

Stadt Neu-Anspach

**Masterplan 2040 für die Stadt Neu-Anspach  
im Sinne eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)**

Auszug des Masterplans (Kap. 4 und 5), Stand: Februar 2019 mit Ergänzungen vom Mai 2019

Fortschreibung Mai 2019

## **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.  
Susann Balsler-Hahn, Im Dialog

[...]

## 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 (Gruppen; Vereine, Kirche, Schule, Einzelhandel, Meinungsbildner, 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. [Im Folgenden bildeten sich verschiedene Arbeitsgemeinschaften zu den Themen Siedlungsentwicklung, Neue Mitte, Gewerbe & Einzelhandel, Verkehr & Mobilität, Freizeit & Tourismus, Klima & Umwelt und Sonstiges. Ihre jeweiligen Empfehlungen für den Masterplan Neu-Anspach 2040 haben sie u.a. in Form von Präsentationen und Informationsschriften ausgearbeitet und vorgestellt. Sie stellen die Grundlage für die Ausarbeitung des ISEK 2040 dar. Diese sind auf der Homepage der Stadt Neu-Anspach \(\[www.neu-anspach.de\]\(http://www.neu-anspach.de\)\) einzusehen.](#)

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

### 4.1 Auftakt (Februar 2018)

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

Entsprechend der im Vorfeld vorgenommenen Bürgerbefragung lassen sich hinsichtlich der Stadt Neu-Anspach folgende Kernaussagen treffen:

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

Von der bisherigen Stadtentwicklung ausgehend, aber auch die gegenwärtige Situation der Stadt berücksichtigend, lauteten die Kernfragen des zu erarbeitenden Masterplans, dessen Fokus explizit auf die Zukunft gerichtet ist: „Wie werden wir wohnen?“, „Wie werden wir arbeiten?“, „Womit verdienen wir 2040 unser Geld?“, „In welcher Gesellschaft werden wir leben?“ „Wie bewegen wir uns fort?“.

In verschiedenen Gruppen sammelten die Teilnehmer des Stadtforums Hinweise (Stärken/Chancen, Schwächen/Herausforderungen, Ideen für die Zukunft) zu den Themen „Siedlung, Wohnen und Gewerbe“, „Verkehr und Mobilität“, „Umwelt- und Klimaschutz, Energie“ sowie „Freizeit und Naherholung“. Die Ergebnisse aus den jeweiligen Gruppen bildeten die Grundlage der Bürgerwerkstatt (6. März 2018) als nächster Etappe der Bürgerbeteiligung. Das Spektrum der genannten Hinweise reichte dabei von der Familie im Fokus mit mehr Spielstraßen und dem Ausbau von Betreuungseinrichtungen über generationsübergreifendes, barrierefreies Wohnen und das Wohnen für Rentner bis hin zu neuen Mobilitätskonzepten, E-Tankstellen, Kulturangeboten für alle Altersgruppen, dem Ausbau der Rad- und Wanderwege sowie einer dezentralen Energieversorgung und der Nutzung regenerativer Energien.

## 4.2 Erste Bürgerwerkstatt (März 2018)

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

Die Ergebnisse aus den Gruppen lassen sich wie folgt zusammenfassen<sup>1</sup>: 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 junge Familien und Senioren. Thematisiert wurden darüber hinaus Sozialwohnungsbau, die Gründung von Baugemeinschaften und potentielle Flächen für neue Bauformen wie beispielsweise Atriumhäuser. Auf Platz drei der Prioritätenliste landete der Ausbau der Infrastruktur.

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

In der **AG Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie** stieß insbesondere das Technologie-, Innovations- und Gründerzentrum auf reges Interesse. Das Zentrum bietet die Möglichkeit, junge, innovative Unternehmen örtlich zu binden und Neu-Anspach gleichzeitig als Standort für Zukunftstechnologie zu

<sup>1</sup> In der Zusammenfassung werden jeweils die ersten drei Aspekte der Prioritätenlisten berücksichtigt.

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.

„Mehr Grünflächen, Wald erhalten“ sowie die Förderung der Landwirtschaft führten in der **AG Umwelt und Klima** die Prioritätenliste an. Als gleichermaßen wichtig erachteten die Teilnehmer darüber hinaus die Erhaltung der Artenvielfalt und die Förderung der solaren wie dezentralen Energieversorgung.

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

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 Zweite Bürgerwerkstatt (September 2018)

Nach dem Kick-Off im März engagierten sich rund 130 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 Projektvorschläge 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 entstandenen Visionen, Ideen und Projektideen könnten nun von den Verantwortlichen in Politik und Verwaltung eingeschätzt werden und richtungsweisend in den Masterplan zur Stadtentwicklung einfließen. Die jeweiligen Präsentationen der Arbeitsgemeinschaften stehen auf der Webseite der Stadt Neu-Anspach öffentlich zum Download bereit.

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.

#### 4.3.1 Siedlungsentwicklung

Aus Sicht der **AG Siedlungsentwicklung** wird Neu-Anspach **in Zukunft ein moderates Wachstum benötigen, um der demographischen Entwicklung positiv entgegen zu wirken und die Einnahmen aus den Steuerzuweisungen aufrecht zu erhalten. Nach Berechnungen des Regionalverbandes ist bis**

2030 der Bau von rund 800 neuen Wohneinheiten nötig. Bei der Bewältigung dieser Aufgabe sollten soziale wie ökologische Fakten berücksichtigt und regionale Unternehmen bevorzugt werden. Innenentwicklung und die Ausweisung neuer Baugebiete sollten parallel verfolgt werden, da nach Überzeugung der AG die Innenentwicklung allein diese Aufgabe nicht erfüllen kann bzw. sollte. Konkret geht es bei der Innenentwicklung um maßvolle und eine am Bestand (in Größe und Höhe) angepasste Nachverdichtung, sowie den Erhalt von Grünflächen und des charakteristischen Stadtbildes von Neu-Anspach.

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

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

Idee	Schlüsselprojekt
Potentialflächen vor Ort, Innenentwicklung, Wohnformen: vielfältig, bezahlbar, attraktiv	Siedlungsentwicklung/Steckbriefe Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung 5.1.2, Wohnraum für jede Lebenslage 5.1.3, „Leerstandstool“ 5.4.1
Bestand/Grünflächen erhalten	Ortskerne 5.3.1, Gestaltungshandbuch für Grünflächen 5.5.1
Infrastruktur, schnelles Internet	Moderne Mobilität 5.2.1, Globaler Highway Glasfaser 5.2.2, Bürgerpark 5.5.3

#### 4.3.2 Neue Mitte

Als unattraktiven, unbelebten Torso bezeichnen die Sprecher der AG Neue Mitte den aktuellen Zustand der im Rahmen der vorherigen Entwicklungsmaßnahme entstandenen Neuen Mitte. Ein Gestaltungskonzept soll dazu beitragen die Neue Mitte in ein urbanes, kleinstädtisch geprägtes Zentrum zu verwandeln, das die Qualitäten und die Infrastruktur der ursprünglichen Dorfkerne ergänzt. Dies beinhaltet auch die Nachverdichtung rund um die Neue Mitte einschließlich der großen Parkplatz- und Grünfläche zur Integration von Wohnraum für Mehrgenerationen und Gewerbe (urbane Flächen). Bei der Neugestaltung der Neuen Mitte soll ebenfalls eine Neustrukturierung der Verkehrssituation insbesondere für Fußgänger und Radfahrer erfolgen.

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

Idee	Schlüsselprojekt
Urbane Mitte	Urbane Interpretation der Innenstadt <b>5.3.2</b>
Piazza zum Leben	Marktplatzkonzept <b>5.3.4</b>
Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs	Architektenwettbewerb: Neue Mitte <b>5.3.3</b>

#### 4.3.3 Gewerbe

Die **AG Gewerbe** weist auf den dringenden Bedarf für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Neu-Anspach hin. Bei der Ausweisung neuer Flächen wäre eine interkommunale Abstimmung bei der Planung ideal. Neben einer guten Verkehrsanbindung, spielen aber auch Aspekte wie Infrastruktur, stabiles Internet und die Stromversorgung eine Rolle. Vergaberichtlinien sind zu entwickeln und einzuhalten. Als entsprechende Vorschläge wurden z. B. Gewerbesteuerzahler, Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie Zukunftssicherheit genannt. Es gilt, vorhandene Strukturen auszubauen und Leerstände zu vermeiden. Besonders für Jungunternehmen sollen attraktive Angebote wie beispielsweise ein Gründerzentrum für Start-ups gemacht werden. Sowohl für Wohngebiete als auch für den Verkehr wurde der Wunsch nach kurzen Wegen geäußert. In diesem Kontext steht auch die ÖPNV-Anbindung.

Idee	Schlüsselprojekt
Gründerzentrum für Startups	Startups etablieren <b>5.1.1</b>
Vergaberichtlinien entwickeln	Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung <b>5.1.2</b>
Infrastruktur, stabiles Internet	Moderne Mobilität <b>5.2.1</b> , Globaler Highway Glasfaser <b>5.2.2</b>
vorhandene Strukturen auszubauen und Leerstände zu vermeiden	Urbane Interpretation der Innenstadt <b>5.3.2</b>

#### 4.3.4 Verkehr

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

Idee	Schlüsselprojekt
Verkehrsreduzierung, E-Mobilität	Moderne Mobilität <b>5.2.1</b> , Globaler Highway Glasfaser <b>5.2.2</b> , Neu-Anspach-App <b>5.2.3</b> , Urbane Interpretation der Innenstadt <b>5.3.2</b> , Grüne Ent-

	spannung: Co2-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte <b>5.5.2</b>
Ausbau des Radverkehrs	Rund um Neu-Anspach: Fuß- und Radwege <b>5.2.4</b>
Beruhigung der Ortskerne	Ortskerne <b>5.3.1</b>

#### 4.3.5 Freizeit

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

Idee	Schlüsselprojekt
Mobilität	Rund um Neu-Anspach: Fuß- und Radwege <b>5.2.4</b>
Online-Informationen	Neu-Anspach-App <b>5.2.3</b>
Sportanlagen, lokale Treffpunkte	Gemeinsam zum Erfolg-Sport im Wandel der Zeit <b>5.4.2</b> , Bürgerpark <b>5.5.3</b> , Orte der Erholung <b>5.5.4</b>

#### 4.3.6 Umwelt

Für den Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen und Grünschneisen hat die **AG Umwelt** konkrete Vorschläge: Die Vergrößerung der Stadt mit Maß und Ziel betreiben, mehrgeschossig bauen, Baulücken schließen etc. Weniger Verkehrsaufkommen schaffe man auch durch wohnortsnahe Einrichtungen und Versorgung. Anreize und gut erreichbare Informationen zum Energiesparen und Umweltschützen für die Bürger seien durch die Stadtverwaltung leicht umsetzbar. Das in 2013 beschlossene Klimaschutzkonzept müsse als Grundlage bei allen Maßnahmenplanungen 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 und Gastronomie sowie Wohnen erkennbar wären, könne ein lebendiges Zentrum wachsen und damit eine neue Identifikation mit der Stadt entstehen.** Ihre Visionen für 2040 gliederte die Gruppe in die Bereiche Natur- und Umweltschutz, Verkehr-Mobilität sowie Klimaschutz-Erneuerbare Energien-Energieeffizienz. Die AG fordert darin unter anderem den Erhalt von Wald, Böden und Artenvielfalt, mehr Grünflächen, die Förderung der Landwirtschaft sowie das Vorantreiben solarer und dezentraler Energieversorgung. Außerdem sprachen sich die Akteure deutlich für den Erhalt der Bachauen und den Schutz landwirtschaftlicher Flächen aus.



Idee	Schlüsselprojekt
Bürgerinfo zur Energieeinsparung & Reaktivierung d. Klimaschutzkonzeptes	Quick wins <b>5.4.3</b>
Klimaschutz	Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung <b>5.1.2</b> , Grüne Entspannung <b>5.5.2</b>
Lebendiges Zentrum	Urbane Interpretation der Innenstadt <b>5.3.2</b> , Marktplatzkonzept <b>5.3.4</b> , Generationswechsel im Herzen der Stadt <b>5.1.3</b> , Leerstandstool für Gewerbe und Wohnimmobilien <b>5.1.4</b>
Minimierung der Neuversiegelung von Flächen	Generationswechsel im Herzen der Stadt <b>5.1.3</b> , Leerstandstool für Gewerbe und Wohnimmobilien <b>5.1.4</b>

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

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

Die wertvollen Ergebnisse stehen 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.

## 5 Perspektiven

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 Rhein-Main-Gebiet.

Den Blättern des Kleeblatts entsprechend wurden vier Handlungsfelder plus ein Handlungsfeld als verbindendes Element definiert, welche das Grundgerüst des Masterplans, das ISEK 2040, darstellen.

### Handlungsfelder

Die folgenden aussagekräftigen Titel tragen dazu bei, die einzelnen Schlüsselprojekte zu gliedern und zu ordnen sowie übergeordnete Aufgaben der Stadtentwicklung zu beschreiben. Darüber hinaus wer-

den die verschiedenen Handlungsfelder definiert und entsprechend ihrer Umsetzbarkeit in konkrete Projekte beurteilt.

- **Verjüngt:** Moderne trifft Tradition
- **Vernetzt:** Alle Wege führen nach Neu-Anspach
- **Vertraut:** Meine Stadt ist schön!
- **Vereint:** Gemeinsam Heimat gestalten
- **Verbunden:** Kleeblatt im Taunus - Stadt im Grünen

## 5.1 Verjüngt: Moderne trifft Tradition

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. 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 soll dazu beitragen, dass lokale Start-ups die Möglichkeit erhalten, ihre Ideen in zentraler Lage umzusetzen und auf sich aufmerksam zu machen. Gerade in der Anfangsphase ist es für Jungunternehmer und Neugründer von entscheidendem Vorteil, auf bestehende Strukturen wie moderne Geschäftsräume, funktionierende Infrastruktur und attraktive Angebote aus dem Dienstleistungsbereich zurückgreifen zu können. Ein Gründerzentrum, wie hier vorgeschlagen, bietet Start-ups neben geeigneten Räumlichkeiten und schneller Internetverbindung auch die Möglichkeit untereinander Kontakte zu knüpfen, miteinander zu kooperieren und wechselseitig voneinander zu profitieren. So kann beispielsweise vor Ort eine Beratungsstelle für betriebswirtschaftliche und rechtliche Fragen, die Umsetzbarkeit innovativer Ideen oder die Vermarktung neuer Produkte eingerichtet werden. Konferenz- und Businessräume, aber auch kleinere Lager- und Archivräume können gemeinschaftlich genutzt und müssen nicht erst mühsam und kostenintensiv akquiriert werden. Die Lage mitten in Neu-Anspach begünstigt zudem kurze Wege und Arbeitsplätze in Wohnortnähe, flexible Arbeitszeitmodelle lassen sich hier optimal umsetzen.

Darüber hinaus sorgt die Maßnahme für eine dauerhaft zusätzliche Belebung der Neuen Mitte. Die minimalen Voraussetzungen an ein solches Zentrum wie schnelles Internet, gute Erreichbarkeit, Gastronomie etc. sind gegenwärtig bereits ansatzweise, speziell im Bereich des Feldberg Centers in der Neuen Mitte vorhanden, das potentiellen Gründern somit nicht nur geeignete Räumlichkeiten bietet, sondern als neues Gründerzentrum auch seiner ursprünglichen Funktion als Stadtzentrum wieder gerecht werden würde.

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

Akteure: **Stadt, Eigentümer, Betreiber, Wirtschaftspaten, TIZG Usinger Land**

Idee: **Gewerbeflächen für Jungunternehmer/Start-ups**

Vision: **Technologie-, Innovations- und Gründerzentrum als Standort der Zukunft und erste Anlaufstelle für Jungunternehmer**

### 5.1.2 Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung

Vielerorts ist im Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main bereits eine Bodenknappheit erreicht, die zu extremen Grundstückspreisen, vielfach im Hochpreissegment, führt. Im Sinne einer sozialverträglichen Stadtentwicklung unterstützt Neu-Anspach Projekte, die Segregation und wirtschaftlicher Überlastung der Bevölkerung entgegenwirken, und greift so steuernd in den beschriebenen Prozess ein. Zudem ermöglicht die Etablierung einer Vergabematrix, dass bei der Veräußerung von Grundstücken Mindestanforderungen an die spätere Umsetzung gekoppelt sind, welche über die gesetzlich vorgeschriebenen Standards hinausgehen.

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

- a) Vergabe von Grundstücken für Wohnzwecke an Investoren/Bauträger
- b) Vergabe von Gewerbegrundstücken
- c) Vergabe von Baugrundstücken zur Bildung von Wohneigentum an private Bauherren

Den aufgezählten Unterpunkten entsprechend könnten folgende mögliche Vergabekriterien für die Erstellung der Matrix herangezogen werden, damit Bewerber bevorzugt berücksichtigt werden:

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

Als ergänzende Faktoren können Kriterien herangezogen werden, die vom jeweiligen Kaufinteressenten und dessen Engagement abhängen wie beispielsweise ehrenamtliche und soziale Tätigkeiten innerhalb der Gemeinde, die Pflege eines Familienmitglieds oder die ehrenamtliche Betreuung von Kin-

dergruppen aufgenommen werden. Mithilfe der hier vorgeschlagenen Vergabematrix lassen sich zudem unerwünschte Nutzungen, z.B. weil sie flächenintensiv sind, ausschließen aber nur wenige Arbeitsplätze bieten.

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

Akteure: **Stadt, Verwaltung**

Idee: Vergabekriterien für Wohnbau- und neue Gewerbegrundstücke

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

### 5.1.3 „Leerstandstool“ für Gewerbe und Wohnimmobilien

„Schon gehört? Haus XY steht leer!“ „Tatsächlich? Weißt du, wem das gehört?“ „Nein, aber Frau YX von gegenüber hat gesagt, dass...“ Statt vom Hörensagen von leerstehenden Immobilien, die vermietet oder verkauft werden sollen, zu erfahren, ermöglicht ein digitales Leerstandstool Interessenten einen umfassenden und aktuellen Überblick über bereits leerstehende oder in Kürze frei werdende Gewerbe- und Wohnimmobilien. Gemeint ist eine unverbindliche Plattform, auf der über Leerstände in Neu-Anspach informiert wird. Ziel ist die Verteilung und Steuerung von Wohnraum- und Gewerbeflächenanfragen bei der Stadt ohne unnötig Bauland ausweisen zu müssen.

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.

Bauplatzbörse

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

Akteure: **Stadt, Verwaltung**

Idee: **neue Bestimmung für alte Häuser und permanente Erneuerung des Bestandes. Welcher direkt am Bedarf orientiert ist**

Vision: **Leerstandsmanagement mit digitalem Infopool**

### 5.1.4 Generationswechsel im Herzen der Stadt

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

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

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

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

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

Akteure: **Stadt, Bürger, Externe**

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

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

## 5.2 Vernetzt: Alle Wege führen nach Neu-Anspach

Das Thema Vernetzung spielt insbesondere im Hinblick auf Bürgerzufriedenheit, stadträumliche Qualitäten und Informationspolitik eine entscheidende Rolle. Umso mehr lässt sich der sowohl seitens der Stadt Neu-Anspach als auch von den 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, bestehende Strukturen und deren Anforderungen an beispielsweise Umweltfreundlichkeit, Sozialverträglichkeit und Effizienz entsprechend angepasst. Unter dem Motto „Vernetzt: Alle Wege führen nach Neu-Anspach“ sollen zum einen Konzepte entwickelt werden, bei denen die zukünftige Herangehensweise noch unklar und zum anderen konkrete Projekte formuliert werden, deren Umsetzung absehbar und notwendig ist.

### Schlüsselprojekte

#### 5.2.1 Moderne Mobilität

Nie war der moderne Mensch so mobil wie heute. Eine Kehrtwende davon ist derzeit nicht abzusehen. Mit dem privaten PKW, Bus und Bahn, per Flugzeug oder mit Fahrrädern und E-Bikes lassen sich auch längere Strecken beinahe mühelos bewältigen. Mit dem gestiegenen Verkehrsaufkommen gehen allerdings auch negative Effekte wie Staus, endlose Parkplatzsuche und Parkflächenbedarf in den Innenstädten, erhöhter CO<sub>2</sub>-Ausstoß und Lärmbelästigung einher. Dazu kommt, wie auch im Fall Neu-Anspachs, Unzufriedenheit mit dem ÖPNV. Kritisiert werden insbesondere die zu geringe Taktung von Bus und Bahn, mangelnde Organisation der Fahrpläne, zu wenige Abend- und Nachtfahrten, fehlende Sicherheitskonzepte sowie vergleichsweise hohe Preise.

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

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

Akteure: **Neu-Anspach, Usingen, Bad Homburg, Verkehrsplaner, HTK?**

Idee: **Steuerung und Vernetzung der Verkehrsaufkommen im Jahre 2040**

Vision: **umwelt- und sozialverträgliche Mobilitätskonzepte für Neu-Anspach – autofrei, CO<sub>2</sub>-frei und flächenoptimiert**

### 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. **In eine schnelle Internetverbindung zu investieren bedeutet dementsprechend in die Zukunft zu investieren.** Ziel der Stadt Neu-Anspach ist es deshalb, bis 2025 flächendeckend eine Verfügbarkeit von 1.000 MBit/s zu erreichen. Folgerichtig soll für jede Baumaßnahme mit Beschluss des Masterplans die Verlegung von Glasfaserkabeln Pflicht werden. Ein weiteres Plus ist die Bereitstellung einer öffentlichen WLAN-Verbindung an zentralen Orten der Stadt wie beispielsweise Feldberg Center und Rathaus.

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

Akteure: **Stadt, Verwaltung**

Idee: **Wirtschaftsförderung und Verkehrsreduzierung durch schnelles Internet**

Vision: **schnelles Internet für alle, überall**

### 5.2.3 Neu-Anspach-App

„Hat das Waldschwimmbad eigentlich schon geöffnet?“ „Ostereiersuchen für Kinder?“ „Könnt ihr ein gutes Restaurant empfehlen?“ „Heute Abend ins Konzert?“ „Ja, der Film läuft später im Kino!“ Kurz: „Was ist los in Neu-Anspach?“ Nach dem Vorbild anderer Städte, für die bereits eine solche App existiert, werden Informationen zu Veranstaltungen, Ausgehtipps, Öffnungszeiten etc., aber auch tagesaktuelle Informationen aus der Presse oder dem Magistrat zur Verfügung gestellt, die online abgerufen werden können. **Dabei soll die App mehr darstellen als eine reine Informationsplattform. In dieser App soll auch auf das regionale oder auch saisonale Angebot aufmerksam gemacht werden, welches direkt auf entsprechende Anbieter verweist. Entsprechend seiner Interessen bekommt der Bürger konkrete bestehende Angebote und Projekte in Neu-Anspach auf sein Handy, wie beispielsweise das Repaircafé. Im Idealfall erhalten Nutzer schnell und übersichtlich Ergebnisse zu einer konkreten Anfrage. Als gut funktionierende Beispiele wurden seitens der Kommune die Apps aus Wölfersheim und Gießen genannt.** Für den digitalen Austausch zwischen Bürgern und Kommune bedarf es einer Konzepterstellung zur Programmierung einer entsprechenden App, welche nach Belieben individuell ergänzt werden kann.

Umsetzung: **mittelfristig**

Akteure: **externer Anbieter, Neu-Anspach, Usingen, Bad Homburg, HTK?**

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

Vision: **Etablierung eines neuen funktionierenden Mediums zum Austausch untereinander**

### 5.2.4 Fuß- und Radwege in und um Neu-Anspach

In Kooperation mit dem ADFC und weiteren lokalen Akteuren soll das bestehende Fuß- und Radwegenetz Neu-Anspachs erfasst und erweitert werden. Dafür ist eine umfassende Bestandsanalyse erforderlich, die sich u. a. mit folgenden Fragen befasst: Wie verlaufen die bisherigen Strecken und wie sind sie **gekennzeichnet, ausgeschildert**? Wie ist die Qualität der Wege (Sicherheit, Beleuchtung, Belag)? Sind weitere Wege notwendig/gewünscht? **Können neue Wege naturnah gestaltet werden? In diesem Kontext ist auch das Thema „geschützte“ Radwege zwischen Stadtteilen und Gewerbegebiet zu berücksichtigen.**

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

Akteure: **Stadt, ADFC**

Idee: **viele separate Fahrradwege mit Radwegekarte und Beschilderung**

Vision: **autofreies Neu-Anspach**

### 5.3 Vertraut: Altes mit neuem Leben füllen „Meine Stadt ist schön!“

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

##### 3.5.1 Ortskerne

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

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

Akteure: **Gewerbeverein, Stadt, Bürger**

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

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

### 5.3.2 Urbane Interpretation des alten Stadtkerns

Mittels einer Bestands- und Konfliktanalyse sollen konkrete Ziele formuliert werden, um die Altstadt, gemeint ist der alte Ortskern von Anspach, wieder mit Leben zu füllen. Das Augenmerk liegt auf den Stichpunkten autofreies Zentrum, Leerstand vermeiden, Verbindung zwischen Kleingewerbe/ Gastronomie/ Einzelhandel mit Wohnen schaffen. Hierzu sollen verschiedene Möglichkeiten und deren Potentiale für die Belegung des Altortskern von Anspach untersucht werden, wie beispielsweise die Etablierung eines Infopools auf der Website der Stadt/ Neu-Anspach-App (Schlüsselprojekt 5.2.3) zum Akquirieren neuer Gewerbetreibenden, der Attraktivitätssteigerung öffentlicher Flächen durch Gebührensenkung und Ausbau der Außengastronomie, etc.

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

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

Akteure: **Stadt, Bürger, Eigentümer, Gewerbeverein**

Idee: **Belegung des alten Ortskerns von Anspach und Entschleunigung, damit die sich die vorhandenen Freiraum-, Aufenthalts-, Durchmischungsqualitäten wieder entfalten können**

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

### 5.3.3 Architektenwettbewerb: Neue Mitte

Vom Torso zum urbanen Zentrum: Stadt und Bürger sind sich einig, dass die Neue Mitte ein lebendiges, identitätsstiftendes städtebauliches Gesamtensemble mit hoher Funktionalität werden soll, das die Qualitäten und die Infrastruktur der ursprünglichen Dorfkerne ergänzt. Dazu werden zunächst Nahversorgungseinrichtungen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs in Form von kleinflächigem Einzelhandel benötigt. Im nächsten Schritt ist die Etablierung weiterer Dienstleister sowie Gesundheitsversorgern (Ärzte, Therapeuten, Apotheke und Fitness/ Rehasport) geplant. Angebote aus dem Bereich der Gastronomie komplettieren schließlich das Spektrum der neu gestalteten Neuen Mitte. Die Ausschreibung eines kooperativen Architektenwettbewerbs bietet die Möglichkeit, kreative Ideen für die potentielle künftige Nutzung sowie einen ganzheitlichen Ansatz zu erhalten, der Aspekte wie das geplante Gründerzentrum berücksichtigt, aber auch Schwerpunkte im Bereich Gesundheit setzt. Zudem ist die Einbeziehung der Öffentlichkeit möglich. Ein zweiter Wettbewerb könnte hinsichtlich der Namensfindung für die Neue Mitte stattfinden.

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

Akteure: **Eigentümer, Kirche, Stadt, externe Unterstützung, Bürger**



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

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

#### 5.3.4 Marktplatzkonzept

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

Idee: **Neugestaltung des unattraktiven, unbelebten und weitgehend ungenutzten Marktplatzes**

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

#### 5.3.5 Öffentliche Toilette ein Win-Win-Konzept

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

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

Akteure: **Stadt, Gastronomen, Gewerbeverein**

Idee: **mehr öffentliche Toiletten**

Vision: **genügend saubere, kostenlose Toiletten**

### 5.3.6 NEU - Neuinterpretation und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren

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

Umsetzung: kurz-/ mittelfristig

Akteure: **Stadt**

Idee: **Innenentwicklung Bahnhofstraße**

Vision: **verbindliche Richtlinien für die Entwicklung von Bestandsquartieren**

## 5.4 „Vereint: Gemeinsam Heimat gestalten“

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

### Schlüsselprojekte

#### 5.4.1 Wohnraum für jede Lebenslage

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

Mit der exemplarisch geplanten Fläche „An der Dörrwiese“ in Hausen Arnsbach verfügt Neu-Anspach über eine ca. 2,7 ha große Siedlungsfläche, welche sich ideal für die Entwicklung eines Wohnkonzeptes eignet. Bedingt durch ihre einerseits peripher und andererseits gut in die Stadt integrierte Lage verfügt sie über eine sehr gute Anbindung an das städtische Busnetz und darüber hinaus auch über eine fußläufige Anbindung an den ÖPNV (Bahnhof Hausen-Arn sbach). Grundsätzlich ist hier als Pendant zur Grundschule „Am Hasenberg“ auch ein mehrgeschossiger Wohnungsbau denkbar.

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

Umsetzung: **kurzfristig**

Akteure: **Stadt**

Idee: **Handlungsspielraum schaffen, Bauen nach tatsächlichem Bedarf**

Vision: **vielfältige Wohnformen, bezahlbar und attraktiv für alle Altersklassen**

### 5.4.2 Gemeinsam zum Erfolg – Sport im Wandel der Zeit

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

In Neu-Anspach geben ca. 75% der Bevölkerung an (Studie des Institutes für kooperative Planung und Sportentwicklung, 2010) sportlich aktiv zu sein. Die regelmäßige Aktivitätsquote nimmt erwartungsgemäß im Alter ab, doch auch bei der Altersgruppe der 60- bis 80- jährigen liegt sie noch bei 62%. Darüber 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 von 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**

Idee: **Vereine stärken, Sportanlage am Waldschwimmbad ausbauen**

Vision: **umfangreiches Sportangebot in NA: Freizeit-, Naherholungs- und Sportpark Neu-Anspach, Kooperation der Vereine, ausreichend Wander- und Fahrradwege**

### 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. Nutzer werden auf mögliche Einsparmöglichkeiten aufmerksam gemacht oder bekommen Informationen zu lokalen Energieeffizienzexperten.

Darüber hinaus soll die Entwicklung des Energieverbrauchs in Neu-Anspach im Verhältnis zu den allgemeinen Zielvorgaben der Bundesrepublik den Bürgern auf anschauliche und leicht verständliche Art und Weise dargestellt werden. Schließlich wird hierbei auch auf die Energieberatungsstelle der Stadt Neu-Anspach aufmerksam gemacht.

Umsetzung: **kurz- bis langfristig**

Akteure: **Stadt, Energieagentur, Fachingenieure, Bürger**

Idee: **Flyer zum Thema Energie sparen**

Vision: **verbindliches Konzept zur solaren und dezentralen Energieversorgung**

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

Im Rahmen des fünften Leitziels wird das Augenmerk auf die besondere Qualität Neu-Anspachs als einer Kleinstadt im Grünen dem 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 und halböffentliche Grün- und Freiflächen liefert Bürgern und der Gemeinde Gestaltungsideen und konkrete Pflgetipps. Durch einen übergeordneten Ansatz kann die einheitliche Gestaltung der Flächen in Verbindung mit dem umgebenden Grün zum Markenzeichen der Kleeblattgemeinde werden. **Das angesprochene Gestaltungshandbuch soll insbesondere privaten Bauherren als Planungshilfe dienen. Eine Ausweitung des Projekts zu einem gesamtstädtischen Grünflächenkonzept, das die Aufwertung vorhandener Grünflächen berücksichtigt, ist möglich und dem Sterben der Artenvielfalt in Neu-Anspach entgegenwirken. In diesem Sinne sollen bereits im Vorfeld grüne Alternativen für Bauvorhaben aufgezeigt werden, sodass langfristig das Anlegen von neuen Schottergärten bei der Erstellung des Bauleitplanverfahrens ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus beinhaltet das Gestaltungshandbuch praxisnahe Pflgetipps für die Erhaltung der eigenen Grünflächen, welcher er ganzjährig entsprechend zu pflegen hat.**

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

Akteure: **Stadt, externe Unterstützung**

Idee: **Grünflächen erhalten und gestalten**

Vision: **nachhaltig und ökologisch bauen**

#### 5.5.2 Grüne Entspannung: CO<sup>2</sup>-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte

Bereits am Bahnhof als innerstädtischem Tor zur Stadt sollte der Charakter der Stadt im Grünen deutlich werden. Ideal wäre eine einheitlich strukturierte und intuitiv nachvollziehbare Verbindung bis zur Neuen Mitte, die mittels Wegweisern, Laternen, Straßenbegleitgrün, o.ä. umgesetzt werden kann. Der Fokus richtet sich dabei auf den Aspekt des Grünen, das heißt konkret: CO<sup>2</sup> frei (Fußgänger, Fahrradfahrer) und Bus.

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

Akteure: **Stadt**

Idee: **Energie sparen**

Vision: **autofreies Neu-Anspach**

### 5.3.3 Naturnaher Bürgerpark

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

Die Auenlandschaft des Ansbach-Tals westlich des Pestalozziweges, konkret ist der Bereich südlich der Wiesenau entlang des Ansbaches gemeint, soll behutsam aufgewertet und zu einem naturnahen Bürgerpark mit ausschließlich heimischen Pflanzen einem Ort zum Treffen, Entspannen und Spielen sowie für sportliche Aktivität umgestaltet werden.

Die in der nahegelegenen Umgebung vorhandenen Motive wie Schrebergärten, Blütenmeer, Streuobstwiese, etc. können gezielt aufgenommen, konzentriert und weiterentwickelt werden. Infotafeln zu beispielsweise heimischen Pflanzen, entsprechende Pflegetipps auf ausschließlich natürlicher Basis und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und künstlichem Düngern für Interessierte ergänzen das Angebot.

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. Der Bürgerpark soll dazu dienen, einen natur- und ortsnahen Ruheplatz für Senioren sowie einen innerstädtischen Naturerlebnisbereich für Kinder zu schaffen. Die angrenzenden Pferdekoppeln und der ländliche Charakter sollen weitgehend erhalten bleiben.

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

Akteure: **Stadt**

Idee: **Grünflächen erhalten und gestalten**

Vision: **gepflegter und attraktiv gestalteter Park für alle Generationen**

### 5.5.4 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. In diesem Zusammenhang kann auch die Gestaltung des Friedhofs thematisiert werden.

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

Akteure: **Stadt, Vereine, Gewerbe, Privatpersonen, Dorfgemeinschaft, Jugendliche, Künstler**

Idee: **mehr Sitzgelegenheiten**

Vision: **zur Ruhe kommen in angenehmer Atmosphäre**

### 5.5.5 Werbeleitsystem

Werbung darf und soll auffallen, allerdings ohne zu stören. Dabei sind Werbung und Beschilderungen trotz ihrer exponierten Stellung dem Charakter, der Funktion und dem städtischen Gesamtbild unter-

geordnet. 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**

Idee: **Attraktivität steigern**

Vision: **einheitliches Werbe- und Beschilderungskonzept**

[...]

Fortschreibung Mai 2019