

# Stadt Neu-Anspach

## BESCHLUSS

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses  
vom Mittwoch, den 04.12.2024.

### 4.1 Vorstellung des Städtebaulichen Rahmenkonzepts „Wenzenholz“

#### Vorlage: 267/2024

Für die Siedlungsentwicklung des rund 28 ha großen Plangebiets „Wenzenholz“ wird derzeit das städtebauliche Rahmenkonzept erarbeitet. Neben der Ausweisung von Gewerbegebieten ist auch die Realisierung von Wohnen und gemischt genutzten Flächen vorgesehen. Vorab wurde für das Gesamtgebiet bereits ein Zielabweichungsantrag eingereicht, dem die Regionalversammlung Südhessen am 15.03.2024 stattgegeben hat.

Die Entwicklung des Gebiets soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Für den ersten Bauabschnitt (1. BA), das ca. 7 ha große Gewerbegebiet der Gewerbepark Anspach Ost Entwicklungsgesellschaft mbH (GAOE), wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wenzenholz 1. BA“). Parallel hierzu wird auch die Änderung des RegFNPs erfolgen. Für den 2. Bauabschnitt (2. BA) wurde mit der HRW Neu-Anspach GmbH ein Investor gefunden, der das ca. 10 ha große Areal als Wohngebiet mit Übergangszone in mehreren Abschnitten entwickeln wird. Die restlichen Flächen sind in Privatbesitz und sollen perspektivisch ebenfalls als Wohn- bzw. Gewerbegebiet entwickelt werden.

Der Hauptanschluss für das Gesamtgebiet soll über die Heisterbachstraße erfolgen.

Eine wesentliche Besonderheit des Plangebiets ist seine Topografie. Das Gelände fällt in Richtung Norden und Osten deutlich ab. Daher wird das Gelände modelliert werden müssen. Ziel der städtebaulichen Planung wird jedoch sein, möglichst geringe Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zu verursachen. Des Weiteren sind aufgrund vergangener Starkregenereignisse, die zu gravierenden Überschwemmungen im nördlich gelegenen Stadtteil Westerfeld führten, die Themen Entwässerung, Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz von sehr großer Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist die Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachplanungen (Erschließungsplanung, Verkehrsplanung etc.) bereits angelaufen.

Das Konzept für den Wohn- und Übergangsbereich liegt derzeit in zwei unterschiedlichen Varianten vor. Die Unterschiede finden sich insbesondere in der Gestaltung der Übergangszone, der Erschließungsart sowie der Zusammensetzung der Nachbarschaften und Typologien. Aufgrund des vorliegenden Planfeststellungsbeschlusses für die Elektrifizierung der Taunusbahn orientiert sich das städtebauliche Konzept derzeit entsprechend der Dichtevorgaben des Regionalplans an einer Dichte von 45 WE/ha. Dies bedeutet eine Anzahl von rund 500 WE im Bereich der HRW und weiteren rund 150-200 WE im restlichen Wohnbereich (privat). Ein anstehender Termin mit dem Regionalverband sollte zu dieser Thematik Aufklärung leisten.

Der aktuelle Zeitplan sieht vor, bis ca. Februar 2025 das städtebauliche Rahmenkonzept für das Gesamtgebiet sowie für den 1. BA einen vertiefenden städtebaulichen Entwurf zu erarbeiten. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wenzenholz 1. BA“ soll zur nächsten Sitzungsrunde vorgelegt werden.