



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

Datum, 13.10.2016 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/253/2016

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	25.10.2016	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	03.11.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	07.11.2016	
Stadtverordnetenversammlung	15.11.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	03.12.2016	
Stadtverordnetenversammlung	15.12.2016	

Erstellung eines Städtebaulichen Masterplanes 2030

Sachdarstellung:

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist nach über 42 Jahren Ende 2015 nahezu abgeschlossen. Die Stadt wurde zum 31.12.2014 aus der Rechtsverordnung nach § 53 Städtebauförderungsgesetz entlassen. Derzeit wird die Abrechnung der letzten Einzelmaßnahmen (Heisterbachstraße 3. und 4. BA) durchgeführt.

Mit dem planerischen und baulichen Abschluss der Entwicklungsmaßnahme hat die damalige Gemeindevertretung im Jahre 2003 beschlossen, dass sich die künftige Wohnbaulandpolitik von Neu-Anspach an den Kriterien

- Abrundungen an den jeweiligen Ortsrandlagen
- minimaler Aufwand für die Infrastruktur
- aktuelle Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- ökologisch verträglich Siedlungsentwicklung
- jährliche Entwicklung von 10 - 15 Wohneinheiten (Orientierungsgröße)

richten soll.

So wurden die Gebiete Am Usweg, Östlicher Ortsrand Westerfeld, Inchenberg, Westerfeld-West 1. Und 2. BA und zuletzt nun Am Tripp entwickelt. Als nächstes steht das Gebiet Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße Süd an. Gewerbegrundstücke sind mit der Entwicklung des letzten Gebietes Am Kellerborn geschaffen worden. Weitere gewerbliche Bauflächen können nach dem gültigen Regionalen Flächennutzungsplan nicht mehr entwickelt werden.

Nach der Wohnungsbedarfsprognose des Regionalverbandes bis 2030 vom März 2016 – die sich auf die Berechnungen der Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur und des Instituts für Wohnen um Umwelt und der Prognosen um Annahmen zum Flüchtlingszuzug stützt – wird für Neu-Anspach für den Zeitraum bis 2020 ein Bedarf von 450 Wohnungen und bis 2030 von weiteren 330 Wohnungen prognostiziert.

Auch wegen der geplanten Verlängerung der S-Bahn nach Usingen und des politischen Umbruchs in Europa (Brexit) wird mangels Wohnraum im Kernbereich des Rhein-Main-Gebietes ein absehbarer und bereits jetzt schon spürbarer Siedlungsdruck in den Randbereichen des Rhein-Main-Gebietes entstehen, dem man frühzeitig eine konzeptionelle Planung entgegenstellen sollte.

Die Stadt benötigt jetzt dringend eine Entwicklungsplanung für die nächsten Jahre. Auch sollte nach der langen Zeit dieser Entwicklungsmaßnahme eine Neubetrachtung der Stadtentwicklung durchgeführt und eine Rahmenplanung für die nächsten zwei Jahrzehnte aufgestellt werden. Hierfür wird vorgeschlagen, einen Masterplan 2030 zu erstellen, um die Planungs- und Entwicklungsziele der nächsten Jahre zu formulieren und als Grundlage künftiger Planungen als Basis vorzugeben.

Der Regionalverband bereitet derzeit den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan 2020 vor. Ziel ist den Entwurf bis 2021 fertigzustellen und die Rechtskraft in 2024 zu erlangen. Die Gespräche mit den Kommunen zur bedarfsorientierten Flächenausweisung sind ab 2019 geplant. Die Aufstellung des Masterplanes ist insofern als Vorarbeit für die überörtliche Planung jetzt sinnvoll und hilfreich.

Ein Masterplan ist ein Begriff aus der Stadtplanung. Ähnliche (früher verwendete) Bezeichnungen für informelle Planungsinstrumente waren Rahmenplanung, Leitplanung, Entwicklungsplanung oder Raumplanung. Mit einem Masterplan können stadtplanerische Strategien entwickelt und Handlungsvorschläge erarbeitet werden.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Masterplanes ist rechtlich nicht definiert, daher kann ein Masterplan sehr frei zur Entwicklung stadtplanerischer Lösungen herangezogen werden. Zugleich ist ein Masterplan fortschreibungsfähig und Grundlage für die detaillierte Entwicklungsplanung wie Bebauungsplanung und städtebauliche Entwicklungskonzepte (für Teilbereiche der Stadt). Die Erarbeitung eines Masterplanes kann in offenen Bürgerbeteiligungsforen (z.B. Zukunftswerkshops, World Café) erfolgen.

Der Masterplan Neu-Anspach soll als Regiebuch und Navigationshilfe für die künftige Entwicklung der Stadt Neu-Anspach verstanden werden, wobei er gleichzeitig einen Orientierungsrahmen für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen bildet. Im Masterplan werden also wichtige Zielaussagen zur Zukunft der Stadt getroffen, wobei auf einem breiten Fundament bereits vorhandener und beschlossener Einzelkonzepte der verschiedenen Fachbereiche der Stadt Neu-Anspach aufgebaut werden kann. Diese Fachkonzepte – zum Beispiel das Einzelhandelskonzept oder das Wohnraumversorgungskonzept – werden dabei in den Masterplan integriert und mögliche Synergieeffekte zwischen den Planungen herausgearbeitet.

Inhaltlich soll der Masterplan zunächst einen umfassenden Überblick über verschiedene Planungsgrundlagen wie die Siedlungs- und Freiraumstruktur der Stadt Neu-Anspach, die demografische und geschichtliche Entwicklung sowie über die Lage im Raum, also die regionalen und überregionalen Verflechtungen, darstellen.

Der Hauptteil des Masterplans sollte sich mit den eigentlichen Themenfeldern der Stadtentwicklung, in denen auch die konkreten Zielaussagen zur Stadtentwicklung getroffen werden, beschäftigen. Der Masterplan sollte folgende sechs Themenbereiche umfassen:

- Wohnen
- Gewerbe, Industrie und Handel
- Mobilität und Verkehr
- Freiraum, Natur und Landschaft
- Freizeit, Kultur und Tourismus
- Bildung und Soziales

Beim Masterplan handelt es sich um ein informelles Planwerk, welches nicht auf Grund verpflichtender gesetzlicher Vorgaben erstellt wird. Er entfaltet daher keine verbindliche Außenwirkung wie beispielsweise ein Bebauungsplan. Er hat einen empfehlenden Charakter und ist Richtschnur für die weitere Entwicklung der Stadt in den kommenden Jahren. Durch seinen integrierenden Ansatz bei der Erstellung stellt der Masterplan einen grundsätzlichen Orientierungsrahmen für die Stadtentwicklung von Neu-Anspach dar und kann unter anderem auch Grundlage für ein mögliches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) im Rahmen des Förderprogrammes Aktive Stadtzentren dienen.

1. Aufgabe und Ziel des Masterplans

Eine Stadt ist niemals fertig. Stadtentwicklung ist ein permanenter Prozess. Sie findet alltäglich statt. Wann immer ein neues Haus gebaut, ein beschlossener Bebauungsplan oder eine Infrastrukturmaßnahme

umgesetzt wird, verändert sich die Stadt. Je genauer aktuelle Trends, die wesentlichen Entwicklungsperspektiven und Potentiale erkannt und in Zielaussagen formuliert werden, umso besser kann dieser Prozess gesteuert werden. Im Masterplan werden wichtige Zielaussagen zur Zukunft der Stadt in allen Fachpolitiken mit Bezug zum Raum der Stadt formuliert und in ergänzenden Karten dargestellt.

2. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

Die Entwicklung einer Stadt wird von verschiedenen Rahmenbedingungen bestimmt. Zu diesen Bedingungen gehören die geschichtliche Entwicklung, die Lage und der räumliche Kontext der Stadt, die Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie die demografische Entwicklung. Diese Rahmenbedingungen beeinflussen alle Themenfelder der Stadtentwicklung mehr oder weniger stark und sollen in diesem möglichen Kapitel ausführlich betrachtet werden.

3. Leitlinien der Stadtentwicklung

Die Leitlinien für eine integrierte Stadtentwicklung in Neu-Anspach setzen sich aus übergeordneten und allgemeingültigen Zielen und konkret auf die Stadt Neu-Anspach bezogenen Leitbildern zusammen. Dabei gibt es nicht das eine Leitbild an sich, sondern verschiedene Strategien bilden mit den Rahmenbedingungen aus dem vorangegangenen Kapitel einen großen Leitrahmen für die Stadtentwicklung. Im Vordergrund könnte das Leitbild Die junge Stadt -kompakt, nutzungsdurchmischt, aktiv- stehen sowie die Leitlinie -Innenentwicklung vor Außenentwicklung-. Betrachtet werden sollten auch die Transformationsprozesse: Lebensgemeinschaften ändern sich, Häuser werden umgebaut, um neuen Ansprüchen zu genügen, energetische Sanierungen stehen an, die Infrastruktur muss angepasst werden. Sie bilden das innere Bindeglied für die Themenfelder der Stadtentwicklung im anschließenden vierten Kapitel des Masterplans.

4. Themenfelder der Stadtentwicklung

Der Hauptteil des Masterplans sollte sich mit den eigentlichen Themenfeldern der Stadtentwicklung, in denen auch die konkreten Zielaussagen getroffen werden, beschäftigen. Der Masterplan sollte die bereits v.g. sechs Themenbereiche umfassen.

5. Zusammenfassung und Ausblick

Im fünften Kapitel Zusammenfassung und Ausblick können die wichtigsten Ziele des Masterplans nochmals in Kurzform dargestellt und zusammenfasst werden. Dies ermöglicht einen schnellen Überblick über die Kernaussagen des Masterplans. Darüber hinaus sollten – aufbauend auf den Aussagen der Themenfelder – Schwerpunktbereiche und mögliche Prioritäten vorgeschlagen. Diese können modular auch als mögliche Bebauungsvorschläge in Szenarien dargestellt werden.

Es wird mit Kosten von ca. 50.000 € zuzüglich der Kosten für die Bürgerbeteiligung (World Café, Planungsworkshops) gerechnet. Durch ein Angebotsverfahren soll versucht werden, deutlich unter dem Ansatz zu bleiben.

Im Haushalt 2017 sind bei der Kostenstelle 61511100 Städtebauliche Planung beim Sachkonto Aufwendungen für Ortsplanung Finanzierungsmittel veranschlagt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

1. einen Städtebaulichen Masterplan 2030 für das Stadtgebiet als Grundlage für die Entwicklung in den nächsten Jahren im Dialog mit dem Neu-Anspacher Bürger/in aufzustellen.
2. im Vorgriff auf den Haushalt 2017 die Finanzierungsmittel bereitzustellen.

1. Stadtrat

Sebastian Knull

Anlage: Masterplan Liederbach als Musterbeispiel