

ISEK 2040

Anmerkungen der Arbeitsgruppen zum Entwurf

Stand 22.3.2019

Datum	Arbeitsgruppe	Eingaben, ergänzende Überlegungen	Stellungnahme PlanES/ Verwaltung
12.3.2019	Siedlungsentwicklung und Wohnen	Mit dem Inhalt des Entwurfs grundsätzlich einverstanden, viele Ideen und Vorarbeiten finden sich wieder. Die AG empfiehlt auch, dass Neu-Anspach schrittweise, maßvoll und am Bedarf orientiert wachsen soll (Stichwort 800 Wohneinheiten bis 2030) Diese Bedarfsprognose soll fortlaufend mit der tatsächlichen Entwicklung abgeglichen werden. Um das heutige Stadtbild in seiner Charakteristik zu erhalten und die Infrastruktur nicht zu überfordern, kann und sollte dieses Wachstum nicht alleine über Innenentwicklung erfolgen. Deshalb empfiehlt die Gruppe ebenfalls, mögliche Siedlungsflächen zu identifizieren und in den neuen Regionalen Flächennutzungsplan aufzunehmen.	Die grundsätzliche Zustimmung zum Entwurf wird zur Kenntnis genommen.
		Hinsichtlich der empfohlenen Siedlungsflächen sowie deren Reihenfolge im Beschlussvorschlag der Verwaltung hat die AG zwei wesentliche Unterschiede zum Ergebnis der AG festgestellt. Im ersten Schritt geht es darum, mögliche Siedlungsflächen zur Aufnahme in den neuen RegFNP anzumelden, aus denen dann die städtischen Gremien später entscheiden können (nicht müssen) welche Baugebiete dann tatsächlich auch über Aufstellungsbeschlüsse auf den Weg gebracht werden sollen. Aus der Anmeldung ergibt sich also kein Zwang.	Die Einschätzung wird geteilt. Im ersten Schritt geht es darum, Flächen zu identifizieren, die als mögliche Siedlungsflächen im Zuge der Neuaufstellung des RegFNP seitens der Stadt Neu-Anspach angemeldet werden sollen.
		1. Unterschied: Nicht berücksichtigt wurden die Siedlungsentwicklungsflächen (2a – 2d). Diese Flächen hatten in der AG aufgrund hoher Zustimmungswerte – neben anderen Flächen – die höchste Priorität. Deshalb empfiehlt die AG diese Flächen in den Beschlussvorschlag der Verwaltung ebenfalls aufzunehmen. Die AG hat ganz bewusst eine deutlich größere Gesamtfläche zur Anmeldung vorgeschlagen, da auch von Seiten des RV oder anderen TöB Einsprüche kommen können, die zu einer Reduzierung der möglichen Siedlungsflächen führen. Zudem ist es in den Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern von Vorteil, wenn mehrere Optionen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Siedlungsflächen 2a – 2d wurden (zunächst) nicht in die Empfehlung zur Anmeldung für den RegFNP aufgenommen, weil die Entwicklung des Gebietes insbesondere aufgrund der problematischen Erschließung – die eigentlich nur über eine Anbindung an die alte Kreisstraße funktioniert – letztendlich nur in Gänze Sinn macht. Außerdem hat die Entwicklung eindeutige Abhängigkeiten (s. Erschließungssituation, stel-

		<p>für die Ausweisung neuer Baugebiete bestehen. Nicht zuletzt sollten die städtischen Gremien als endgültige Entscheider die Flexibilität haben, nach individuellen Kriterien (z.B. mehrere kleiner Flächen oder lieber eine große Fläche) später unter verschiedenen Flächenoptionen die am besten geeignete Fläche auszuwählen. Damit die Stadt jederzeit handlungsfähig ist und weil der Masterplan auf mehr als 20 Jahre ausgelegt ist, wird dafür plädiert, dass eher mehr Flächen beim RV angemeldet werden.</p>	<p>lenweise schwierige Topographie, hohen Investitionskosten für die notwendige Infrastruktur, die Flächen unterliegen vereinzelt rechtlichen Restriktionen (Streuobst & Artenschutz) und grenzen unmittelbar an den landwirtschaftlichen Betrieb Schultheißhof an. Die Flächen umfassen insgesamt eine Größe von rd. 223.746 m² (rd. 22,4 ha).</p> <p>Bei einem prognostizierten Bevölkerungswachstum von aktuell 800 WE bis 2030 können alleine auf den Teilflächen 2a-d nach dem gewählten äußerst überschlägigen Berechnungsschlüssel bei einer „Vollentwicklung“ rd. 1.008 Wohneinheiten entstehen. (vgl. Steckbriefe Seiten 16 – 31 und den Testentwurf Seite 85)</p> <p>Die Frage nach einer behutsamen, maßvollen und am Bedarf orientieren Siedlungsentwicklung bleibt hier sicherlich offen.</p> <p>Im Ergebnis bleibt die Entscheidung den politischen Gremien vorbehalten.</p>
		<p>2. Unterschied: Die GE-Fläche Wenzholz (1 a) sollte nach Auffassung der AG in östliche Richtung – Gewinn Wasem- erweitert werden. So könnte das GE entlang der HB-Straße als Schallschutzbereich für das dahinterliegende Wohngebiet sorgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Direkt östlich an die Entwicklungsfläche 1a/ 1c schließt sich lt. RegFNP ein <i>Vorranggebiet für vorbeugenden Grundwasserschutz</i> sowie eine <i>Vorrangfläche für die Landwirtschaft</i> an, weshalb auch unter der Prämisse des soweit möglichen Verzichts auf die Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Böden, auf eine Ausweitung der GE-Fläche in östliche Richtung auf das benannte Gewinn Wasem größtenteils verzichtet wurde.</p>

		<p>Die AG hat ebenfalls das Gebiet Auf der Dörrwiese (7) auf die erste Rangstelle gesetzt. Gleichfalls an Rang 1 (mit 100 % Zustimmung)hat die AG die Flächen 1 b-c und 2 a-d gesehen.</p> <p>Folgende Vorteile für diese großen Flächen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsanbindung mit Kreisverkehr über die HB-Straße (Geschwindigkeitsreduzierung) - Keine Mehrbelastung anderer Wohngebiete oder innerörtlicher Straßen - Fahrradweg bzw. fußläufig kurze Wege zum Bahnhof, Ortskern, Schule, GE-Gebiete - Während der Erschließung/Bebauung keine Beeinträchtigung vorhandener Anwohner - Aufgrund der Größe der Fläche enorme Gestaltungsfreiheit für unterschiedlichste Wohn- und Nutzformen in einem Gebiet (Ideenwettbewerb) - Realisierung, am Bedarf orientiert, in mehreren Bauabschnitten möglich - Attraktiver Fernblick - Keine landwirtschaftlich wertvollen Flächen - Einfache Eigentümerstruktur (1b-c) - Gas, Wasser und Digitalversorgung in der Nähe vorhanden - Evtl. könnte ein weiterer Haltepunkt der S-Bahn hier erreicht werden. 	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Über die Entwicklung des Gebietes Auf der <u>Dörrwiese</u> zu Wohnzwecken besteht augenscheinlich Konsens.</p> <p>Die Entwicklung der „<u>großen Flächen</u>“ hat wie beschrieben sicherlich Vorteile. Allerdings gilt es dabei auch zu berücksichtigen, dass die Erschließung über eine Anbindung an die Heisterbachstraße erfolgen muss. Wie diese dann ausgebildet wird (KVP oder Kreuzung) ist zunächst unbeachtlich. Die sonstige bestehende Verkehrsinfrastruktur ist nicht in der Lage das planinduzierte Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Auch die Erschließung der Wohnbauflächen muss voraussichtlich über das zukünftige Gewerbegebiet erfolgen. Ein neuer Haltepunkt an der Bahnstrecke wäre ideal und hätte durch eine Entwicklung dieser Größenordnung sicherlich auch die Chance bei dem Betreiber des Schienennetzes Gehör zu finden.</p> <p>Die angesprochene gute Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper oder gar einen Ortskern wird hier indes bezweifelt. Vielmehr wird es eine der großen Herausforderungen bei der Gebietsentwicklung sein, die Anbindung an die bestehenden Strukturen herzustellen. Die Argumente während der Bauphase, die Gestaltungsfreiheit und den Fernblick betreffend, werden geteilt, obschon es kein Südhang ist. Das Thema „Wert der landwirtschaftlichen Flächen“ kann sicherlich teilweise in Frage gestellt werden (vgl. Bodenfunktionsbewertung: laut BodenViewer Hessen, in (untergeordneten) Teilbereichen mittel bis hoch)) und eine Verhandlung mit sehr wenigen Eigentümern kann, muss aber kein Vorteil für die Stadt sein.</p>
--	--	--	--

			<p>Die grundsätzlich neue technische Erschließung ist hier wie auch an anderen Stellen erforderlich.</p> <p>Nur in dem Bereich wird ein großes Potenzial für die Schaffung von Gewerbeflächen in einer langfristig tragfähigen Ausdehnung gesehen. Die in den Steckbriefen Seite 4 – 12 und 84 definierten Flächen können durchaus zu Gunsten einer weiteren Vergrößerung der Gewerbegebietsflächen verschoben werden.</p> <p>Anmerkung: Wenn die große Entwicklung zu Ende angedacht wird, wäre eine Spange von der Heisterbachstraße bis zur alten Kreisstraße, die die Bahn kreuzt, sinnvoll. ---</p>
		<p>Das Gebiet Belzbecker (4) war dagegen nur an 6. Rangstelle (mit 40 % ja-Stimmen, 40 % Nein-Stimmen und 20 % Enthaltungen). Grundlage dieser Bewertung war eine Flächengröße von ca. 150.000 m². Der Beschlussvorschlag der Verwaltung sieht ein reduziertes Teilstück von 50.000 m² vor. Diese Reduzierung verstärkt noch das Kontra-Argument der sehr kleinteiligen Grundstücke und damit sicher sehr schwierigen Ankaufsverhandlungen.</p> <p>Weitere kritische Anmerkungen zu dieser Fläche waren die vollständig fehlende Verbindung an die vorhandene Bebauung (es ist eine Anbindung nur über die Weilstraße vorgesehen) sowie weite Wege zu Bahnhof, Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten. Da das Gebiet in der Gruppe nicht mehrheitlich abgelehnt wurde, hat die Gruppe es in seiner Gesamtgröße ebenfalls zur Anmeldung empfohlen, allerdings eben nicht mit sehr hoher Priorität.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine fehlende Anbindung an die Bestandsgemeinde von Neu-Anspach ist nicht gegeben. Die Entwicklung des Belzbeckers würde sich wie ein Rückgrat an den bestehenden Siedlungskörper von Neu-Anspach angliedern und wäre durch eine gemeinsame Erschließung mit der Pot.-Fläche 3 fast ohne eine Mehrbelastung für die Anwohner möglich. Wie im Testentwurf Seite 87 dargestellt wäre eine Anbindung an den bestehenden Ortsteil sowohl verkehrlich (die bestehenden Straßen sind dort „stumpf abgeschnitten“ und waren wohl auch schon zu einem anderen Zeitpunkt zur weiteren Entwicklung vorgesehen) als auch über die Anknüpfung an bestehende Fußwege möglich.</p> <p>Zudem verfügt die Fläche über eine gute Ausrichtung, nimmt in der Tat keine wertvollen landwirtschaftlichen Böden in Anspruch, kann bestehende wertvolle Struktu-</p>

			<p>ren (u.a. Streuobst) integrieren und könnte zur Revitalisierung des Altortskerns beitragen, was bei den Gebietsentwicklungen 1 und 2 nur von untergeordneter Bedeutung sein kann.</p> <p>Das Argument bezgl. der zunehmenden Erschwernis bei den Grundstücksverhandlungen in Folge einer Reduktion der Größe kann zunächst nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Im Ergebnis bleibt die Entscheidung den politischen Gremien vorbehalten.</p>
		Anlage 1: Gegenüberstellung	----
		Vergabeverfahren von Grundstücken: Hier würde die AG ihre ausführlich erarbeiteten Überlegungen gerne einfließen lassen	Neue Vergabekriterien sollen mittelfristig erarbeitet und zur Beschlussfassung vorgelegt werden. In die Vorlage werden die erarbeiteten Änderungsvorschläge der AG Siedlung mit einfließen.
11.3.2019	Siedlungsentwicklung und Wohnen (Email Josef Homm)	In der Zusammenfassung „Vergleich und Bewertung der Standort“: steht im Steckbrief zum Belzbecker Seite 43 unter planerische Restriktionen eine Punktzahl von 3, übertragen in die Zusammenfassung wurde eine 4 also statt 17,5 nur 16,5 Gesamtpunkte für diese Fläche	<p>Der Hinweis ist zutreffend und wird korrigiert.</p> <p>Durch die Korrektur der Punktezah für die Potentialfläche 4 auf 16,5 wird die Gesamtfläche teilweise schlechter und teilweise besser bewertet als die Alternativflächen 1 und 2.</p> <p>Im Gegensatz zu den Flächen 1 und 2 weist die Fläche 4 nicht die gleichen Abhängigkeiten auf, welche insbesondere im Bereich der Erschließung deutlich werden. Hier ist es im Gegensatz dazu sogar sinnvoll die Potentialfläche 4 zu entwickeln, weil die Kosten für eine gemeinsame Erschließung mit der Potentialfläche 3 geteilt werden können.</p> <p>Für die Ausweisung eines großflächigen und attraktiven Gewerbegebietes eignet sich insbesondere die Fläche 1a, welche ausnahmslos zu empfehlen ist.</p>

			<p>Allerdings läuft die Zweckbindungsfrist aus der Förderung Heisterbachstraße 2. BA bis 30.10.2022. Damit kann erst ab 1.11.2022 eine Verkehrsanbindung umgesetzt werden. Eine zeitnahe Entwicklung/ Umsetzung der Siedlungsflächen 1b/c ist maßgeblich von der Existenz der Entwicklung der Fläche 1a abhängig und insofern nicht zeitnah umsetzbar.</p> <p>Anmerkung zu Potentialfläche 2 s.o.</p>
		<p>Außerdem wurde beim Notenschlüssel von einer Maximalpunktzahl von 20 ausgegangen, dies waren allerdings maximal 19 Punkte</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Text unter der Matrix wird wie folgt angepasst; auf die Bewertung hat das indes keine Auswirkung:</p> <p>„Die verschiedenen Standorte wurden anhand fünf verschiedener 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: 14,5 Punkte /Maximum: 19 Punkte), da keiner der Standorte bei keinem der Kriterien weniger als zwei Punkte erhalten hat. Um die dennoch deutlichen Unterschiede besser darzustellen wurden die Gesamtpunktzahl in ein Schulnotensystem von Note 1 (sehr gut) bis Note 6 (ungenügend) umgerechnet und farblich entsprechend der Note hervorgehoben.“</p>
		<p>In der Beschlussvorlage Seite 3 ist für die Fläche 1 b/c eine Gesamtfläche von 134.228 m² genannt. Nach den Steckbriefen ist dies nur die Größe von 1 b und 1 c. Es müssten also noch ca. 40.948 m² hinzugerechnet werden.</p>	<p>Der Hinweis ist korrekt. Die Fläche wurde versehentlich nicht mitgerechnet.</p> <p>Die Anpassung erfolgt im Rahmen der Endfassung des Konzepts.</p>

12.3.2019	Siedlungs-Entwicklung und Wohnen (Email Jonas Mulfinger)	Kapitel 5.2.4 Rund um Neu-Anspach: Fuß- und Radwege(Projekt) : Fußwege In und um Neu-Anspach	Redaktionelle Anpassung erfolgt im Rahmen der Endfassung des Konzepts.
		Kapitel 5.5.1 Gestaltungshandbuch für Grünflächen (Projekt): Grünflächenkonzept	Das Projekt 5.5.1 ist die Erstellung eines Gestaltungshandbuchs für insbesondere private Bauherren, eine Ausweitung ist denkbar. Die Anregung zu dem Projekt kam u.a. aus der AG Natur- und Landschaft
		Kapitel 5.5.3 Naturnaher Bürgerparkt (Projekt): Grünflächenkonzept: Aufwertung vorhandener Flächen Örtlichkeit ?	Das Projekt 5.5.3 bezieht sich auf das Tal südlich der Wiesenau entlang des Ansbaches. Bei der Endfassung des Masterplans wird die Verortung des Projekts nachvollziehbarer dargestellt..
		Kapitel 5.5.4 Orte der Erholung (Projekt): Friedhofsgestaltung	Die angesprochene Friedhofsgestaltung wird zur Endfassung in das Projekt Nr. 5.5.4 aufgenommen.
		Kapitel 1.1. ISEK-Was ist das? Textpassage: 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. Definition „maßvoll“	Definition Duden: <i>Maßvoll</i> : das rechte Maß einhaltend; das normale Maß nicht übersteigend. Für ein Intro eine u.E. absolut ausreichende und zudem gebräuchliche Formulierung.
		Kapitel 3.1 Bevölkerungsentwicklung & Altersstruktur: Der RV hat in seiner Wohnungsbedarfsprognose (Stand: 03/2016) für seine insgesamt 75 Mitgliedskommunen einen Wohnungsbedarf von rund 184.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 ermittelt. Für den Gesamtzeitraum 2013 bis 2030 ergibt sich daraus ein Durchschnittsbedarf von 10.900 Wohnungen pro Jahr. Bei einer geschätzten Einwohnerzahl von 15.300 (Flüchtlinge sind bereits berücksichtigt) im Jahr 2030 bedeutet das im Fall Neu-Anspachs einen zusätzlichen Wohnungsbedarf von 780 für den Zeitraum von 2013 bis 2030 laut RV FrankfurtRheinMain:	Definition: <i>Wohnung</i> : meist aus mehreren Räumen bestehender, nach außen abgeschlossener Bereich in einem Wohnhaus, der einem Einzelnen oder mehreren Personen als ständiger Aufenthalt dient. <i>Wohneinheit</i> : (in sich abgeschlossene) Wohnung Wohnraum: ist ein Raum, der zum Wohnen genutzt wird.

	<p>Unterscheidung zwischen Wohnungsbedarf und Wohnraumbedarf bzw. Wohneinheiten</p>	<p>Wie die o.g. Definitionen zeigen ist ein und dasselbe gemeint. In der Endfassung des Konzepts wird nur noch ein Begriff verwendet.</p>
	<p>Kapitel 3.5. Lokale Agenda 21 (1999) 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.</p> <p>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.</p> <p>Entwicklungsmaßnahme 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.</p> <p>Innenentwicklung heute Baulückenkataster, Gebäudeleerstände erfasst</p> <p>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 Landesentwicklungsplanes mit Projekten nach.</p> <p>AG Siedlung und Wohnen plädiert auch für Ideenwettbewerbe und neue Vergabekriterien</p>	<p>Die Einschätzung wird geteilt. Sollten die Themen Konzeptvergabe und Wettbewerbe nicht deutlich genug hervortreten, wird das in der Endfassung entsprechend klarer herausgearbeitet. (siehe z.B. Projekte Nr. 5.3.3 und 5.4.1)</p>

		<p>Kapitel 4.2.1. Bürgerwerkstatt</p> <p>Die AG Siedlungsentwicklung setzte das Thema „Innenentwicklung – bauliche Möglichkeiten im Bestand“ auf Platz eins ihrer Prioritätenliste. Konkret ging es dabei um maßvolle, dem Bestand angepasste Bauverdichtung, die Erhaltung von Grünflächen und das Schaffen von Urbanität. Begrüßt wurde zudem die Einrichtung von Grünflächen und Plätzen als Treffpunkten in der Stadt, das Schaffen kurzer Wege durch Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen sowie einer „Grünverbindung“ für Fußgänger.</p> <p>Beinahe ebenso hohe Priorität erhielt das Angebot verschiedener Wohnformen, insbesondere Mehrgenerationenhäuser also Option für Familien und Senioren. Thematisiert wurden darüber hinaus Sozialwohnungsbau, die Gründung von Baugemeinschaften und potentielle Flächen für neue Bauformen wie beispielsweise Atriumhäuser. Auf Platz drei der Prioritätenliste landete der Ausbau der Infrastruktur.</p> <p>Ausweisung von neuen Baugebieten ? Baugemeinschaften und Atriumhäuser wurden nur an diesem Abend angesprochen, spielten in der Gruppenarbeit keine Rolle. Zusammenfassung ist nicht repräsentativ für die Arbeit und Ergebnisse der AG</p> <p>Besser: Zusammenfassung der Gruppenarbeiten und Ergebnisse, dafür Verzicht auf inhaltliche Zusammenfassung vom 6.3.2018</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das städtebauliche Entwicklungskonzept muss die Trennung zwischen den einzelnen Gruppen aufheben und aus der umfangreichen und guten Arbeit die Projektideen generieren. Welche Gruppe was beigesteuert hat, ist für das Konzept schlussendlich nicht von Bedeutung. Im Ergebnis wird insofern an einer Beschreibung und Zusammenfassung dessen was in den Bürgerinformationsveranstaltungen stattgefunden hat, festgehalten.</p>
		<p>2. Bürgerwerkstatt am 25.9.2018</p> <p>Der Regionalverband (Stand 2016) prognostiziert für Neu-Anspach bis 2030 ein Wachstum von ca. 2-3.000 Neubürger. In Wohneinheiten umgerechnet sei der Bau von rund 800 nötig. Laut der AG Siedlungsentwicklung sollten bei der Vergabe dieser Aufgabe soziale, ökologische Fakten berücksichtigt und regional Unternehmen bevorzugt werden. Ziel ist, das Neu-Anspach eine Kleinstadt im Grünen bleibt und für alle attraktiv werde. Dazu müsse ein städteplanerisches Gesamtkonzept</p>	

		<p>erarbeitet werden, in welches die Vorschläge der Gruppe einfließen könnten.</p> <p>Im Text kein Hinweis auf Ausweisung neuer Baugebiete, Hinweis auf regionale Unternehmen ?</p>	<p>Der Anregung wird wie folgt entsprochen. Das Erfordernis der neuen Baugebiete wird klarer herausgestellt. Die regionalen Unternehmen stammten aus der AG Gewerbe, passen aber in den Gesamtkontext.</p>
		<p>Kapitel 5.1.4 Generationswechsel im Herzen der Stadt (Projekt)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generationswechsel für Gebäude und Eigentümer im Herzen der Stadt soll gefördert werden - Sukzessive Erneuerung und Durchmischung des Bestandes <p>.. abgeleitet von Erfolgsmodellen aus anderen Gemeinden/Städten, die mit Leerstandsproblemen zu kämpfen haben, soll für Neu-Anspach ein Konzept zunächst für die Altortskerne entwickelt werden</p> <p>In Ausnahmefällen kann es durch diese Entwicklung zu einem Verfall ganzer innerstädtischer Quartiere kommen, welchem durch die Entwicklung und Umsetzung dieser sukzessiven Verjüngung entgegnet werden soll.</p> <p>..., sodass Strukturen anhand der Altortskerne entwickelt und etabliert werden, bevor sie in ca. 10 Jahren für die großen Reihenhaussiedlungen in Neu-Anspach allgegenwärtig werden.</p> <p>Leerstand im Bestand ? Was soll gefördert werden ? Der Auszug der Bewohner ? Die Neubebauung ?</p> <p>Kriterien für Stadtentwicklung in den Altstadtkerne , Fertighäuser aus den 60 er im Programm berücksichtigen</p>	<p>In der Endfassung wird das Ziel des Projektes noch genauer definiert:</p> <p>Gefördert werden soll der Weiterverkauf von Immobilien-Altbestand in ganz Neu-Anspach, der leer steht oder bei dem aufgrund Generationswechsel bzw. Familienveränderungen sinnvollerweise ein Wohnungstausch angestrebt wird. Förderrichtlinien müssen zu gegebener Zeit erarbeitet und beschlossen werden.</p>

		<p>Kapitel 5.3 Vertraut: Altes mit neuem Leben füllen Kleinstadt im Grünen Unter dem Leitgedanken der familienfreundlichen und lebenswerten Kleinstadt im Grünen werden die jeweiligen Orte untersucht und anschließend weiterentwickelt. Kleinstadt im Grünen, städtebauliches Gesamtkonzept</p>	<p>Die Definition der jeweiligen Schlüsselprojekte folgt der Einleitung zum Handlungsfeld 5.3. Der Masterplan ist ein städtebauliches Gesamtkonzept.</p>
		<p>Kapitel 5.3.1. Ortskerne Projekt ...Charakter jedes einzelnen Ortsteils herauszuarbeiten und zu stärken. Maßvolle und behutsame Verdichtung, Erhalt von Grünflächen sowie individuell qualitätsvolle Innenentwicklung....</p> <p>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.</p> <p>Innenentwicklung</p>	<p>Nein, nicht einfach nur Innenentwicklung, es geht hierbei um tiefgreifendere Funktionen und Aufgaben der Ortskerne im Spannungsfeld zwischen Historie und Zukunft.</p>
		<p>Kapitel 5.3.2 Urbane Interpretation der Innenstadt Projekt Seite 45 Mittels einer Bestands- und Konfliktanalyse sollen konkrete Ziele formuliert werden, um die Altstadt wieder mit Leben zu füllen.</p> <p>Attraktivitätssteigerung öffentlicher Flächen</p> <p>Akteure : Bürgerschaft mit einbeziehen</p>	<p>Es geht hierbei insbesondere um den alten Ortskern von Anspach, der geprägt ist von einer relativ dichten und sehr engen ein- bis zweigeschossigen, kleinteiligen Bebauung mit vereinzelt Kleingewerbe (Handwerkliche Betriebe und Gastronomie)</p> <p>Attraktivitätssteigerung ? u.a. Stichworte: autofreie - Straßen als öffentliche Aufenthaltsorte, welche die Geschwindigkeit im alten Ortskern entschleunigt und die</p>

			<p>Menschen zum Aufenthalt animiert (Geschäft, Gastronomie, Handwerk).</p> <p>Es soll ein kleiner möglichst autofreier Ortskern entstehen, der ein Gegen-bzw Ruhepol zur Neuen Mitte wird und durch bestehende fest etablierte Qualitäten überzeugt.</p> <p>Zudem gibt es auch hier diese kleinen Begegnungsorte wie Brunnen etc., die aufgewertet werden können.</p> <p>Und ja: Die Bürgerschaft, Eigentümer, Gewerbetreibende, Bewohner etc. sind für das Gelingen des Projekts unerlässlich.</p>
		<p>Kapitel 5.3.3 Architektenwettbewerb Neue Mitte</p> <p>Akteure: Bürgerschaft mit einbeziehen</p>	<p>Ja, die Eigentümer müssen und die Bürger sollten in den Architektenwettbewerb einbezogen werden. Im Fokus steht hier ein 2-stufiges Kooperatives Wettbewerbsverfahren, was eine Einbeziehung der Öffentlichkeit ermöglicht.</p>
		<p>Kapitel 5.4. Vereint: Gemeinsam Heimat gestalten Projekt S. 46</p> <p>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</p> <p>Kleinstadt im Grünen, Erhalt des Stadtbildes ?</p>	<p>Ja, auch Neu-Anspach bzw. insb. die alten Ortskerne haben eine Identität, die es zu bewahren und zeitgemäß in die Zukunft zu überführen gilt.</p>
		<p>Kapitel 5.4.1. Wohnraum für jede Lebenslage Projekt S. 46/47</p> <p>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.</p>	<p>Ja, so soll es sein.</p> <p>Das Projekt Dörrwiese kann ein Beispiel „Pilotprojekt“ für eine gelungene Mischung und ggf. auch für eine Innenentwicklung sein, wobei insbesondere das Thema Innenentwicklung sehr auf den jeweiligen Ort zugeschnitten sein sollte.</p>

		<p>Bedarfsgerechte Bebauung Nachverdichtung Ergänzung des vorhandenen Angebots.</p> <p>Möglicherweise Vorbild für Innenentwicklung in anderen Bereichen</p>	
		<p>Kapitel 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.</p> <p>Kleinstadt im Grünen, Grünflächen erhalten.</p>	<p>Es werden hier keine abweichenden Aussagen getroffen.</p>
		<p>Kapitel 6 Siedlungsentwicklung S. 54 Im Rahmen der Erstellung des Masterplans Neu-Anspach 2040 und im Auftrag der Bürger und der Stadt besichtigte die Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung und Wohnen im Juni 2018 insgesamt 18 Potentialflächen in Neu-Anspach. Als Leitmotiv der Beurteilung für die Entwicklung der Neubauf Flächen diente damals die Erhaltung wertvoller Grün, Natur- und Waldflächen. Neu-Anspach soll auch 2040 noch eine Kleinstadt im Grünen sein, wo innerstädtisch die umliegende Natur mittels eines Grünflächenkonzeptes spür- und erlebbar ist. Darüber hinaus gilt es die Grundlage für ein möglichst vielfältiges, ausgewogenes und attraktives Wohnumfeld und bezahlbares Wohnangebot für alle Altersklassen zu schaffen.</p> <p>Minimale Darstellung des Arbeitsergebnisses der Arbeitsgruppe. Bewertung der Potentialflächen und Empfehlungen der AG nicht enthalten.</p>	<p>Wie bereits oben aufgeführt geht die Arbeit der einzelnen Gruppen – nicht nur die AG Siedlung hat eine hervorragende Arbeit geleistet – in dem Gesamtwerk auf, so dass sich an dieser Stelle in der Endfassung in erster Linie das Ergebnis der Beschlussfassung der städtischen Gremien widerspiegelt.</p>

8.3.2019	Umwelt und Klima	<p>Bei der Karte, welche die geplanten Baugebiete zeigt, fehlen wichtige Einträge u.a. der 4. BA Heisterbachstraße, in Westerfeld das neue Gartengebiet Im Weiher II, der geplante soziale Wohnungsbau an der Michelbacher Straße (Nähe Bolzplatz) und das geplante Gebiet EDEKA/GE In der Us.</p> <p>Aus Transparenzgründen, ist es wichtig, dass die Pläne aktuell sind. Nur so kann man geplante Maßnahmen richtig einordnen.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Erstellung der Karte lagen noch nicht die neuesten ALKIS-Daten vor (HB 4. BA). In der Endfassung des ISEK wird die Karte aktualisiert sein und auch die fehlenden Verfahren werden dann eingetragen.</p>
		<p>Es kommt unseres Erachtens auch nicht klar heraus, dass sich die Arbeitsgruppe neben dem Erhalt der Bachauen sehr deutlich für den Schutz landwirtschaftlicher Flächen (Böden-großer Klimaschutzfaktor/nicht vermehrbar) ausgesprochen hat.</p>	<p>Der angesprochene Umstand wird in der Endfassung noch klarer herausgestellt.</p>
		<p>Die Gruppe Umwelt und Klima fühlt sich in dieser Zusammenfassung nicht berücksichtigt.</p> <p>Es wurden im Gegenteil Maßnahmen aufgenommen, die von der Gruppe eindeutig abgelehnt wurden. Als Beispiel sei hier der Gedanke des Bürgerparks genannt, wofür sogar bereit 200.000 € in der Projekt- und Finanzierungstabelle eingestellt wurden (siehe Seite 50). Es wird hier vorgeschlagen, eine zur- zeit extensiv bewirtschaftete, naturnahe Fläche in eine gestaltete Fläche umzuwandeln. In Zeiten des gravierenden Artenschwunds ist das kontraproduktiv. Außerdem hat die Gruppe sich klar für den Erhalt eines ländlichen Charakters der Grünzüge im Siedlungsbereich ausgesprochen. Als Beispiel kann hier die Eisenbach- aue bei der Hochwiese angesehen werden.</p>	<p>Es liegt in der Natur der Sache, dass einige Planungen nicht mit den Zielen der AG Umwelt und Klima korrespondieren werden.</p> <p>Allerdings können bei einigen Projekten, die ein Eingriff in die Umwelt und Klima darstellen, Kompromisse gefunden werden.</p> <p>Bei dem angeführten Projekt „Bürgerpark“ wird zudem von falschen Annahmen ausgegangen. Es ist hier keineswegs an eine Einbeziehung der gesamten Flächen zwischen Wiesenau/Häuser Weg/Kurt-Schumacher-Straße gedacht. Auf der rund 4,5 großen Koppel- und Wiesenflächen im Bereich Untere Anspach könnte in einem beidseitigen Streifen entlang der Ansbach ein naturnah gestalteter Park als erlebbare Naturlandschaft entstehen. Die angrenzenden Pferdekoppeln könnten dabei weitgehend erhalten werde. Es sollten</p>

			<p>möglichst keine weiteren Querverbindungen zwischen der Wiesenau und der Kurt-Schumacher-Straße bei Beibehaltung der bestehenden Wegeverbindungen entstehen. Neben einem wassergebundenen Fußweg entlang der Bachparzelle mit Sitzbänke und eventuell ein Wasserspielplatz für Kinder könnten der Planinhalt sein. Der „Bürgerpark“ soll dazu dienen, einen natur – und ortsnahen Ruheplatz für Senioren und ein innerstädtischer Naturerlebnisbereich für Kinder (Schulnähe) zu schaffen. Denn wenn Menschen die Natur auch innerorts erleben dürfen, können sie auch nur Natur schätzen lernen und schützen.</p> <p>Ein ländlicher Charakter wird da auch weiterhin erhalten werden können.</p>
		<p>Böden regulieren u.a. das Klima. Sie sind nach den Ozeanen der größte Kohlenstoffspeicher der Erde. Durch Bodenbewegungen jeglicher Art wird Kohlenstoff freigesetzt. Daher sollten unnötige Maßnahmen auf jeden Fall vermieden werden. Bei Baumaßnahmen gehen ohne weiteres bis zu 30 % des gebundenen Kohlenstoffs verloren.</p>	
		<p>Der Landesentwicklungsplan sieht 780 neue Wohneinheiten für Neu-Anspach vor. Auf Seite 26 des Masterplan 2040 Hauptteil werden die im Innenbereich geplanten, teilweise bereits im Bau befindlichen Wohneinheiten aufgelistet. Hieraus ergibt sich eine Summe von 249 Wohneinheiten. Die Differenz von 531 Wohneinheiten sollte flächensparend erfolgen. Weiterhin sollte der weitaus größte Teil dieser Wohnungen im „bezahlbaren“ Bereich liegen. Freistehende Einfamilienhäuser gehören aus ökologischen Gründen aufgrund des Flächenverbrauchs hier nicht dazu. Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und in Einzelfällen Doppelhäuser sind ein angemessener, zukunftsweisender Weg.</p>	<p>Eine gewisse Planungs-Realisierungssicherheit gibt es Stand heute nur für 126 Wohneinheiten.</p> <p>Diese Einstellung bedeutet, dass die bei der Stadt derzeit über 100 eingetragenen Interessenten, die größtenteils auch Interesse an Grundstücken für Einzelhausbebauung haben, nicht berücksichtigt werden sollen.</p> <p>Die Stadt sollte die Möglichkeit einer Angebotsvielfalt offen halten.</p>

		Das Aufstocken von Bestandsgebäuden wurde im ausgearbeiteten Plan nicht berücksichtigt. Auch in Mischgebieten kann auf Firmengebäuden Wohnraum geschaffen werden. Hierdurch könnte ein Teil der geplanten Flächenversiegelung verhindert werden. Eventuelle statische Probleme können umweltfreundlicher gelöst werden, als neue Flächen auszuweisen.	Theoretisch stimmt das. Aber die Praxis sieht anders aus. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen, dass es leider nur wenige Aufstockungs- bzw. Verdichtungsvorhaben gibt, bei denen nicht die angrenzenden Nachbarn ihr Veto einlegen und die dargelegten durchaus erstrebenswerte Planungsansätze blockieren.
		Es erschließt sich nicht, wie man bei einer geforderten Mindestdichte von 45 WE/Ha (Seite 27 Hauptteil) auf 3.700 ha kommt. Bei 531 zu planenden Wohnungen wären knapp 12 ha erforderlich. Hier wird um Klärung gebeten.	Diese Aussage bezieht sich auf das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Für Neu-Anspach: Bei 780 Wohneinheiten abzüglich den derzeit gesicherten 126 Wohneinheiten, ergibt sich ein Bedarf von 654 Wohneinheiten, das wären dann ca. 14,5 ha. Die Passagen werden in der Endfassung klargestellt. Bei den Diskussionen sollte berücksichtigt werden, dass es sich sowohl bei den Grundstücks- bzw. Flächengrößen als auch bei der Berechnung der überschlägigen Wohneinheiten um wirklich grobe Näherungswerte handelt. Es gilt hier zum jetzigen Zeitpunkt – der Erstellung des Masterplans – eher die Grundaussagen zu bewerten als zu viel Wert auf Details zu legen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr als eine Scheingenauigkeit darstellen können.
		Konkret darf auf keinen Fall die Fläche zwischen Neu-Anspach und Rod am Berg (Fläche 6) – gegenüber Friedhof Mitte bis an die Straße bebaut werden. Hier muss die Kaltluftschneise, die sich zum Eisenbachtal fortsetzt erhalten bleiben. Fahrradfahrer Kennen aus eigener Erfahrung die Luftströmung in diesem Bereich.	Derzeit auch nicht zur Anmeldung vorgeschlagen.

		<p>Die Flächen 5, 8 und 9 müssen nach Auffassung der AG Umwelt und Klima vor den großen Gebieten 1 und 2 genannt werden.</p> <p>Die Fläche 4 hinter dem Belzbecker darf aus den immer wieder genannten und auf keinen Fall zu vernachlässigen Gründen bis an die Weilstraße geplant werden. Auch hier gilt für eine Frischluftzufuhr und den Erhalt der Artenvielfalt ein Freihalten der Usa.</p>	<p>Auf die Steckbriefe und den Vergleich /Bewertung aller Standorte wird verwiesen. Fläche 5 soll nach Beschlussvorschlag der Verwaltung aufgenommen werden. Fläche 9 wurde auf Grund der Gesamtbewertung nicht vorgeschlagen. Fläche 8 wurde auf Grund der noch geplanten Siedlungsentwicklungen im Bereich Westersfeld-West 3. und 4. BA nicht vorgeschlagen.</p> <p>Die Fläche 4 wurde vorgeschlagen, weil sie sinnvollerweise mit der Fläche 3 korrespondiert.</p> <p>Aus der Testskizze ist erkennbar, dass aber auf jeden Fall das genannte Usatal nicht in die Bebauung einbezogen werden soll. Nur die Erschließungsstraße soll den Bereich queren.</p>
		<p>Auf Seite 35 werden der Gruppe Umwelt und Klima knapp vier Zeilen gewidmet. Bitte nehmen Sie sich die Zeit und lesen Sie unsere Protokolle (https://www.neu-anspach.de/sv_neu_anspach/Wirtschaft20&%20Bauen/Masterplan202040/Protokolle%20der%%20Arbeitsgruppen/) Wir dürfen in Zeiten des Klimawandels und des Artenchwunds auch hier in Neu-Anspach nicht untätig bleiben. Besonders die in der beigefügten parzellengenauen Flurkarte grün markierten Bereiche sind unbedingt frei zu halten. Zum einen haben diese Bereiche eine große Bedeutung für die Biotopvernetzung zwischen den Bachauen im Usinger Becken. Zum anderen kann die Klimafunktion (Temperaturausgleich und Wasserregulation) für das Siedlungsgebiet von Neu-Anspach gar nicht hoch genug eingeschätzt werden (Zukunftsvorsorge) – Flurkarte siehe Anlage 2 -</p>	<p>Die Zusammenfassung gibt in Kürze das wieder, was in der 2. Bürgerwerkstatt am 25.09.2018 vorgestellt wurde.</p> <p>Ganz sicher wurden alle Protokolle gelesen und die konkreten Projektansätze herausgefiltert.</p> <p>Diese Bereiche werden weitestgehend überhaupt nicht berührt.</p>
		<p>Zu der Frage auf Seite 43 „sind weitere Fuß- und Radwege nötig“ gibt es nur die Antwort „Ja“. Allerdings sollten diese nicht versiegelt, sondern naturnah gestaltet werden.</p>	

		<p>Es fehlen ganz klar „geschützte Radwege“ zwischen den Stadtteilen und im Gewerbegebiet. Besonders beschwerlich ist der Weg zwischen Westerfeld und Hausen-Arnsbach durch die Heisterbachstraße geworden. Ein Abbiegen zum Gewerbegebiet ist hier nicht möglich. Hier bietet es sich eine Lösung direkt an der Brücke über die Heisterbachstraße an. Ein Versorgungsweg besteht bereits und es müsste nur eine kleine Brücke über den Häuserbach gebaut werden.</p> <p>Weiterhin sollte der Trampelpfad zwischen Jäger & Höser sowie Taunus-Menüservice als offizieller Fuß- und Radweg angelegt werden.</p>	<p>Es gibt drei Radweg- Verbindungsmöglichkeiten zwischen Westerfeld und Hausen-Arnsbach, die auch Fußgänger nutzen und durchaus bei dem vorhandenen landwirtschaftlichen Verkehrsaufkommen als „geschützt“ eingestuft werden können.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Landwirtschaftlicher Weg ab Am Bächweg über die landwirtschaftliche Brücke HB 4. BA bis in die Gewerbegebiete . 2. Über die Fußwegverbindung in der Michelbacher Straße in die Gewerbegebiete 3. Fuß- und Radwegverbindung entlang der L3270 <p>Dieser Trampelpfad wird vor allem von Besuchern des McDonalds genutzt. Bereits vor Jahren wurde über eine Verbreiterung der HB 3. BA in diesem Bereich nachgedacht. Musste allerdings verworfen werden, da die Umsetzung Rückzahlungsansprüche aus dem Förderbescheid zur HB 3. BA ausgelöst hätte. Diese Maßnahme kann aber für eine spätere Umsetzung vorgemerkt werden.</p> <p>Ergänzende Erläuterungen werden im Endexemplar beim Schlüsselprojekt 5.2.4 aufgenommen.</p>
--	--	--	--

Anlage 1 : Darstellung AG Siedlungsentwicklung und Wohnen

Anlage 2: Karte Umwelt und Klima