von Barrierefreiheit für einen großen Teil der Kundschaft zu verdeutlichen. Dies gilt im besonderen Maße auch für die lokalen Ärzte, deren Praxen oft nur schwer oder gar nicht von Menschen mit Einschränkungen aufgesucht werden können.</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Anregungen in das ISEK 2040 aufzunehmen.</p>	<p>Sowohl unter der Ziffer 4.3.1 AG Siedlungsentwicklung ist auf die anzustrebende Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen als auch bei den Projekten 5.3.3. Neue Mitte und 4.3.1 Wohnraum für jede Lebenslage eingegangen worden.</p> <p>Im ISEK wird neben dem Klimaschutzkonzept auch die Barrierefreiheit mit berücksichtigt, ohne es explizit gesondert zu erwähnen. Die Normen und wichtigsten anerkannten Regelwerke für den öffentlichen Außenraum sind zu berücksichtigen und wurden auch in der Vergangenheit bereits berücksichtigt (Beispiel Rathaus und Haltestellen)</p>
<p>AG Freizeit, Naherholung, Tourismus und Sport vom 2.7.2019</p> <p>Nach Meinung der Gruppenmitglieder wurde das Thema „Naherholung, Freizeit- und Sportpark“ äußerst spärlich bis gering in Augenschein genommen. In einem Kurzgespräch mit Frau Schade wurde die Sache kurz und kategorisch mit den Worten: „Der Sportplatzstandort ist in hausen festgelegt und der wird auch nicht mehr geändert“ kommentiert. Für was brauchen wir dann einen Masterplan? Die Arbeitsgruppe war enttäuscht darüber, dass die mühevollen Arbeit so spartanisch behandelt wurde. Daher bitte ich als Gruppensprecher die Gremien der Stadt und die verantwortlichen Mitglieder der Lenkungsgruppe um eine genauere Einsichtnahme des Projektes.</p> <p>Gliederung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gastronomie 2. Freizeitangebote ausbauen und erhalten 3. Fahrradtourismus im Usinger Land 4. Sport- und Freizeitpark Neu-Anspach 5. Einbindung Öffentlichkeit <p>Zu 4. Vernetzung der Sportstätten aller Ortsteile (Schwerpunktbildung) z.B.</p>	<p>Die Kritik ist nicht berechtigt. Auf die Schlüsselprojekte</p> <ul style="list-style-type: none"> 5.2.3 Fuß- und Radwege in und um Neu-Anspach 5.4.2 Gemeinsam zum Erfolg – Sport im Wandel der Zeit 5.5.4 Orte der Erholung 5.5.3 Naturnaher Bürgerpark wird verwiesen

<p>-Radweg um Neu-Anspach -Laufstrecke vom Sportplatz Hausen zum Waldschwimmbad, Einbindung der bestehenden wildschweinroute und Erstellung eines Lehrpfades</p> <p>Vereine aller Ortsteile mit Vereinsheimen in ein Gesamtkonzept einbinden</p> <p>Waldschwimmbad als ein zentrales Element: -Handballplatz als Festplatz und Veranstaltungsort nutzen -Mehrgenerationenpark im Schwimmbadgelände erweitern (dauerhaft zugänglich) -Wanderwege, Laufstrecken, Radwege ausbauen und darstellen (siehe Karte im Anhang) -Entschärfung Ausfahrt Schwimmbad auf Landstraße (z.B. Kreisverkehr oder Unterführung) -Einbindung in ÖPNV (Bushaltestelle oberhalb Schwimmbad)</p> <p>Erinnerung</p> <p>Naherholungs, Freizeit- und Sportpark Langhals/Oberes Usatal Mit bestehenden Vereinsheimen Hundeübungsplatz Wanderheim Reitplatz Schützenhaus Schlepperfreunde Könnten eine Bogenschießanlage, Tennisplätze(Tennishalle) und Fußballplätze (Kunst- und Rasenplätze) mit dazugehörigen Parkplätzen und schon bestehenden Wanderwegen mit einbezogen werden (Talmühle, Segelfluggelände, Herzberg oder Erlenbachquelle)</p> <p>Die Gruppe war sich einig, dass diese Konstellation einen hohen Kultur- und Freizeitwert für die Stadt Neu-Anspach darstellen kann: Freizeit- Naturerholungs-Sportpark Neu-Anspach</p> <p>Gerhard Müller Gruppensprecher</p>	<p>Die Möglichkeit der ÖPNV- Anbindung wurde von der Verwaltung gerade geprüft. Nach Abstimmung mit dem Regionalen Verkehrsdienst Polizeidirektion Hochtaunus, Hessen Mobil und Verkehrsverband Hochtaunus wäre zwar eine Bus-Anbindung aus Richtung Neu-Anspach in Richtung Weilrod-Brombach möglich, aber aus Richtung Weilrod-Brombach kommend auf Grund des hohen Gefahrenpotentials nicht umsetzbar. Eine Bushaltestelle würde jedoch nur Sinn machen, wenn Fahrgäste auch wieder abgeholt werden können. Insofern ist das Vorhaben so nicht umsetzbar.</p> <p>Dieser Vorschlag wurde nicht aufgenommen, weil</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Stavo hat nach Erstellung eines Sportentwicklungsplanes am 10.12.2012 Planungs- und Umsetzungsschritte für die Zusammenführung von Sportaußenanlagen beschlossen. Danach soll in Etappen nach der Erneuerung des Kunstrasenplatzes in der FLJ-Straße die Sportanlage nach Hausen-Arnsbach verlegt werden. 2. Die Stavo hat daraufhin deshalb am 20.2.2013 die Aufstellung eines Baugebietes westlich des Sportplatzes zur Sicherstellung der Finanzierung des neuen Sportplatzes in Hausen-Arnsbach beschlossen. 3. Außerdem hat die Stavo am 20.2.2013 den Aufstellungsbeschluss für das Sportgelände Hausen-Arnsbach gefasst. 4. Gleichzeitig wurde durch Ausübung eines Vorkaufsrechtes schon Grundstücke in einer Größenordnung von 9.189 m² östlich des Sportplatzes Hausen angekauft. 5. Vor Grundsatzentscheidung wurden mehrere möglichen alternativen Standorte für die Verlegung des Sportplatzes u.a auch der Bereich „Kirschenallee/
--	---

	<p>Bruchwiesen "südwestlich der L3041 geprüft. Dieser Standort musste für den Bau einer zentralen Sportanlage verworfen werden, da es deutliche Restriktionen gab: fehlende Erschließungsanbindung an der L3041, kein ÖPNV, teilweise Wasserschutzgebiet, teilweise Biotopschutz, erhöhtes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial, starke Hanglage, unbelastetes Landschaftsbild, Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Vorkommen sensibler Lebensräume.</p> <p>6. Im laufenden ISEK-Verfahren wurde am 20.8.2019 ein Expertengespräch zum Stand der Sportentwicklungsplanung aus 2012 mit den betroffenen Vereinen geführt. Die Vereine haben erklärt, dass Sie nach wie vor an einer Verlagerung des Sportplatzes nach Hausen-Arnsbach interessiert sind. Eine Verlagerung an den Standort Kirschenallee würde nicht die gewünschten Synergieeffekte mit sich bringen und eigentlich gegen die gewünschte Zusammenführung der Sportanlagen sprechen. Reduzierung der Folgekosten und eine verbesserte Nutzungsoptimierung ist nur möglich, wenn es eine zentrale Anlage gibt.</p>
<p>AG Verkehr und Mobilität - Keine Eingabe -</p>	
<p>Fraktion b-now über Sozialausschuss am 4.6.2019</p> <p>Im Rahmen der Daseinsfürsorge hat eine Stadt die Aufgabe, grundlegende Infrastrukturangebote sicherzustellen. Zur Attraktivität und Lebensqualität einer Stadt trägt maßgeblich bei, dass die unterschiedlichen Zielgruppen von einem breitgefächerten sozialen Infrastrukturangebot angesprochen werden.</p> <p>Bürgerschaftliches Engagement ist ein wesentlicher Baustein, um das gesellschaftliche und kulturelle Leben einer Stadt sichern zu können.</p> <p>Neu-Anspach hat zahlreiche unterschiedliche Angebote der Bildung, Inklusion, Integration und Beratung.</p> <p>Vielen Bürgern ist die Vielfalt der Angebote nicht bekannt, Informationen müssen effizienter und zielgerichteter werden. Ein guter Schritt dorthin ist das Generationen-Netzwerk Neu-Anspach. Netzwerkpartner sind zurzeit u.a. BUND, basa, GANZ Familienzentrum, die Stadt Neu-Anspach</p>	<p>Auf die Ausführungen zum Schlüsselprojekt 5.2.2 Neu-Anspach-App wird verwiesen.</p>

Seniorenbeirat, ZAK Generationenenthilfe, Arbeitskreis Flüchtlinge, VdK, Caritas-Zentrum. Das Netzwerk kann jederzeit durch weitere Partner erweitert werden.

Die unterschiedlichen Angebote werden gemeinsam beworben, Ressourcen können gebündelt werden und eine Vernetzung des Engagements ist möglich.

Alle Beteiligten werden von der Verwaltung adäquat informiert, damit die soziale Infrastruktur erhalten und entwickelt werden kann. Dazu sind aktuelle Sachstandsberichte und Bedarfsplanungen zu erstellen und zu kommunizieren.

Bürgerschaftliches Engagement ist nicht immer langfristig ausgerichtet, sondern kann auch in zeitlich begrenzten Projekten verstärkt gefördert werden. Es besteht von Seiten der Bürger Interesse an gemeinsamen Aktionen um Neu-Anspach schöner zu gestalten (z.B. Müllsammelaktion „Sauberes Neu-Anspach“ oder „Initiative Neu-Anspach blüht auf“)

Stand 4.7.2019 – Aufgestellt von der Lenkungsgruppe

Anlage: Plan zur Stellungnahme AG Freizeit, Naherholung, Tourismus und Sport

