



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

26. April 2019

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

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Samstag**, dem **04.05.2019**
um **10:00** Uhr

im großen Saal des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3, Neu-Anspach) stattfindenden 25. Sitzung des Bauausschusses 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/23/2019 über die Sitzung des Bauausschusses am 03.04.2019**
- 2. Beratungspunkte**
 - 2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 2040)
 1. Leitmotive als Wegweiser
 2. Festlegung von weiteren Planungs- und Umsetzungsschritten
 3. Bestimmung der Siedlungs- und Gewerbeflächen zur Anmeldung bei der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes
Vorlage: 36/2019
 - 2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 2040)
-Ergänzung zur Vorlage XII/36/2019: Stellungnahmen der Arbeitsgruppen
Vorlage: 85/2019
 - 2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 2040) -1. Ergänzung zur Vorlage XII/36/2019 Stellungnahmen zu Eingaben der Fraktionen und zu Presseberichten
Vorlage: 117/2019
 - 2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 2040) -2. Ergänzung zur Vorlage XII/36/2019 Stellungnahmen der Arbeitsgruppen
Vorlage: 119/2019

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Mitteilung des Magistrats
Vorlage: 118/2019

4. Anfragen und Anregungen

gez.
Andreas Moses
Ausschussvorsitzender

Folgende Gäste werden eingeladen:

Elisabeth Schade,	PlanES
Dr. Dr. Dieter Selzer,	HTK-UNB
Josef Homm	AG Siedlungsentwicklung
Jonas Mulfinger	AG Siedlungsentwicklung
Christoph Dittmar	AG Gewerbe, EH, Gastronomie
Martina Kuth	AG Neue Mitte
Raphael Eckhardt	AG Neue Mitte
Klaus Mally	AG Verkehr, Mobilität
Gerd Müller	AG Freizeit, Naherholung, Tourismus, Sport
Werner Hartmann	AG Freizeit, Naherholung, Tourismus, Sport
Leonore Zink	AG Freizeit, Naherholung, Tourismus, Sport
Friederike Schulze	AG Klima, Umwelt

Protokoll

Nr. XII/25/2019

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Samstag, dem 04.05.2019

Sitzungsbeginn: 10:04 Uhr

Sitzungsende: 15:00 Uhr

I. Vorsitzender

Moses, Andreas

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Bolz, Ulrike
Fleischer, Hans-Peter
Henrici, Rainer
Höser, Roland
Jaberg, Peter
Linden, Cornelius
Otto, Artur
Riecks, Jutta
Scheer, Cornelia
Strutz, Birger

für Löffler, Guntram
für von der Schmitt, Christian

für Maas, Rudi

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger
Bosch, Corinna
Gemander, Reinhard
Kirberg, Till
Schirner, Regina
Töpferwien, Bernd

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas

V. Von der Verwaltung

VI. Als Gäste

Schade, Elisabeth
Müller, D
Homm, Josef
Mulfinger, Jonas
Kuth, Martina
Eckhardt, Raphael
Mally, Klaus
Hartmann, Werner
Schulze, Friederike

Planungsbüro PlanES
Planungsbüro PlanES
Arbeitsgruppe Siedlung und Wohnen
Arbeitsgruppe Siedlung und Wohnen
Arbeitsgruppe Neue Mitte
Arbeitsgruppe Neue Mitte
Arbeitsgruppe Verkehr und Mobilität
Arbeitsgruppe Freizeit und Naherholung
Arbeitsgruppe Klima und Umwelt

VII. Schriftführerin

Corell, Sarah

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Außerdem weist er darauf hin, dass aufgrund der Wichtigkeit diese Sitzung über Tonband aufgezeichnet wird. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/23/2019 über die Sitzung des Bauausschusses am 03.04.2019

Beschluss zurückgestellt

Beratungsergebnis: Ohne Abstimmung

2. Beratungspunkte

2.1 Abstimmung der Flächen zur Anmeldung beim Regionalverband zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des ISEK's 2040

Zu Beginn der Sitzung geben alle AG-Sprecher die wichtigsten Punkte ihrer Arbeitsgruppen wieder.

Die Gruppe Siedlung und Wohnen beginnt. Sie finden sich im Masterplan wieder. In der Innenentwicklung wurden Leitlinien entwickelt, wie diese von statten gehen solle. Unter anderem sei von der Arbeitsgruppe gewünscht bei der Nachverdichtung maßvoll, zielgerichtet und bedarfsgerecht zu agieren. Neubauten sollen sich zwingend in Höhe und Charakter in die umgebende Bebauung einordnen und städtische Grünflächen erhalten bleiben. Die Arbeitsgruppe sagt aus, man sehe die Notwendigkeit von Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Zurzeit gebe es zu wenig Angebote und deswegen herrsche ein großer Preisdruck. Es sei wichtig junge Familien zu halten. Neu-Anspach habe in den letzten Jahren durch den Remanenzeffekt Einwohner verloren, weil heutzutage im Durchschnitt weniger Personen im Haushalt leben.

Die Arbeitsgruppe Klima und Umwelt fühlt sich im ISEK nicht berücksichtigt. Es wurden Maßnahmen aufgenommen, gegen die sich die Arbeitsgruppe ausgesprochen habe. Zum Beispiel der Bürgerpark, bei dem der bachnahe Raum umgestaltet werden solle. Dies sei jedoch der ökologisch wertvolle Bereich. Man solle Veränderungen daher im bachfernen Bereich, also an der Straße, durchführen und nicht im bachnahen, da sonst der Eingriff in Flora und Fauna zu große Auswirkungen habe. Ziel solle es sein vom Flächenverbrauch wegzukommen. Als Beispiel wird die Aufstockung von Bestandsgebäuden (z.B. Lidl) genannt, das im Konzept jedoch nicht erwähnt werde. Bodenschutz und Einsparung von versiegelten Flächen solle Vorrang haben. Der Boden sei ein wichtiger Klimaschutzfaktor und entscheidend für die Artenvielfalt. Die Fläche 6 solle wegen der Kaltluftschneise nicht bebaut werden.

Im Masterplan gut vertreten fühlt sich, insbesondere durch die Projektvorschläge Architektenwettbewerb und das Marktplatzkonzept, die Arbeitsgruppe Neue Mitte. Es werde, möglichst kurzfristig, ein Runder Tisch gewünscht, der sich um die inhaltliche Gestaltung des Marktplatzes kümmere. Maßvoll und Qualität vor Quantität seien Stichworte, die auch bei der Planung der Neuen Mitte gelten solle. Ein Nahversorger (REWE) in Verbindung mit kleinteiligem Gewerbe und attraktiven Wohnformen für alle Generationen könne als Anstoß fungieren damit bestehende Häuser frei werden. Rentner können so zentrumsnah neue Wohnungen finden und ihre Häuser freigeben.

Nicht berücksichtigt fühlt sich die Arbeitsgruppe Verkehr und Mobilität. Das ISEK solle in den nächsten 1-2 Jahren unter dem Gesichtspunkt Verkehr erweitert werden. Es fehle Inhalt, wie das Wohnen unter Mobilitätsgesichtspunkten zukünftig in Neu-Anspach aussehen werde. Zudem solle sich umgeschaut werden, welche Ideen / Innovationen es in der Wissenschaft und Industrie gebe. Öffentlicher Nahverkehr in der Gemeinde sei wichtig, wie auch der Anschluss an Bad Homburg und Frankfurt. Des Weiteren solle auch über autonomes Fahren nachgedacht werden.

Nur rudimentär wiedergespiegelt fühlt sich die AG Freizeit, Naherholung, Tourismus und Sport. Die Kirchenallee solle ein Treffpunkt für Freizeit, Naherholung und Sport sein. Am Schwimmbad gebe

es bereits eine Vielzahl an Freizeitattraktionen (z.B. Handballplatz, Trimmanlage) und auf der anderen Seite der Landstraße gebe es die Schlepperfreunde, das Wanderheim etc., weshalb es sich anbieten dort, im alten Anspach, weitere Sportanlagen (Fußballplatz, Leichtathletikanlage) sowie Gastronomie anzugliedern und an einem Standort zusammenzuführen. Dort seien zudem die Tennisplätze aus Hausen als Ausgleich für den möglichen Wegfall durch die Bebauung denkbar. Der Standort sei darüber hinaus gut erreichbar, nicht nur durch die Landstraße, sondern auch über Feldwege für Fuß- und Radverkehr.

Bernd Töpferwien schlägt infolge der Stellungnahme der Arbeitsgruppen vor, Ziele und Randbedingungen zur Erweiterung von Wohnbauflächen festzuhalten und die Flächen, die beim Regionalverband angemeldet werden müssen, zu beschließen. Die restlichen Abschnitte des ISEK's solle, wie Herr Moses in seiner Mail vorgeschlagen habe, in dieser Sitzung nicht diskutiert werden, da sich das Konzept derzeit sehr stark auf die Siedlungsflächen konzentriere und die erarbeiteten Themen der Arbeitsgruppen an der ein oder anderen Stelle zu kurz komme.

Die CDU stellt einen Änderungs- / Ergänzungsantrag zur Vorlage XII/36/2019, da der Beschlussvorschlag für sie zu unkonkret sei. (Beschlussvorschlag liegt der Anlage bei) Der Beschlussvorschlag sei soweit ausgearbeitet, dass er auch den Vorschlag der Verwaltung ersetzen solle. Desweiteren betont Ulrike Bolz, dass man unbedingt die Folgekosten für die Stadt berücksichtigen müsse, damit es nicht in einer finanziellen Katastrophe ende, wie es bei der Entwicklungsmaßnahme geschehen sei.

Der Bauausschussvorsitzende nimmt zur Kenntnis, dass der Antrag der CDU den Beschlussvorschlag ersetzen solle, wobei Andreas Moses in Frage stellt, ob es in dieser Sitzung zur Abstimmung des Beschlussvorschlages komme, da drei Arbeitsgruppen Ergänzungsbedarf zum Konzept haben. Es herrscht jedoch Einigkeit darüber, dass in dieser Sitzung die Flächen besprochen werden, die man beim Regionalverband anmelden müssen.

Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino äußert sein Unverständnis darüber, dass sich drei Arbeitskreise im Bericht nicht wiederfinden. Er kündigt an, dass das ISEK in dieser Fassung nicht auf die Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung gesetzt werde, so lange die Arbeitskreise nicht mit dem Konzept einverstanden seien. Holger Bellino schlägt vor, den Arbeitsgruppen die Möglichkeit einzuräumen, Stellung zu nehmen, wenn sie sich nicht wiederfinden. Dadurch erhalte die Politik die Möglichkeit abzuwägen.

Andreas Moses äußert dazu, dass der jetzige Stand ein erster Entwurf zur Beratung sei. Bei diesem Entwurf stelle man nun fest, dass es Defizite gebe, die man in dieser Sitzung auch nicht aufarbeiten könne.

Bürgermeister Thomas Pauli stellt klar, dass man durch ergänzende Vorlagen die Stellungnahmen der Arbeitsgruppen beantwortet habe. Dort werde ersichtlich, dass man die Arbeitsgruppen an verschiedenen Stellen im Konzept aufgenommen habe. Bei der Gruppe Verkehr und Mobilität sei der bedauerliche Fehler passiert, dass sie im Kapitel der Bürgerbeteiligung nicht zu finden sind. Die Beratungsergebnisse der Gruppen seien jedoch mit ins Konzept eingeflossen.

Cornelia Scheer schließt sich den Ausführungen von Ulrike Bolz und Holger Bellino an. Sie kritisiert, dass bei den Gebieten, die man zur Erweiterung vorgeschlagen habe, die Aussagen darüber fehlen, welche Infrastrukturen (z.B. Einzelhandel, Verkehr, Kindergärten, Schulen, Seniorenwohnen Sozialbauten), wann dazu kommen müsse.

Till Kirberg bedankt sich bei der CDU für die Ausarbeitung des Änderungsantrages. Er fordert, dass der Kriterienkatalog, den Frau Bolz vorgetragen hat, eine Öffnungsklausel enthalten solle, die es erlaube, den Katalog anzupassen, wenn sich Änderungen ergeben.

Andreas Moses stimmt Till Kirberg zu, dass der Masterplan nicht bis 2040 festgeschrieben sein solle, weil sich durch Entwicklungen immer wieder Änderungen ergeben können. Jedoch solle beachtet werden, dass sich die Arbeitsgruppen im Konzept wiederfinden.

Auch Hans-Peter Fleischer, als Fraktionsvorsitzender der FWG, findet den CDU-Antrag sinnvoll und schließt sich diesem an. Zudem betont Herr Fleischer wie wichtig es sei eine behutsame Entwicklung zu betreiben. Ebenso sollen die Ergebnisse der Bürgergruppen ins Konzept einfließen. Deswegen fordert er, aufgrund der Zeitvorgabe, dass man nur über die Flächen, die bei dem Regionalverband angemeldet werden müssen, abstimme und die Projekte in einer separaten Sitzung bespreche.

Der Vorsitzende des Bauausschusses, Andreas Moses, erwidert, dass dies auch sein Vorschlag sei, den er über die Verwaltung an die Bauausschussmitglieder und die Arbeitskreise versenden lassen habe.

Von der CDU-Fraktion äußert Fraktionsvorsitzender Reinhard Gemander seine Kritik an dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept. Das vorgelegte Konzept passe zu jeder zehnten Stadt, stimme jedoch nicht mit dem überein, was man in den Arbeitskreisen erarbeitet habe. Er stimmt Bernd Töpperwien und Andreas Moses bezüglich der Abstimmung der Flächen zu und regt an ohne Zeitdruck über das restliche Konzept zu reden.

Frau Schade vom Planungsbüro Plan ES weist auf die Aufgabenbeschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) hin. Das Städtebauliche Konzept solle den Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Stadt bilden. Der Inhalt (Kapitel 1.3) sei vorher festgelegt und somit Gegenstand des Auftrages gewesen. Den Fokus dieses Konzeptes habe man auf die Fortentwicklung der Kommune und die Darlegung der Optionen der zukünftigen Bauflächen für die Anmeldung zum Flächennutzungsplan gelegt. Sämtliche zur Auswahl stehenden Siedlungserweiterungsflächen seien hinsichtlich verkehrlichen, wasserwirtschaftlichen und umweltplanerischen Belange von der Abteilung Technische Dienste und Fachplanern geprüft. Diese Dinge seien in den Steckbriefen enthalten und auch Teil der Bewertungsgrundlage der Flächen. Es sei jedoch kein Kompensations- oder Verkehrskonzept beauftragt. Zur Erstellung dieser Konzepte, welche jeweils den gleichen finanziellen Aufwand und Umfang eines ISEK's haben, benötige man Fachplaner. Im Bezug zur Bürgerbeteiligung habe man den Fehler gemacht, dass die 2. Bürgerwerksatt sehr verkürzt und zusammengefasst dargestellt sei und sich der Bürger deshalb nicht mit seinen Ideen und Vorschlägen wiederfinden könne. Zudem entschuldigt sich Frau Schade bei der Arbeitsgruppe Verkehr und Mobilität, da aufgrund eines Layoutfehlers, die Ergebnisse in der 2. Bürgerwerkstatt nicht aufgeführt seien. Die Anregungen der Arbeitsgruppen seien in die Projekte eingearbeitet, jedoch nicht eindeutig. Der Dissens sei nach Ansicht von Frau Schade nicht so groß. Sie schlägt vor, das Kapitel 2. Bürgerwerkstatt zu überarbeiten, so dass die Ergebnisse der Arbeitsgruppen ausführlicher berücksichtigt werden. Gleichzeitig solle eine Tabelle erstellt werden, aus der hervorgeht, welche Idee in welchem Schlüsselprojekt wiederzufinden sei. Zudem werde man die Projektbeschreibungen konkretisieren, da sich die Arbeitsgruppen auch hier nicht wiederfinden. Der Masterplan könne nicht alles abdecken. Deshalb seien Projekte definiert, die die Stadt sukzessive abarbeiten könne. Die Analyse, die 50 Seiten umfasse, könne nicht für jede Hochtaunuskommune genommen werden, sondern sei spezifisch für Neu-Anspach erstellt und diene als Grundlage für die Bürgerbeteiligung und der Konzepterarbeitung.

Andreas Moses begrüßt den Vorschlag von Frau Schade das Konzept zu überarbeiten.

Stadtverordneter Artur Otto bedankt sich bei Frau Schade, dass sie deutlich gemacht habe, dass sie keinen fertigen Plan erarbeiten sollte, sondern Projektideen und Handlungsempfehlungen für die nächsten 20 Jahre.

Von der Fraktion Bündnis'90/Die Grünen äußert Cornelia Scheer, dass sie aufgrund der Bürgerbeteiligungen ein umfangreiches Konzept erwartet habe, welches auch ein Verkehrskonzept und ausführliche Hochrechnungen beim Einwohnerzuwachs für Infrastrukturmaßnahmen, enthalte. Sie bekundet starke Bedenken bei der Flächenanmeldung in ähnlicher Größe der Entwicklungsmaßnahme, wenn nicht bekannt sei, welche Folgen dies nach sich ziehe. Man müsse die Folgen von Wohnbebauung wie auch Gewerbe und die damit entstehenden Folgekosten darstellen.

Reinhard Gemander äußert seine Vorstellungen vom Inhalt eines Stadtentwicklungskonzeptes und sieht eine Übereinstimmung mit Frau Schades Erläuterungen, wenn sie die versprochenen Ergänzungen und Konkretisierungen einarbeite. Des Weiteren mahnt er an, dass die Stadt nicht zu viele Flächen beim Regionalverband anmelde, da sonst der Regionalverband gegebenenfalls Flächen an der falschen Stelle streichen könne.

Fraktionsvorsitzender der b-now, Bernd Töpperwien unterstützt im Grundsatz den Antrag der CDU. Er habe auch im Vorfeld Ziele ausgearbeitet, die ähnlich diesem Antrag seien und schlägt vor, dass man einen gemeinsamen Antrag erarbeite.

Der Vorsitzende des Bauausschusses unterbricht die Sitzung um 11.45 Uhr.

Der Vorsitzende des Bauausschusses eröffnet die Sitzung wieder um 12.07 Uhr

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses schlägt vor die einzelnen Flächen nach der Reihenfolge (1-12) S 56/57 des ISEK's aufzurufen, um sie dann zu diskutieren und darüber abzustimmen. Es wird mit den Flächen 1 a-c (Stabelstein/Wenzenholz) begonnen.

Von der CDU-Fraktion führt Fraktionsvorsitzender Reinhard Gemander aus, dass es sich um eine sehr große Fläche handele, die zu einem neuen Stadtteil werde. Das Gewerbegebiet sei vorstellbar, jedoch sei die Wohnbebauung im Anschluss daran zu groß.

Bernd Töpperwien gibt Herrn Gemander Recht und könne sich darüber hinaus vorstellen, dass man die Gewerbefläche vergrößere, damit sich auch größere Firmen, mit großem Flächenbedarf, dort ansiedeln können. Diese Firmen bringen die entsprechenden Gewerbesteuererinnahmen. Man müsse sich Gedanken machen, wie viel Neubürger Neu-Anspach haben möchte und daraufhin Wohnbauflächen erweitern. Im Innenbereich könne durch Nachverdichtung 300-400 WE realisiert werden. Er schlägt vor, dass die Stadt in zwei Schritten plane. Im ersten Schritt, bis zur nächsten Aktualisierung des Regionalen Flächennutzungsplanes im Jahr 2030, solle vorsichtig angemeldet werden und dann im zweiten Schritt bis 2040 solle noch einmal überleget werden, was gewollt sei. Deswegen solle diese Wohnbaufläche nicht berücksichtigt werden.

Thomas Pauli erläutert, dass beim Gewerbegebiet ein Ortsanschluss benötigt werde. Das Verfahren sehe vor, dass die Stadt die Flächen anmeldet. Zunächst seien die Flächen dann als potentielle Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan aufgeführt. Wann und ob ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werde, entscheidet die Stadt. Zudem darf man den demografischen Wandel nicht außer Acht lassen. Es sei wichtig, dass sich junge Familien in Neu-Anspach ansiedeln, da der Anteil der Senioren immer größer werde. Derzeit schaffe man 200 Wohneinheiten im Innenbereich. Bei der Hochrechnung von 400 Wohneinheiten sei das Areal „Tanuslicht“ mit eingerechnet. Diese Wohneinheiten könne man jedoch nicht dazu rechnen, da die Erben sich nicht einig über die Bebauung seien.

Birger Strutz von der CDU stimmt Herrn Töpperwien bezüglich der Vergrößerung der Gewerbefläche zu. Man gehe davon aus, dass die Einnahmen aus der Einkommensteuer sinken werden und deshalb eine Kompensation unerlässlich sei, sonst gebe es eine Finanzierungslücke.

Herr Homm aus der Arbeitsgruppe Siedlung und Wohnen begründet die Entscheidung der Arbeitsgruppe die Fläche Stabelstein/Wenzenholz vollständig beim Regionalverband anzumelden damit, dass man möglichst viele Flächen anmelden solle, um unabhängig und flexibel von den Entscheidungen des Regionalverbandes, anderer Träger öffentlicher Belange und den jetzigen Eigentümern der Flächen zu bleiben. Insbesondere die Größe der Fläche gebe Gestaltungsfreiheit und Flexibilität für unterschiedlichste Wohn- und Nutzformen z. B. durch einen Ideenwettbewerb. Des Weiteren handele es sich um keine wertvollen landwirtschaftlichen Flächen. Deshalb sei diese Fläche bei der Arbeitsgruppe, gemeinsam mit den Flächen 2 a-d, in der Rangfolge auf Platz 1 der vorgeschlagenen Flächen.

Herr Mullfingler, ebenfalls von der Arbeitsgruppe Siedlung und Wohnen, regt an darüber nachzudenken, ob Geschosswohnungsbau, wie es für die Innenentwicklung vorgesehen sei, überhaupt nachgefragt werde. Im Hintertaunus möchten insbesondere junge Familien ein Einfamilienwohnhaus mit einem Garten. Geschosswohnungsbau sei hingegen interessant für Senioren, wobei dieser bezahlbar sein solle. Zudem sei beim Thema Nachverdichtung die Akzeptanz bei den Bürgern nicht sehr groß.

Andreas Moses stimmt Herrn Mullfingler zu und weist darauf hin, dass Neu-Anspach nicht nur Wohnungen fehlen, sondern auch Häuser.

Fraktionsvorsitzender der b-now, Bernd Töpperwien, schlägt nach dem Einwand von Bürgermeister Thomas Pauli bezüglich des benötigten Ortsanschlusses vor, dass die Stadt eine beschränkte Teilfläche für Wohnbebauung mit anmelde, damit der Ortsanschluss gegeben sei. Zudem vertritt Herr Töpperwien die Meinung mehr Geschosswohnungsbau zu realisieren, da die Neu-Anspacher Bevölkerung älter werde, günstiger Wohnraum gesucht werde, der Flächenverbrauch gering gehalten werden könne und die Einkommenssteuereinnahmen gegenüber Einfamilienwohnhäusern höher sei.

Von der CDU-Fraktion macht Fraktionsvorsitzender Reinhard Gemander auf die Kosten, dieses Gebiet zu entwickeln, aufmerksam. Er sei der Auffassung, dass die Stadt langsam wachsen und keine großen Baugebiete ausweisen solle. Zu große Flächen werde der Regionalverband sofort

streichen. Geschossbauweise sei sinnvoll, jedoch solle man nicht zu hohe Bauten zulassen. Zwei Geschosse und ein Staffelgeschoss seien ausreichend.

Bürgermeister Thomas Pauli führt an, dass 2019 der Beginn der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes sei und es Zeit brauche diesen zu beschließen. Deshalb rechne man erst 2035 und nicht schon 2030 mit der Aufstellung des nächsten Flächennutzungsplanes.

Regina Schirner erklärt als Fraktionsvorsitzende von Bündnis'90/Die Grünen, dass die Flächen 1 a-c wie ein neuer Stadtteil wirken und in diesem Umfang nicht unterstützt werden. Geschosswohnungsbau werde dringend für die ältere Bevölkerung aber auch für die junge Bevölkerung, die in Neu-Anspach bleiben möchte, benötigt. Häuser werden frei, wenn die Möglichkeit bestehe, dass die ältere Bevölkerung aus ihren Häusern in Wohnungen ziehen kann.

Till Kirberg von der b-now-Fraktion stimmt Regina Schirner zu und weist auf den Remanenzeffekt hin. In den jüngsten Wohngebieten gebe es wenig bis kein Geschosswohnungsbau. Er führt an, dass Neu-Anspach eine sehr hohe Auspendlerquote habe, weshalb mehr Gewerbe und somit mehr Arbeitsplätze benötigt werden, wobei man die zukünftigen Gewerbetreibenden gut auswählen und vielleicht auch durch aktive Akquise suchen solle.

Sprecher der Arbeitsgruppe Siedlung und Wohnen, Herr Homm, widerspricht seinen Vorrednern und weist darauf hin, dass viele ältere Neu-Anspacher Bürger nicht aus Ihren Häusern in Wohnungen ziehen möchten. Der Bedarf an Geschosswohnungsbau sei, seiner Meinung nach, weniger hoch, als der Bedarf an Einfamilienwohnhäusern, Reihenhäusern und der Bedarf nach seniorengerechtem Wohnen. Die Zahlenspiele bezüglich des Einwohnerzuwachses seien derzeit noch irrelevant und erst wenn die Bebauungspläne aufgestellt werden, solle darüber diskutiert werden. Nach Auffassung von Herrn Homm seien sich alle einig darüber, dass Neu-Anspach gemäßigt und nur bedarfsorientiert wachsen solle.

Andreas Moses weist auf eine wissenschaftliche Studie hin, bei der herausgefunden wurde, dass die heute 40 bis 50 Jährigen bereit seien von ihrem Einfamilienhaus in eine Wohnung zu ziehen. Für die ältere Bevölkerung ist dies nur selten eine Option, denn sie wolle in ihrem Eigenheim bleiben. Somit funktioniere die Überlegung Wohnungen zu schaffen, damit Einfamilienhäuser frei werden, erst ab einem Zeitpunkt nach 2040.

Fraktionsvorsitzender der b-now, Bernd Töpferwien, konkretisiert seinen Antrag die Gewerbefläche zu vergrößern und zeigt auf einem Plan an der Leinwand, in welchem Umfang er sich die Gewerbefläche vorstellt.

Ergänzend zu den Ausführungen von Herrn Homm erläutert Herr Mulfinger, dass die Fläche im 1-km-Radius des Bahnanschlusses liege und die Einkaufsmöglichkeiten sehr nahe seien. Die Erschließung solle über die Heisterbachstraße erfolgen, wodurch die Belastung der bestehenden Ortstraße gering gehalten werde. Im Allgemeinen seien die Auswirkungen für die Bevölkerung durch dieses Gebiet am geringsten gegenüber anderen Standorten.

Frau Schade vom Planungsbüro PlanES führt aus, dass die Anbindung dieses Gebietes über die Heisterbachstraße geplant sei. Ein weiterer 3. Haltepunkt für die Bahn sei ebenso angedacht und deshalb solle die Fläche 1 c nicht rausgestrichen werden. Man werde so diese Möglichkeit verlieren, sowie den Anschluss an den Siedlungskern.

CDU-Fraktionsvorsitzender Reinhard Gemander sieht den 3. Haltepunkt als unrealistisch an, da Neu-Anspach schon zwei kurz aufeinander folgende Haltepunkte habe. Er erachtet die gesamte Fläche als zu groß an und stellt den Antrag die Fläche 1 c rauszunehmen.

Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino regt an, erst über potentiellen Gewerbe- und Wohnbauflächen zu diskutieren und dann abzustimmen, damit man das Gesamtkonzept sehen könne.

Der Vorsitzende des Bauausschusses unterbricht die Sitzung für eine Mittagspause um 12.56 Uhr.

Der Vorsitzende des Bauausschusses eröffnet die Sitzung wieder um 13.34 Uhr

Der Bauausschussvorsitzende Andreas Moses stimmt dem Vorschlag von Herrn Bellino zu und bittet um Wortbeiträge zu den Flächen 2 a-d (Hinter Gehöft / Langgewann, Am Wehrheimer Weg, Inchenberg, Wolfsgalgen).

Herr Homm von der Arbeitsgruppe Siedlung und Wohnen erläutert, dass man bei der Fläche 2 bezüglich der Entwicklung einen großen Gestaltungsspielraum habe. Zudem stellt er noch einmal klar, dass die Fläche als Möglichkeit beim Regionalverband angemeldet werden solle aber auch die Arbeitsgruppe niemals eine gesamte Bebauung aller vorgeschlagenen Flächen haben möchte.

B-now Fraktionsvorsitzender Bernd Töpperwien kann die Argumentation von Herrn Homm nachvollziehen, jedoch müsse man auch die Bedarfe sehen und wie es bei den Bürgern ankomme, wenn die Stadt solch riesigen Flächen anmelde. Deswegen spricht sich Herr Töpperwien für die Fläche 2c zur Anmeldung beim Regionalverband aus.

Birger Strutz von der CDU stimmt der Erwägung der b-now-Fraktion zu. Die Ausdehnung der Fläche sei zu groß. Darüberhinaus müsse man auch die Verkehrssituation bedenken, weshalb die CDU für die Anmeldung der Fläche 2c plädiert.

SPD-Fraktionsmitglied Rainer Henrici äußert seine Zustimmung zu der Fläche 2 c und weist auf eine Anbindungsmöglichkeit über die bestehende Infrastruktur der Karlsbader Straße oder dem Inchenberg hin. Die restlichen Flächen hingegen sieht er wie einen Satellit, bei dem die Verkehrsanbindungen und Einkaufsmöglichkeiten fehlen.

Andreas Moses fährt mit den Flächen 3 a und b fort und führt dazu aus, dass es sich bei der Fläche 3 b um den Sportplatz handelt und die Grundstücke der Fläche 3 a von der Stadt im Zuge der Sportplatzweiterung angekauft wurden.

Von der FWG-Fraktion macht Hans-Peter Fleischer auf die Restriktionen durch die Lärmbelastung des Sportplatzes aufmerksam. Zudem müsse man sich die Erschließung im Hinblick auf Verkehr und Wasser in diesem Gebiet genauer betrachten.

Bürgermeister Thomas Pauli erklärt dazu, dass vor ca. 6 Jahren ein Sportentwicklungskonzept beschlossen wurde, welches auch mit den Sportvereinen abgestimmt sei, in dem man vorgesehen habe, den Sportplatz nach Hausen-Arnsbach zu verlegen. Die Sporthalle wolle man an diesem Standort erhalten. Im vergangenen Jahr wurde ein Ringschluss der Wasserleitung gelegt, sodass die Wasserversorgung des Gebietes sichergestellt sei.

Der Bauausschussvorsitzende bittet um Wortbeiträge zur Fläche 4 (Am Belzbecker).

Birger Strutz von der CDU spricht sich für eine Bebauung des Belzbeckers aus, jedoch weist er auf einen möglichen Widerstand der Anlieger hin. Allerdings sieht man den Standort als sehr attraktiv an und wenn es zur Bebauung komme, solle sogar eine Versteigerung der Grundstücke als Möglichkeit in Betracht gezogen werden.

Fraktionsvorsitzender der b-now, Bernd Töpperwien, widerspricht Herrn Strutz und erachtet den aktuellen landschaftlichen Erholungswert von diesem Gebiet sehr hoch. Zudem werde durch die Bebauung die Verkehrsbelastung im Ort steigen.

Herr Homm stellt die Frage, wo die von der Verwaltung vorgeschlagene Reduzierung des Gebiets am Belzbecker auf ca. 50.000 qm liege.

Frau Schade zeigt anhand der Karte die Fläche und erläutert dazu, dass die Verwaltung sich eine gemeinsame Verkehrsanbindung mit der Fläche am Sportplatz über einen Kreiselpfad auf der Landesstraße vorstelle.

CDU-Fraktionsmitglied Birger Strutz ergänzt, dass die Grundlage für eine Bebauung des Belzbeckers die Reduzierung auf die von der Verwaltung vorgeschlagene 50.000 qm und die Verkehrsanbindung an die Weilstraße über einen Kreiselpfad sei.

Regina Schirner findet als Fraktionsvorsitzende der Bündnis'90/Die Grünen die gesamte Fläche zu groß. Zudem stellt sie die Frage über die Bedeutung der im Steckbrief genannten Vorbehaltsfläche für Hochwasserschutz.

Frau Schade erklärt, dass es sich dabei um das Tal handle, das nicht bebaut werden solle. Nur die Straße werde diesen Bereich tangieren und man müsse Ersatzretentionsraum dafür schaffen. Fläche für besondere Klimafunktion sei ein Belang, der bei der Planung berücksichtigt werden

muss aber kein Ausschlusskriterium sei. Landwirtschaftliche wertvolle Böden liegen, nach ihrer Aussage, an diesem Standort nicht vor.

Herr Moses schließt sich dem Antrag von Herr Töpperwien an, diese Fläche aufgrund der Verkehrssituation nicht anzumelden. Zudem weist er auf die Präferenzliste der Arbeitsgruppe hin, die diese Fläche ausschließe.

Herr Mulfinger von der Arbeitsgruppe Siedlung und Wohnen führt aus, dass die Diskussion in der Arbeitsgruppe sehr kontrovers verlaufen sei und sich bei der Abstimmung ein Gleichstand ergeben habe. Die Nachteile wurden bereits zuvor genannt. Ein Vorteil von diesem Gebiet sei die Belebung des alten Ortskern Anspachs.

Andreas Moses bittet um Beiträge zur Fläche 5 (Rod am Berg, Unter dem Anspacher Pfad).

Bernd Töpperwien führt aus, dass es sich bei der Fläche um eine Hangfläche handele. Zudem sei es eine Feuchtwiese und wenn man Quellen dort nachweist, könne es zu naturschutzrechtlichen Hindernissen kommen. Aus städtebaulicher Sicht hingegen schlägt Herr Töpperwien vor, die Fläche als Abrundung beim Regionalverband anzumelden.

Der Vorsitzende fährt mit der Fläche 6 (Hausen-Arnsbach, Hasenberg) fort und bittet um Meldungen.

Der Fraktionsvorsitzende der b-now Bernd Töpperwien hält diese Fläche, wie Fläche 5, aus städtebaulicher Sicht für eine sinnvolle Abrundung. Die von Frau Schulze angesprochene Frischluftschneise könne durch eine Anpassung der Bebauung erhalten werden.

Herr Mally wendet ein, dass es sich dabei um ein steiles Gelände handele und derzeit als Rodelhang genutzt werde.

Andreas Moses bittet um Beiträge zur Fläche Auf der Dörrwiese (Fläche 7).

Birger Strutz von der CDU könne sich auf einer Teilfläche gegenüber der Schule eine Bebauung vorstellen. Die Verlegung des Tennisplatzes werde allerdings aufgrund der Kosten als sehr kritisch angesehen.

Bernd Töpperwien stimmt Herrn Strutz zu und spricht sich für einen Erhalt der Tennisplätze und der Kleingärten aus.

Herr Pauli erklärt, dass man sich bereits mit dem Tennisverein in Gesprächen befinde. Die Kosten für die Verlegung seien noch nicht ermittelt. Zudem stellt er klar, dass von Seiten der Verwaltung noch zu keiner Fläche Kaufverhandlungen aufgenommen wurden.

Hans-Peter Fleischer als Fraktionsvorsitzender der FWG befürwortet, wie seine Vorredner, den Erhalt der Tennisplätze.

Frau Schade vom Planungsbüro PlanES weist auf den Testentwurf im Masterplan zu dieser Fläche hin. Dort sei zu sehen, dass der wertvolle Bereich am Häuserbach, der auch Überschwemmungsgebiet sei, nicht bebaut werden solle. Zudem seien zwei Bauabschnitte möglich und wenn nur der erste Bauabschnitt verwirklicht werde und die Tennisplätze erhalten blieben, dann müsse man Immissionsschutzvorkehrungen treffen. Im Rahmen des Gebietes könne man eine gemischte Bebauung aus Geschosswohnungsbau, wie auch Reihen- und Einfamilienhäuser darstellen.

Der Fraktionsvorsitzende der b-now, Bernd Töpperwien, bittet darum, dass der Überschwemmungsbereich bei der Anmeldung der Fläche rausgenommen wird.

Bürgermeister Thomas Pauli weist darauf hin, dass ein Zuschuss „Wohnen in jeder Lebenslage - Vom Kleinkind bis zum Senior“ für die Planung dieses Wohngebietes über 80.000 € bewilligt wurde.

Cornelia Scheer von der Fraktion Bündnis '90/Die Grünen unterstützt die Aussage von Herrn Strutz bezüglich der Kosten der Verlegung der Tennisplätze. Zudem weist sie auf das Überschwemmungsgebiet hin und dass dieser Bereich bei starken Regenfällen sehr sumpfig werde.

Der Vorsitzende des Bauausschusses stellt fest, dass es zu den Flächen 8 bis 12 keine Wortmeldungen gibt.

Fraktionsvorsitzender der b-now Bernd Töpperwien stellt den Antrag die Flächen unterhalb der Deponie als Gewerbeflächen anzumelden.

CDU-Vorsitzender Reinhard Gemander spricht sich für die Anmeldung der Flächen oberhalb der Straße Richtung Usingen aus.

Thomas Pauli erläutert, dass der Regionalverband bisher eine Ausweisung von Gewerbeflächen, bis auf Röhrig, an dieser Stelle nicht zulasse, da eine Splittersiedlung entstehen könne. Er weist allerdings daraufhin, dass man es versuchen könne.

Von der Fraktion Bündnis'90/Die Grünen möchte Cornelia Scheer darauf aufmerksam machen, dass bei der Ausweisung neuer Wohngebiete mit beispielsweise 400 Wohneinheiten ein 4-gruppiger Kindergarten benötigt werde.

Till Kirberg regt an, darüber nachzudenken, dass wenn ein neues größeres Wohngebiet entstehe und somit auch ein Kindergarten benötigt werde, dass man einen Kindergarten aus dem Gebiet oberhalb des Bahnhofs herausnehmen und in das neue Wohngebiet verlagern könne.

Der Bürgermeister berichtet, dass man die Hortplätze an der Grundschule Wiesenau erweitert habe und somit in den dort nahegelegenen Kindertagesstätten die Hortgruppen ausschleichen werde. Daraus resultiert, dass man Kapazitäten für U3- und Ü3-Kinder erhalte.

Andreas Moses merkt an, dass man, sobald die Bauleitplanung beginnt, die Infrastruktur (Wasser Ver- und Entsorgung, Verkehr, Kindergärten etc.) prüfe.

Cornelia Scheer von der Fraktion Bündnis'90/Die Grünen fordert als Ergänzung zum Antrag der CDU einen Kriterienkatalog bei dem alle Vorhaben gleichermaßen betrachtet werden und anschließend eine Prioritätenliste erarbeitet wird.

Bernd Töpperwien schlägt vor, nach der Sitzung aus den Themen, die von der CDU, den Bündnis'90/Die Grünen und der b-now eingebracht wurden ein gemeinsames Positionspapier zu entwerfen, das man in der Stadtverordnetenversammlung beschließen könne.

Herr Moses fragt nach, wie mit dem Begleitbeschluss von der CDU umgegangen werden soll.

Reinhard Gemander zieht den Antrag der CDU zurück und kündigt an, diesen in der nächsten Sitzung erneut einzubringen, damit die Fraktionen Zeit haben intern den Antrag zu besprechen und abzustimmen.

Herr Moses begrüßt dieses Vorgehen. Der Antrag der CDU wird dem Protokoll beigelegt. Er bedankt sich bei allen Anwesenden, insbesondere bei den Arbeitsgruppenmitgliedern und beendet die Sitzung.

Beschluss

Es wird beschlossen, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen folgende Flächen beim Regionalverband für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes anzumelden:

1a (Gewerbegebiet Wenzelholz)

Beratungsergebnis: 10 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

1b (Hinterm Stabelstein / Wenzelholz – mit Erweiterung Gewerbefläche)

Beratungsergebnis: 10 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

1c (Hinterm Stabelstein)

Beratungsergebnis: 7 Ja-Stimme(n), 3 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

2a (Hinterm Gehöft / Langgewann)

Beratungsergebnis: 0 Ja-Stimme(n), 10 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

2b (Am Wehrheimer Weg)

Beratungsergebnis: 0 Ja-Stimme(n), 10 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

2c (Inchenberg)

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

2d (Wolfsgalgen)

Beratungsergebnis: 0 Ja-Stimme(n), 10 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

3a (Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord-West)

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

3b (Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord-Ost)

Beratungsergebnis: 10 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4 (Am Belzbecker – reduziert auf 50.000 qm mit Anbindung an die Weilstraße)

Beratungsergebnis: 5 Ja-Stimme(n), 6 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

5 (Rod am Berg, Unterm Anspacher Pfad)

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 2 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

6 (Hausen-Arnsbach, Hasenberg)

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

7 (Hausen-Arnsbach, Auf der Dörrwiese)

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

8 (Westerfeld, Usweg)

Beratungsergebnis: 4 Ja-Stimme(n), 7 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

9 (Anspach, Bornwies)

Beratungsergebnis: 5 Ja-Stimme(n), 6 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

10a (Hausen-Arnsbach, Am Elkert – Nord)

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

10b (Hausen-Arnsbach, Am Elkert – Süd)

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

11a (Hausen-Arnsbach, Seibelhohl West)

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

11b (Hausen-Arnsbach, Seibelhohl Ost)

Keine Abstimmung wegen zu hoher Erschließungskosten

12 (Gewerbegebiet Westerfeld, In den Tiefenbächen)

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

13 (Gewerbegebiet Unter der Deponie - Ost, Antrag b-now)

Beratungsergebnis: 10 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

14 (Gewerbegebiet Unter der Deponie - West, Antrag b-now)

Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 4 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Mitteilung des Magistrats Vorlage: 118/2019

Mitteilung:

Die Veräußerung der städtischen Grundstücke im Baugebiet Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße –Süd ist abgeschlossen. Die Baugrundstücke wurden an 5 Familien aus Neu-Anspach und an 2 auswärtige Familien verkauft.

Dabei wurden durch das Bieterverfahren 100.334,00 € Erlöst. Außerdem wurde durch Rückgabe und Weiterveräußerung eines Grundstückes im Baugebiet Am Tripp im Bieterverfahren 50.982,00 € Erlöst. Somit sind der Sonderrücklage für sozialen bzw. bezahlbaren Mietwohnungsbau 151.316,00 € zuzuführen.

4. Anfragen und Anregungen

Anlagen

1. Antrag der CDU Fraktion
2. Ziele zum ISEK der b-now Fraktion
3. Darstellung der Gewerbeflächen unterhalb der Deponie zum Antrag der b-now Fraktion

Andreas Moses
Ausschussvorsitzender

Sarah Corell
Schriftführerin



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

Datum, **04.02.2019** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/36/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	19.02.2019	
Stadtverordnetenversammlung	21.02.2019	
Bauausschuss	04.05.2019	
Sozialausschuss	04.06.2019	
Bauausschuss	05.06.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	06.06.2019	

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 2040)

- 1. Leitmotive als Wegweiser**
- 2. Festlegung von weiteren Planungs- und Umsetzungsschritten**
- 3. Bestimmung der Siedlungs- und Gewerbeflächen zur Anmeldung bei der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.05.2017 wurde beschlossen für die Stadt Neu-Anspach einen Masterplan „Perspektiven 2040“ mit frühzeitiger und umfangreicher Bürgerbeteiligung aufzustellen.

Nach der Auftaktveranstaltung am 06.02.2018, bei der über 230 Bürger/innen anwesend waren wurden in der Bürgerwerkstatt am 06.03.2018 fünf Arbeitsgruppen mit ca. 140 Beteiligten gebildet, die dann ihre Themen während der Sommermonate in zahlreichen Sitzungen und Ortsterminen bearbeitet und priorisiert haben. Am 25.09.2018 war es dann soweit, dass sich die einzelnen Arbeitsgruppen gegenseitig Ihre Visionen, Ziele und Projekte vorstellen konnten. Am 17.10.2018 folgte die Präsentation der Ergebnisse durch die Sprecher der AGs der Stadtverordnetenversammlung.

Aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung sowie einer fachlichen Bestandsaufnahme und deren Analyse hat das mit der Ausarbeitung des ISEK 2040 beauftragten Planungsbüro PlanES, Elisabeth Schade (Gießen) Perspektiven un Handlungsfelder abgeleitet. Angelehnt an das symbolische Kleeblatt der Stadt wurden vier Handlungsfelder plus ein Handlungsfeld als verbindendes Element definiert, welche das Grundgerüst für den Masterplan darstellen.

Das ISEK Neu-Anspach 2040 richtet sich an einen großen Kreis unterschiedlicher Adressaten. Es ist maßgebend für die Verwaltung und die aus dem ISEK abzuleitenden fachlichen Konzepte mit höherem Detaillierungsgrad. Gleichzeitig legt es die strategischen Leitlinien der Stadtentwicklung auch für alle Stadtentwicklungsakteure und Prozessbeteiligte außerhalb der Stadtverwaltung offen, deren Handeln im Sinne des ISEK Voraussetzung für die Umsetzung der genannten Zielstellungen und Projekte und damit für den Erfolg des ISEK ist. Nicht zuletzt richtet es sich an die Einwohner/innen der Stadt, in dem es sie als am Entstehungsprozess des ISEK beteiligt, ihnen die Entwicklungsrichtung ihrer Stadt und ihrer zukünftigen Wohn- und Gewerbequartiere aufzeigt und ihnen Möglichkeiten für umsetzungsorientiertes Bürgerengagement bietet.

Das umfangreiche Stadtentwicklungskonzept sehr soll es in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.02.2019, zu der auch die Sprecher der Arbeitsgruppen eingeladen werden, vorgestellt und damit eingebracht werden. Danach erhalten die Fraktionen Gelegenheit sich mit dem ISEK zu befassen. Die Beschlussfassung soll dann in der Sitzungsrunde im April 2019 unter Hinzuziehung der Sprecher der Arbeitsgruppen in den Fachausschüssen vorbereitet werden, so dass eine Verabschiedung des ISEK 2040 in der Stadtverordnetenversammlung am 11.04.2019 möglich ist. Danach soll im Rahmen eines Stadtforums der Öffentlichkeit, vor allem den prozessbeteiligten Bürger/innen das beschlossene ISEK 2040 vorgestellt werden. Der Aufstellungsprozess wäre damit abgeschlossen.

Perspektiven und Handlungsfelder

Folgende aussagekräftige Titel sollen Leitmotive für die künftige Stadtentwicklung sein unter denen dann auch Schlüsselprojekte zu finden sind. Die Leitmotive sind darauf ausgerichtet, nachhaltige Lebensbedingungen für die Bürger jetzt und auch für zukünftige Generationen zu schaffen.

- **Verjüngt: Moderne trifft Tradition**
- **Vernetzt: Alle Wege führen nach Neu-Anspach**
- **Vertraut: Altes mit neuem Leben füllen**
- **Vereint: Gemeinsam Heimat gestalten**
- **Verbunden: Die Natur erlebbar machen – Stadt im Grünen**

Unter diesen Handlungsfeldern sind Projektvorschläge aus den Diskussionen in den Arbeitsgruppen zusammengefasst worden. Siehe hierzu Kapitel 5 des ISEK 2040.

Siedlungsentwicklungskonzept

Für die potentielle Gewerbe- und Siedlungsentwicklungsflächen wurden Steckbriefe erarbeitet, die dann in einer Bewertungsmatrix zusammengefasst wurden, um eine Rangfolge ermitteln zu können. Die Flächen stellen Optionen für die Anmeldung von Flächen für die anstehende Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes dar. Siehe hierzu Kapitel 6 des ISEK 2040.

Die Verwaltung schlägt zur Beschlussfassung die im Beschlussvorschlag unter Ziffer 4 dargelegten Gebiete zur Anmeldung für die Fortschreibung des Regionalen Flächennutzungsplanes vor. Bei den möglichen Gewerbeflächen gibt es keine städtebaulich vertretbaren Alternativen. Die begonnene Anordnung von Gewerbeflächen entlang der Heisterbach-Trasse wird konsequent weiterverfolgt.

Bei den Siedlungsflächen soll das Gebiet Auf der Dörrwiese schnellstmöglich entwickelt werden. Die Verwaltung hatte sich im Herbst 2018 sowohl für den Standort FLJ-Straße Nord als auch den Standort Auf der Dörrwiese um eine Bezuschussung für die Erstellung eines Konzeptes für ein nachhaltiges Wohnumfeld bemüht. Für das Gebiet Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße-Nord wurde kein Förderbescheid erteilt. Für das Gebiet Auf der Dörrwiese jedoch hat die Stadt ein Förderbescheid am 29.11.2018 erhalten. Dort könnte in zwei Bauabschnitten eine Mischung unterschiedlicher Bauformen, u.a. mit Geschosswohnungsbauten für sozialverträgliche Mieten entstehen. Betroffen ist hiervon vor allem der Tennisverein, mit dem bereits Gespräche zur Verlagerung des Standorts begonnen haben. Hier zeichnet sich eine Lösungsmöglichkeit ab.

Anschließend besteht die Option den Standort FLJ-Straße Nord weiter vorangetrieben werden, für den ja bekanntlich bereits ein Aufstellungsbeschluss vorhanden ist, um dann auch die finanziellen Voraussetzungen für die auch beschlossene Verlagerung des Sportplatzes an den Sportplatz Hausen zu schaffen.

Für die Gebiete FLJ-Nord und Am Belzbecker (in reduzierter Form) könnte dann eine gemeinsame Erschließung am Ortseingang an der L 3041 bekommen. Das Gebiet Am Belzbecker würde dann nur über fußläufige Verbindungen an den alten Ortskern angebunden werden.

Die Standorte Hinterm Stabelstein/Wenzenholz ließen sich idealerweise im Zusammenhang mit dem dort vorgeschlagenen Standort für Gewerbeflächen konzeptionell betrachten.

Für Rod am Berg wird mit dem Standort Unterm Anspacher Pfad eine Eigenentwicklung vorgeschlagen.

Für Westerfeld und Hausen-Arnsbach wird auf weitere Siedlungsflächen verzichtet, da in Westerfeld mit dem 3. und 4. Bauabschnitt Westerfeld-West kurzfristig ca. 45 bis 50 Baugrundstücken entwickelt werden können und in Hausen-Arnsbach mit dem Gebiet Auf der Dörrwiese Möglichkeiten entstehen werden.

Fortschreibung des ISEK 2040 und Fortführung der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Transparenz und Teilhabe der Bürger

Das ISEK 2040 ist Grundlage für ein gesamtstädtisches Monitoring zur Stadtentwicklung. Es ist kein statischer Plan, sondern als stetiger Prozess der ressortübergreifenden Zusammenarbeit und Abstimmung von Akteuren innerhalb und außerhalb der Verwaltung mit dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu verstehen. Ein kontinuierliches Monitoring zur Stadtentwicklung ermöglicht eine Erfolgskontrolle bezüglich der Zielstellungen des ISEK. Außerdem können aktuelle Trends und Veränderungen frühzeitig erkannt, Handlungsbedarfe abgeleitet und Strategien bei Bedarf angepasst werden. Ein mögliches Instrument könnte herbei neben einer Weiterführung eines regelmäßigen Bürgerdialogs auch eine kommunale Einwohnerumfrage sein.

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag: - Sitzungsrunde Februar 2019 -

Das Stadtentwicklungskonzept 2040 wird zur Beratung an die Fachausschüsse verwiesen

Beschlussvorschlag: - Sitzungsrunde April 2019 -

Es wird beschlossen,

1. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Neu-Anspach 2040 (ISEK Neu-Anspach 2040) mit den Leitmotiven „Neu-Anspach verjüngt-vernetzt-vertraut-vereint-verbunden“ mit folgenden Änderungen/Ergänzungenals städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und grundsätzlichen Orientierungsrahmen und Handlungsgrundlage der zukünftigen Stadtentwicklung der Stadt Neu-Anspach zu verabschieden.
2. die Schlüsselprojekte 5.1.1 bis 5.5.4 mit folgenden Änderungen/Ergänzungenumzusetzen, wenn die Finanzierung sichergestellt werden kann.
3. die Ausschreibung des Interessenbekundungsverfahrens für die Städtebauliche Konzeptionierung „Wohnraum für jede Lebenslage“ für das Gebiet Auf der Dörrwiese und den Architektenwettbewerb für den Bereich „Neue Mitte rund um das Feldbergzentrum“ zur Beschlussfassung vorzubereiten.
4. das ISEK Neu-Anspach 2040 als konzeptionelle Grundlage für die Anmeldung von Wohnbau- und Gewerbeflächen bei der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes zu nehmen. Dabei ist den Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes, dem Ziel einer stadtverträglichen Mobilität und einer dem Bedarf angepassten Durchmischung von Wohnformen verstärkt Rechnung zu tragen und folgende Gebiete in der nachfolgenden Reihenfolge anzumelden:
 - **Gewerbeflächen**
 - Standort 1a Ansbach Ost, Gebiet Wenzelholz, (ca. 101.907 m²)
 - Standort 12 Westerfeld, Gebiet In den Tiefenbächen (ca. 30.000 m²)
 - **Siedlungsflächen**
 - Standort 7 Hausen-Ansbach, Gebiet Auf der Dörrwiese (ca. 32.072 m²)
 - Standort 3 a Ansbach, Gebiet Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord – West (ca. 26.500 m²)
 - Standort 3 b Ansbach Gebiet Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord – Ost (ca. 17.272 m²)
 - Standort 4 Ansbach Gebiet Am Belzbecker – reduziert auf (ca. 50.000 m²)
 - Standort 1b/c Ansbach Ost, Gebiet Hinterm Stabelstein/Wenzelholz (ca. 134.228 m²)
 - Nummer 5 Rod am Berg, Gebiet Unter dem Anspacher Pfad (ca. 12.750 m²)
5. das ISEK Neu-Anspach 2040 bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen, bei allen relevanten Fachplanungen und teilträumlichen Entwicklungskonzepten sowie der mittelfristigen Finanz- und Fördermittelplanung der Stadt als Abwägungsgrundlage heranzuziehen.
6. 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.
7. 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 Arbeitskreise und der Fraktionen einzurichten.

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

8. einen vom Arbeitskreis Siedlung zu bestimmenden ständigen Berater in die Sitzungen des Bauausschusses einzuladen.
9. jährlich einen Sachstandsbericht zu den Projekten den jeweiligen Fachausschüssen vorzulegen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlage:

ISEK 2040

1. Textteil
2. Steckbriefe und Testentwürfe
3. Tabellarischer Vergleich und Bewertung der untersuchten Standorte
4. Plankarte mit der Übersicht der untersuchten Standorte
5. Projekt- und Finanztabelle



Neu-Anspach
PERSPEKTIVEN **2040**

Stadtentwicklungskonzept

Februar 2019

Plan|**ES**

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

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

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

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



IMPRESSUM

Auftraggeber:

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



Auftragnehmer:

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



Bearbeitung:

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

Moderation:

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

Grafiken:

Verzicht auf Quellennachweis bei eigen erzeugte Grafiken/ Abbildungen.

INHALT

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

INHALT

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

INHALT

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

INHALT

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

1. Neu-Anspach hat Zukunft – ISEK 2040

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

1. Wo werden Sie wohnen?

A) Hochhaussiedlung B) Einfamilienhaus C) Campingplatz

2. Wie kommen Sie zur Arbeit?

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

3. Was machen sie in Ihrer Freizeit?

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

Vielen Dank für die Teilnahme!

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

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



Neu-Anspach
PERSPEKTIVEN 2040

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

1.1 ISEK – Was ist das?

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

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

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

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

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

1.2 Organisation

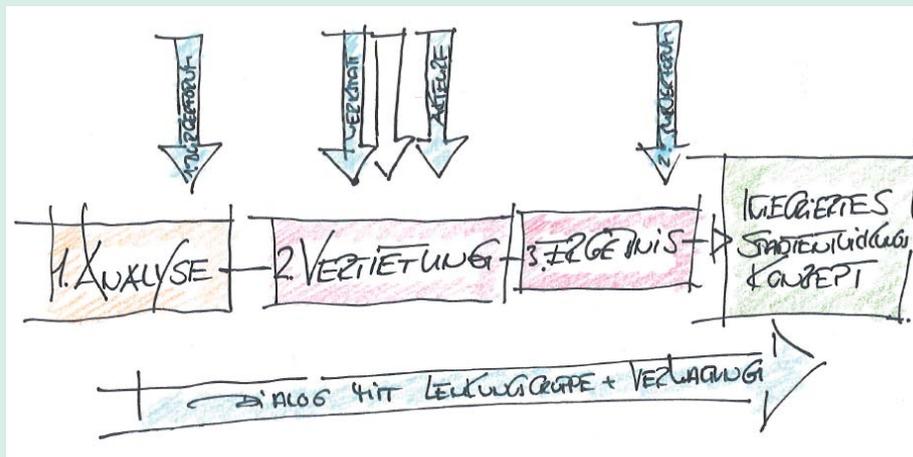
Das ISEK 2040 beinhaltet die Analyse grundlegender Entwicklungsparameter (Demografie, wirtschaftlicher Strukturwandel etc.) und deren Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, die integrierte Betrachtung einzelner Themenbereiche (Wohnen, Verkehr, Freizeit, Gewerbe, Tourismus etc.) und deren Zusammenfassung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

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

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

Struktur

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



1.3 Aufbau

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

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

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

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

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

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

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

2. Betrachtungsraum

2.1 Lage der Stadt Neu-Anspach

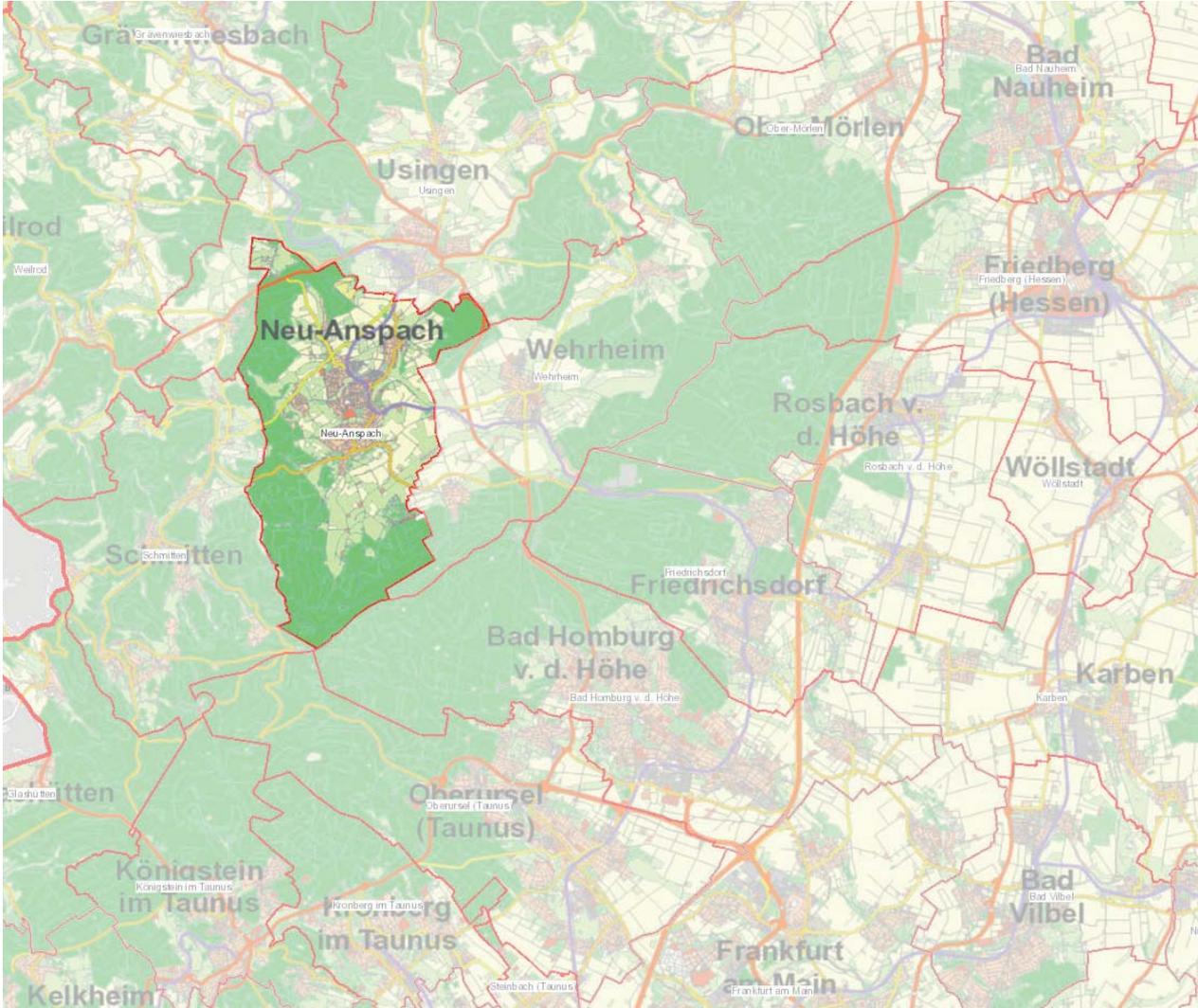


Abb. 2: Lage der Stadt Neu-Anspach; Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de>

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

¹: Quelle: Rechenzentrum

2.2 Verkehrliche Erschließung

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

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

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

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

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

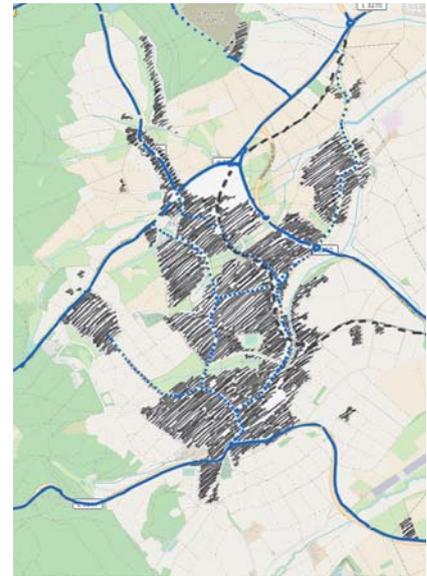


Abb. 3: Hauptverkehrsachsen von NA

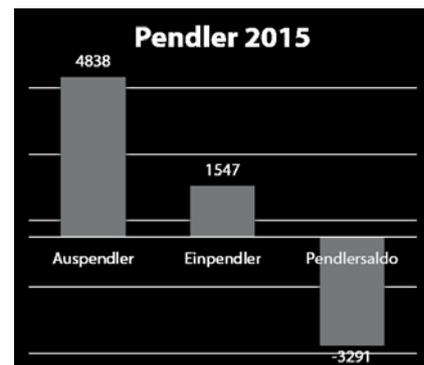


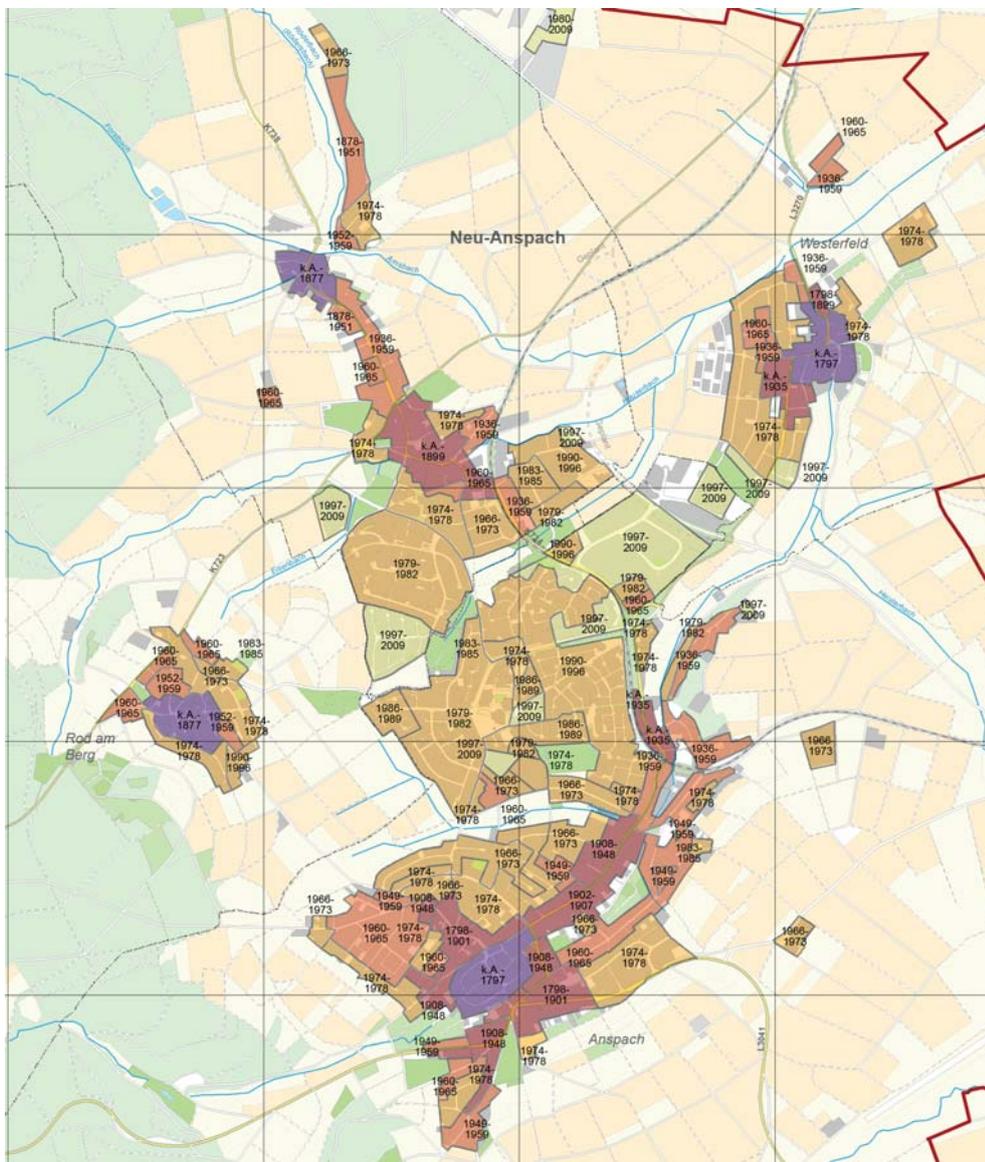
Abb. 4: Pendlerbewegungen NA 2015

2.3 Geschichte

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

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

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



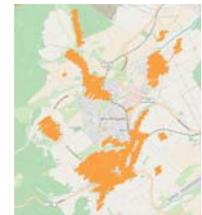
bis 1880



bis 1920



bis 1960



bis 1980

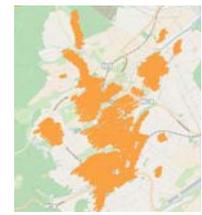


Abb. 5: Siedlungsentwicklung von 1880 bis 2009, Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de>

2.4 Denkmalschutz

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

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

2.5 Image und Identitäten

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



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

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

■ 3. Grundlagen

3.1 Bevölkerungsentwicklung & Altersstruktur

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

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

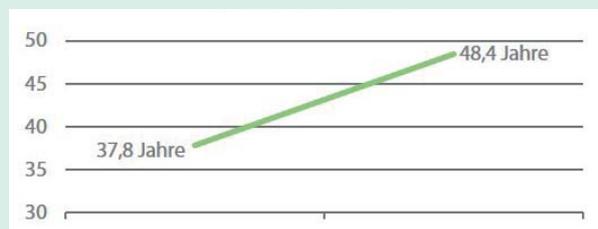
Laut Familienatlas der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main betrug das Durchschnittsalter in Neu-Anspach im Jahr 2009 gerade einmal 40,6, im Jahr 2016 waren die EinwohnerInnen durchschnittlich 43,1 Jahre alt.

Altersstruktur per 31.12.2015

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

Durchschnittsalter Entwicklung

2000 bis 2030



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

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

3.2 Wirtschaft und Beschäftigung

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

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

30.06.1987: 1.896 (inkl. geringfügig Beschäftigte)

30.06.2015: 2.399 (inkl. geringfügig Beschäftigte)

Veränderung 2011 - 2015: 17,7 %

Dienstleistungsanteil 1987: 62,0 %

Dienstleistungsanteil 2015: 82,9 %

Arbeitslose 2015: 260

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

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

Einzelhandel

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



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

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

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

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

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

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

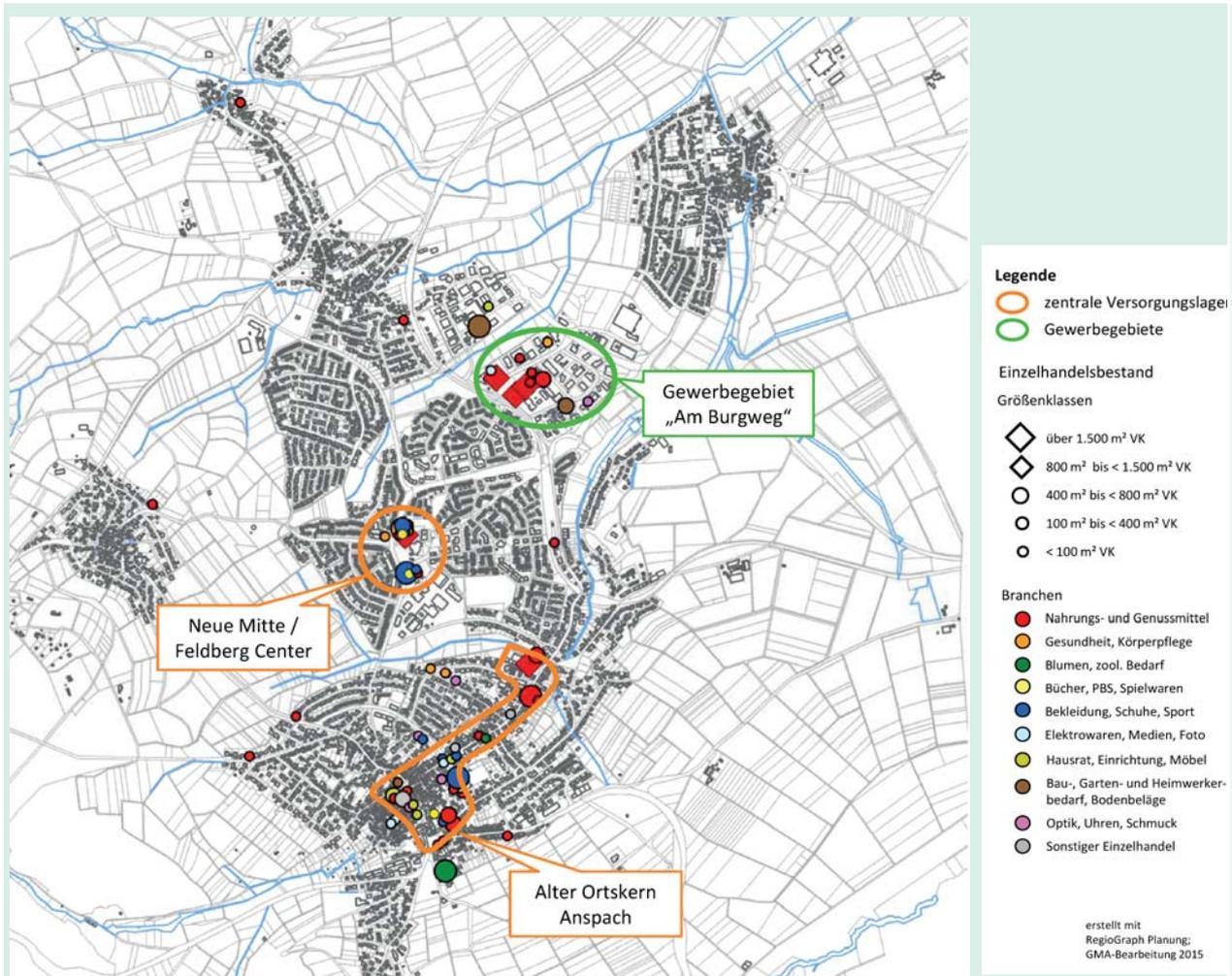


Abb. 9: Einzelhandelsverteilung und Versorgungsbereiche in Neu-Anspach; Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Neu-Anspach, 2015

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

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

3.3 Soziale Infrastruktureinrichtungen

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

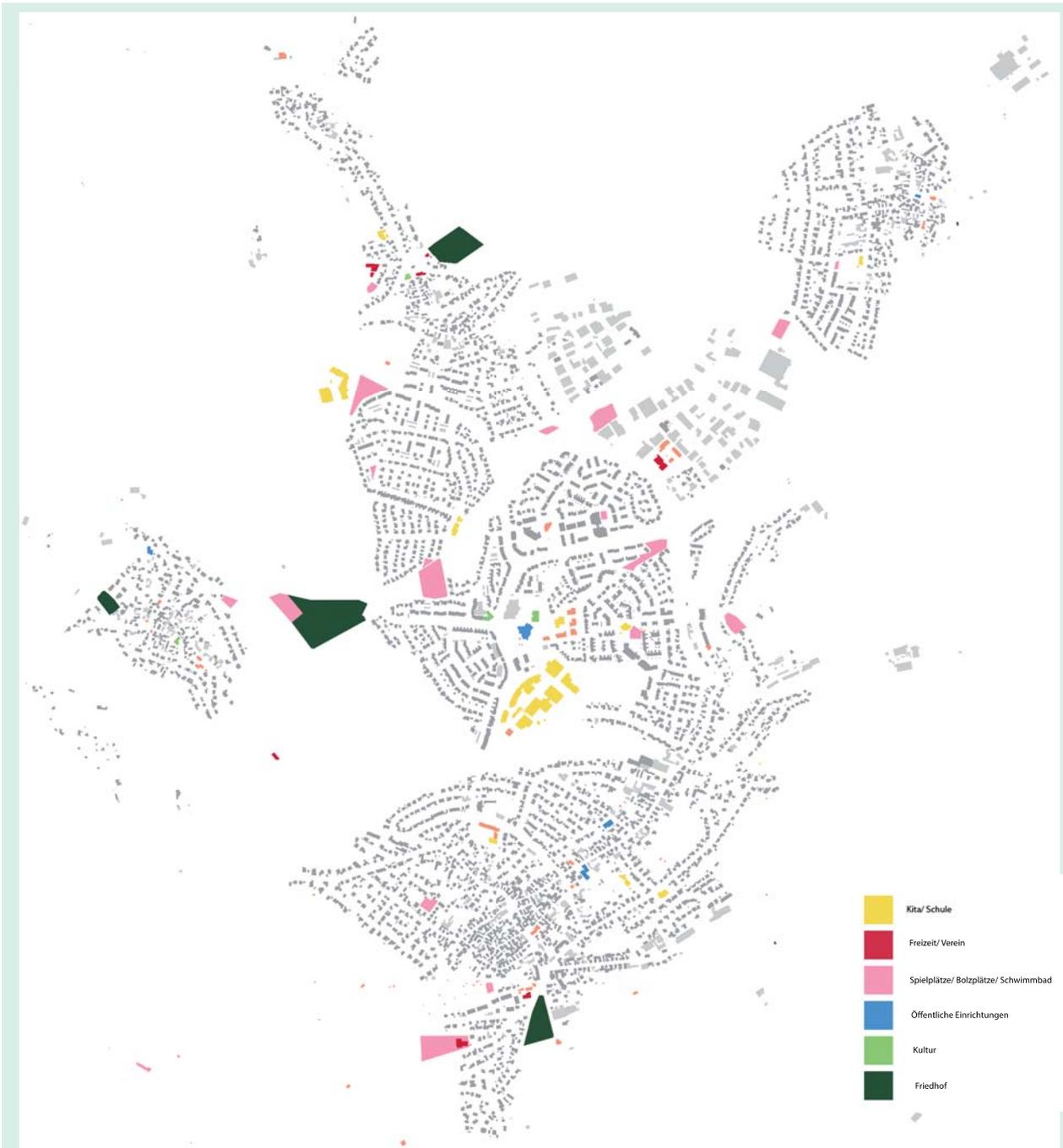


Abb. 10: Soziale Infrastruktur Neu-Anspach

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

Sport und Bewegung

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

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

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

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

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

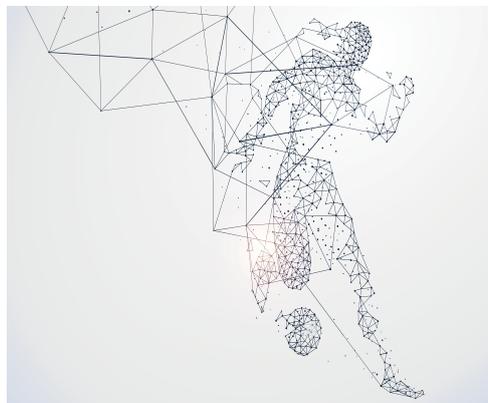


Abb. 10: Auch beim Sport ist die Vernetzung immer wichtiger, Quelle: <https://www.shutterstock.com/de>

3.4 Tourismus

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

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

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



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

3.5 Siedlungsentwicklung

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

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

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

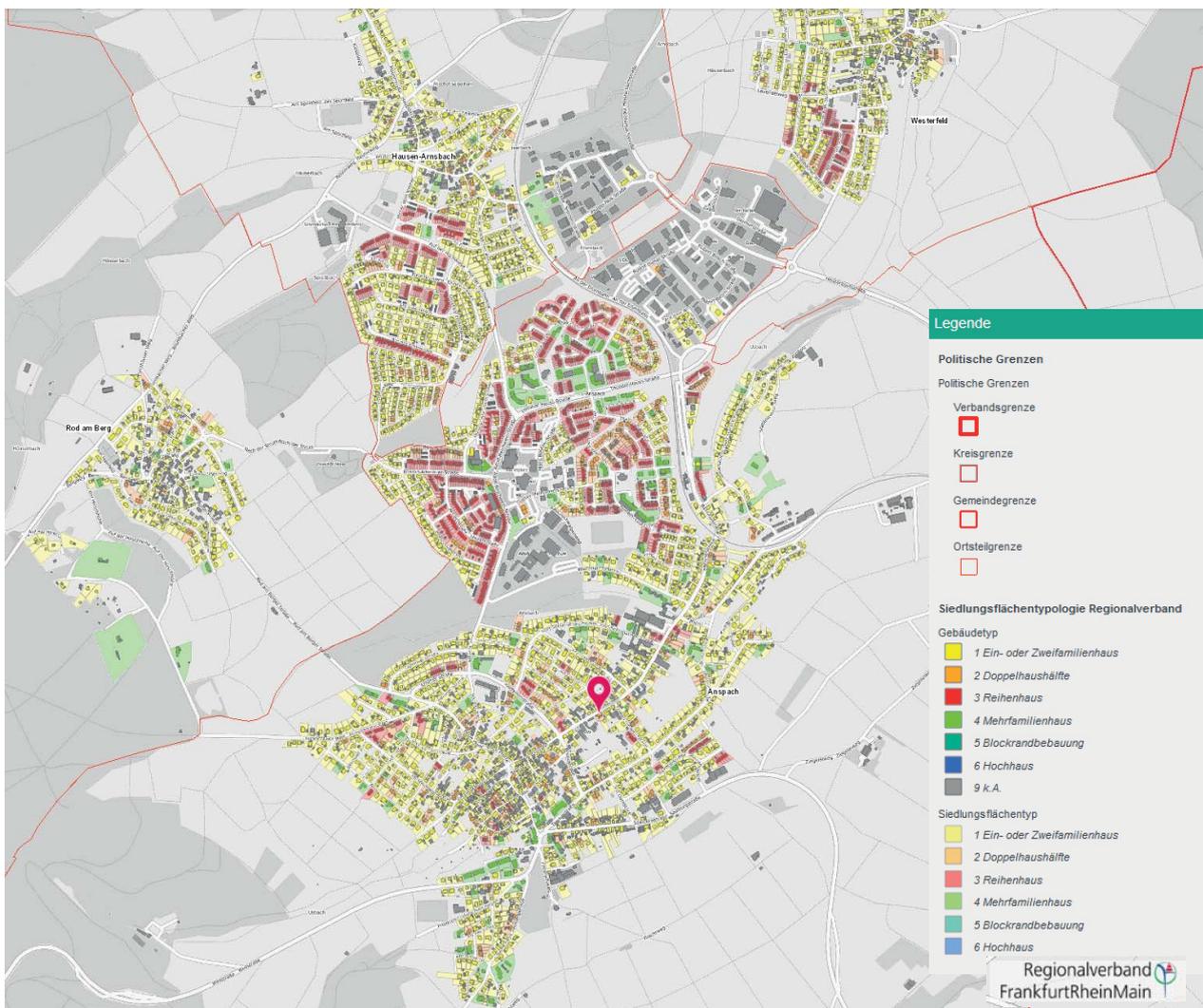


Abb. 13: Siedlungstypologien in Neu-Anspach; Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innenentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

Regionaler Flächennutzungsplan

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

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

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

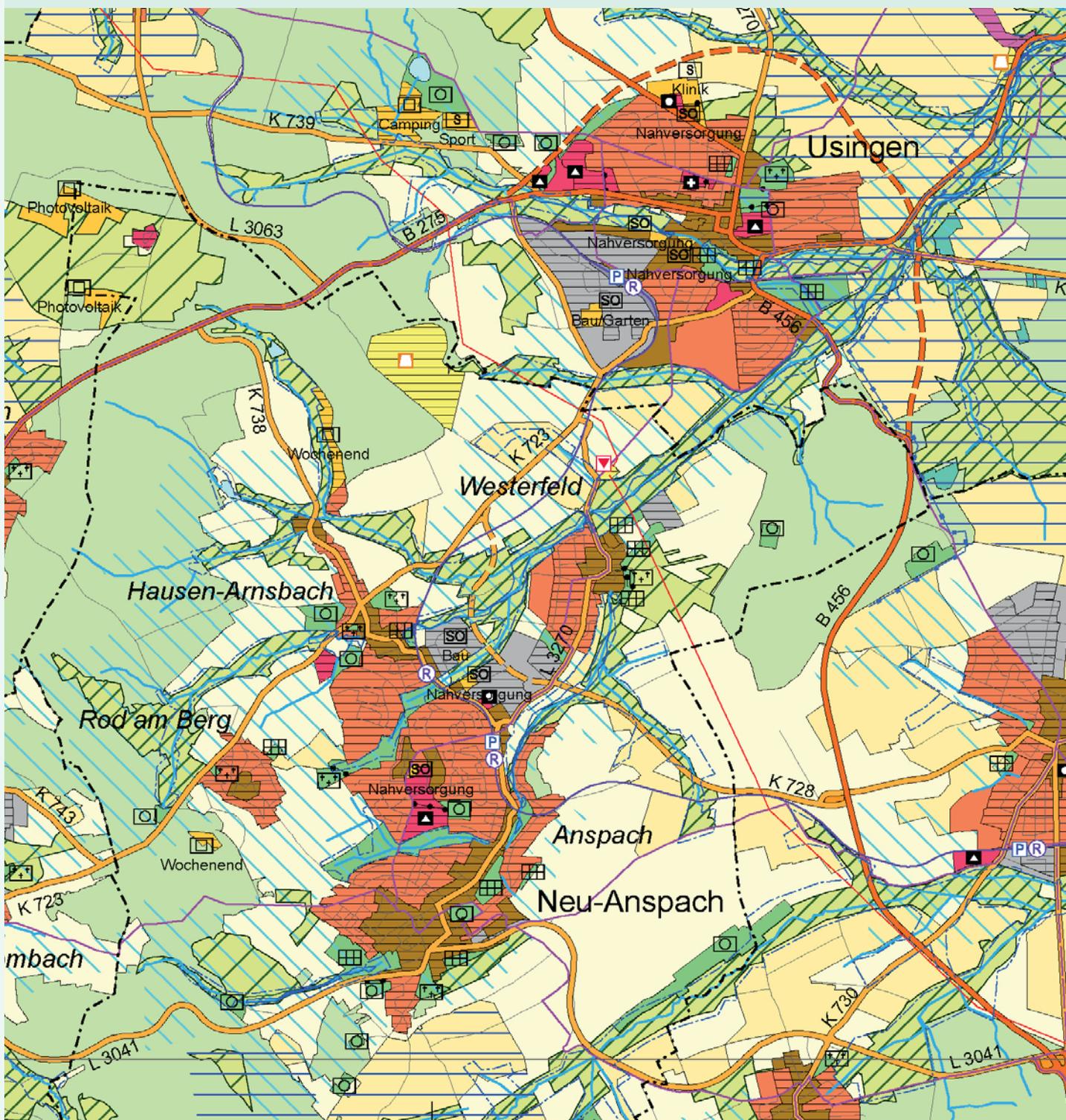


Abb. 14: RegFNP 2010; Quelle: RP Darmstadt

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

- Fläche für den Straßenverkehr
- Bundesstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant
- Bundesstraße, 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 **
- Ausbaustrecke Straße
- Straßentunnel
- P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)
- Oberirdische Fahrradroute, Bestand/geplant
- Fläche für den Schienenverkehr
- Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant
- Regional bedeutsame Schienenverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **
- Ausbaustrecke Schiene
- Trassenicherung stillgelegter Strecke
- Bahntunnel **
- Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant
- Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant
- Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant
- Haltepunkt im U-Stadt- oder Stadtbahnverkehr, Bestand/geplant

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant
- Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant
- Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant
- Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant
- Einrichtung zur 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
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
- Ökologisch bedeutsame Flächenrutzum mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- SSB- und Fließgewässer
- Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
- Rohstofficherung
- Vorbehaltsgebiet 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

- Versorgungsraum
- Zentraler Versorgungsbereich
- Ergänzungsstandort
- Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand
- von der Genehmigung ausgenommen

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen

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



Klimaschutzkonzept Neu-Anspach

im Rahmen der kommunalen Klimaschutzinitiative der Bundesregierung

3.6 Klimaschutz

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

Abb. 15: Klimaschutzkonzept von 2013

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

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

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

3.7 Bürgerbefragung „Kleinstädte in zentralen Lagen“

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

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

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



4. Bürgerbeteiligung

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

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

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

4.1 Auftakt

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

STATUS-QUO

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

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

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



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

4.2 1. Bürgerwerkstatt

Wie werden wir wohnen?

Wie werden wir arbeiten?

Womit verdienen wir 2040 unser Geld?

In welcher Gesellschaft werden wir 2040 leben?

Wie bewegen wir uns fort?

KERNFRAGEN

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

Die Ergebnisse aus den Gruppen lassen sich wie folgt zusammenfassen :



Abb. 19: 1. Bürgerwerkstatt am 06.03.2018



Abb. 20: 1. Bürgerwerkstatt/ AG am 06.03.2018

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. 2. Bürgerwerkstatt (25.09.2018)

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

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

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

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

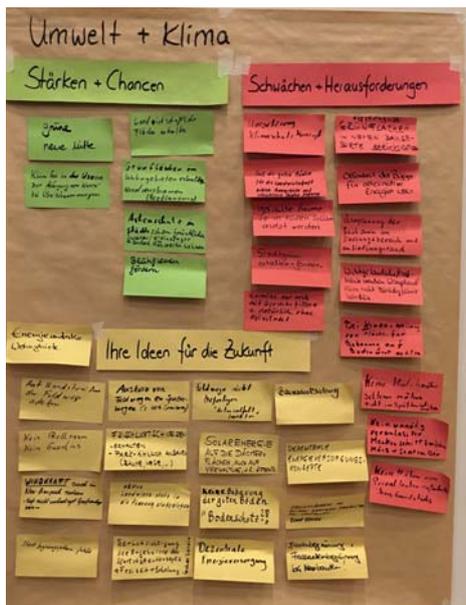


Abb. 21. Bürgerwerkstatt, Ergebnis: AG Umwelt

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



Abb. 22: Bürgerwerkstatt, Ergebnis: AG Siedlung

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

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

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



Abb. 23: 2. Bürgerwerkstatt, Gesamtergebnis

■ 5 Perspektiven & Handlungsfelder

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

Handlungsfelder

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

1. Verjüngt:

Moderne trifft Tradition

2. Vernetzt:

Alle Wege führen nach Neu-Anspach

3. Vertraut:

Altes mit neuem Leben füllen

4. Vereint:

Gemeinsam Heimat gestalten

5. Verbunden:

Die Natur erlebbar machen – Stadt im Grünen

5.1 Verjüngt: Moderne trifft Tradition

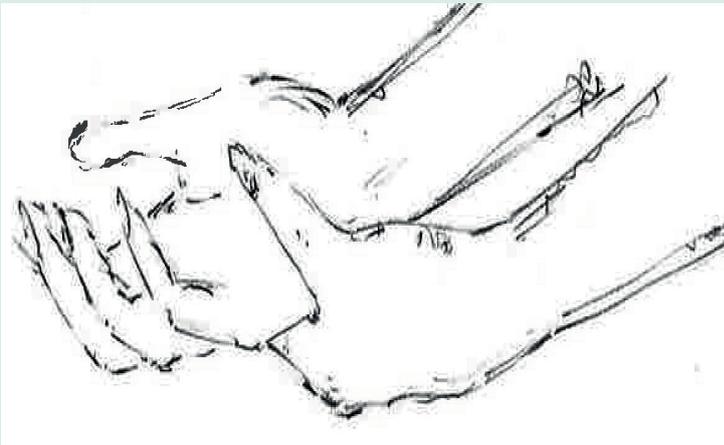


Abb. 24: Verjüngt

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

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

Schlüsselprojekte

5.1.1 Start-ups etablieren

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



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

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

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

5.1.2 Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung



Abb. 26: Vergabematrix

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

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

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

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

5.1.3 „Leerstandstool“ für Gewerbe und Wohnimmobilien

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

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

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Verwaltung

5.1.4 Generationswechsel im Herzen der Stadt

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

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

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

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

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Bürger, externe

5.2 Vernetzt: Alle Wege führen nach Neu-Anspach



Abb. 27: Vernetzt

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

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

Schlüsselprojekte

5.2.1 Moderne Mobilität

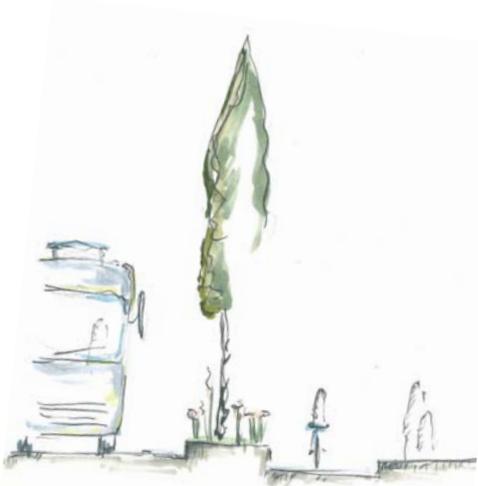


Abb. 28: Moderne Mobilität: Wie sieht sie für Neu-Anspach aus?

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

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

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

5.2.2 Globaler Highway Glasfaser

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

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Verwaltung

5.2.3 Neu-Anspach-App

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

Umsetzung:

mittelfristig

Akteure:

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



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

5.2.4 Rund um Neu-Anspach: Fuß- und Radwege

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

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, ADFC

5.3 Vertraut: Altes mit neuem Leben füllen



Abb. 30: Vertraut

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

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

Schlüsselprojekte

5.3.1 Ortskerne



Abb. 31: Siedlungsentwicklung Neu-Anspach

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

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Bürger, Vereine vor Ort

5.3.2 Urbane Interpretation der Innenstadt

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

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Gewerbeverein

5.3.3 Architektenwettbewerb: Neue Mitte

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

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Eigentümer, Kirchen, Stadt, externe Unterstützung

5.3.4 Marktplatzkonzept

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

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Gewerbeverein, Marktbeschicker, Vereine, externe Unterstützung



Abb. 32: Areal: Neue Mitte



Abb. 33: Rund ums Feldberg Center - Marktplatzkonzept

5.3.5 Öffentliche Toilettenein Win-Win Konzept

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

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, Gastronomen, Gewerbeverein

5.4 „Vereint: Gemeinsam Heimat gestalten“

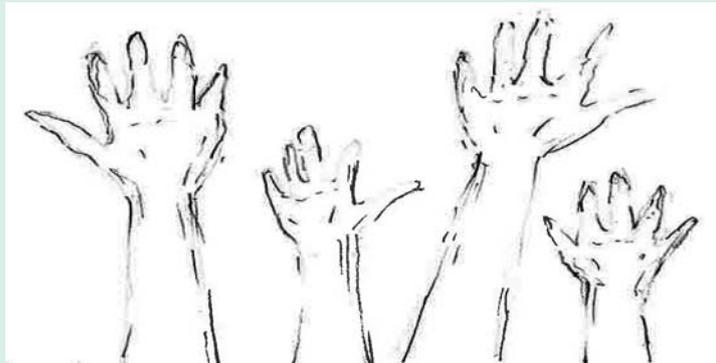


Abb. 34: Vereint

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

Schlüsselprojekte

5.4.1 Wohnraum für jede Lebenslage



Abb. 35: Image: Eingeschränktes Wohnangebot

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

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

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

Umsetzung:

kurzfristig

Akteure:

Stadt, Eigentümer, Tennisverein

5.4.2 Gemeinsam zum Erfolg – Sport im Wandel der Zeit

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



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

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

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

Konkrete Projektvorschläge (abgeleitet aus dem Sportentwicklungsplan/ 2010):

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

Umsetzung:

mittelfristig

Akteure:

Stadt, Vereine

5.4.3 Quick wins – Kleine Einsparmöglichkeit mit großer Wirkung

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

Umsetzung:

kurzfristig

Akteure:

Stadt

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



Abb. 37: Verbunden

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

Schlüsselprojekte

5.5.1 Gestaltungshandbuch für Grünflächen

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

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, externe Unterstützung



Abb. 38: Auszug: Gestaltungshandbuch

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

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

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt

5.5.3 Naturnaher Bürgerpark



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

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

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

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

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

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

Stadt, externe Unterstützung

5.5.4 Orte der Erholung

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

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

Akteure:

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

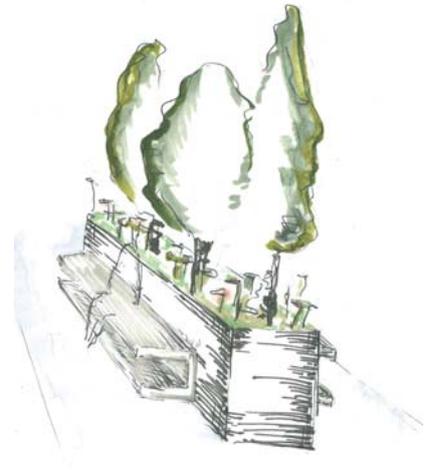


Abb. 40: Erholung im Freien

5.5.5 Werbeleitsystem

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

Umsetzung:

kurz-/mittelfristig

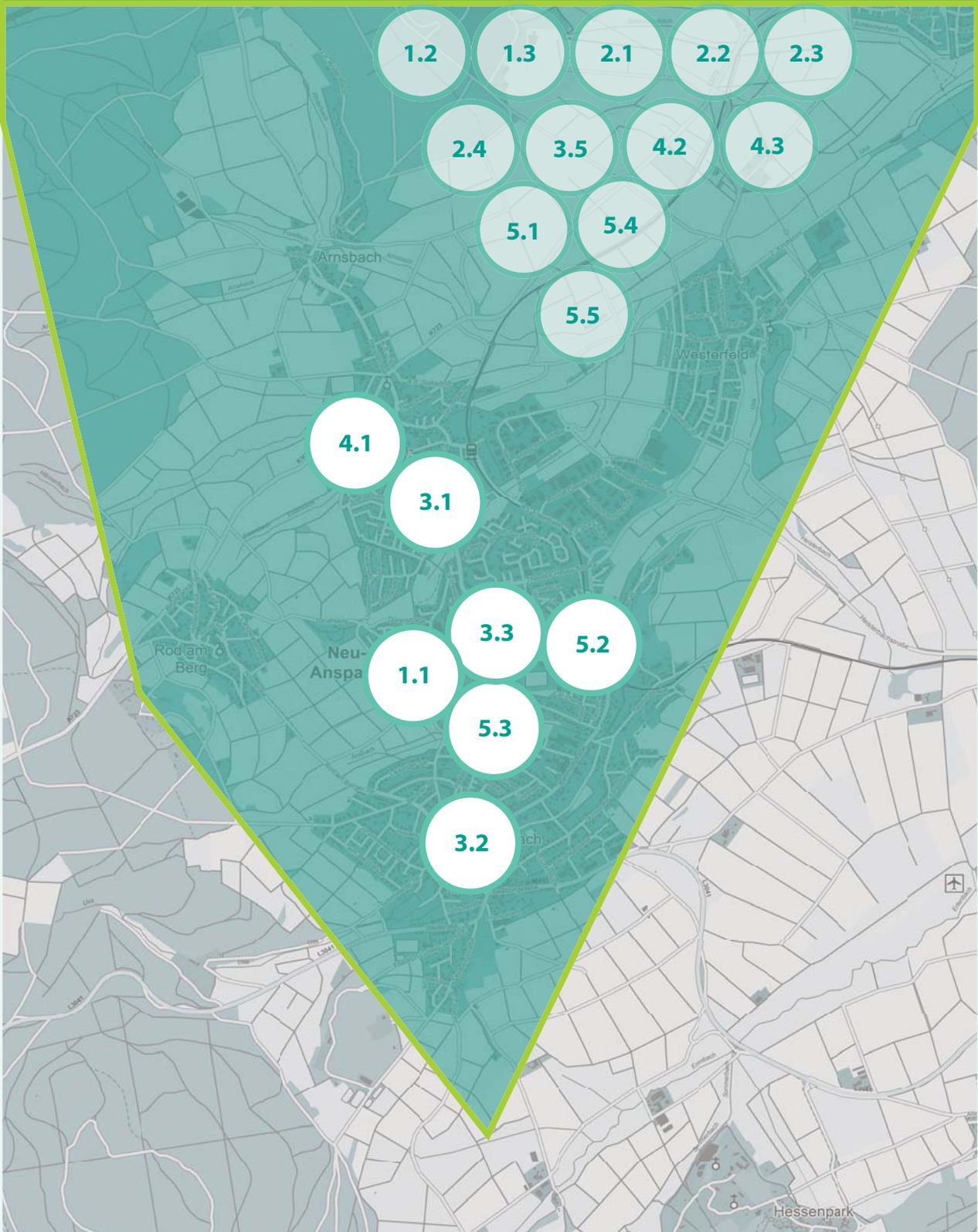
Akteure:

Stadt, Gewerbe



Abb. 41: Informationstafeln

SCHLÜSSELPROJEKTE



Schlüsselprojekte

Verjüngt

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

Vernetzt

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

Vetraut

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

Vereint

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

Verbunden

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

6. Siedlungsentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

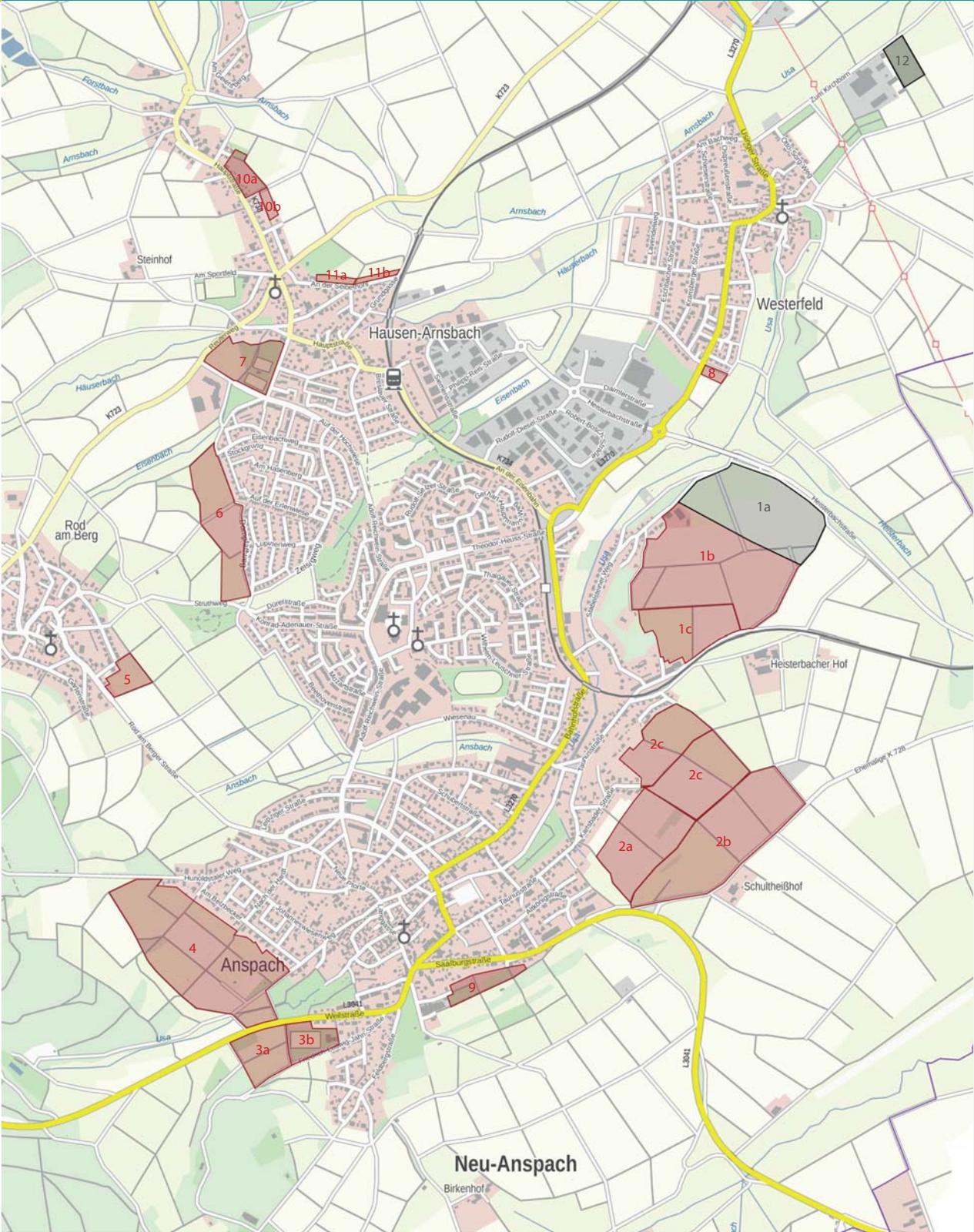
In Verbindung mit der alternativlos zu empfehlenden Gewerbefläche Wenzholz entlang der Heisterbachstraße ist auch eine Wohnbebauung hinterm Stabelberg/ Wenzenberg und hinterm Stabelstein 2 zu befürworten. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Taunusbahn, welche im Entwurf über einen weiteren Haltepunkt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

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

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

POTENTIALFLÄCHEN

Siedlung & Gewerbe



Siedlungsflächen (18)

- 1b Hinterm Stabelstein/ Wenzholz
- 1c Hinterm Stabelstein
- 2a Hinterm Gehöft/ Langgewann
- 2b Am Wehrheimer Weg
- 2c Inchenberg
- 2d Wolfsgalgen
- 3a Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord - West
- 3b Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord - Ost
- 4 Am Belzbecker
- 5 Rod am Berg, Unterm Anspacher Pfad
- 6 Hausen-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 (2)

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

EMPFEHLUNG

Siedlungs- & Gewerbeflächen



Empfehlung:

Siedlungsflächen

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

Gewerbeflächen

- 1a Wenzelholz



Neu-Anspach
PERSPEKTIVEN 2040

Stadtentwicklungskonzept

Steckbriefe

Februar 2019

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:

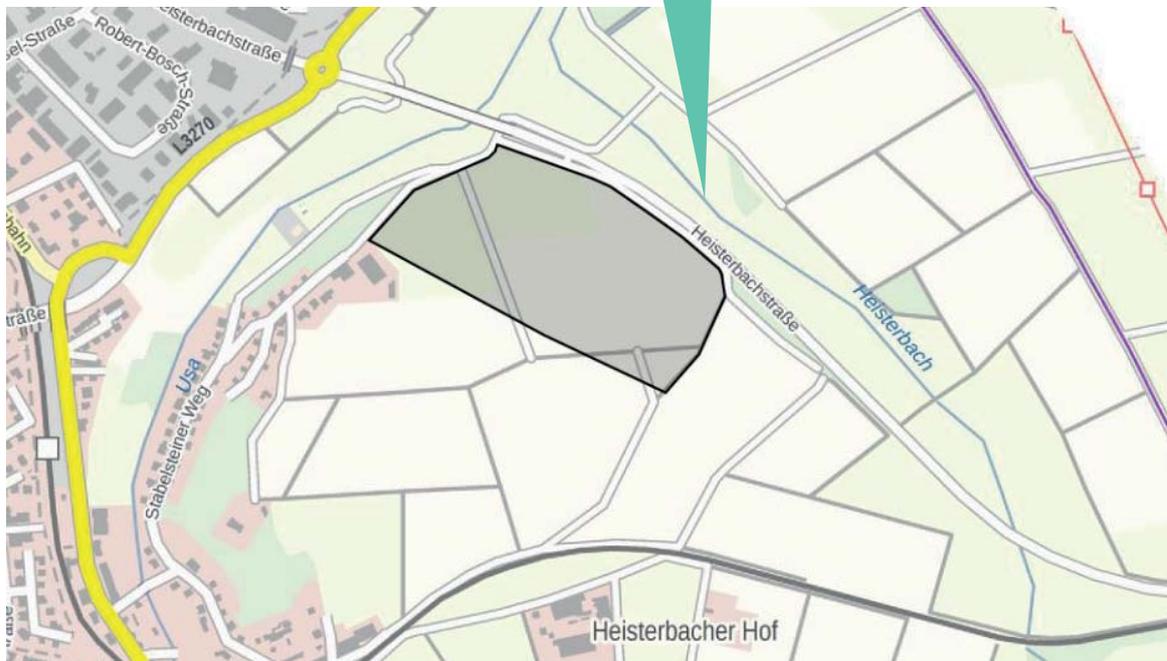
Elisabeth Schade, Dipl. Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH
Eva Lorenz M.A.
Daniela Müller, Dipl. Ing. Architektur
Max Vix, stud. Arch.
Mira Hammerschmidt, stud. Arch.

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 Bahnhofstestelle R<500m	Grundstückswert 50-100 €/m ² Erschließung unklar oder in erheblichem Umfang ausbaubedürftig Radius Bahnhofstestelle 500m<R<1000m	Grundstückswert >100 EUR /m ² Erschließung in erheblichem Umfang neubaubedürftig Radius Bahnhofstestelle R>1000m
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 Anspach Ost, Wenzenholz



Fläche

Adresse/ Lage	südlich der Heisterbachstraße-West , am Ende des Stabelsteiner Weges
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach (Ost), Flur 6 Flurstücke 139/1, 139/3 tlw., 139/5, Flur 7 Flurstück 171
Flächengröße	ca. 101.907 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauand	
Flächenzuordnung/ Eigentümer	einfache Eigentümerstruktur (alles in einer Eigentümergemeinschaft)
Bodenrichtwert	nicht maßgebend, da noch kein GE angrenzt

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landwirtschaft, Vorrang Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (Überschwemmungsgebiet)
Bebauungsplan	ja, teilweise liegt Flst 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 & Entwicklung ohne Verkehr durch bestehende BG oder sonstige Beeinträchtigung der Anwohner möglich
ÖPNV	muss hergestellt werden, liegt aber im 1.000 m Radius der Taunusbahn, Haltestelle Anspach
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 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
Biototypen	Acker, intensiv

Naturschutzrechtliche Relevanz	geringe naturschutzfachliche Bedeutung
Artenschutzrechtliche Relevanz	Vorkommen potentiell artenschutzrechtliche 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. 16: Heisterbachstraße, Blickrichtung nach Westen



Abb. 17: Heisterbachstraße, Blickrichtung Süd-Westen



Abb. 18: Im Plangebiet Blickrichtung Heisterbachstraße



Abb. 19: Blick vom westlichen Rand d. Plangebietes

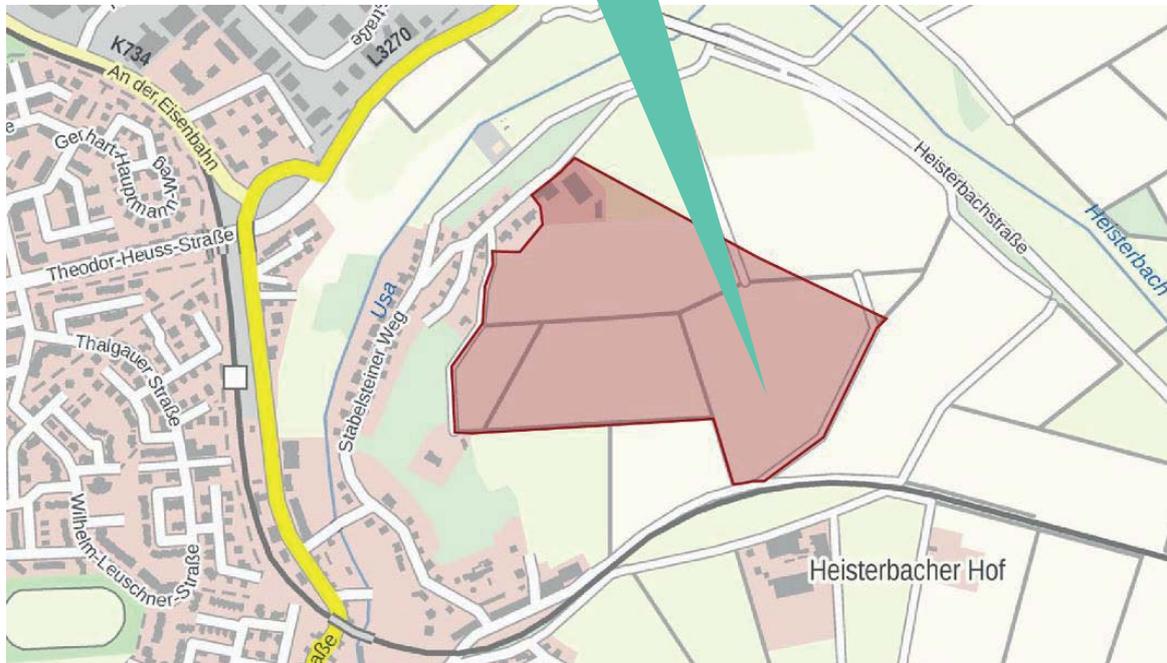


Abb. 20: Nördlicher Rand des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	die Stadt hat außer der angrenzenden Wegeparzelle kein Eigentum	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau und Anbindung an Heisterbachstraße erforderlich, Grundstückspreis unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich, < 3.500 m ²	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm, Bodenfunktionsbewertung mittel bis (z.T.) sehr hoch	3

STANDORT 1b

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



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, Flur 7 Flurstücke 174, 176
Flächengröße	ca. 134.228 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	603 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt 4.189 m ² , ansonsten private Eigentümer
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 290 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landwirtschaft 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 81m südlich des Areals

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	ilm Kontext mit den weiteren Gebietsentwicklungen am Stabelstein zu entwickeln.
ÖPNV	zusätzlicher Bahnanschluss an Taunusbahn für Gebietsentwicklung Am Stabelstein und Gewerbegebiet Zum Wenzelholz sinnvoll
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 notewendig. 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. 7: Südwestlicher Rand des Planungsareals



Abb. 8: Westlicher Rand des Planungsareals



Abb. 8: Westlicher Rand des Planungsareals Blick gegen Süden



Abb. 9: Bestandvilla jenseits des westlichen Rand des Planungsareals



Abb. 10: Gewerbebrache am nördlichen Rand des Planungsareals



Abb. 11: Blick vom nord-östlichen Rand des Plangebietes gegen Westen



Abb. 12: Mitten im Plangebiet, Blick nach Westen



Abb. 13: Streuobst



Abb. 14: Entlang des Bahngleise der Taunusbahn

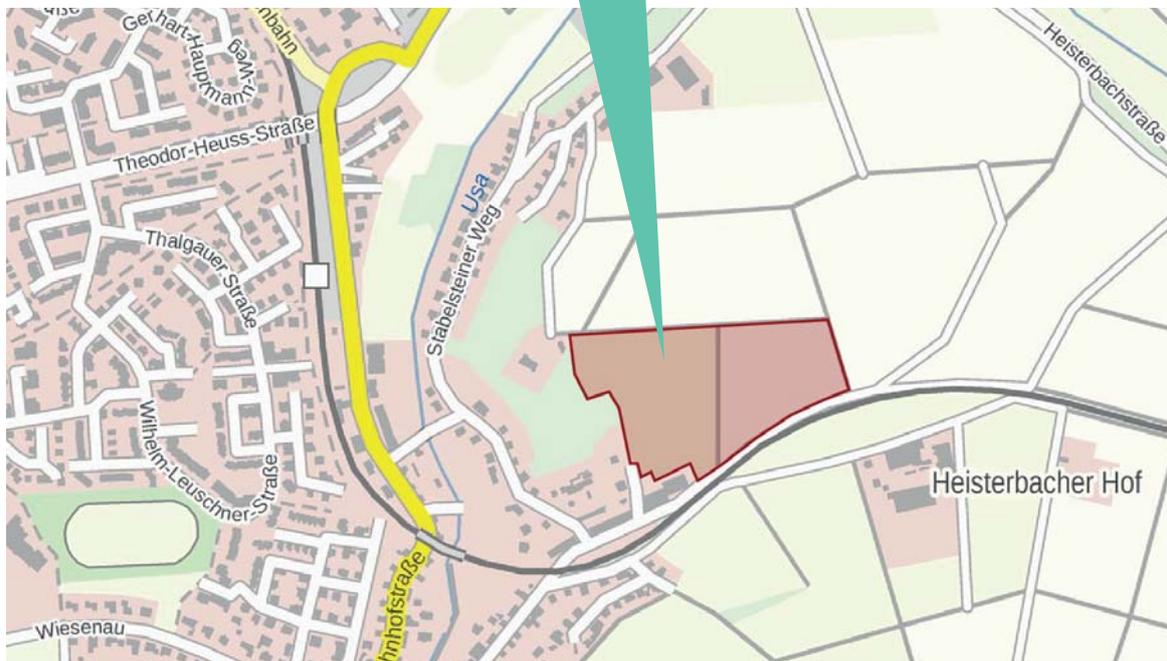


Abb. 15: Nördlicher Rand des Plangebietes, Blickrichtung Süden

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	die Stadt hat außer der angrenzenden Wegeparzelle kein Eigentum	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau mit Wendeanlage erforderlich, Grundstückspreis unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm, hochwertige Böden, landw. Hof in <100m 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 m²

Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland 184 WE bei 45 WE/ha

Flächenzuordnung/ Eigentümer Privateigentum

Bodenrichtwert angrenzendes Bauland 290 €/m² (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 Am Stabelstein und Gewerbegebiet Zum Wenzelholz sinnvoll
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 artenschutzrechtliche 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 (15min) verkehrt



Abb. 1: SO Rand des Plangebietes entlang der Bahngleise



Abb. 2: Fläche nördlich des Gewerbebrache Taunuslicht



Abb. 3: Feldweg mitten im Planungsareal von Süd nach Nord

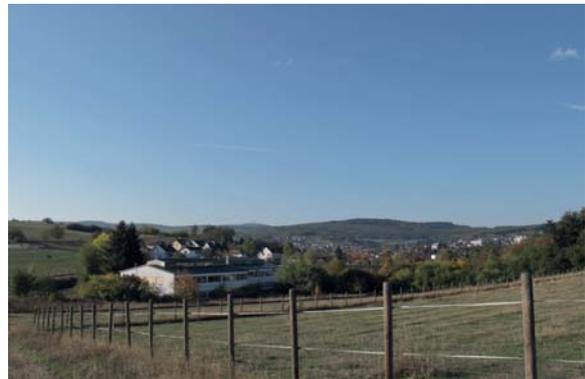


Abb. 4: Blick vom Stabelberg auf den Inchenberg



Abb. 4: Blick über das Planungsareal von Nord nach Süd

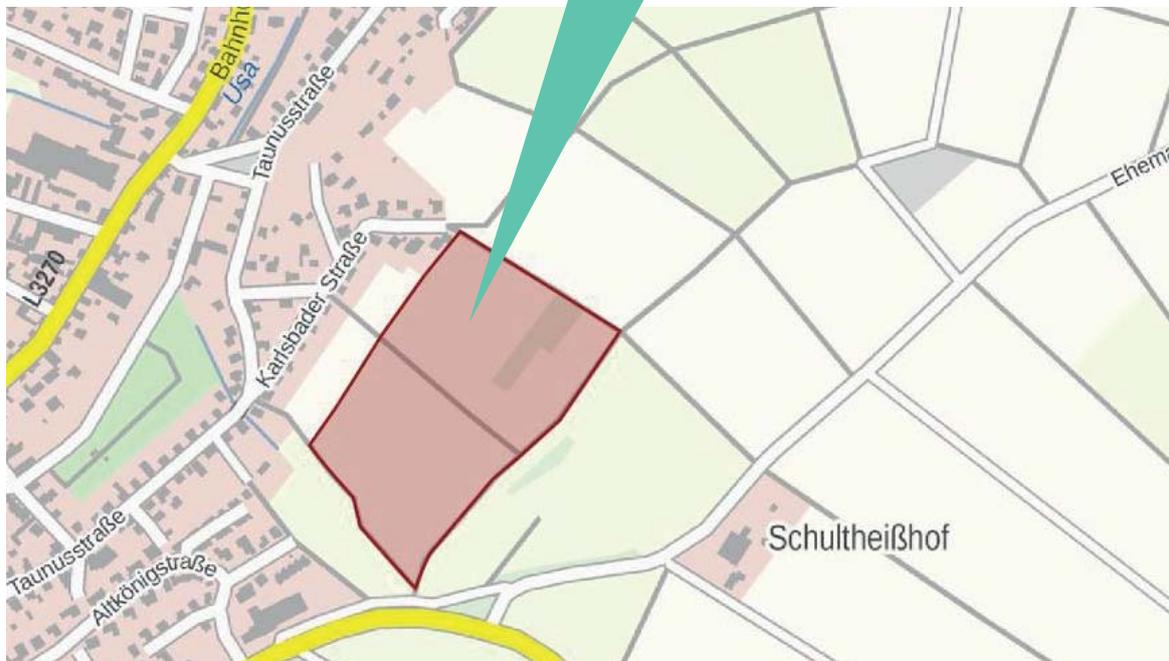


Abb. 6: Östlicher Rand Taunuslicht

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Die Stadt hat außer den angrenzenden Wegeparzellen kein Eigentum	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau mit Wendeanlage erforderlich, Grundstückspreis unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich, < 3.500 m ²	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm, landwirtschaftlicher Hof in >100m 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, üdlich der Karlsruhader 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 Gebietsentwicklungen 2 b/e, c & d: Am Wehrheimer Weg, Inchenberg & Wolfsgalgen über L3041 zu entwickeln; vorl. Erschließung über Taunusstraße nicht & 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 & Freizeitgarten mit Nadelbäumen, Weideflächen

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



Abb. 27: Feldweg am nord-östlichen Rand des Planungsareals



Abb. 22: Feldweg von Herzbergstraße



Abb. 23: Zugang zur Straße Am Schultheißhof



Abb. 24: Bachlauf entlang des Feldweges



Abb. 25: Reiterhof im SW des Planungsareals

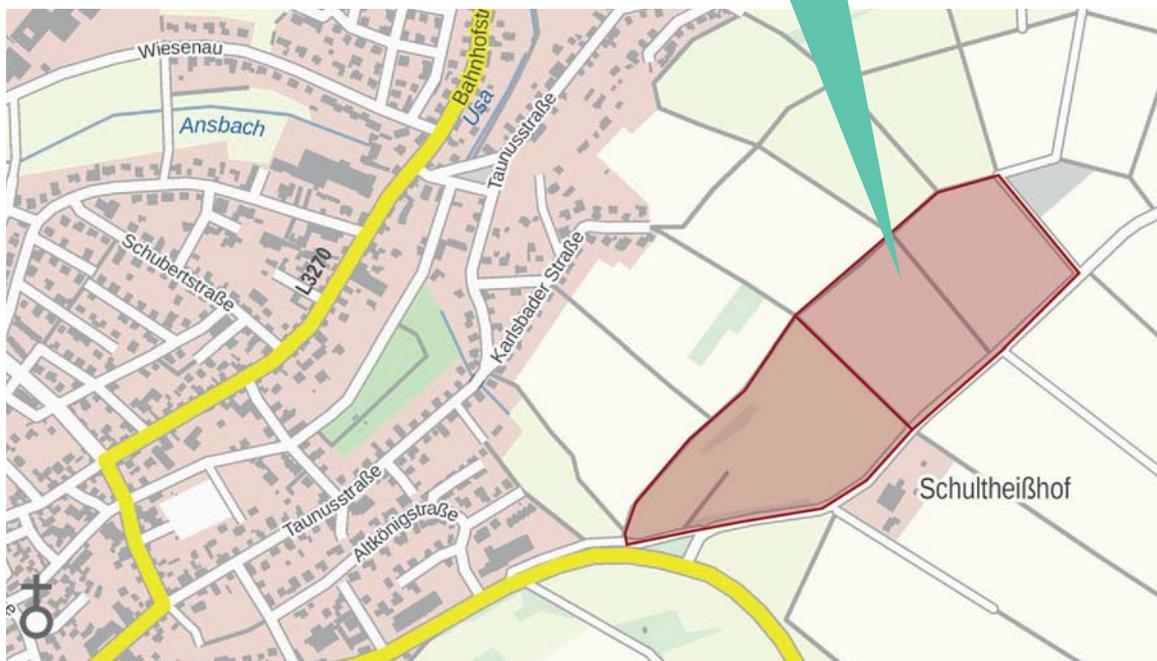


Abb. 26: Blick aus NW über das Planareals

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	äußere Erschließung schwierig aufwendige Kosten, Baugebietsentwässerung im Trennsystem	3,5
Rechtliche Restriktionen	Streuobst (§ 13 HAGBNatschG), Artenschutz (Vögel, Fledermäuse, Offenlandarten, Wildkatzen-Populationsareal)	3
Planerische Restriktionen	Aufstellung Bebauungsplan, Änderung RegFNP > 4,1 ha	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	Schultheißhof 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 1000 m Radius Taunusbahn, Haltestelle Anspach
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 Schultheißhofes verläuft durch das gepl. Baugebiet. Keine Kanalanschlussleitungen vorhanden, nur Druckentwässerungsleitung Schultheißhof 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. 36: Angrenzendes Areal der Wasserwerke Neu-Anspach



Abb. 37: Angrenzendes Areal der Wasserwerke Neu-Anspach



Abb. 38 Blick auf die im Süden angrenzende Straße

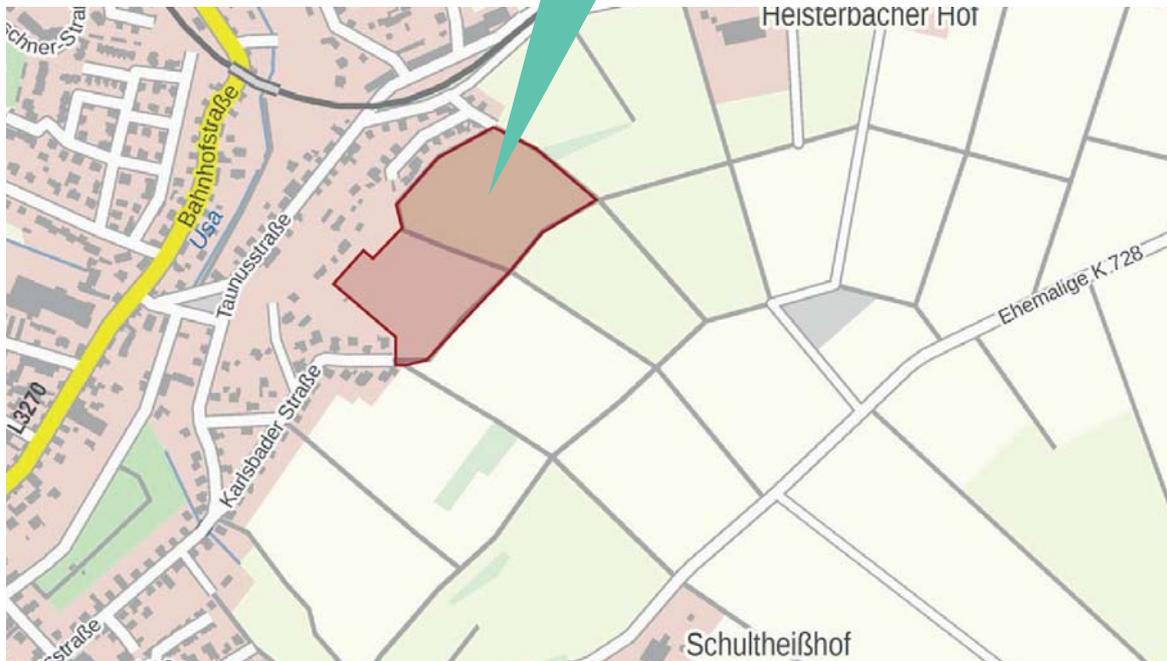


Abb. 39: Blick über das Planungsareal gegen Süden

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt und Privateigentümer, Streubesitz	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	äußere Erschließung durch Anbindung an Kreisstraße, innere Erschließung z.T. über Ausbau des vorhandenen Netzes Ver- & Entsorgung, größere Kanalbauarbeiten notwendig, Grundstücksankauf von unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	keine	4
Planerische Restriktionen	Aufstellung Bebauungsplan, Änderung RegFNP > 8,2 ha, FFH-Verträglichkeitsprüfung	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	im O der Taunusstraße, im W von der Karsbader Straße und im NO von der Straße Am Inchenberg begrenzt, 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	im Kontext mit den Gebietsentwicklungen 2a, b/e und d: Hinterm Gehöft/ Langgewann, Am Wehrheimer Weg & Wolfsgalgen über L3041 zu entwickeln. vorläufige 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), im 1000 m Radius zur Haltestelle Taunusbahn Anspach
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. Einleitung von Wassermengen in Taununsstraße muss fachgerecht geklärt werden. Zustimmung 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
Biototypen	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- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 28: Süd-westlicher Rand des Plangebietes, Blickrichtung Nord



Abb. 29: östlicher Rand des Plangebietes, Blickrichtung süd-westen



Abb. 30: Blick auf das Planareal aus Süd-West



Abb. 31: Östlicher Rand des Plangebietes, Blickrichtung Stabelberg

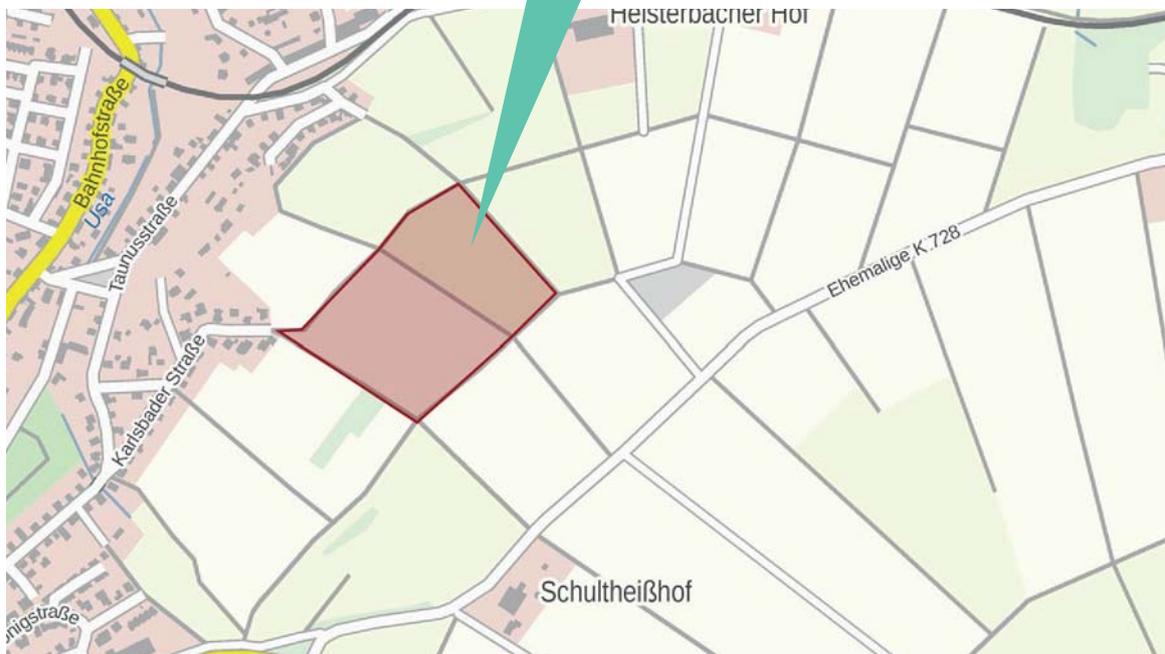


Abb. 32: Nord-östlicher Rand des Plangebietes, Blickrichtung Süd-Ost

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt und Streubesitz	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau mit Wendeanlage erforderlich, Grundstückspreis unter 50 €	2
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	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 Bruttowohnbauand	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/e und 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), im 1000 m Radius zur Haltestelle Taunusbahn Anspach
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. 33: Wendehammer Karlsbaderstraße



Abb. 34: Feldweg in Verlängerung der Karlsbaderstraße



Abb. 33: Feldweg senkrecht zu Feldweg (Abb.34), Blickrichtung NO



Abb. 35: Standpunkt Abb. 34, Blickrichtung Süden

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	die Stadt hat rd. 5.000 m ² sowie die Wegeparzellen im Eigentum, sonst Streubesitz	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau erforderlich, abhängig von Nr. 2b,/e Grundstückspreis unter 50 €	2,5
Rechtliche Restriktionen	keine	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan & 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 & der Verlängerung F-L-J 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 Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss 20.2.2013 (ohne Flst 40/1)

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Grünland mit Baum- & 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 Friedrich-Ludwig-Jahn & Weilstraße gelegen, in Verbindung mit einer Siedlungsentwicklung am Belzbecker über eine neue Erschließung des Gebietes von der L3041 erstrebenswert
ÖPNV	Buslinie 80 (Königstein – NA), Bus 60 (Königstein – NA), außerhalb des 1.000 m Radius Taunusbahn Haltestelle Anspach
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: liegt in Weilstraße sowie F-L-J Straße Strom: liegt in Weilstraße sowie F-L-J Straße Telekom: liegt in Weilstraße sowie in F-L-J Straße Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: DN150 liegt in F-L-J 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- & 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. 40: Luftbild Planungsareal 3A & B



Abb. 41: Südliche Rand des Planungsareals gegen Westen



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



Abb. 43: Blick auf die im Norden angrenzende Weilstraße (weiter nördlich)



Abb. 44: Blick auf die Weilstraße



Abb. 45: Blick über das Planungsareal gegen Süden

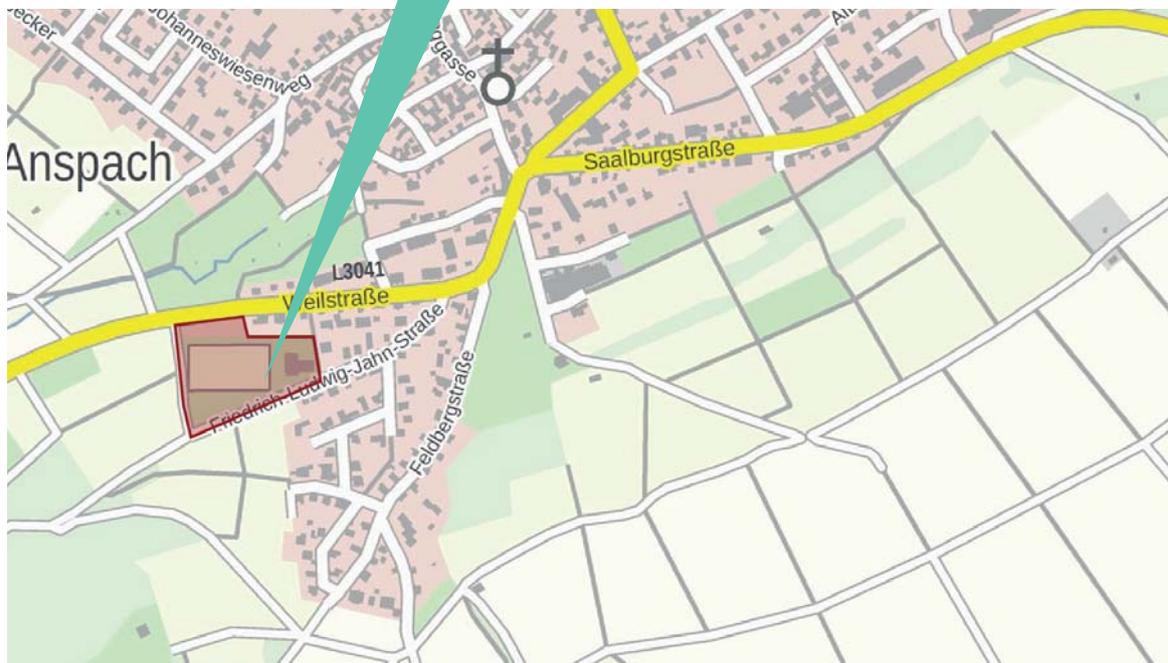


Abb. 44: Süd-westlicher Rand des Planungsareal

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt ist Eigentümer aller Grundstücke ausser Flst. 40/1	5
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau erforderlich. Anbindung an FLJ möglich Grundstückspreis unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	4
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm	3

STANDORT 3B

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



Fläche

Adresse/ Lage	zwischen L3041 & der Verlängerung der F-L-J Straße
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Anspach (West), Flur 29, Flurstücke 123/4, 123/5, 125/1
Flächengröße	ca. 17.272 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	77 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt: 14.998 m ² ansonsten Privateigentum
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 360 €/m ² (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 F-L-J & 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 Taunusbahn, Haltestelle Anspach
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: liegt in Weilstraße & in F-L-J Straße Strom: liegt in Weilstraße & in F-L-J Straße Telekom: liegt in Weilstraße & in F-L-J Straße Unitymedia: Leitungsverlegung nicht bekannt Wasser: DN150 liegt in F-L-J 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- & 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 Süd-westen 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, Straßenausbau erforderlich, Anbindung an FLJ möglich Grundstückspreis unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich, < 3.500 m ²	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 Bruttowohnbauand	650 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt: ca 34.000 m ² ansonsten 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, 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	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	Überschwemmungsgebiet (Usbach) wird durch Anschluss an die Landesstraße 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 - hohe Arten- & Strukturvielfalt, sichtexponiert
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	NW: 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 Nord-West



Abb. 57: Gebäudebestand



Abb. 58: Blick von Nord-Westen über das Plangebiet

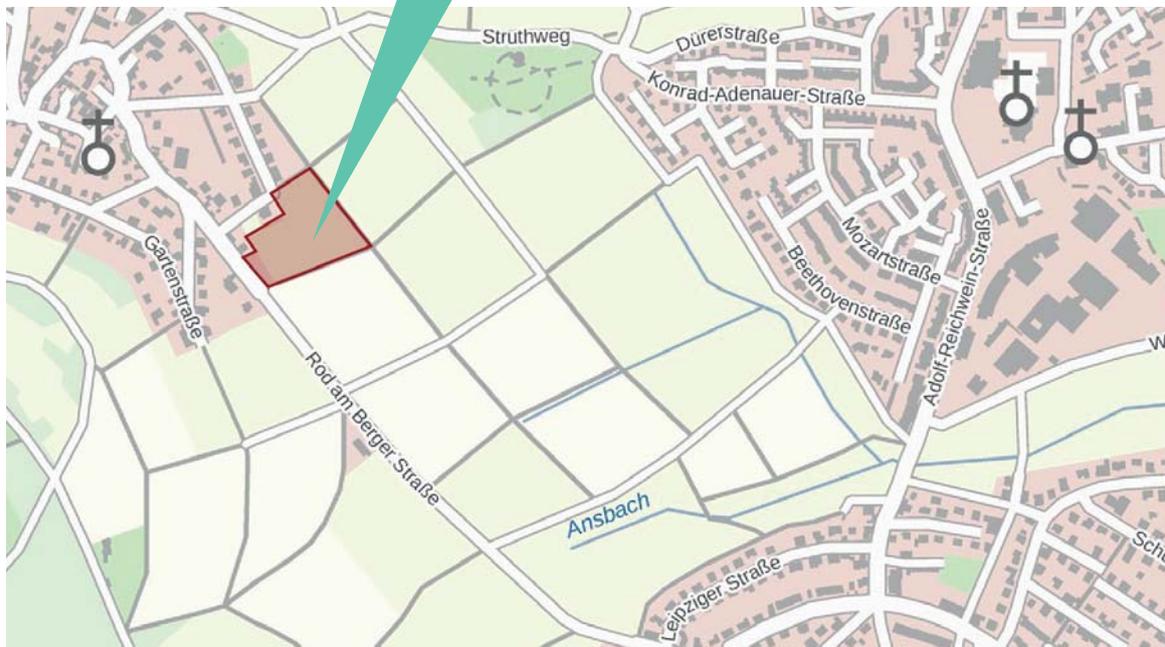


Abb. 59: Retentionsgraben am nördlichen Rand des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt (ca. 34.000m ²) ansonsten Streubesitz	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	äußere Erschließung durch Anbindung an L 3041, innere Erschließung Neuaufbau & z.T. über Anschluss an die vorhandenen Netze Ver- & Entsorgung, größere Kanalbauarbeiten notwendig Grundstücksankauf von unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	angrenzend Ü-Gebiet (Usbach), Streuobstbestände (nach § 13 HAG-BNatSchG geschützt), Denkmalschutz, Artenschutz	4,5
Planerische Restriktionen	Aufstellung B-Plan, Änderung RegFNP > 18 ha	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. 12.750m 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 Landwirtschaft, 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 1000 m-Radius Haltestellen 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 O
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biototypen	Frischwiese, mäßig struktur- & artenreicher Hausgarten mit Gehölz

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



Abb. 60: Nord-Östlicher Rand des Plangebietes



Abb. 61: Blick entlang des östlichen Rand des Plangebietes



Abb. 62: Übergang Wohngebiet zu landwirtschaftlich genutzter Fläche

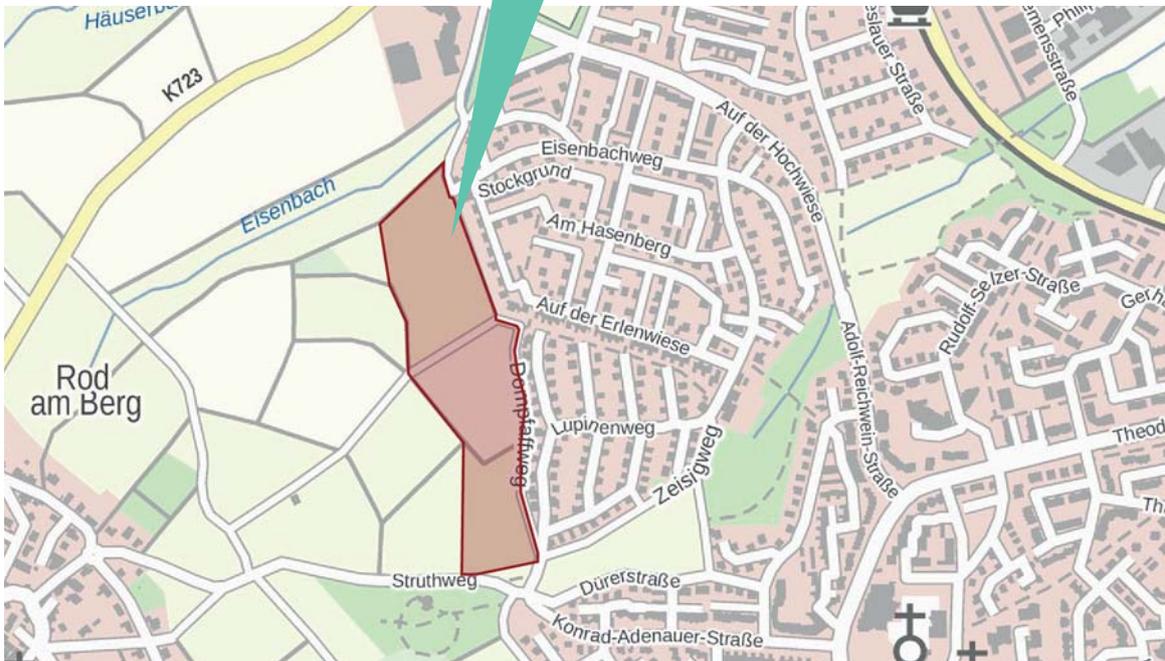


Abb. 63: Blick über Plangebiet gegen Süd-Westen

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt hat außer der angrenzenden Wegeparzelle kein Eigentum	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau erforderlich, sehr starkes Gefälle Grundstückspreis unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	B-Plan & 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 & 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 Bruttowohnbauand	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 & V
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keiner
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	muss hergestellt werden
ÖPNV	nicht vorhanden, außerhalb 1.000 m Radius 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 & Braunerden BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotential: gering bis mittel Feldkapazität: sehr gering bis gering Nitratrückhalt: sehr gering bis gering
Topografie	N: starkes Gefälle Richtung Nord 350 -330 ü. NN; S: leichtes Gefälle, Höhe rd. 360 ü. NN
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biototypen	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- & Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 64: Nord-Östlicher Rand des Plangebietes



Abb. 65: Östlicher Rand des Plangebietes



Abb. 66: Süd-Östlicher Rand des Plangebietes



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



Abb. 68: Blick über nördlichen Teil des Planareals



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

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Privateigentümer, Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	äußere Anbindung anspruchsvoll, von S über neue Anbindung an den Struthweg, starkes Gefälle ab Kuppe in Richtung N (ca. 20 m); Grundstückspreis unter 50€	3,5
Rechtliche Restriktionen	kein Schutzgebiet betroffen, Artenschutz (Arten des Offenlandes)	3
Planerische Restriktionen	Aufstellung Bebauungsplan, Änderung RegFNP > 3,8 ha	3
Fachliche Restriktionen	topografisch anspruchsvolle Lage, nicht unattraktiv wg. hoher Wohnqualität, sichtexponiert, Ausgleichsfläche (lt. B-Plan Hochwiese V, Artenschutz	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 & 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	32.027 m ² (1. BA 16.062 m ² , 2. BA 15.956 m ²)
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	144 WE (70 + 65) bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Stadt & Privateigentümer
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 310 €/m ² (Stand 2018)

Planungsrecht

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

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, Taunusbahn – Haltestelle Hausen-Arnstach im 1000 m Radius
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)
Biototypen	Frischwiese intensiv, einzelne ältere Obstbäume, Frischwiese extensiv einige junge Obstbäume (nach §13 HAGBNatSchG Streuobstwiese geschützt), Baumhecke aus Fichten/Garten

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



Abb. 70: Luftbild des Planareals



Abb. 71: Blick aus Nord-Westen 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, Streubesitz	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Anbindung von der Straße Auf der Hochwiese möglich, ggf. Umbau der zukünftigen Anbindung erforderlich. Erschließung über Stichstraße mit Wendeanlage möglich Neuanlage Ver- & Entsorgung; Grundstückwert unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	Ü-Gebiet (tlw.) kann bei Planung ausgespart werden. Streuobstwiese (§13 HAGBNatSchG) artenschutzrechtlich relevant (u.a. Vögel, Fledermäuse)	4,5
Planerische Restriktionen	Aufstellung Bebauungsplan, Änderung RegFNP	3
Fachliche Restriktionen	artenschutzrechtlich relevant, Verkehrs- und Sportlärm (Tennisplätze) insgesamt an drei Seiten, Ü-Gebiet (tlw.), sichtexponiert	3

STANDORT 8

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



Fläche	
Adresse/ Lage	südlich der Usinger Straße parallel zur Straße Im Wiesengrund
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Westerfeld Flur 4, Flurstück 265
Flächengröße	ca. 3.284 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	14 WE bei 45 WE/ha
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentum
Bodenrichtwert	angrenzendes Bauland 330 €/m ² (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)
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- & Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & 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 Nord-Westen

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Stadt hat außer angrenzenden Wegeparzelle kein Eigentum	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau mit Wendeanlage erforderlich, Grundstückspreis unter 50 €	4,5
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	Bebauungsplan und Änderung RegFNP erforderlich, < 3.500 m ²	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 m²

Anzahl WE je ha Bruttowohnbauand

66 WE bei 45 WE/ha

Flächenzuordnung/ Eigentümer

Privateigentum

Bodenrichtwert

Teilfläche Gartenbauand: 25 €/m² (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), Taunusbahn-Haltestelle Anspach außerhalb 1.000 m Radius
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- & Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmal bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 79: Verlängerung des Friedhofsweg



Abb. 80: Blick über Plangebiet oberhalb Friedhofsweg gegen Nord-Osten



Abb. 81: Blick gegen Norden, Mitte Plangebiet

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Verfügbarkeit, zeitliche Umsetzbarkeit	privater Streubesitz	1
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau mit Wendeanlage erforderlich, Grundstückspreis unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	B-Plan & Änderung RegFNP erforderlich, < 3.500 m ²	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 RP 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); Taunusbahn Haltestelle Hausen-Arnstach (Frankfurt-Brandobersdorf) im 1000 m Radius
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 Arnstach 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 NO
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	mäßig bis struktur- & artenreiche Hausgärten, Nutzgärten (Hühnerhaltung), Intensiv-

	rasen, einzelne Laub- & 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- & 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 Nord-Osten



Abb. 84: Streuobstwiese am Nord-Östlichen Rand des Plangebietes



Abb. 85: Nord-Westlicher Rand des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Privateigentum, Streubesitz	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung muss neu hergestellt werden, Straßenausbau erforderlich, Grundstückspreis unter 50 €	4,5
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	B-Plan & Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm, kleiner Streuobstbestand, 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 Bruttowohnbauand	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 Landwirtschaft
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Wiese & landwirtschaftliche Halle
benachbarte Nutzungen	Wiese, Wohn- & 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); Taunusbahn Haltestelle Hausen-Arnstach (Frankfurt-Brandobersdorf) im 1000 m Radius
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 Arnstach 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/Vierer Hessen: Bodenfunktionsbewertung: gering Ertragspotential: mittel Feldkapazität: gering Nitratrückhalt: gering
Topografie	315 - 320 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung NO
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biototypen	mäßig bis struktur- & artenreiche Hausgärten, Nutzgärten (Hühnerhaltung), Intensiv-

	rasen, einzelne Laub- & 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- & Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & 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, Straßenausbau erforderlich, Grundstückspreis unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	B-Plan & Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	z.T. sichtexponiert- Ortsrand	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 Bruttowohnbauand	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 & 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), Taunusbahn Haltestelle HA (Brandobersdorf-Frankfurt) im 1000 m Radius der 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 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- & 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 Süd-Westen



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

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Privateigentum	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über Straße An der Seibelhohl, Grundstückspreis unter 50 €	4
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	B-Plan & 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. 2.700m 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); Taunusbahn Haltestelle Hausen-Arnstach (Frankfurt-Brandobersdorf) im 1000 m Radius
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 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- & Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & 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	Privateigentümer	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über die Straße Grundgasse, welche in Folge erweitert werden muss, Grundstückspreis unter 50 €	2
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	B-Plan & Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm	3

STANDORT 12

Alternativprüfung für die Ausweisung von Wohnflächen 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 Bruttowohnbauland

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- & Strukturvielfalt
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmale bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 95: Blick über Plangebiet aus Süd-Westen



Abb. 96: Blick ins Plangebiet



Abb. 97: Blick in die Straße Zum Kirchborn



Abb. 98 Nord-Östliche Rand des Plangebietes

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Privateigentum	3
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über die Straße Zum Kirchborn möglich Grundstückspreis unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete	5
Planerische Restriktionen	B-Plan & Änderung RegFNP erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	sichtexponiert, Verkehrslärm	3

SKIZZE 1

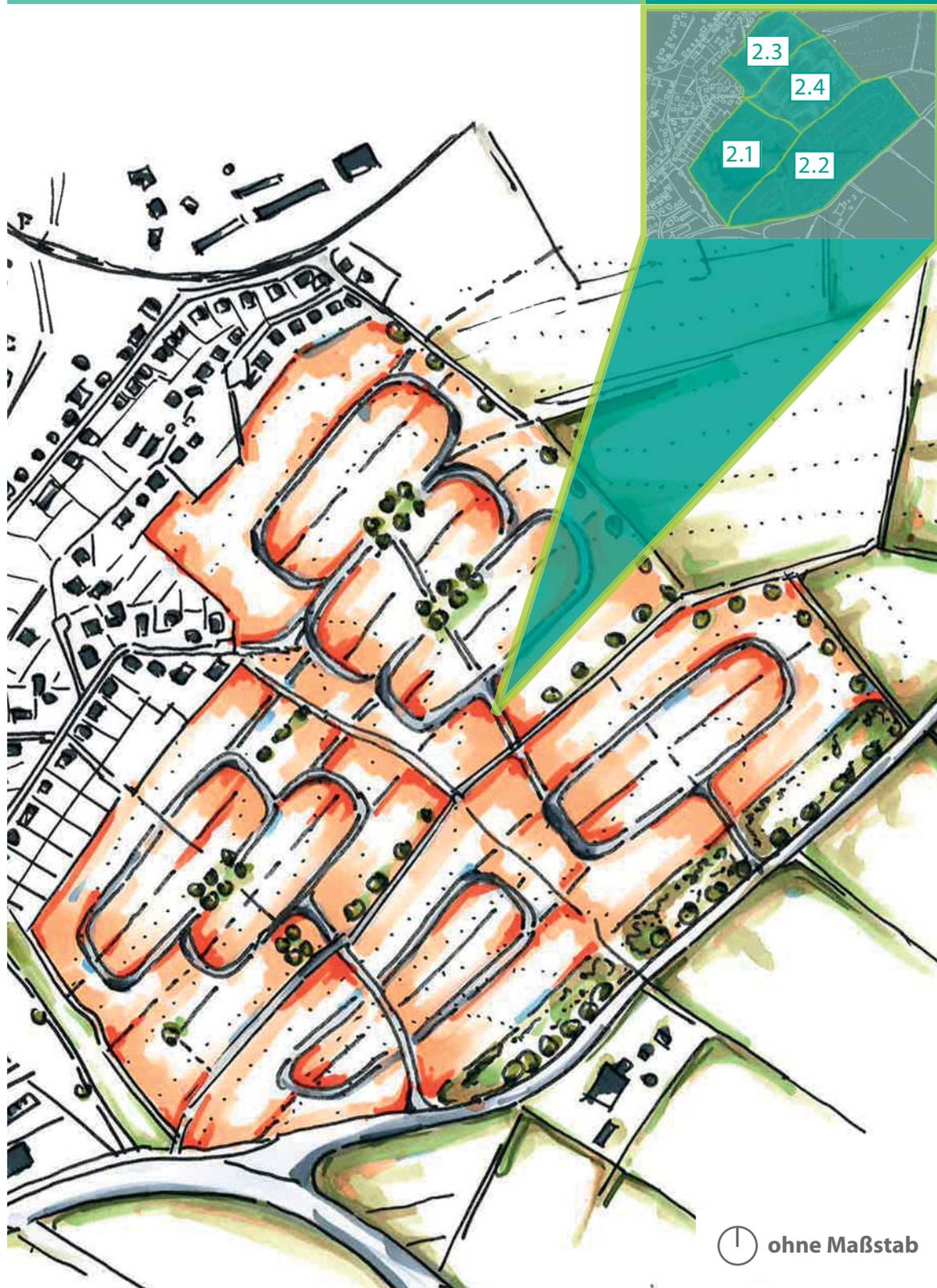
Stadtteil Anspach Ost, Hinterm Stabelstein
- WA 1.2, 1.3 & GE 1.1



⌚ ohne Maßstab

Stadtteil Anspach Ost, Hinterm Gehöft WA 2.1,
Am Wehrheimer Weg WA 2.2, Inchenberg WA
2.3 & Wolfsgalgen WA 2.4

SKIZZE 2



🕒 ohne Maßstab

SKIZZE 3a/b

Stadtteil Anspach West,
Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße



ohne Maßstab



ohne Maßstab

SKIZZE 5

Stadtteil Rod am Berg,
Unterm Anspacher Pfad



ohne Maßstab



⌚ ohne Maßstab

SKIZZE 7

Stadtteil Hausen-Arnspach, Auf der Dörrwiese





🕒 ohne Maßstab

SKIZZE 9

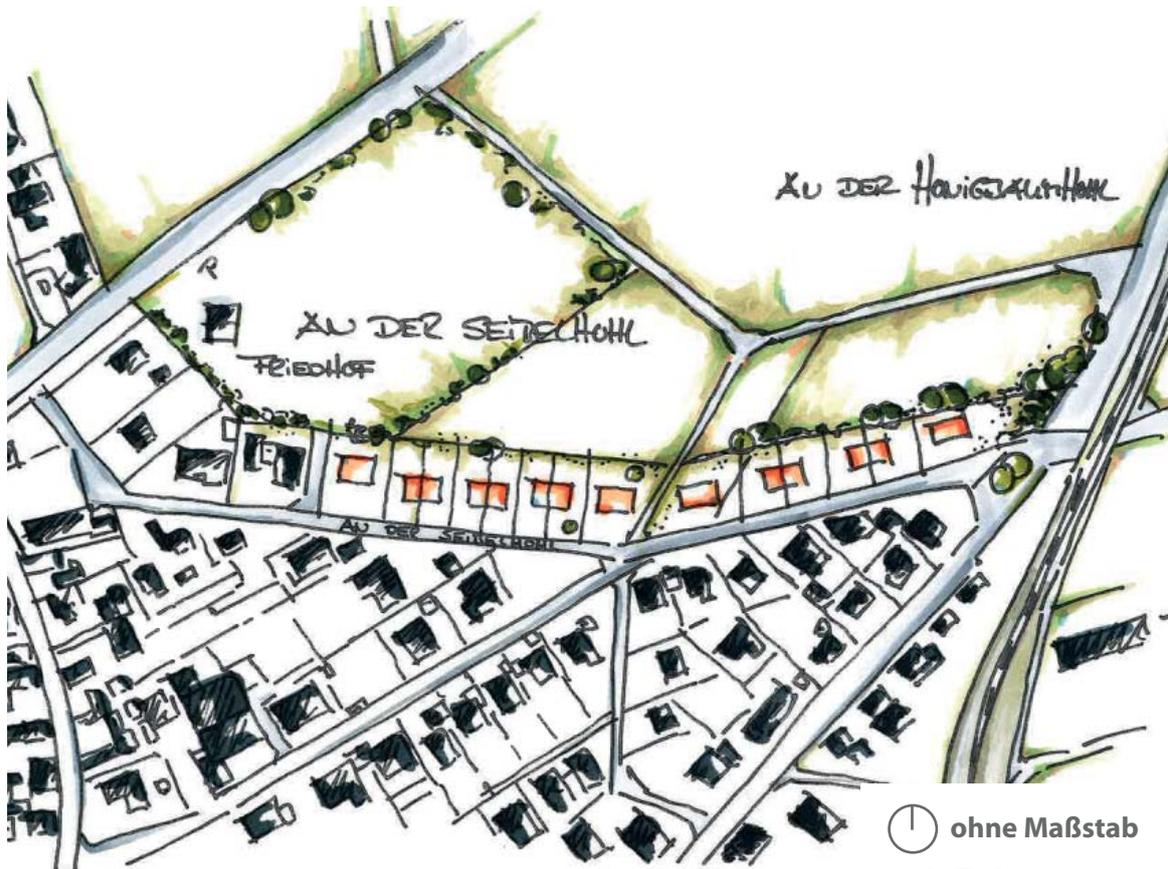
Stadtteil Arnsbach, Bornwies

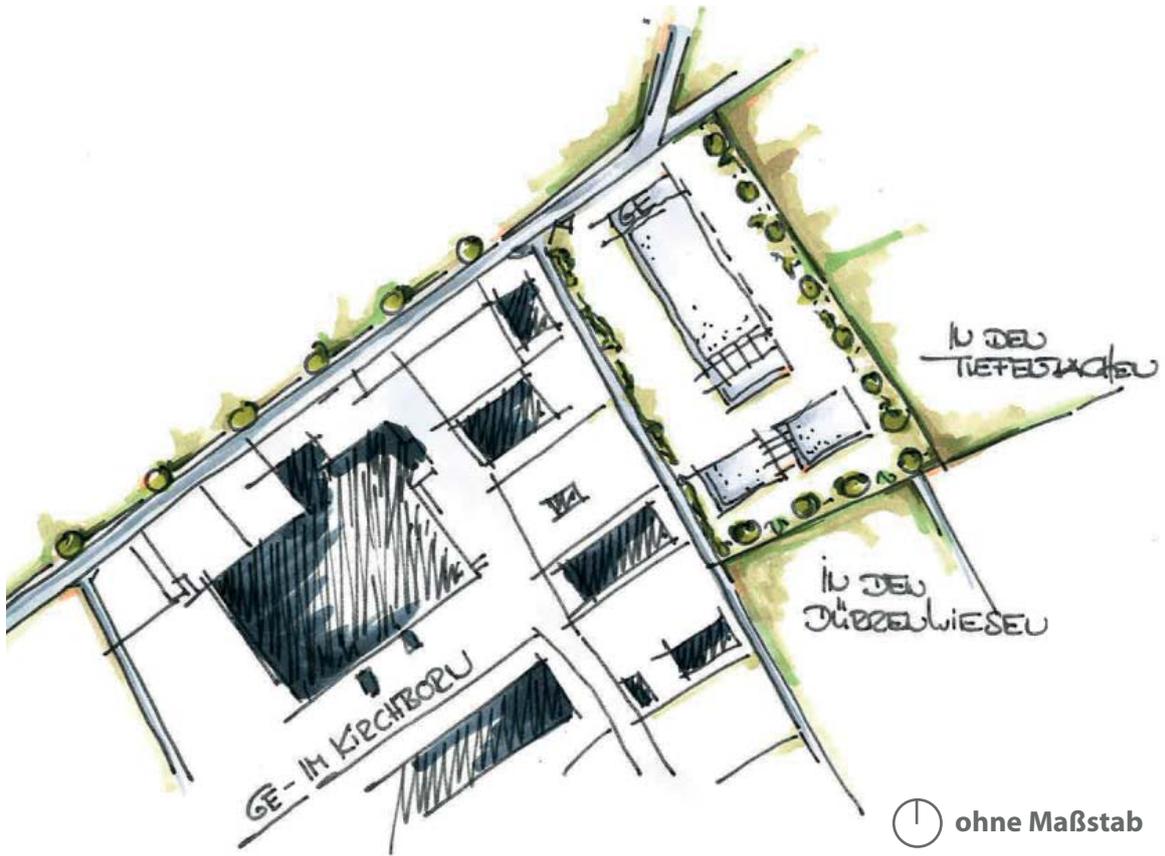


⌚ ohne Maßstab



ohne Maßstab





ohne Maßstab

Vergleich und Bewertung der Standorte

Standorte		Bewertung nach Punkten von 1-5					Gesamtbewertung			Wohneinheiten	
Nummer	Name	Kriterien					Punkte	Rangliste	Schulnote		bei 45 WE/ha
		Verfügbarkeit, Zeitliche Umsetzbarkeit	Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Rechtliche Restriktionen	Planerische Restriktionen	Fachliche Restriktionen			niedrigste Punktzahl = Note 6	höchste Punktzahl = Note 1	
1a	Gewerbegebiet Wenzelholz	3	4	5	3	3	18		2,7		GE
1b	↳ Hinterm Stabelstein, Wenzelholz	2	3	5	3	2	15		↳ 5,2		504
1c	↳ Hinterm Stabelstein	2	4	5	3	3	17		↳ 3,5		184
2a	↳ Hinterm Gehöft, Langgewann	2	3,5	3	3	3	14,5		↳ 5,6		320
2b	Am Werheimer Weg	3	4	4	3	3	17		3,5		501
2c	↳ Inchenberg, 2.BA	3	2	3	3	3	14		↳ 6,0		176
2d	↳ Wolfsgalgen	3	2,5	5	3	4	17,5		↳ 3,1		245
3a	Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Nord westlicher Teil	5	3	4	3	3	18		2,7		118
3b	↳ Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Nord östlicher Teil, Sportplatz	5	3	5	3	3	19		↳ 1,8		77
4	Am Belzbecker	3	3	4,5	4	3	17,5		3,1		650
5	Rod am Berg, Unterm Anspacher Pfad	2	3	5	3	3	16		4,3		57
6	Hausen-Arnsbach, Hasenberg	2	3,5	3	3	3	14,5		5,6		213
7	Hausen-Arnsbach, Auf der Dörrwiese	3	4	4,5	3	3	17,5		3,1		144
8	Westerfeld, Am Usweg	3	4,5	5	3	3	18,5		2,3		14
9	Anspach, Bornwies	1	3	5	2	3	14		6,0		66
10a	Hausen-Arnsbach, Am Elkert - Nord	2	4,5	5	3	3	17,5		3,1		48
10b	Hausen-Arnsbach, Am Elkert - Süd	3	4	5	3	4	19		1,8		15
11a	Hausen-Arnsbach, Seibelhohl, West	3	4	5	3	3	18		2,7		16
11b	↳ Hausen-Arnsbach, Seibelhohl, Ost	3	2	5	3	3	16		↳ 4,3		12
12	Gewerbegebiet Westerfeld, in den Tiefenbächen	3	3	5	3	3	17		3,5		GE

Anmerkungen und Vorgehensweise der Bewertung:

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: 20 Punkte), da keiner der Standorte bei keinem der Kriterien weniger als zwei Punkte erhalten hat. Um die dennoch deutlichen Unterschiede besser darzustellen wurden die Gesamtpunktezahl in ein Schulnotensystem von Note 1 (sehr gut) bis Note 6 (ungenügend) umgerechnet und farblich entsprechend der Note hervorgehoben.

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.

1	2	3	4	5	6
20-19,5	19,4- 18,5	18,4-17,1	17-16	15,9-14,4	14,3 -14

<https://www.lehrerfreund.de/notenschluesselrechner/form-punkte-noten-lineal>



Legende

- Siedlungsflächen
- Gewerbeflächen
- Erschließungsfläche

Siedlungsflächen (18)

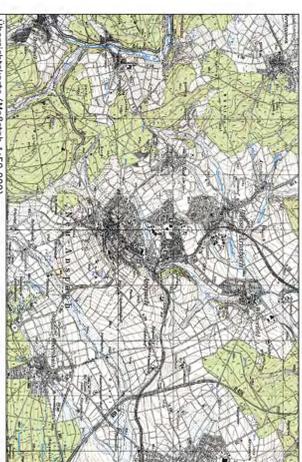
- 10a Hinterm Stabstein / Wenzelnholz
- 10b Hinterm Stabstein
- 10c Hinterm Gehäut / Langswann
- 20a Am Weinheimer Weg
- 20b Inchenberg
- 20c Wolfsgraben
- 20d Friedrich-Ludwig-Jahn-Strasse, Nord - West
- 4 Am Balbecker
- 5 Rod am Berg, Unterm Anspacher Pfad
- 6 Hausen-Anspach, Hasenberg
- 7 Hausen-Anspach, Auf der Dornheise
- 8 Westertfeld, Uesweg
- 9 Anspach, Bornwies
- 10a Hausen Anspach, Am Elkart - Nord
- 10b Hausen Anspach, Am Elkart - Süd
- 11 Hausen Anspach, Seibelhohl

Gewerbeflächen (2)

- 18 Gewerbegebiet Wenzelnholz
- 12 Gewerbegebiet Westertfeld, In den Teifenbüchen



Neu-Anspach
PERSPEKTIVEN 2040



Übersichtskarte (Maßstab 1:50.000)

Siedlungsentwicklungs-Konzept

Stand:	11.02.2019
Beauftragter:	Schäpe
Maßstab:	1:5000

Verfasser:
PlanES

Estelmann, Schäpe, Puh, Jure
Stationsvorarbeiten und Stadtplanung, A4H
Am Brunnenhof, Langenfurter Weg 22, 52323 Godesheim
Tel: 0221 373100-0 / Fax: 0221 373100-1 / info@plan-es.com

Projekt- und Finanztabelle

Lfd. Nr.	Projekt / Maßnahmen- beschreibung	Gesamt- investitionskosten	Finanzierungsmöglichkeiten			Eigen- leistung	Träger / Verantwortliche	Umsetzungs- zeitraum
			Kommune	Förderprogramm	Andere Kostenträger			
Handlungsfeld I.: Verjüngt: Mit Neuen Ideen das Bestehende Aufwerten								
5.1.1	„Start –ups etablieren“ Gründerzentrum / Co-Working Space	Markteinschätzung Immobilienuche Betreiber- und Raumkonzept Planung: rd.20.000 € Umsetzung: NN	X	X	X		Stadt Eigentümer Betreiber Wirtschaftspaten TIZG Usinger Land	kurz- bis mittelfristig
5.1.2	Entwicklung einer Vergabematrix für sozialverträgliche Stadtentwicklung a) Vergabe von Grundstücken an Investoren/Bauträger	Vergabe von städtischen Grundstücken als „Konzeptvergabe“ Keine, wenn Verwaltung Kriterien festlegt	X			X	Stadt / Verwaltung	kurz- bis mittelfristig
	b) Vergabe von Gewerbegrundstücken	s.o.	X			X	s.o.	kurz- bis mittelfristig
	c) Vergabe von Baugrundstücken	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 der Stadt Neu-Anspach oder Anschluss an bestehende gewerbl. Anbieter	X		Externe Anbieter	X	Stadt / Verwaltung	kurz- bis mittelfristig

Lfd. Nr.	Projekt / Maßnahmen- beschreibung	Gesamt- investitionskosten	Finanzierungsmöglichkeiten			Eigen- leistung	Träger / Verantwortliche	Umsetzungs- zeitraum
Handlungsfeld I.: Verjüngt: Mit Neuen Ideen das Bestehende Aufwerten			Kommune	Förderprogramm	Andere Kostenträger			
	Einrichtung eines Immobilienfonds	Keine unmittelbaren Kosten	X				Stadt / Verwaltung	mittelfristig
5.1.4	Konzept für einen Generationswechsel in Herzen der Stadt am Beispiel der alten Ortskerne		X				Stadt / Verwaltung	kurz-bis mittelfristig
	Zwischensumme HF I	20.000 EUR						
	Übertrag EUR						

Lfd. Nr.	Projekt / Maßnahmen- beschreibung	Gesamt- investitionskosten	Finanzierungsmöglichkeiten			Eigen- leistung	Träger / Verantwortliche	Umsetzungs- zeitraum
Handlungsfeld II: Vernetzt: Alle Wege führen nach Neu-Anspach			Kommune	Förderprogramm	Andere Kostenträger			
5.2.1	Moderne Mobilität Erstellung eines umfassenden (interkommunalen) Verkehrskonzepts	Interkommunales Verkehrskonzept: rd. 150.000 € Bestandsanalyse, Lösungsvorschläge und konkrete Maßnahmen	X	X	X		Neu-Anspach, Usingen, Bad Homburg (HTK ?)	kurz- bis mittelfristig
5.2.2	Globaler Highway Glasfaser	Vorbereitung eines Beschlusses	X		X		Stadt/Verwaltung/ Externer Anbieter	kurz- / mittelfristig
5.2.3	Neu-Anspach App oder besser HTK App	rd. 60.000 €	X	X	X		s.o. Externer Anbieter	mittelfristig
5.2.4	Fuß-, Radweg und Freizeiteinrichtungen um Neu-Anspach	Konzepterstellung 10.000 € Umsetzung (NN)	X	X	X	X	Stadt und ADFC	kurz- bis mittelfristig
	Zwischensumme HF II	220.000 €						
	Übertrag €						

Lfd. Nr. (Priorität)	Projekt / Maßnahmen- beschreibung	Gesamt- investitionskosten	Finanzierungsmöglichkeiten			Eigen- leistung	Träger / Verantwortliche	Umsetzungs- zeitraum
Handlungsfeld III: Vertraut: Altes mit neuem Leben füllen			Kommune	Förderprogramm	Andere Kostenträger			
5.3.1 5.3.2	Gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortskerne Urbane Interpretation der Innenstadt	Analyse, Konzeptentwicklung und Planung 30.000 €	X	X		X	Gewerbeverein Stadt	kurz- bis mittelfristig
5.3.3	„Neue Mitte rund um das Feldbergzentrum“ Architektenwettbewerb Kooperatives Verfahren	Auslobung und Durchführung rd. 100.000 €	X	X	Optima Kirche Stadt		Optima / REWE Kirche Stadt	kurz- bis mittelfristig
	s.o.	Umsetzung NN						
5.3.4	Marktplatzkonzept Organisation eines „runden Tisches“ der beteiligten Vor-Ort-Akteure, ggf. ergänzt mit Event-Experten“	Konzeption rd. 10.000 € dauerhafte Betreuung: NN	X			X	Stadt Gewerbeverein Externe Unterstützung	kurz- bis mittelfristig
s.o.	Außengastronomie ausbauen	Überprüfung der Gebühren für die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen	X				Stadt	kurz- bis mittelfristig
5.3.5	„Die nette öffentliche Toilette“	NN	X		X		Stadt Gastronomen Gewerbeverein	kurz- bis mittelfristig
	Zwischensumme HF III	140.000 €						
	Übertrag €						

Lfd. Nr. (Priorität)	Projekt / Maßnahmen- beschreibung	Gesamt- investitionskosten	Finanzierungsmöglichkeiten			Eigen- leistung	Träger / Verantwortliche	Umsetzungs- zeitraum
Handlungsfeld IV: Vereint: Gemeinsam Heimat gestalten			Kommune	Förderprogramm	Andere Kostenträger			
5.4.1	„Wohnraum für jede Lebenslage“ Exemplarisch geplant im Bereich „An der Dörrwiese“	Planung und Gutachten rd. 85.000 €	X	X	Land Förderquote 80 % (bereits bewilligt)		Stadt	kurzfristig
5.4.2	Gemeinsam zum Erfolg Sport im Wandel der Zeit (vgl. SEP). Maßnahmen um die auch flexible Teilhabe am Sport sowie das Ehrenamt zu stärken	Einbindung in NA App Sportfinder Gutscheinheft Aktive Gewinnung ehrenamtl. Mitglieder	X			X	Stadt Vereine	mittelfristig
5.4.3	„Quick-wins“- kleine Einsparmöglichkeit mit großer Wirkung	Verweis auf das Klimaschutzkonzept, Reaktivierung einzelner Projektideen	X			X	Stadt / Verwaltung	mittelfristig
	Zwischensumme HF III	85.000 €						
	Übertrag						

Lfd. Nr. (Priorität)	Projekt / Maßnahmen- beschreibung	Gesamt- investitionskosten	Finanzierungsmöglichkeiten			Eigen- leistung	Träger / Verantwortliche	Umsetzungs- zeitraum
Handlungsfeld V: Verbunden: Die Natur erlebbar machen			Kommune	Förderprogramm	Andere Kostenträger			
5.5.1	Gestaltungshandbuch für private und halböffentliche Freiflächen	Erstellung der Broschüre und Druck rd. 20.000 €	X			X	Stadt	kurz- bis mittelfristig
5.5.2	Grüne Entspannung: CO ² -frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte	Beschilderung Beleuchtung rd. 10.000 €	X				Stadt	kurz- bis mittelfristig
5.5.3	Naturnaher Bürgerpark	Planung: rd.25.000 € Umsetzung: rd. 200.000 €	X			X	Stadt	kurz- bis mittelfristig
5.5.4	Orte der Erholung inmitten des öffentlichen Raumes, a) Sitzbänke	Standortplanung je Bank: 3.000 € Aufstellen: NN	X		Bänke zentral beschaffen, Vereine, Gruppen, Einzelpersonen motivieren zu spenden	X	Stadt Vereine Gewerbe Privatpersonen	kurz- bis mittelfristig
	b) Brunnen und Wasserläufe	Bestandsaufnahme Sanierung	X			X	Stadt Dorfgemeinschaft	mittel- langfristig
	Aufwertung von Nicht- Orten durch Kultur- und Kreativprojekte „Street Art“, Mural Art“ – Eine Brücke. Ein Stromkasten. Eine Wand.	Bestandsaufnahme Ansprache von Schulen oder professionellen Künstlern (z.B. 3Steps, Gießen) Wettbewerb	X			X	Stadt Jugendliche Künstler	kurz- mittelfristig

Lfd. Nr. (Priorität)	Projekt / Maßnahmen- beschreibung	Gesamt- investitionskosten	Finanzierungsmöglichkeiten			Eigen- leistung	Träger / Verantwortliche	Umsetzungs- zeitraum
Handlungsfeld V: Verbunden: Die Natur erlebbar machen			Kommune	Förderprogramm	Andere Kostenträger			
5.5.5	Werbeleitsystem Außenwerbung und Beschilderung	Konzept und Aufstellung eines einheitlichen Systems rd. 25.000 €	X				Stadt Gewerbe	
	Zwischensumme HF IV	298.000 €						
	Gesamtinvestitions- rahmen €						



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

Datum, 19.03.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/85/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	26.03.2019	
Bauausschuss	03.04.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	04.04.2019	
Bauausschuss	04.05.2019	
Sozialausschuss	04.06.2019	
Bauausschuss	05.06.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	06.06.2019	

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 2040)
-Ergänzung zur Vorlage XII/36/2019: Stellungnahmen der Arbeitsgruppen**

Sachdarstellung:

Nach der Einbringung des ISEK 2040-Entwurfes in der Stadtverordnetenversammlung am 21.2.2019 haben die Arbeitsgruppen Siedlungsentwicklung/Wohnen und Umwelt/Klima verschiedene Eingaben gemacht, die im Zuge der anstehenden Beratung mit berücksichtigt werden sollen. Die Verwaltung hat alle Eingaben tabellarisch erfasst und dazu gemeinsam mit Frau Schade Stellungnahmen formuliert. Auf die Anlage zur Vorlage wird hierzu verwiesen. Die übrigen Arbeitsgruppen haben keine Anregungen vorgetragen, augenscheinlich haben sich diese Gruppen in dem Masterplan wiedergefunden.

Im Beschlussvorschlag der Verwaltung ist unter den in Ziffer 4 angeführten Siedlungsflächen bei dem Standort 1b/c Anspach Ost, Gebiet Hinterm Stabelstein/Wenzenholz versehentlich nur die Flächengröße für die Teilfläche 1b mit 134.228 m² angegeben worden. Hinzu gerechnet werden muss die Teilfläche 1c mit ca. 40.948 m², so dass das Gebiet also insgesamt ca. 175.176 m² hat.

Zur Klarstellung wird noch darauf hingewiesen, dass die vorgeschlagenen Siedlungsflächen Standorte 7, 3a/3b, 4, 1 b/c und 5 insgesamt eine Fläche von rund 313.000 m² haben und dies bei einer Mindestdichte von 45 Wohneinheiten/pro ha ca. 1.400 Wohneinheiten bedeuten würde.

Der Vorsitzende des Bauausschusses hat inzwischen den Sprechern der Arbeitskreise angekündigt, dass er beabsichtigt zu einer Sondersitzung des Bauausschusses am Samstag 4.5.2019 einzuladen. Damit wird die Beschlussfassung nicht wie vorgesehen in der Stadtverordnetenversammlung am 11.4.2019 sondern am 13.6.2019 erfolgen können. Diese Verschiebung ist mit dem Terminplan des Regionalverbandes noch vereinbar. Die Verwaltung wurde am 27.2.2019 aufgefordert in einem informellen Online-Beteiligungsverfahren auf Basis eines ReFNP-Viewers zur Vorbereitung der Gemeindegespräche (Bürgermeister mit Verbandsdirektor, Erster Beigeordneter, Mitarbeiter des Regionalverbandes und den Kollegen des RP Darmstadt) bis zum 29.3.2019 einzugeben. Dies hat die Verwaltung bereits erledigt.

Die vom Regionalverband zu führenden 75 Gemeindegespräche sind in der Zeit vom 8.4. bis 28.6.2019 terminiert. Neu-Anspach ist am 24.5.2019 eingeladen. Es wäre von Vorteil, wenn bis zu diesem Gespräch,

spätestens jedoch mit Ablauf des Gesprächszeitraumes aller Kommunen also bis zum 28.6.2019 die Flächenkulissen bekannt wären, so dass die informell angemeldeten Flächen korrigiert werden können.

Nach dem Fahrplan des Regionalverbandes soll dann im Sommer 2020 das formale Verfahren: Beschlussfassung des Vorentwurfes in der Verbandskammer und Regionalversammlung Südhessen eingeleitet werden. Die frühzeitige Beteiligung (1. Offenlage) soll dann im Herbst 2020, die öffentliche Auslegung (2. Offenlage) im Winter 2022 stattfinden. Mit der Beschlussfassung über den RPS/RegFNP mit anschließender Genehmigung durch das Wirtschaftsministeriums gerechnet.

Selbstverständlich kann die Stadt in der Zwischenzeit schon mit einer Bauleitplanung beginnen. Diese Verfahren werden dann zunächst noch mit Änderungsverfahren zum jetzigen Regionalen Flächennutzungsplan geführt werden.

Die Verwaltung wiederholt den Beschlussvorschlag aus der Ursprungsvorlage XII/36/2019 mit der korrigierten Flächenangabe zu den Standorten 1b/c.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Neu-Anspach 2040 (ISEK Neu-Anspach 2040) mit den Leitmotiven „Neu-Anspach verjüngt-vernetzt-vertraut-vereint-verbunden“ mit folgenden Änderungen/Ergänzungenals städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und grundsätzlichen Orientierungsrahmen und Handlungsgrundlage der zukünftigen Stadtentwicklung der Stadt Neu-Anspach zu verabschieden.
2. die Schlüsselprojekte 5.1.1 bis 5.5.4 mit folgenden Änderungen/Ergänzungenumzusetzen, wenn die Finanzierung sichergestellt werden kann.
3. die Ausschreibung des Interessenbekundungsverfahrens für die Städtebauliche Konzeptionierung „Wohnraum für jede Lebenslage“ für das Gebiet Auf der Dörrwiese und den Architektenwettbewerb für den Bereich „Neue Mitte rund um das Feldbergzentrum“ zur Beschlussfassung vorzubereiten.
4. das ISEK Neu-Anspach 2040 als konzeptionelle Grundlage für die Anmeldung von Wohnbau- und Gewerbeflächen bei der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes zu nehmen. Dabei ist den Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes, dem Ziel einer stadtverträglichen Mobilität und einer dem Bedarf angepassten Durchmischung von Wohnformen verstärkt Rechnung zu tragen und folgende Gebiete in der nachfolgenden Reihenfolge anzumelden:
 - **Gewerbeflächen**
 - Standort 1a Ansbach Ost, Gebiet Wenzelholz, (ca. 101.907 m²)
 - Standort 12 Westerfeld, Gebiet In den Tiefenbächen (ca. 30.000 m²)
 - **Siedlungsflächen**
 - Standort 7 Hausen-Ansbach, Gebiet Auf der Dörrwiese (ca. 32.072 m²)
 - Standort 3 a Ansbach, Gebiet Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord – West (ca. 26.500 m²)
 - Standort 3 b Ansbach Gebiet Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord – Ost (ca. 17.272 m²)
 - Standort 4 Ansbach Gebiet Am Belzbecker – reduziert auf (ca. 50.000 m²)
 - Standort 1b/c Ansbach Ost, Gebiet Hinterm Stabelstein/Wenzelholz (**ca. 175.176 m²**)
 - Nummer 5 Rod am Berg, Gebiet Unter dem Anspacher Pfad (ca. 12.750 m²)
5. das ISEK Neu-Anspach 2040 bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen, bei allen relevanten Fachplanungen und teilträumlichen Entwicklungskonzepten sowie der mittelfristigen Finanz- und Fördermittelplanung der Stadt als Abwägungsgrundlage heranzuziehen.
6. 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.
7. 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 Arbeitskreise und der Fraktionen einzurichten.

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

8. einen vom Arbeitskreis Siedlung zu bestimmenden ständigen Berater in die Sitzungen des Bauausschusses einzuladen.
9. jährlich einen Sachstandsbericht zu den Projekten den jeweiligen Fachausschüssen vorzulegen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:
Zusammenstellung der Anmerkungen der Arbeitsgruppen zum Entwurf Stand 19.3.2019 mit 2 Anlagen

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 (Streubst & 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 erschließ 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 fortgesetzt 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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Gewerbeflächen:

Rang	Standort	Gebiet	ca.-Größe
1	1a	Wenzenholz	102.000 qm
2	12	In den Tiefenbächen	30.000 qm

Siedlungsflächen:

Rang	Standort	Gebiet	ca.-Größe
1	7	Auf der Dörrwiese	32.000 qm
2	3a	F-L-Jahn-Straße, Nord-West	26.500 qm
3	3b	F-L-Jahn-Straße, Nord-Ost	17.272 qm
4	4	Am Belzbecker (reduziert)	ca. 50.000 qm
5	1 b/c	Hint. Stabelstein/Wenzenholz	134.228 qm*
6	5	Unter dem Anspacher Pfad	12.750 qm

* m.E. ist dies nur 1 b; 1 c sind + ca. 40.000 qm

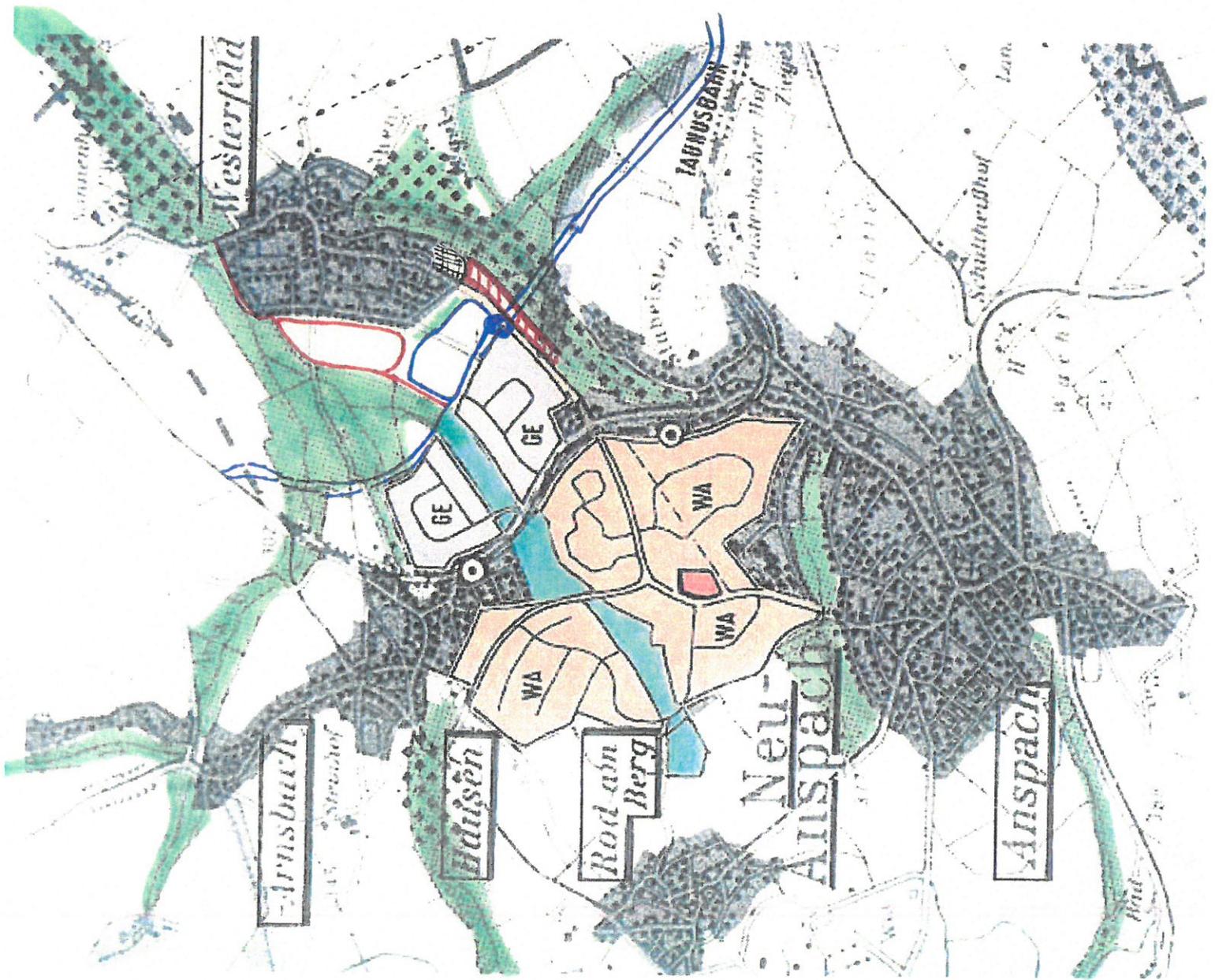
Ergebnis der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung + Wohnen

Rang	Standort	Gebiet	ca.-Größe
1	1a	Wenzenholz plus Erweiterung Ost	102.000 qm ca. 40.000 qm

Rang	Standort	Gebiet	ca.-Größe
1	7	Auf der Dörrwiese	32.000 qm
1	1 b,c	Hint. Stabelstein/Wenzenholz	175.000 qm
1	2 a,b,c,d	Hint. Gehöft, Langgewann, Inchenberg	275.000 qm
2	3b	F-L-Jahn-Straße, Nord-Ost	17.272 qm
3	5	Unter dem Anspacher Pfad	12.750 qm
4	3a	F-L-Jahn-Straße, Nord-West	26.500 qm
5	6	Hasenberg	47.000 qm
6	4	Am Belzbecker (Gesamt)	151.000 qm



ANLAGE 1





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

Datum, **24.04.2019** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/117/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	30.04.2019	
Bauausschuss	04.05.2019	

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 2040)

**-1. Ergänzung zur Vorlage XII/36/2019 Stellungnahmen zu Eingaben der Fraktionen und zu
Presseberichten**

Sachdarstellung:

Auf die Vorlage XII/85/2019 wird Bezug genommen. Nach der Erstellung dieser Vorlage mit der unter anderem auch Eingaben der Arbeitsgruppen beantwortet wurden, wurde eine Eingabe von der Fraktion b-now gemacht, die auch noch beantwortet und vorgelegt werden soll. Außerdem wurde zu diversen Presseberichten Stellung genommen.

Beschlussvorschlag:

siehe Vorlage XII/85/2019

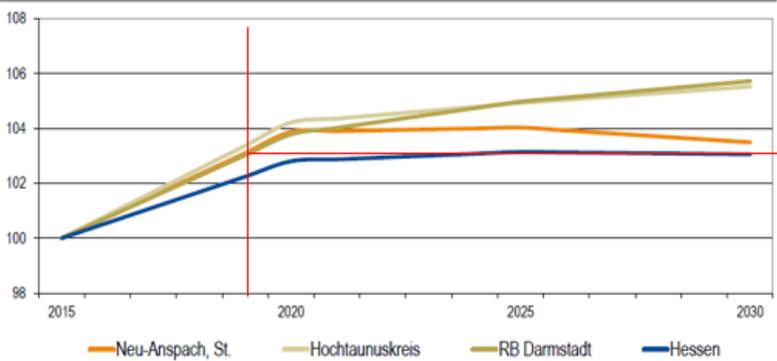
Thomas Pauli
Bürgermeister

ISEK 2040

Fragen der Fraktionen und Stellungnahmen zu Presseberichten zum Entwurf

Stand 23.04.2019

Datum	Arbeitsgruppe	Eingaben, ergänzende Überlegungen	Stellungnahme PlanES/ Verwaltung
02.04.2019	b-now	1) Wird die Verkehrs-Infrastruktur ausgebaut (PPR, Taunusbahn, Köpperner Tal)? Gibt es Ansätze zum Kreis hin oder Gespräche mit den Umlandgemeinden?	Es ist geplant bis Ende 2022 die S-Bahnlinie 5 bis Usingen auszubauen. Zudem prüft der Hochtaunuskreis derzeit eine Seilbahnverbindung von Oberusel Hohemark über den Feldberg nach Schmitten.
02.04.2019	b-now	2) Wie wird die erforderliche Wasserversorgung bei Wachstum der Bevölkerung sichergestellt?	Die Steckbriefe der Potentialflächen wurden u.a. mit dem FB Technische Dienste der Stadt Neu-Anspach abgestimmt und bzgl. der Sicherstellung der Wasserversorgung untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung wurde innerhalb der Bewertungsmatrix berücksichtigt und in den jeweiligen Steckbriefen unter der Überschrift Infrastruktur dokumentiert (vgl. Stadtentwicklungskonzept, Steckbriefe, Stand Februar 2019). Bezüglich der Abklärung der Kapazität der Kläranlage werden die Flächen durch den Wasserbeschaffungsverband (WBV) im Rahmen der generellen Überrechnung berücksichtigt. Des Weiteren prüft der WBV eine Netzoptimierung sowie die Reaktivierung von alten Gewinnungsanlagen. Jedoch muss bei starker Trockenheit, wie im Sommer 2018 auch an die Vernunft der Bürger appelliert werden Wasser zu sparen.
02.04.2019	b-now	3) Wie lassen sich Naturschutz und Expansion (Bodenwerte, zu versiegelnde Flächen) sinnvoll kombinieren?	Sämtliche Flächen wurden a) nach Ausschlüssen geprüft b) einer Bewertung durch eine Umweltpflanerin unterzogen (Ergebnis siehe Steckbriefe) und c) einer Bewertung (Matrix) zugeführt (Anhang zum : Vergleich und Bewertung der Standorte)

			<p>Durch diese Vorgehensweise i.V.m. den ausgesprochenen Empfehlung wird bereits auf der Ebene der Erstellung des ISEK dafür Sorge getragen, dass entsprechend grundsätzlich geeignete Standorte dargestellt werden.</p> <p>Weitergehende Festlegungen können bei der jeweils konkreten Entwicklung der entsprechenden Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich der jeweils erforderlichen Umweltprüfungen erfolgen.</p>
02.04.2019	b-now	<p>4) Warum wird in der Planung noch von ca. 800 zu schaffenden Wohneinheiten ausgegangen, die Annahmen beruhen auf Daten aus den Jahren 2013 / 2015?</p> <p>Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2030 im Regionalvergleich (Jahresendstand im Jahr 2015=100)</p>  <p>Die Spitze von 104% wird 2020 erreicht. Der Ist-Stand 3/2019 ist bereits bei ca. 103%, Zuwachs bis 2030 nur noch um weitere ca. 0,5%!</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es gibt mehrere und sich z.T. unterscheidende Bevölkerungsprognosen. Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, welcher dieser Prognosen die nebenstehende Grafik sowie die darunterstehende Aussage entstammt.</p> <p>Der Zeitraum zur Erstellung des Masterplans fällt – durchaus sinnvoller Weise – mit der Fortschreibung des Regionalplans bzw. des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) zusammen. Insofern erscheint es nur folgerichtig, sich den in diesem Kontext für die Gesamtregion erstellten Prognosen anzuschließen. Nicht zuletzt deswegen, weil diese auch bei der Beurteilung der Flächenanmeldungen der Gemeinden zugrunde gelegt werden.</p> <p>Für die Stadt Neu-Anspach wurde vom Regionalverband ein Wohnungsbedarf von 780 Wohnungen prognostiziert. Die Prognosen gründeten auf den Bevölkerungsprognosen des Landes von 2013-2030. Hierauf wurde – gerundet auf 800 Wohnungen - auch im ISEK Bezug genommen.</p>

			<p>Es gibt seit Kurzem eine neue Bevölkerungsprognose des Landes Hessen für den Zeitraum von 2015-2030. Die ist unter www.hessen-agentur.de zugänglich. Daraus wurde vom Institut für Wohnen und Umwelt (iwu) Darmstadt eine Wohnungsbedarfsprognose auf Kreisebene erstellt. Für die Gemeindeebene gibt es hier leider keine Aussagen.</p> <p>Der Regionalverband geht lt. eigener Aussage (u.a. Tel. vom 11.04.19) von einem Aufschlag von 25- 30% auf die seinerzeit prognostizierten Werte für die einzelnen Gemeinden aus. Für Neu-Anspach bedeutet da, dass mit rd. 980 bis 1.000 zusätzlichen Wohnungen zu rechnen ist.</p> <p>Neu-Anspach ist im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung ein Sonderfall, da es in den letzten Jahren eine vergleichsweise geringe Entwicklung gab. Hier kommen die Wohnungsbedarfe aus der Einwohnerschaft selbst, im Ergebnis muss also für Menschen gebaut werden, die bereits da sind. Ohne weitere Entwicklung, wird Neu-Anspach seine Bevölkerungszahlen nicht halten können.</p>
02.04.2019	b-now	5) Extrem wichtig für die Bedarfsplanung ist die Veränderung der Altersstruktur in den kommenden Jahren (Remanenzeffekt). Warum wird nicht deutlich auf diesen Faktor eingegangen?	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung die Definition aus wiki: <i>Mit Remanenzeffekt (auch: Beharrungstendenz) wird ein städtebauliches Phänomen bezeichnet, welches sich daraus ergibt, dass Familien in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen wie Auszug der Kinder, der Bedarf an Wohnfläche vermindert. Der Remanenzeffekt spielt in</i></p>

			<p><i>der Prognose des zukünftigen Flächenbedarfs, z. B. bei der Erstellung eines Flächennutzungsplans, eine Rolle. Durch politische oder gesellschaftliche Prozesse werden Grundstücke oder Wohnungen geballt in einem Zeitraum freigezogen. Dieser Effekt sollte in der städtebaulichen Planung einbezogen werden, um nicht zu viel Fläche für die Bebaubarkeit festzulegen.</i></p> <p>Der Entwurf des ISEK enthält drei Projekte (5.1.3 „Leerstandstool“ für Gewerbe und Wohnimmobilien 5.1.1 Generationswechsel im Herzen der Stadt und Nr. 5.4.1 Wohnraum für jede Lebenslage), welche auf unterschiedliche Art und Weise versuchen, dem Remanenzeffekt zu entgegen.</p> <p>Innerhalb der Schlüsselprojekte sollen Lösungsansätze erarbeitet und umgesetzt werden, durch welche bedarfsgerecht bestehende Bausubstanz einem neuen Eigentümer/ einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Nur so kann für Neu-Anspach der Wunsch einer behutsamen Nachverdichtung im Bestand und Minimierung der Neuausweisung von Flächen entgegnet werden. Ein positiver Effekt dieser Schlüsselprojekte ist, dass sich durch die permanente Erneuerung der Bestandsstrukturen nur wenig Leerstand bildet.</p> <p>Ein Augenmerk bei den Weiterentwicklungen soll die Anpassung und Überführung des Bestandes an die aktuellen Bedürfnisse sein und das vorhandene Wohnangebot entsprechend zu erweitern, bzw. notwendige Strukturen zu etablieren, die es Menschen ermöglicht ihr Zuhause bedarfsgerecht zu wählen. Bekannter Maßen eignen sich insbesondere Reihenhäuser, von denen es in Neu-Anspach über 1.000</p>
--	--	--	--

			<p>Stück gibt nur sehr bedingt für Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Allerdings ist es auch noch offen, ob diese Reihenhäuser, die aufgrund des Generationenwechsels voraussichtlich in einem Zeitraum von 10 Jahren auf den Markt kommen, ohne weiteres eine Nachnutzung finden.</p> <p>Der „Remanenzeffekt“ ist insofern noch vager zu prognostizieren weil er nicht nur mit Angebot und Nachfrage zu tun hat, sondern auch mit dem persönlichen „sich zu Hause“ fühlen der Menschen, die vielleicht alleine in zu großen Häusern leben. Zudem sollte dafür Sorge getragen werden, dass alternativer Wohnraum – z.B. schwellenloser Geschosswohnungsbau – errichtet wird, der den jeweiligen Ansprüchen gerecht wird. Auch hierzu findet sich im ISEK ein Projekt (Schlüsselprojekt 5.4.1 Wohnraum für jede Lebenslage (Exemplarisch „Auf der Dörrwiese“).</p>
02.04.2019	b-now	6) Müssen in N-A noch über 800 Wohnungen geschaffen werden? Ist diese Aufgabe nicht schon mit der Entwicklungsmaßnahme weitgehend abgearbeitet?	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Berücksichtigt werden muss hierbei allerdings, dass Wohnungsbedarfe auch aus der Einwohnerschaft selbst kommen. Die begründet sich u.a. durch die Vereinzelungstendenz und infolge dessen der Zunahme an kleineren Haushalten. Im Ergebnis wird eine Stagnation der Entwicklung zu einer Erhöhung des Drucks auf dem Wohnungsmarkt führen.</p> <p>Die Entscheidung wie man mit dem Thema umgeht obliegt der Politik.</p>



02.04.2019

b-now

7) Weshalb wird die Innenentwicklung unter Berücksichtigung sich veränderter Nutzungen nicht deutlicher thematisiert? Z.B. die in Zukunft denkbaren veränderten Nutzungen entlang der Bahnhofstraße?

- neben dem Bathaus:
~ 30 neue WE, Baugenehmigung: 02.11.2017, Baubeginn: 03.2018, vormals Hofreite
- Raiffeisenstraße/ Pestalozziweg:
~ 46 neue WE, Planungsrecht besteht, Bauantrag wurde am 22.01.2018 eingereicht, vormals 1-geschossiger Verwaltungsbau und Spielplatz
- Bahnhofstraße 71-73:
~ 43 neue WE, Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, vormals Tankstelle & Werkstatt
- Altkönig-/Herzbergs-/Saalburgstraße „ehem. Autohaus „Jäger“ & „Röhrig“:
Grundstück des ehem. Autohauses: ~ 50 neue WE und auf dem Röhrig Grundstück: ~ 50 WE, Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, vormals Autohaus & Schrotthandel
- Taunuslicht (privat initiiert):
~ 80 neue WE, Bebauungsplan besteht teilweise, Änderung voraussichtlich erforderlich

Neben den links genannten Projekten entstehen in den Baugebieten Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Westerfeld-Nord und Dörrwiese in absehbarer Zeit weitere neue Wohneinheiten.
→ In N-A werden in den nächsten Jahren zwischen ca. 200 und 300 (u.U. 400) neue Wohneinheiten für min. 200 – max. 900 (1200) neue Einwohner entstehen!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es gibt im Entwurf des ISEK drei Projekte, die sich mit dem Thema Innenentwicklung befassen (Projektvorschläge bzgl. der Innenentwicklung bezogen auf den Wohnungsbau siehe Remanenzeffekt; außerdem die beiden Projekte 5.3.1 Ortskerne zzgl. 5.3.2 Urbane Interpretation der Innenstadt und natürlich 5.3.3 Architektenwettbewerb Neue Mitte).

Der Bereich der Bahnhofstraße wurde im Rahmen der Konzeption des ISEK nicht als Schlüsselprojekt definiert. Es ist natürlich möglich im ISEK ein weiteres Projekt zu generieren, dass sich insbesondere mit der Analyse der Bahnhofstraße bzw. deren Bebauung und der Entwicklung von Rahmenbedingungen befasst, innerhalb derer sich die Entwicklung dann vollziehen soll. Zudem sollte dann auch eine Strategie entwickelt werden, wie diese Rahmenbedingungen dann auch gesichert werden können. Das wird letztendlich voraussichtlich ein Bebauungsplan werden müssen.

			Das Projekt könnte im Handlungsfeld „Vertraut – Altes mit neuem Leben füllen“ verortet werden und z.B. den Titel: „Leitlinien für die Neuinterpretation und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren“ tragen.
02.04.2019	b-now	8) Wieviel Potential besteht in Summe über Nachverdichtung und absehbare Großprojekte?	Die Frage lässt sich so einfach nicht beantworten. Wie viele Wohneinheiten sich durch die vorgenannten Projekte der Innenentwicklung bereitstellen lassen, wurde ja bereits benannt. Es sind insgesamt rd. 300 Wohneinheiten. (vgl. Hauptteil ISEK, Seiten 25 und 26) Weitere „Großprojekte“ sind uns nicht bekannt.
02.04.2019	b-now	9) Welche der vorgeschlagenen Flächen könnten sinnvoll für eine weitere Bebauung (Zielvorgabe: höchstmögliche Akzeptanz bei den Bürgern) realisiert werden? Welche Kriterien haben Priorität?	Die Art und Weise der Auswahl der für die Anmeldung zur Fortschreibung des RegFNP empfohlenen Entwicklungsflächen wurde im ISEK recht ausführlich dargestellt (Stadtentwicklungskonzept, Hauptteil; Kap. 6, S. 54 ff.). Gleiches gilt für die Kriterien zur Auswahl (Stadtentwicklungskonzept, Steckbriefe; S.3). Hierauf sei insofern verwiesen.
02.04.2019	b-now	10) Wie viel Gewerbe braucht N-A zukünftig, was ist machbar?	Das ist Gesetz von Angebot und Nachfrage. Es gibt in NA eine hohe Nachfrage an Gewerbegrundstücken, die gegenwärtig nicht bedient werden kann. Da durch Gewerbegebiete auch Arbeitsplätze generiert werden und auch – vielleicht sogar junge Menschen – dort Arbeit finden, die dann Neu-Anspach als ihren Lebensmittelpunkt sehen, sollten hierfür ausreichend und insbesondere gut erschlossene Flächen – z.B. über die Heisterbachstraße - bereitgestellt werden. Hier sieht der Entwurf des ISEK eine Fläche vor, die bei Bedarf auch noch vergrößert werden könnte. Darüber hinaus ist im ISEK ein Schlüsselprojekt vorgesehen (Nr. 5.1.1 Start -ups etablieren), welches sich mit der Etablierung und gleichzeitigen Wiederbelebung der Neuen Mitte und dem Feldberg Center beschäftigt.

02.04.2019	b-now	<p>11) Warum sind weitere / andere Gewerbeflächen nicht berücksichtigt? Es sollten sinnvoller Weise auch Flächen unterhalb der Deponie Brandholz bzw. entlang der K723 als Gewerbeflächen beim Regionalverband angemeldet werden.</p> 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der Standortssuche für die Betriebsverlagerung der Firmen Schrotthandel Röhrig wurde von den TÖBs die klare Vorgabe gemacht, dass die Fläche für den Schrotthandel so nahe wie nur möglich an das Deponiegelände herangerückt wird und keine weitere sonstige gewerbliche Flächen dort noch ausgewiesen werden. (Vermeidung einer Splittersiedlung, großer Teil der Flächen an der Zufahrtsstraße bzw an der K723 sind als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen) Der gewählte Standort für die Firmen Schrotthandel Röhrig konnte noch als im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Fläche für Versorgungsanlagen, der Abfallentsorgung angesehen werden.</p>
02.04.2019	b-now	<p>12) Bilanz der Ein- und Auspendler verändern – Wohnen und Arbeiten verbinden. Wie viele lokale Arbeitsplätze sollen geschaffen werden?</p>	<p>So viele wie möglich. Gegenwärtig ist Neu-Anspach eine Auspendlerstadt. Daher sollen ja auch Vergabekriterien (5.1.2 Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung) entwickelt werden, die bei der Ausarbeitung einer transparenten Matrix für die Vergabe und Veräußerung städtischer Flächen und Liegenschaften sowohl für gewerblich als auch für Wohnzwecke genutzte Immobilien.</p>
02.04.2019	b-now	<p>13) Wieviel Fläche soll zur baldigen Nutzung (Zeitplan bis 2040) und wieviel als „Reserve“ vorgesehen werden?</p>	<p>Die Mobilisierung von Flächen für wohn- bzw. gewerbliche Nutzungen muss sich ja auch wirtschaftlich sinnvoll darstellen lassen. Das bedeutet ab dem Moment, wo größere Erschließungsaufwendungen erforderlich werden (verkehrliche Anbindung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Versickerung etc...) benötigt ein Gebiet eine gewisse Größe, um sich</p>

			<p>i.S. der Stadt wirtschaftlich entwickeln zu können. Sinn macht sicherlich die mittelfristige Bereitstellung einer Fläche für Gewerbegebiete von min. 5-10 ha.</p> <p>Die Stadt Neu-Anspach hat auch für Gewerbetreibende eine Interessentenliste.</p>
02.04.2019	b-now	<p>14) Im ISEK wird von einem "Bürgerpark" gesprochen, gegen diesen sich jetzt die BUND und AG Umwelt-Vorsitzende vehement ausgesprochen hat. Weshalb wurde keine Entwurfsskizze vorgelegt, aus der man den Umfang des Bürgerparks erkennt?</p>	<p>Weil es sich nach Feststellung des Bedarfs – der i.Ü. bereits in den 60er Jahren des letzten Jh. und danach immer wieder formuliert wurde - zunächst um ein <u>Projekt</u> handelt.</p> <p>Inhalt dieses Projektes ist zunächst die Planung der Fläche und dann deren Ausführung. Im Zuge dieses Prozesses kann Art und Umfang der Gestaltung noch ausführlich erörtert werden. Gegenstand der Planung – auch der Planung aus dem Jahr 2003 ist u.a. die Renaturierung des Anspachtals westl. des Pestalozziweges. Eine konkrete Ausarbeitung der Projektidee ist nicht Inhalt eines Masterplans, hier wird lediglich der von den Bürgern Neu-Anspachs erwähnte Wunsch (Bewahrung und Stärkung der vorhandenen Freiraumqualitäten, Kaltluftschneisen, Artenvielfalt, etc.) innerhalb eines Schlüsselprojektes festgehalten (Ziffer 5.5.3 Naturnaher Bürgerpark, Hauptteil Seite 50.) Welche Inhalte davon letztlich im Rahmen einer konkreten Projektidee thematisiert und eigearbeitet werden, übersteigt die Tragweite des Masterplans. Empfehlungen für mögliche Fördermaßnahmen wurden innerhalb der ebenfalls anliegenden „Projekt- und Finanztafel“ gemacht.</p>
06.04.2019	Presse: Taunuszeitung	<p>1) Forderung: Moderate Entwicklung der Stadt, die sich am Bedarf orientieren soll</p>	<p>Dieser Wunsch wurde bereits vielfach erwähnt und auch mit in den Empfehlungen für die Umsetzung von Bauflächen berücksichtigt.</p>

			<p>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Stadt für die Deckung des prognostizierten Bedarfs von 1.000 WE < x > 800 WE diesen nicht alleine durch Innenentwicklung decken kann, sondern mit der Ausweisung neuer Baugebiete einhergeht. Hierfür wurde eine Bewertungsmatrix erstellt, welche angelehnt an der Bedarfsprognose eine Empfehlung für zukünftige Entwicklungsmaßnahmen AUS REIN FACHLICHER SICHT ausspricht. Die Empfehlungen der Bürger fanden hier Gehör indem alle von Ihnen vorgeschlagenen Flächen einer fachlichen Beurteilung unterzogen wurden. Das Ergebnis jedoch ist unabhängig davon.</p>
06.04. 19	Presse: Taunuszeitung	2) Folgekosten, Konkretisierung d Schlüsselprojekte/ Maßnahmen für die jeweiligen Projektideen seien so gut wie möglich zu erfassen und zu beziffern	<p>Dies wurde innerhalb einer Projekt- und Finanzierungstabelle gemacht. (Siehe Anlage 5 zur Vorlage 36/2019) Ebenfalls darin enthalten sind die Konkretisierung von Maßnahmen, deren Abfolge, Zuständigkeiten und bekannte Fördermöglichkeiten.</p>
08.04. 19	UNP	1) Es wurde Kritik geäußert, weil folgende Themen nur nachrangig bearbeitet wurden. Es sollten noch Kapitel zu den Themen Verkehr, Planung, Tourismus und Umwelt nachträglich ergänzt werden.	<p>Im Rahmen der Ausarbeitung des Masterplans wurden Anregungen der verschiedenen Arbeitsgruppen gesammelt und in neue Handlungsfelder „Verjüngt – Vernetzt – Vertraut – Vereint – Verbunden“ gliedert. Anschließend wurden basierend auf den Handlungsfeldern konkrete Schlüsselprojekte abgeleitet, welche vielfach auf den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen resultieren. Die nachfolgend aufgeführten Schlüsselprojekte beinhalten Themenschwerpunkte aus den jeweiligen AGs.</p> <ul style="list-style-type: none"> - AG Verkehr: <ul style="list-style-type: none"> - 5.2.1 Moderne Mobilität (überregional) - 5.2.4 Rund In um Neu-Anspach: Fuß- und Radwege

			<ul style="list-style-type: none"> - 5.3.2 Urbane Interpretation der Innenstadt - 5.5.2 Grüne Entspannung: CO²-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte - AG Umwelt: <ul style="list-style-type: none"> - 5.4.3 Quick wins – Kleine Einsparmöglichkeit mit großer Wirkung - 5.5.1 Gestaltungshandbuch für Grünflächen - 5.5.2 Grüne Entspannung: CO²-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte - AG Tourismus: <ul style="list-style-type: none"> - 5.2.4 Rund um Neu-Anspach: Fuß- und Radwege - 5.3.2 Urbane Interpretation der Innenstadt - 5.3.5 Öffentliche Toilette ein Win-Win Konzept - 5.5.2 Grüne Entspannung: CO²-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte - 5.5.3 Naturnaher Bürgerpark - 5.5.4 Orte der Erholung - 5.5.5 Werbeleitsystem (?) - AG Planung: <ul style="list-style-type: none"> - 5.1.2 Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung - 5.3.1 Ortskerne - 5.3.3 Architektenwettbewerb: Neue Mitte - 5.4.1 Wohnraum für jede Lebenslage - 5.5.1 Gestaltungshandbuch für Grünflächen
			Zudem sei u.a. auf folgende Kapitel im Hauptteil des Masterplans hingewiesen:

			<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Erschließung (S. 13) und Schlüsselprojekt Nr. 5.2.1 Moderne Mobilität (S. 42) • Planung, u.a. Kapitel Siedlungsentwicklung (S. 22) und Schlüsselprojekte s.o.) • Tourismus (S. 22) und Schlüsselprojekte s.o. • Umwelt (u.a. Klimaschutz S. 30) und Schlüsselprojekte s.o. • Soziale Infrastruktureinrichtungen (S. 20) und Schlüsselprojekte s.o.
05.04.19	Usinger Anzeiger	1) Zu sehr „baulastig“, andere Themen wie Umwelt, Soziales, Jugend und Natur etwa kommen demgegenüber zu kurz. Mehr Impulse zur Innenstadtentwicklung etwa des alten Ortskerns und des Gebiets am Feldberg-Center.	<p>Die Frage, wie sich die Stadt Neu-Anspach in den nächsten Jahren entwickeln und darstellen möchte hängt stark mit der Art und Weise der zukünftigen Siedlungsentwicklung zusammen. Diese steht bislang auch immer im Mittelpunkt der Diskussionen, wie sie in der Öffentlichkeit wahrgenommen werden.</p> <p>Dass der Themenbereich rein seitenmäßig so einen großen Teil im ISEK einnimmt ist ein Resultat aus den insgesamt 18 Potentialflächen, welche im Zuge der Bearbeitung geprüft, bewertet und für die jeweils ein Testentwurf angefertigt wurde. Es ging in diesem ersten Schritt darum, mögliche Potentialflächen zu identifizieren, welche als mögliche Siedlungsflächen für die Neuaufstellung den RegFNP angemeldet werden können.</p> <p>Damit das Thema innerhalb des Masterplans (Hauptteil) keinen zu großen Stellenwert erlangt, wurde das Thema der Ausweisung zukünftiger Flächen zusammenfassend in Kapitel 6 (S. 54 ff.) dargestellt und bereits auf die entsprechenden Anhänge verwiesen.</p>

			Die Aufzählung oben dokumentiert indes, dass auch die anderen Themenbereiche bei der Bearbeitung keineswegs zu kurz gekommen sind.
--	--	--	--



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

Datum, **24.04.2019** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/119/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	30.04.2019	
Bauausschuss	04.05.2019	

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 2040) -2. Ergänzung zur Vorlage XII/36/2019 Stellungnahmen der Arbeitsgruppen

Sachdarstellung:

Auf die Vorlage XII/85/2019 wird Bezug genommen. Nach der Erstellung dieser Vorlage mit der unter anderem auch Eingaben der Arbeitsgruppen beantwortet wurden, wurde am 16.04.2019 noch eine Eingabe der AG Verkehr + Mobilität vorgelegt, die auch noch beantwortet und vorgelegt werden soll.

Beschlussvorschlag:

siehe Vorlage XII/85/2019

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlage:
Zusammenstellung der Eingaben der Arbeitsgruppen Stand 23.04.2019

ISEK 2040

Anmerkungen der Arbeitsgruppe Verkehr zum Entwurf

Stand 25.04.2019

Datum	Arbeitsgruppe	Eingaben, ergänzende Überlegungen	Stellungnahme PlanES/ Verwaltung
7.04.2019	Verkehr	<p>Ansatzweise einverstanden sind wir mit den Schlüsselprojekten</p> <p>5.2.1 Moderne Mobilität, 5.2.2 Globaler Highway Glasfaser (was immer auch "Global" in unserem Kontext heißen soll) 5.2.3 Neu-Anspach-App (die allerdings mehr sein sollte, als nur "Was ist los in Neu-Anspach?")</p>	<p>Das Schlüsselprojekt 5.2.3 sollte auch aus unserer Sicht mehr sein, als eine Informationsplattform, wie eine solche App aussieht und welche Inhalte sie hat, wie sie umgesetzt werden kann und schlussendlich erfolgreich innerhalb der Bevölkerung etabliert wird, muss in den nächsten Schritten erfolgen.</p> <p>Als nach Aussagen der Kommunen gut funktionierende Beispiele können hier z.B. die Wölfersheim App (Gemeinde mit rd. 10.000 Einwohnern) oder die Gießen App (Universitätsstadt mit rd. 88.000 Einwohnern) angeführt werden.</p> <p>Das Thema Verkehr wird darüber hinaus in folgenden Schlüsselprojekten thematisiert:</p> <p>5.2.4 Rund um Neu-Anspach: Fuß- und Radwege 5.3.2 Urbane Interpretation der Innenstadt 5.5.2 Grüne Entspannung: CO²-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte</p> <p>Die Projekte (5.2.4, 5.3.2 und 5.5.2) haben zum Ziel die Stadt Neu-Anspach für CO₂ reduzierte/ freie Mobilität, wie das Fahrrad, den ÖPNV oder auch der Fußverkehr zu stärken und vorhandene Defizite zu verbessern. Es soll erstens die bestehende Infrastruktur (5.2.4 und 5.5.2) geschaffen und verbessert werden. Im Projekt 5.3.2 soll anhand der relativ dicht bebauten Innenstadt</p>

			von Anspach zudem verdeutlicht werden, welche Potentiale und bestehenden Aufenthaltsqualitäten möglich sind, indem das Quartier autofrei wird.
7.04.2019	Verkehr	Im Punkt 4.3 2. Bürgerwerkstatt werden die Ergebnisse unserer AG Verkehr und Mobilität überhaupt nicht erwähnt. Hier hätten sehr gut unsere Visionen für 2040 gepasst. Aber auch hier liegt wieder der Schwerpunkt auf Siedlungserweiterung und nicht auf Stadtentwicklung. Es drängt sich der Verdacht auf, dass bei diesem Konzept Stadtentwicklung mit Stadterweiterung gleichgesetzt wird.	Die Ergebnisse der AG Verkehr (Kap. 4.3) werden selbstverständlich ergänzt, sie sind bedauerlicher Weise beim Layouten „unter den Tisch“ gefallen. Entschuldigung!
7.04.2019	Verkehr	In der Darstellung der Ergebnisse der AG Verkehr und Mobilität in der 1. Bürgerwerkstatt (Punkt 4.2, S.34) ist unsere Präsentation missverständlich wiedergegeben. In der tabellarischen Übersicht unserer Präsentation hat tatsächlich der Punkt ÖPNV die höchste Priorität bekommen. Dies ist aber nur dem Umstand geschuldet, dass dieses Thema eigentlich schon längst bearbeitet - und gelöst - sein könnte. Das Gleiche gilt für den Ausbau der überörtlichen Verkehrsverbindungen und dem Radwegenetz. Die ein "Konzept 2040" wirklich betreffenden Themen unserer Präsentationsfolie "Vision 2040" wie etwa "Autofreies Neu-Anspach", "Gesteuertes integriertes Verkehrskonzept" oder "Emissions- und staufrei zum Arbeitsplatz, zum Einkaufen und zur Freizeitgestaltung" kommen nicht zur Sprache, sind aber eminent wichtig für ein Entwicklungskonzept mit dem Zeithorizont 2040!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, allerdings ist das „Missverständnis“ noch nicht behoben und für eine CO2-freie Stadt essentiell. Folglich wurde es mit im Masterplan integriert. Die anderen hier angesprochenen Aspekte werden ebenfalls in die Zusammenfassung aufgenommen.
7.04.2019	Verkehr	Es ist gut und richtig, dem Prozess der Konzepterstellung eine Organisation mit Struktur zu geben (Punkt 1.2). Das Konzept selber dann aber in drei (oder vier) Module zu gliedern (Punkt 1.3), die stets als Ergebnis nicht das Ziel "Stadtentwicklung", sondern die "Stadterweiterung" (Siedlungs- und Gewerbeflächen) enthalten, ist nicht zielführend. Stadtentwicklung bedeutet NICHT nur die flächenmäßige Erweiterung der Stadt, sondern auch alle anderen Aspekte, die das Wohnen und Arbeiten in Neu-Anspach lebens- und liebenswert macht. Dazu gehört	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alleine das Inhaltsverzeichnis des ISEK dokumentiert, dass deutlich mehr Themen Beachtung gefunden haben als nur das Thema Siedlungserweiterung. Nicht zu verkennen ist allerdings, dass die Bereitstellung von Wohnraum auch vor dem Hintergrund der anstehenden Fortschreibung des Regionalen Flächennutzungsplans eine große Rolle bei der Erstellung des ISEK spielt.

		<p>eben unter anderem auch die Frage, wie wir als Bürger uns in 2040 in Neu-Anspach unter den dann möglichen ökologischen und ökonomischen Bedingungen "bewegen" wollen und können. Hier ist heute schon Fantasie gefragt, und die richtigen Weichen sind zu stellen. Ein öffentlicher "Ganz-Nahverkehr" On-Demand z.B. entsteht nicht über Nacht und bedarf zur Realisierung vermutlich einen längeren Atem.</p> <p>Unsere Arbeitsgruppe ist gerne bereit, Vorschläge für eine Anreicherung des Entwurfs des Stadtentwicklungskonzeptes ISEK 2040 mit unseren Ergebnissen zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Dies waren u.a. auch Gegenstand der Aufgabenstellung im Vorfeld der Erstellung des ISEK und somit auch Gegenstand des Auftrags.</p> <p>Bei der Bewertung der einzelnen Standorte wurde indes das Thema Verkehr und Anbindung (zugegebenermaßen noch konventionell) immer mit beleuchtet und hat Eingang in die Bewertung der Standorte gefunden.</p> <p>Projektvorschläge/ -idee können gerne nachgereicht und im Masterplan ergänzt werden.</p>
--	--	--	---



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

Datum, 24.04.2019 - Drucksachen Nr.:

Mitteilung

XII/118/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Bauausschuss	04.05.2019	

Mitteilung des Magistrats

Sachdarstellung:

Entfällt

Mitteilung:

Die Veräußerung der städtischen Grundstücke im Baugebiet Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße –Süd ist abgeschlossen. Die Baugrundstücke wurden an 5 Familien aus Neu-Anspach und an 2 auswärtige Familien verkauft.

Dabei wurden durch das Bieterverfahren 100.334,00 € Erlöst. Außerdem wurde durch Rückgabe und Weiterveräußerung eines Grundstückes im Baugebiet Am Tripp im Bieterverfahren 50.982,00 € Erlöst. Somit sind der Sonderrücklage für sozialen bzw. bezahlbaren Mietwohnungsbau 151.316,00 € zuzuführen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Antrag der CDU Fraktion

Änderungs- oder Ergänzungsantrag zum Stadtentwicklungskonzept, Vorlage 36/2019

Es wird beschlossen:

1. Wir danken den beteiligten Bürgerinnen und Bürgern für ihre Arbeit in den Arbeitsgruppen des Masterplanes 2040 und gehen davon aus, dass das vorgelegte Konzept mit den Arbeitskreisen abgestimmt ist. Das nun vorliegende Stadtentwicklungskonzept wird uns nach der Beschlussfassung Regiebuch und Orientierungsrahmen für die nächsten Jahre für unser kommunalpolitisches Handeln sein.
2. Den Entscheidungen der städtischen Gremien bezüglich des Stadtentwicklungskonzepts sollen folgende Leitsätze zugrunde liegen:
 - Die moderate Entwicklung der Stadt muss sich bei Gewerbe- und Wohneinheiten am Bedarf orientieren.
 - Innenentwicklung soll Vorrang vor Außenentwicklung haben.
 - Über neue Baugebiete sollen Schritt für Schritt mit der Rangfolge des Vorschlags der Bürgergruppe entschieden werden. Hierbei müssen zu jedem einzelnen Wohnbaugebiet vor einer Beschlussfassung folgende Fragen beantwortet werden:
 - Wie viele Wohneinheiten sollen entstehen?
 - Welche Wohnangebote für Senioren werden gemacht?
 - Wie hoch wird das Verkehrsaufkommen sein?
 - Welche Auswirkungen hat die Entwicklung auf den ÖPNV?
 - Ist die Wasserversorgung ausreichend?
 - Ist die bestehende Abwasserbeseitigung noch ausreichend dimensioniert?
 - Die Infrastruktur muss entweder bereits vorhanden sein bzw. parallel zur Entwicklung geschaffen werden.
 - Die infrastrukturellen Folgekosten müssen jeweils vorab ermittelt werden und nachweislich finanzierbar/leistbar sein.
 - Eine Relation zwischen der Entwicklung von Wohneinheiten und der Schaffung von Arbeitsplätzen muss festgelegt werden.
 - Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt müssen regelmäßig über die Planungen informiert bzw. einbezogen werden.
3. Der Magistrat wird beauftragt, zu prüfen, welche Entscheidungen im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungskonzept und den Schlüsselprojekten vordringlich zu treffen sind, um die Fortentwicklung der Stadt voran zu treiben. Die Maßnahmen zu den Schlüsselprojekten müssen konkretisiert werden.

Begründung: Die Begründung erfolgt mündlich.

Randbedingungen zum ISEK 2040



- Die finanzielle Situation mit immer noch über 35 Mio Euro Schulden zwingt die Stadt zu moderatem Wachstum
 - Bevölkerungswachstum im Rhein-Main-Gebiet drückt in den Taunus
 - Notwendige Steigerung der Einkommensteuereinnahmen
 - Notwendige Steigerung der Gewerbesteuerereinnahmen
- Dem gegenüber steht der Wunsch nach Erhalt des kleinstädtischen Erscheinungsbildes von Neu-Anspach und der lokalen Lebensqualität
 - Größtmöglicher Erhalt von unverbauter, intakter Natur
 - Keine weiteren finanziellen Belastungen
 - Moderates, planbares Wachstum mit Schwerpunkt auf Innenentwicklung
 - Schrittweise Anpassung an zukünftige Herausforderungen (Energie, Infrastruktur, Verkehr)
 - Hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum
 - Wachsender Bedarf an seniorenrechtlichem Wohnraum

Ziele zum ISEK 2040



- Das Einwohnerziel wird auf einen Zielwert von ca. 1x.000 Einwohnern im Jahr 2040 festgelegt
 - Der durchschnittliche Bevölkerungszuwachs pro Jahr sollte bei ca. xxx Personen liegen
- Maßvolle Innenentwicklung ist einer Außenentwicklung vorzuziehen
 - Berücksichtigung der innerstädtischen Verkehrsbelastung
 - Eigentümer bebaubarer Flächen sollen animiert werden, diese zu erschließen
 - Jede weitere Versiegelung von Grünflächen im Außenbereich ist zu minimieren
 - Es sind eindeutige Begrünungsvorgaben zu erstellen und zu überwachen
- Geschosswohnungsbau ist vor Einzelhausbebauung zu bevorzugen
 - Für neue Baugebiete über 15.000 m² sind minimal x % der Fläche für Geschosswohnungen vorzusehen
 - Alle Grundstücke über 400 m² Fläche sind im Bieterverfahren anzubieten
 - Bei der Vergabe an Investoren ist ein prozentualer Anteil an bezahlbarem Wohnraum festzuschreiben
 - Seniorengerechter Geschosswohnungsbau ist gezielt zu fördern
- Neuerschließungen von Baugebieten
 - Nur profitable Flächen erschließen, eine Kennzahl für den Überschuss pro Quadratmeter Fläche definieren
 - Ausweisung aller Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen
 - Zur Haushaltsklausur ist jeweils eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen
- Für die Vergabe von Gewerbeflächen sind Vergabekriterien zu entwickeln:
 - Geschätzte Gewerbesteuererinnahme pro Quadratmeter Grundstücksfläche
 - Anzahl der Arbeitsplätze (Bedarf an Wohnraum, Ein- und Auspendlerbilanz)
 - Emissionsbelastung (Schall, Geruch, Umweltschutz...)
 - Wachstumsprognose (zukünftiger Flächenbedarf, Steueraufkommen)



Alternative
Gewerbeflächen?