

Stadtentwicklungskonzept

Stadtverordnetenversammlung 21.2.2019



Neu-Anspach
PERSPEKTIVEN **2040**

Plan|ES

ABLAUF DES BETEILIGUNGSPROZESSES

- 06.02.2018 1. Stadtforum
- 06.03.2018 1. Bürgerwerkstatt

- Fragebogenaktion unter den Schülern der ARS-Oberstufen zu städtebaulichen Fragen aus junger Sicht, an der sich über 500 Schülerinnen und Schüler beteiligt haben
- In sechs Arbeitsgruppen mit den Schwerpunkt-Themen Siedlungsentwicklung, Gewerbe und Handel, Neue Mitte, Freizeit und Naherholung, Verkehr und Mobilität sowie Klima und Umwelt erarbeiteten die Bürgerinnen und Bürger Planungsideen

- 25.09.2018 2. Bürgerwerkstatt – Präsentation der Arbeitsergebnisse durch die Bürger
- 17.10.2018 Stadtverordnetenversammlung (Sondersitzung) – Präsentation der Arbeitsergebnisse durch die Bürger
- 19.02.2019 Magistratssitzung (Präsentation des Entwurf des Stadtentwicklungskonzepts)
- 21.02.2019 Stadtverordnetenversammlung (Präsentation des Entwurf des Stadtentwicklungskonzepts)

- Verweisung in die Ausschüsse zur Beratung

- Stadtverordnetenversammlung (Beschlussfassung)

- 2. Stadtforum

Was bisher geschah und wie es weitergeht



PERPEKTIVEN & HANDLUNGSFELDER

VERJÜNGT - Moderne trifft Tradition



Anpassung des Bestandes an zukünftige Bedürfnisse, um überkommen Strukturen neues Leben zu verleihen. Hierfür notwendig ist ein reibungsfreier Informationsaustausch auf allen Ebenen, um zielorientiert zu handeln.

VERTRAUT – Altes mit neuem Leben füllen



Ein funktionierendes Zentrum trägt wesentlich zur Identifikation & Zufriedenheit der Bürger bei, deshalb soll der zunehmenden Diskrepanz zwischen Ist- und Soll in den Ortszentren entgegnet werden.

VERNETZT – Alle Wege führen nach Neu-

Anspach



Städtische Systeme wie Mobilität, Infrastruktur und Wissensaustausch werden überdacht und bestehende Strukturen an zukünftige Anforderungen angepasst.

VEREINT - Gemeinsam Heimat gestalten



Getreu dem Motto „Gemeinsam sind wir stark“ soll die Gemeinschaft gestärkt werden, um größt mögliche Potentiale und regionale Qualitäten zu erhalten und auszubauen. Gleichzeitig wird das Heimatgefühl gestärkt.

VERBUNDEN – Die Natur erlebbar machen, die Stadt im Grünen



Trotz des Siedlungsdrucks, soll die besondere Qualität Neu-Anspachs als einer Kleinstadt im Grünen gefördert und deren Qualität gesteigert werden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK 2040 :

Es orientiert sich am Bestand, ist ein prozess- und ergebnisoffenes Instrument und zeigt einen klar umrissenen Rahmen der Stadtentwicklung Neu-Anspachs für die nächsten 20 Jahre auf. Basis für den Erfolg ist die Aktivierung und Beteiligung der Bürgerschaft, denn nur so können deren Bedürfnisse direkt im ISEK eingebettet werden.



Verjüngt

- 1.1 Start-ups etablieren
- 1.2 Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung
- 1.3 Leerstandstool für Gewerbe- & Wohnimmobilien
- 1.4 Generationswechsel in Herzen der Stadt

Vernetzt

- 2.1 Moderne Mobilität
- 2.2 Globaler Highway Glasfaser
- 2.3 Neu-Anspach-App
- 2.4 Rund um Neu-Anspach:
Fuß-, Radwege & Freizeiteinrichtungen

Vetraut

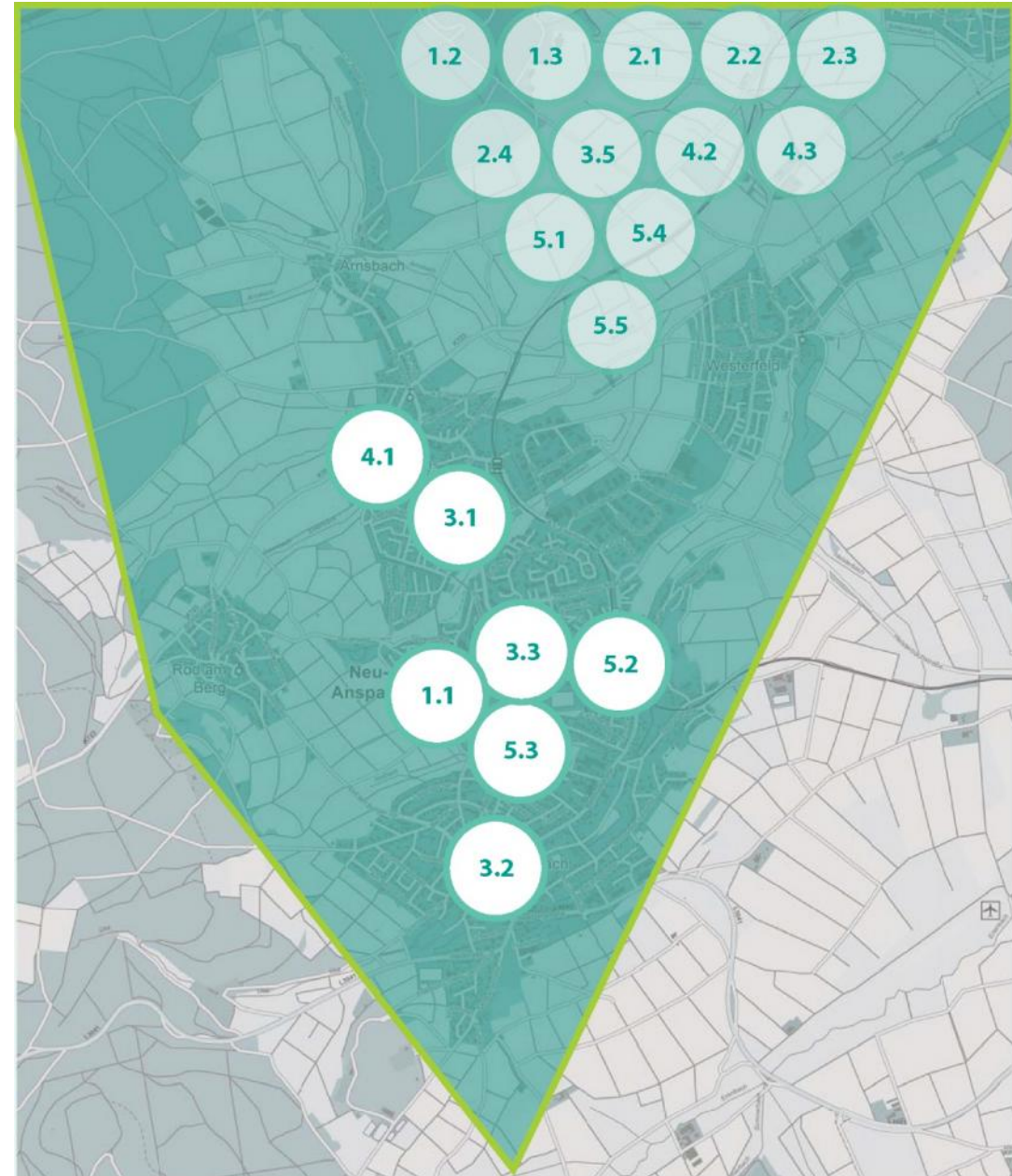
- 3.1 Ortskerne
- 3.2 Urbane Interpretation der Innenstadt
- 3.3 Architektenwettbewerb: Neue Mitte
- 3.5 Die öffentliche Toilette ein Win-Win Konzept

Vereint

- 4.1 Wohnraum für jede Lebenslage
- 4.2 Gemeinsam zu Erfolg - Sport im Wandel der Zeit
- 4.3 Quick wins

Verbunden

- 5.1 Gestaltungshandbuch für Grünflächen
- 5.2 Grüne Entspannung: CO2-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte
- 5.3 Naturnaher Bürgerpark
- 5.4 Orte der Erholung



1. VERJÜNGT: MODERNE TRIFFT TRADITION



1.1 Start-ups etablieren

Etablierung eines Gründerzentrums und CoWorking-Spaces für lokale Start-ups zur Verwirklichung ihrer Ideen in zentraler Lage. Etablierung ist eine Win-Win Situation, weil minimale Voraussetzungen größtenteils gegenwärtig schon vorhanden sind, und außerdem zentrale Bereiche Neu-Anspachs wieder dauerhaft belebt werden.

Akteure: **Stadt, Eigentümer, Betreiber, Wirtschaftspaten, Kooperation mit Usinger Land**

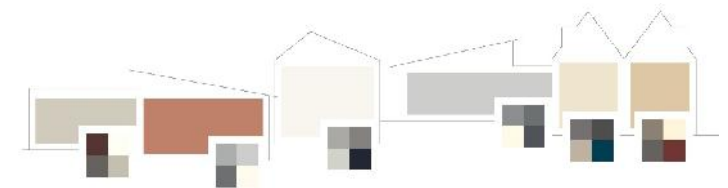


1.2 Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung

„Eigentum soll für jeden möglich sein.“

Ausarbeitung und Umsetzung einer transparenten Matrix für Vergabe und Veräußerung städtischer Flächen und Liegenschaften sowohl für gewerblich als auch für Wohnzwecke genutzte Immobilien.

Akteure: **Stadt, Verwaltung**



Das erste Handlungsfeld „**VERJÜNGT**“ beinhaltet Schlüsselprojekte, die notwendig sind, um den Bestand an die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse anzupassen sowie den überkommenen Strukturen neues Leben zu verleihen. Hierfür ist ein reibungsfreier Informationsaustausch auf allen beteiligten Ebenen essentiell, um zielorientiert zu handeln.



1. VERJÜNGT: MODERNE TRIFFT TRADITION



1.3 Leerstandstool für Gewerbe- und Wohnimmobilien

Unverbindliche Plattform zur Vermittlung, Verteilung und Steuerung von Anfragen für Wohnraum und Gewerbeflächen, um nicht unnötig Bauland auszuweisen.

Akteure: **Stadt, Verwaltung**

1.4 Generationswechsel im Herzen der Stadt

Aktive Unterstützung beim Generationenwechsel im Bestand, damit Bestandstrukturen nicht vernachlässigt werden und in Folge dessen deutlich an Qualität verlieren.

Erarbeitung eines Konzeptes für Neu-Anspach, welches sowohl die Generation 65+ als auch junge Familien bei Ihrer Suche nach geeigneten Wohnraum unterstützt.

Akteure: **Stadt, Bürger, externe**



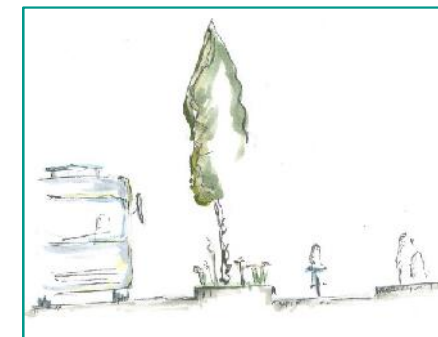
2. VERNETZT: ALLE WEGE FÜHREN NACH NEU-ANSPACH



2.1 Moderne Mobilität

Basierend auf einer Bestands- und Konfliktanalyse soll ein interkommunales Verkehrskonzept ausgearbeitet werden. Dieses soll Antworten auf die zunehmend komplexer werdende Verkehrsstrukturen und dem Wunsch möglichst umweltverträglich und effizient zu sein liefern.

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



2.2 Globaler Highway Glasfaser

Die Verfügbarkeit schnellen Internets zählt zu einem entscheidenden Standortkriterien. Folgerichtig soll für jede Baumaßnahme mit Beschluss des Masterplans die Verlegung von Glasfaserkabeln Pflicht werden.

Akteure: **Stadt, Verwaltung**

Das zweite Handlungsfeld „**VERNETZT**“ beinhaltet Schlüsselprojekte, welche städtische Systeme wie Mobilität, Infrastruktur und Wissensaustausch gemäß dem Leitziel „Neu-Anspach 2040 eine familienfreundliche und lebenswerte Kleinstadt im Grünen“ überdenkt und bestehende Strukturen an zukünftige Anforderungen anpasst.



2. VERNETZT: ALLE WEGE FÜHREN NACH NEU-ANSPACH



2.3 Neu-Anspach-App

„Was ist los in Neu-Anspach? Was früher die Tageszeitung war, ist heute die Stadt-App. Für den digitalen Austausch bedarf es einer Konzepterstellung zur Programmierung & Umsetzung. Anschließend kann sie von den Bürgern und der Stadt zum gegenseitigen Austausch genutzt werden.

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

2.4 Rund um Neu-Anspach: Fuß-, Radwege und Freizeiteinrichtungen

Bestehendes Fuß-, Radwegenetz sowie Freizeiteinrichtungen in Neu-Anspach sollen erfasst und erweitert werden. Dafür ist eine Bestandsanalyse erforderlich, die sich u. a. mit folgenden Fragen befasst:

- Wie verlaufen die bisherigen Strecken?
- Wie sind sie gekennzeichnet?
- Wie ist die Qualität der Wege (Sicherheit, Beleuchtung, Belag)?
- Sind weitere Wege notwendig/gewünscht?

Akteure: **Stadt, ADFC**



3. VERTRAUT: ALTES MIT NEUEM LEBEN FÜLLEN



3.1 Ortskerne

Identität & Charakter der Ortsteile sollen gestärkt werden, indem eine Bestands- & Konfliktanalyse erfolgt. Anschließend werden Maßnahmen zur Anpassung formuliert. Im Ergebnis soll es zu einer behutsamen Verdichtung, Erhalt von Grünflächen und qualitativ hochwertigen Innenentwicklung führen.

Akteure: **Stadt, Bürger, Vereine vor Ort**

3.2 Urbane Interpretation der Innenstadt

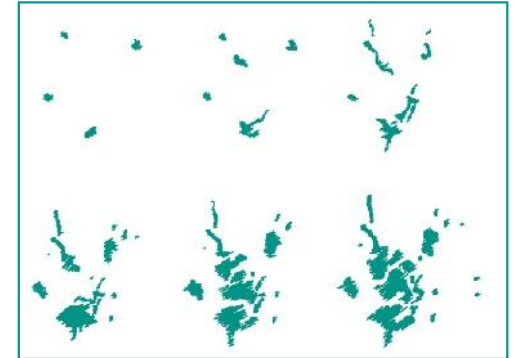
Wie ist die Altstadt Neu-Anspachs wieder mit Leben zu füllen? Das Augenmerk der Konzepterstellung soll auf Themen wie autofreies Zentrum, Leerstand vermeiden, Akquirieren von Gewerbe, Attraktivitätssteigerung öffentlicher Flächen und Ausbau von Außengastronomieangeboten liegen.

Akteure: **Stadt, Gewerbeverein**

3.3 Architektenwettbewerb: Neue Mitte

Stadt und Bürger sind sich einig, die Neue Mitte soll ein lebendiges und harmonisches Ensemble aus etabliertem und neuem mit hoher Funktionalität werden. Die Ausschreibung eines Wettbewerbs bietet die Möglichkeit unterschiedliche Lösungsansätze zu erhalten.

Akteure: **Eigentümer, Kirchen, Stadt, externe Unterstützung**



Das dritte Handlungsfeld „**VERTRAUT**“ beinhaltet Schlüsselprojekte, die der zunehmenden Diskrepanz in den Ortszentren zwischen Ist- und Soll-Zustand entgegen. Vom direkten Wohnumfeld einmal abgesehen, trägt das Stadtzentrum wesentlich zur Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt bei und dient gleichzeitig für die Außenwahrnehmung als Aushängeschild.



3. VERTRAUT: ALTES MIT NEUEM LEBEN FÜLLEN



3.4 Marktplatzkonzept

Kurzfristige Reaktivierung des Areals rund um das Feldberg Center zum Marktplatz der Stadt Neu-Anspach. Dafür sind folgende Arbeitsschritte im Vorfeld notwendig:

1. Etablierung eines moderierten runden Tisches mit Vor-Ort-Akteuren/ Event-Experten
2. Erstellung eines Marktplatzkonzept
3. Akquise von Ausstellern und regelmäßigen kulturellen Veranstaltungen, Lesungen, Theater, Konzerte etc.

Akteure: **Stadt, Gewerbeverein, Marktbesucher, Vereine, externe Unterstützung**



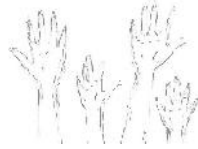
3.5 Öffentliche Toilette ein Win-Win Konzept

Jeder kennt das Problem, öffentliche Toiletten sind allgemein im Stadtbild rar, obwohl sie in ausreichender Menge vorhanden sind. Kooperationsmodelle zwischen Gastronomen/ Einzelhändlern und der Stadt zeigen, dass durch die Win-Win Situation die zusätzliche Errichtung von öffentlichen Toiletten unnötig ist. Die Beteiligten profitieren, einerseits durch den erhöhten Kundenverkehr und andererseits durch die Einsparung an Investitions-, Reinigungs- und Wartungskosten.

Akteure: **Stadt, Gastronomen, Gewerbe**



4. VEREINT: GEMEINSAM HEIMAT GESTALT



4.1 Wohnraum für jede Lebenslage

Der Wohnbestand ist kleinstädtisch geprägt und das Angebot für unterschiedliche Wohnformen und Lebenslagen ist begrenzt. Potentialfläche 7 (Auf der Dörrwiese) eignet sich ideal für ein Konzept, welches ein differenziertes Wohnangebot sowohl im Miet- als auch im Eigentumsverhältnis schafft und das vorhandene Angebot generationsübergreifend erweitert.

Akteure: **Stadt, Eigentümer, Tennisverein, externe Unterstützung**



4.2 GEMEINSAM ZUM ERFOLG

Unabhängig von Alter- und Gesellschaftsschicht gehören Sport & Bewegung heute zu einer modernen Industriegesellschaft. Die Ausübung von sportlichen Aktivitäten unterliegt dabei fast keinen Einschränkungen mehr und stellt ein Massenphänomen dar, welches fast unabhängig von körperlicher Aktivität und Kompetenz ist. Die Handlungsempfehlungen sind als Teil der Stadtentwicklung mit ihrem mehrdimensionalen Ansatz zu verstehen.

Akteure: **Stadt, Gewerbeverein, Vereine, externe Unterstützung**

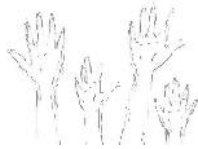


PROJEKTVORSCHLÄGE
Sport-App
Katalog: Sporträume
Kooperation: Vereine
Sportgutscheinheft
Gewinnung: Ehrenamt

Das vierte Handlungsfeld „**VEREINT**“ beinhaltet Schlüsselprojekte, welche den Fokus auf den Erhalt und den Ausbau regionaler Qualitäten und Bedürfnisse legt, sodass identifikationsstiftende Merkmale der Stadt beibehalten und das Heimatgefühl gestärkt wird.



4. VEREINT: GEMEINSAM HEIMAT GESTALTEN



4.3 Quick wins – Kleine Einsparmöglichkeit mit großer Wirkung

Reaktivierung der Projektidee QUICK-WINS aus dem Klimaschutzbericht der Stadt. Quick wins bedeutet relativ schnell umzusetzende Einsparmöglichkeiten werden gesammelt und öffentlichkeitswirksam verbreitet. Klimaschutzmaßnahmen und Kontakte im „Bierdeckelformat“ für jedermann. Denn nur gemeinsam kann das Klimaschutzziel der Stadt Neu-Anspach erreicht werden.

Gemeinsam tragen die Bürger dazu bei, den Energieverbrauch kontinuierlich zu senken um einen entscheidenden Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele zu leisten.

Als zusätzlicher Ansporn 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.

Akteure: **Stadt, externe Unterstützung**



5. VERBUNDEN: KLEEBLATT IM TAUNUS – DIE STADT IM GRÜNEI



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 der Kleeblattgemeinde werden.

Akteure: **Stadt, externe Unterstützung**

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

Der Bahnhof ist das innerstädtische Tor zur Stadt. Bereits hier sollte der Charakter Neu-Anspachs einer Kleinstadt im Grünen bereits deutlich werden. Ideal wäre eine einheitliche intuitiv nachvollziehbare CO₂-reduzierte Verbindung vom Bahnhof zur Neuen Mitte, welche mittels Wegweisern, Laternen, Straßenbegleitgrün, o.ä. entsprechend gekennzeichnet ist.

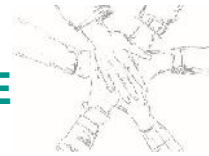
Akteure: **Stadt, externe Unterstützung**



Das fünfte Handlungsfeld „**VERBUNDEN**“ beinhaltet Schlüsselprojekte, die das Augenmerk auf die besondere Qualität Neu-Anspachs als einer Kleinstadt im Grünen legt. Trotz des enormen Siedlungsdrucks und der damit einhergehenden Notwendigkeit, Wohnraum zu schaffen, sollen die bestehenden Grünflächen auch zukünftig erhalten bleiben und deren Qualität noch gesteigert werden.



5. VERBUNDEN: KLEEBLATT IM TAUNUS – DIE STADT IM GRÜNE



5.3 Naturnaher Bürgerpark

Neu-Anspach verfügt über diverse Grünachsen. Um die umliegende Natur zukünftig auch innerstädtisch erlebbar zu machen soll das Ansbach-Tal westlich des Pestalozziweges 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 können gezielt aufgenommen und konzentriert weiterentwickelt werden. Die Aufstellung von Infotafeln mit z. B. Pflgetipps komplettieren das Gesamtbild.

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

Akteure: **Stadt, externe Unterstützung**



5. VERBUNDEN: KLEEBLATT IM TAUNUS – DIE STADT IM GRÜNEN



5.4 Orte der Erholung

Die Aufstellung einfacher Sitzbänke inmitten des öffentlichen Raumes sind Orte der Erholung und Entspannung und tragen dazu bei, dass sich Bürger treffen und miteinander in den Austausch treten.

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

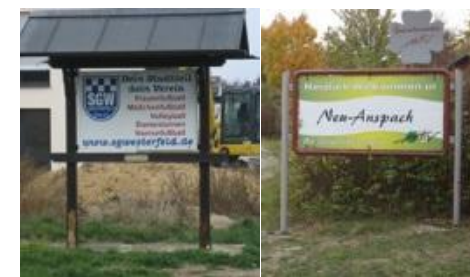
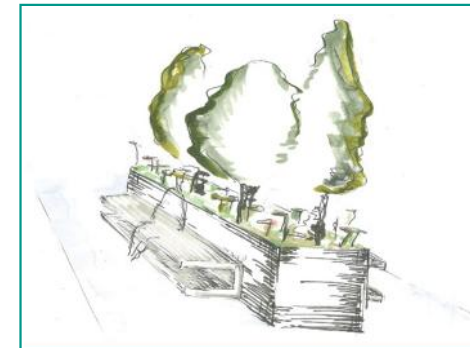
Akteure: **Stadt, Vereine, Gewerbe, Privatpersonen, Dorfgemeinschaft, Jugendliche, Künstler, Schulen**

5.5 Werbeleitsystem

Werbung darf und soll auffallen ohne zu stören. Dabei sind Werbung und Beschilderungen trotz ihrer exponierten Stellung dem Charakter, der Funktion und dem städtischen Gesamtbild untergeordnet. Zunächst soll für die Ortseingänge ein einheitliches Gesamtkonzept ausgearbeitet werden, welches ein Erkennungsmerkmal für die Stadt Neu-Anspach und deren Bürger darstellt.

Umsetzung: **kurz-/mittelfristig**

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



SIEDLUNGENSWICKLUNG

In Neu-Anspach werden bis **2030 ca. 800 zusätzliche Wohneinheiten** benötigt. Es gibt aktuell nur sehr **wenige klassische Leerstandsflächen**. Der **Anteil an Flächen, die nicht ausgelastet oder den Bedürfnissen einer alternden Bevölkerung entsprechen, ist dagegen deutlich höher** und wird zukünftig noch steigen.

Wo 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.

Insgesamt wurden 18 Potentialflächen untersucht. Als Leitmotiv für die Entwicklung der Neubauf Flächen diente die Erhaltung wertvoller Grün-, Natur- und Waldflächen. Anschließend wurde für jede Potentialfläche ein **Steckbrief** erstellt, der einer **fachlichen Beurteilung** (Bewertungsmatrix) unterzogen wurde und ein **Testentwurf** dargestellt.

1. Potentialflächen: Siedlung & Gewerbe
2. Ausarbeitung von Steckbriefen für jede Potentialflächen
3. Fachliche Bewertung anhand einer transparenten Bewertungsmatrix
4. Testentwurf

5. Empfehlung

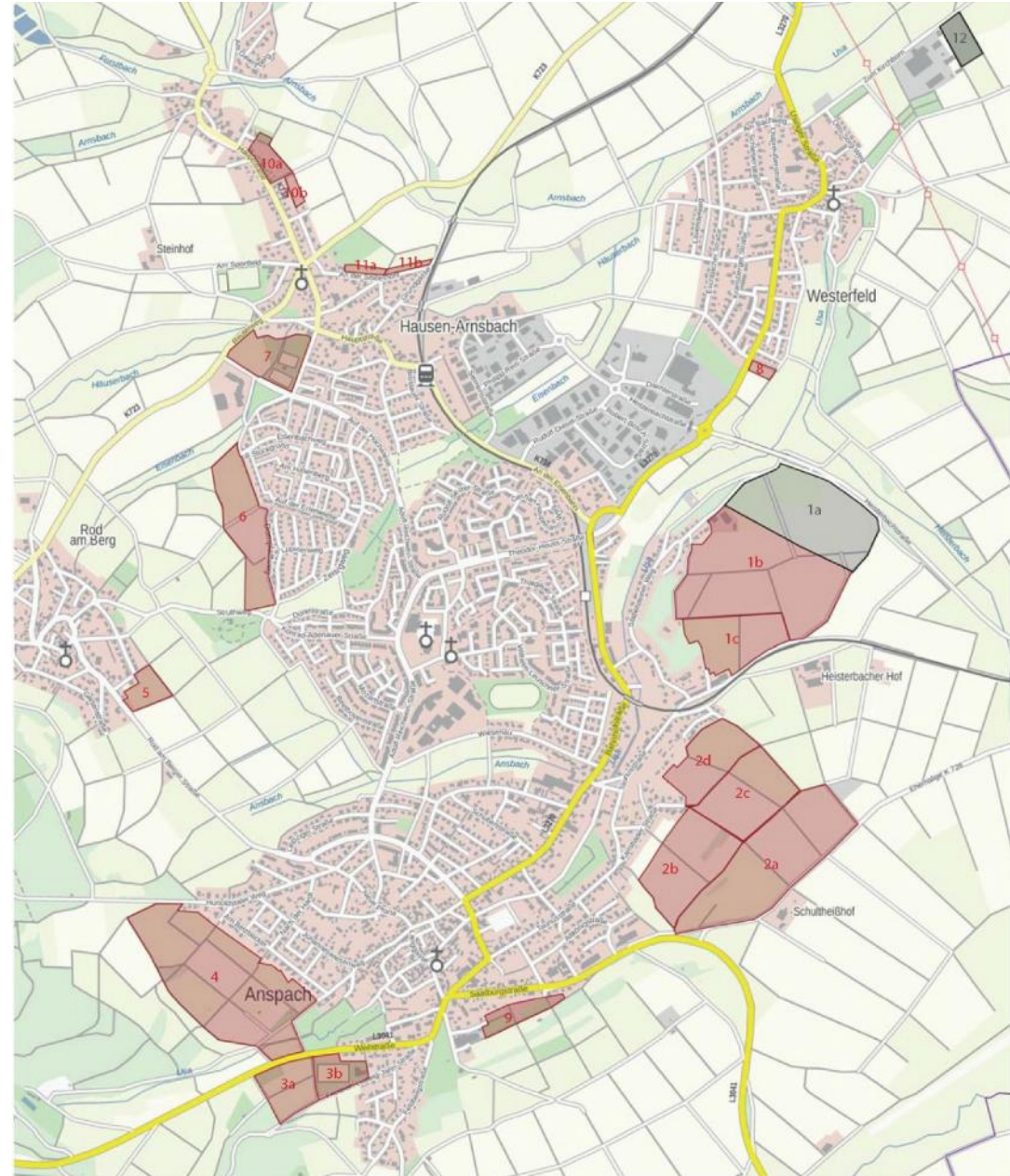


Siedlungsflächen (18)

- 1b Hinterm Stabelstein/ Wenzelholz
- 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 Wenzelholz
- 12 GE Westerfeld, In den Tiefenbächen



2. EXEMPLARISCHER STECKBRIEF

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 5, Flurstücke 136/3 bis 136/5 (dav. 141, 143, 144, 146, 148, 149, Flur 7 Flurstücke 1/IK, 1/5)
Flächengröße	ca. 134.228 m ²
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	603 WE bei 45 WE/ha
Flächenordnung/Eigentümer	Stadt 4/109 m ² , ansonsten private Eigentümer
Bodenschichtwert	angrenzendes Bauland 200 C/m ² Grund 2010

Planungsrecht	
Regionaler Flächennutzungsplan (RegFlN 2010)	Fläche für Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (produktiver Teil)
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Ackerfläche, Hofanlage mit Weideland und Heide, Streubetriebe
benachbarte Nutzungen	Acker, Wald, Gemüse, Wohnbebauung
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	landwirtschaftliche Gebäude
Bauweisen	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	Heisterbacher Hof befindet sich minimal 10m südlich des Acker

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	im Konzept mit den weiteren Gebietsentwicklungen am Stabelstein zu entwickeln
ÖPNV	zusätzliche Bahnanschlüsse an Tunnelbahn für Gebietsentwicklung am Stabelstein und Gewerbegebiet Zum Wenzelholz sinnvoll
Naturschutzliche 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 Umfremde-Leitungsregelung 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 DN1200, dieser wird nicht ausreichend sein. Bestmystem prinzipiell machbar als Einleitung in die Ufa, sowie Direktanschluss an Schmutzkanal des ABW möglich. Fachgerechte Überprüfung und Zustimmung der Kläranlage notwendig. Brestausbau SKUBS-Bewehrung entfällt vermutlich

Boden/Tiere & Pflanzen/Landschaft	
Boden	Paratogley-Parabruunwürden Bodenwasser-Hessen Bodenfunktionsbewertung: hoch bis gering Ertragspotential: mittel bis hoch Fruchtbarkeit: gering bis mittel Nitratrisiko: gering bis mittel
Topografie	350 bis 330 m ü. NN, mittleres Gefälle Richtung Nordost
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Acker, intensive Obstbäume Anzeigemaßnahme für BG Am Irchenberg, eher

Flächenkategorie	Flächenkategorie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
Flächenkategorie	Flächenkategorie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
Flächenkategorie	Flächenkategorie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
Flächenkategorie	Flächenkategorie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
Flächenkategorie	Flächenkategorie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100



Bewertung		
Kriterium	Bewertung	Bewertung
Unzersplitterbarkeit der Weizenkörner	erhöhter Anteil an zerfallenen Weizenkörnern	2
Weizenkörner, Fruchtbarkeit	Erhöhter Anteil an zerfallenen Weizenkörnern	1
Ertragsleistung	Ertragsleistung	5
Fruchtbarkeit	Fruchtbarkeit	3
Ertragsleistung	Ertragsleistung	2



3. BEWERTUNGSMATRIX

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 Wenzholz		3	4	5	3	3	18		2,7		GE
1b	↳ Hintern Stabelstein, Wenzholz		2	3	5	3	2	15		↳ 5,2		504
1c	↳ Hintern Stabelstein		2	4	5	3	3	17		↳ 3,5		184
2a	↳ Hintern 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, Borrwies		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



4. TESTENTWURF

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

Aufgrund der zentralen Lage wird die bauliche Erweiterung der Flächen auf der Dörrwiese ebenfalls empfohlen. Wie keine andere Potentialfläche eignet sich diese Fläche für eine zentrumsnahe Realisierung unterschiedlichster Wohntypologien und –formen.

Abgerundet werden die Potentialflächen durch kleinere Neubaufächen 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 darstellt.



1. Empfehlungen der AG „Siedlungsentwicklung & Wohnen“
2. Ausarbeitung von Steckbriefen für jede Potentialflächen
3. Fachliche Bewertung anhand einer transparenten Bewertungsmatrix
4. Testentwurf
5. Empfehlung

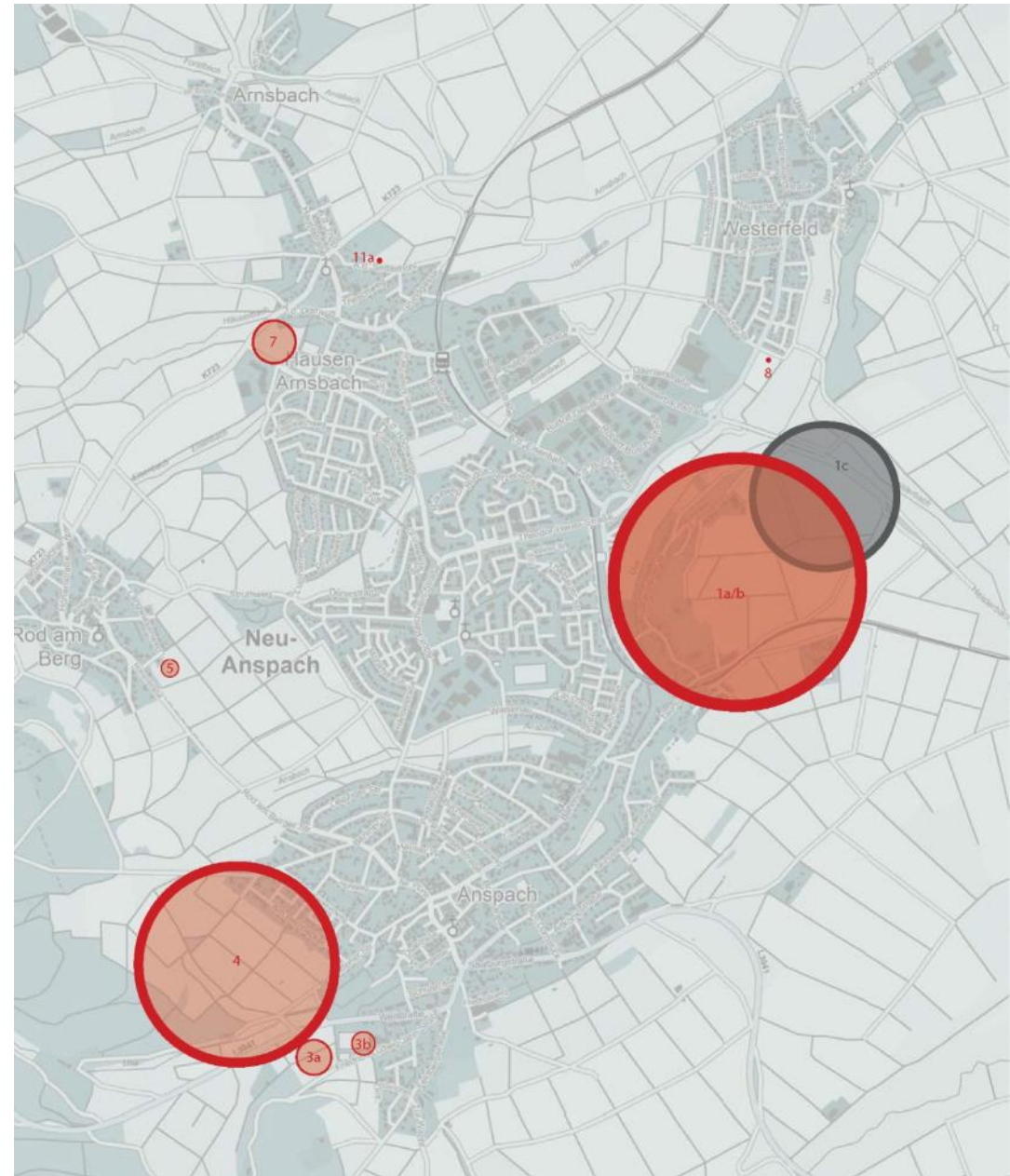


Siedlungsflächen (18)

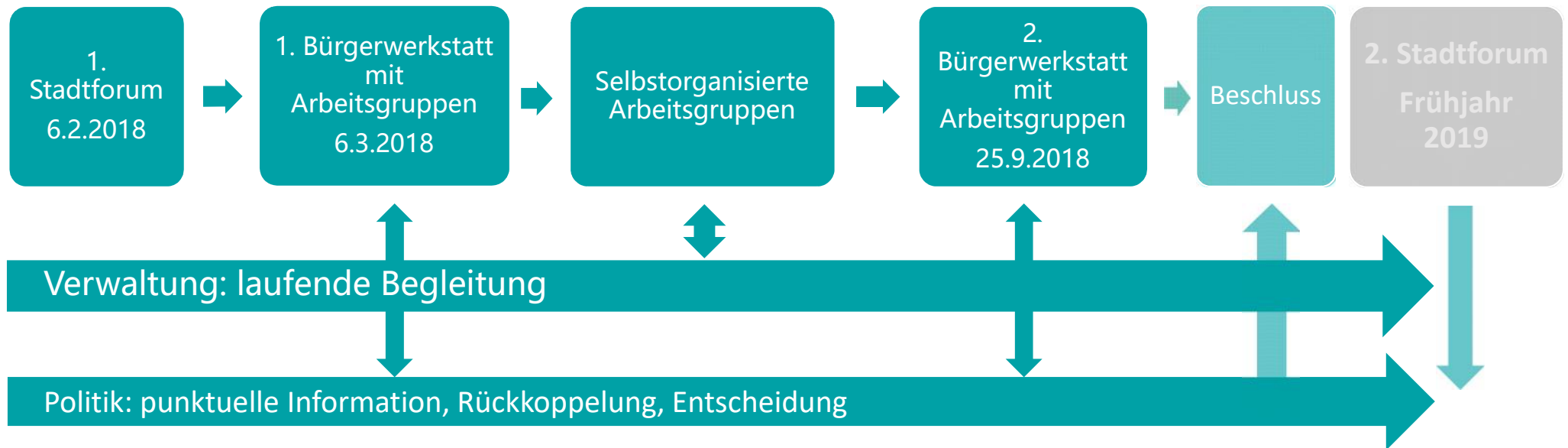
- 1b Hinterm Stabelstein/ Wenzholz
- 1c Hinterm Stabelstein
- 3a Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord - West
- 3b Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord - Ost
- 4 Am Belzbecker
- 5 Rod am Berg, Unterm Anspacher Pfad
- 7 Hausen-Arn timer Dörrwiese
- 8 Westerfeld, Usweg
- 11a Hausen- Arn timer Seibelhohl - West

Gewerbeflächen (2)

- 1a GE Wenzholz



ABLAUF DES BETEILIGUNGSPROZESSES



Aufgabe: Abgestimmte Formulierung von Zielen und Maßnahmen für die Stadtentwicklung Neu-Anspachs bis 2040



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Neu-Anspach
PERSPEKTIVEN **2040**

Plan|ES