



Stadt Neu-Anspach . GAOE mbH . HRW Neu-Anspach GmbH

Städtebauliches Rahmenkonzept . Wenzelholz . 2024-12-04

Konzeptvorstellung Gewerbe und Wohnen . **Bericht aus der Werkstatt**

Stadt.
Quartier

1 Vorangegangene Planungen

Zielabweichung Regionalplanung

Änderung RegFNP

2 Plangebiet

Überblick . Rundgang

Geplante Nutzungen . Eigentumsverhältnisse

Städtebauliche Rahmenbedingungen

3 Gewerbe

Anforderungen der Betriebe

Stand der Planung . Variantenbetrachtung

4 Wohnen

Themen der Planung

Variantenbetrachtung

5 Nächste Schritte

Fachplanungen . Gutachten

Rahmenkonzept . Bauleitplanung

1 Vorangegangene Planungen

Zielabweichung Regionalplanung



Zielabweichungsverfahren

Antrag stattgegeben am 15.03.2024

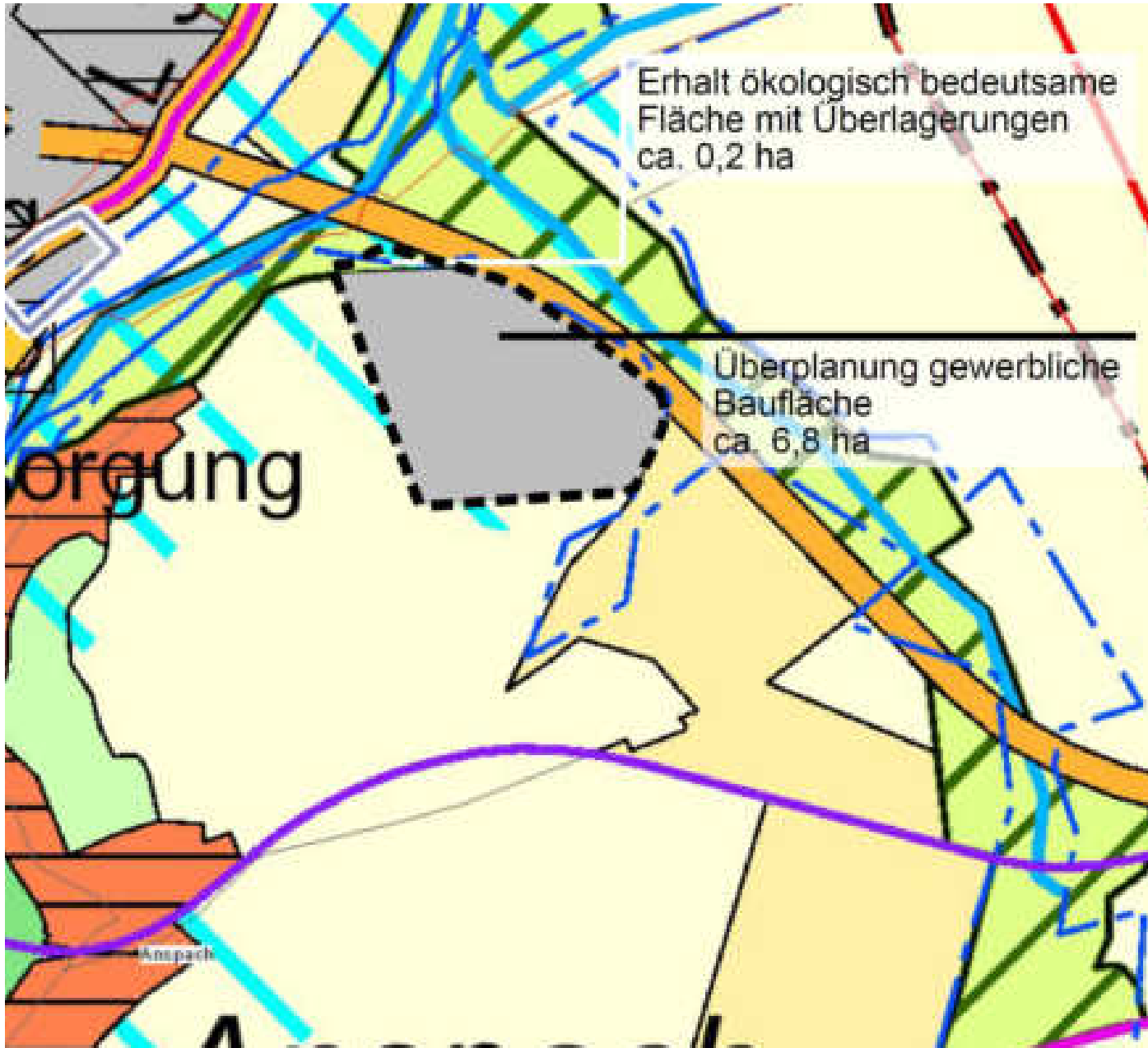
Nebenbestimmung:

Umweltvorprüfung

genehmigt am 05.07.2024

1 Vorangegangene Planungen

Änderung RegFNP



Änderung RegFNP Gewerbegebiet

Änderungsantrag eingereicht

Parallelverfahren mit B-Plan 1. BA

Erhalt der ökologisch bedeutsamen Fläche im Norden, Überplanung des restlichen Gebiets mit gewerblicher Baufläche

Bebauungsplan 1. BA

Aufstellungsbeschluss vom 29.09.2022

Ziel frühzeitige Beteiligung:
Frühjahr 2025

2 Plangebiet

Überblick . Plangebiet Rahmenplanung



© Luftbild: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

2 Plangebiet

Eindrücke . Blicke



2 Plangebiet

Eindrücke . Bereiche



2 Plangebiet

Eindrücke . Umgebung



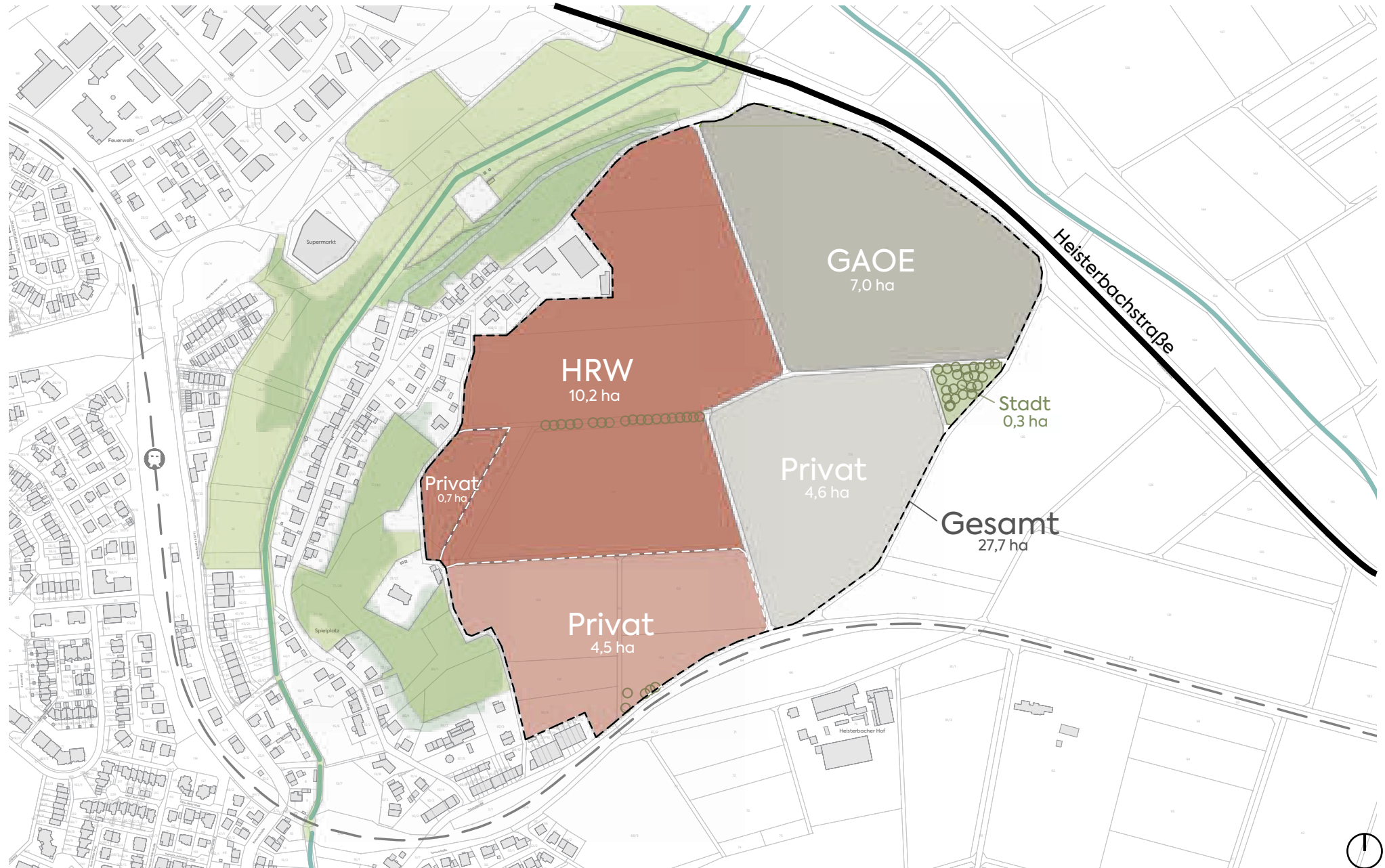
2 Plangebiet

Geplante Nutzungen . Teilbereiche der Rahmenplanung



2 Plangebiet

Eigentumsverhältnisse



2 Plangebiet

Städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort



Topografie

Anbindung an die Umgebung

MIV

Fuß- und Radwege

Quartierseingang

Interne Erschließung

Ortsrand

Übergang Nachbarschaft

Grünstrukturen Bestand

Nebeneinander von
Gewerbe und Wohnen

3 Gewerbe

Anforderungen der Betriebe

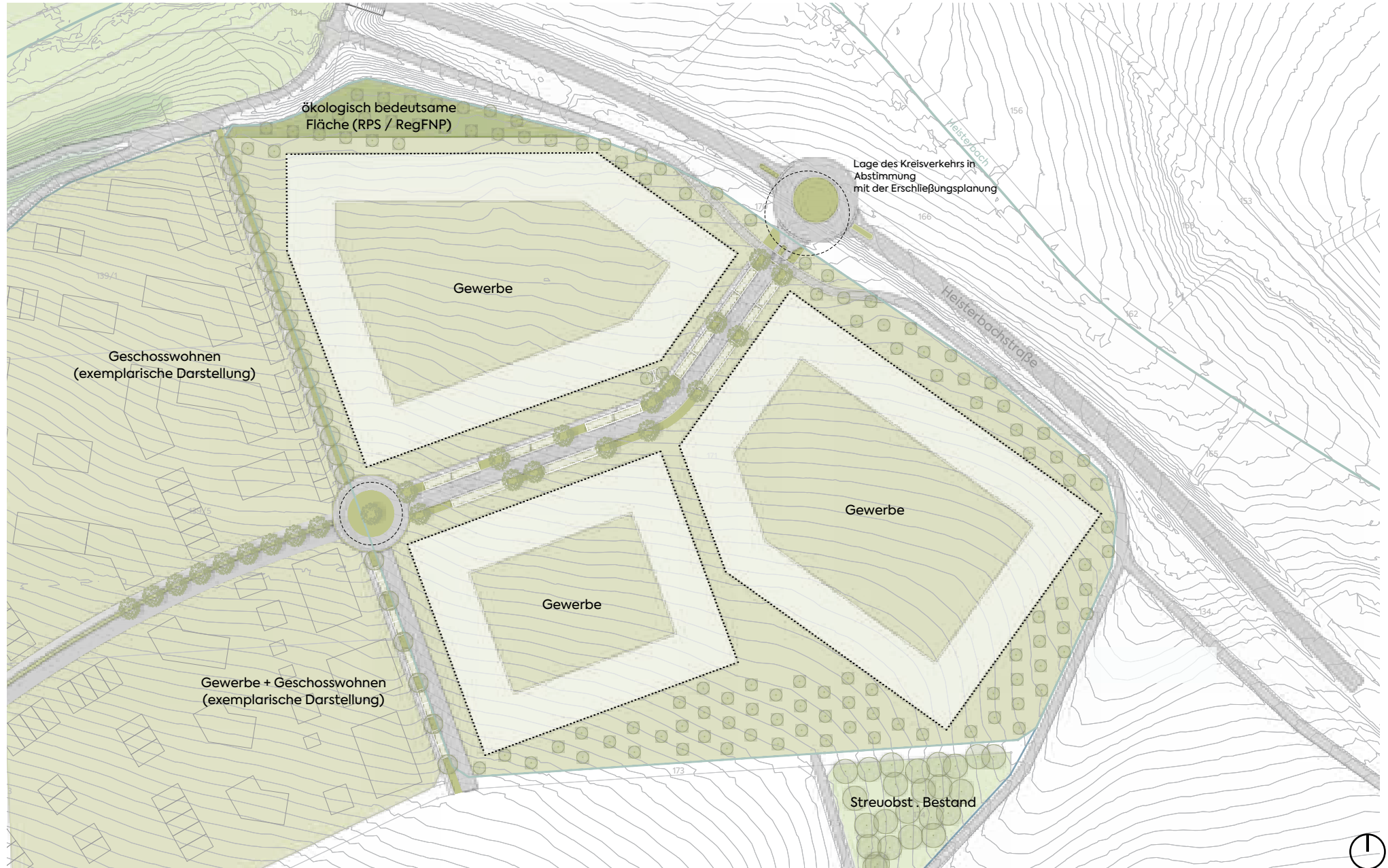
- Flächenbedarfe: Gebäude und Grundstück
- Art der Lagerung: (teil-)automatisiert, manuell
- Anlieferung
- Art und Abmessung der Fahrzeuge
- Zahl der Fahrten am Tag
- Betriebsabläufe
- Anzahl Mitarbeitende vor Ort
- ...



Andere Betriebe.

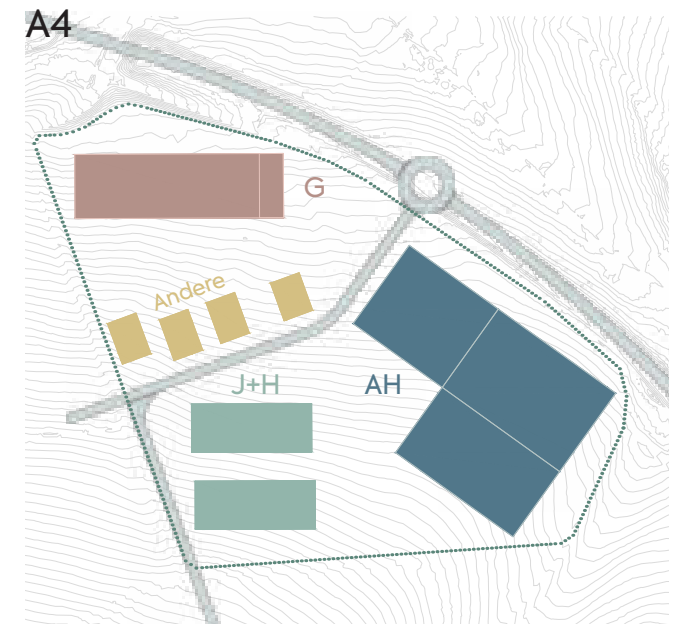
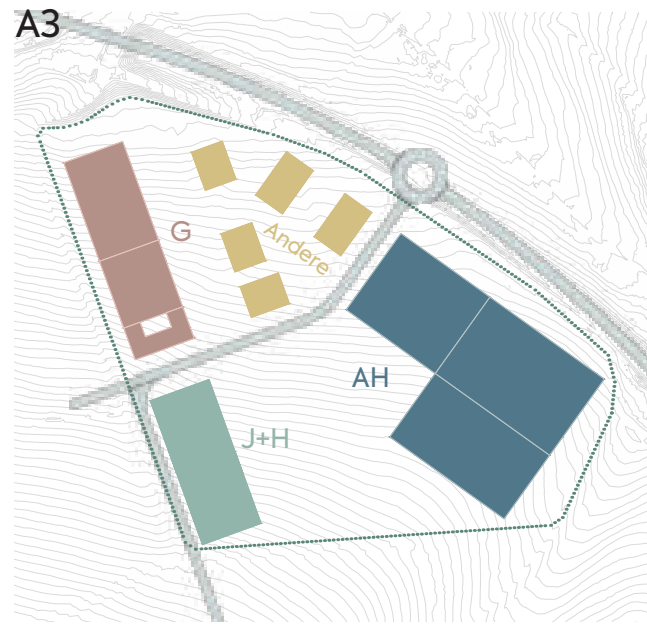
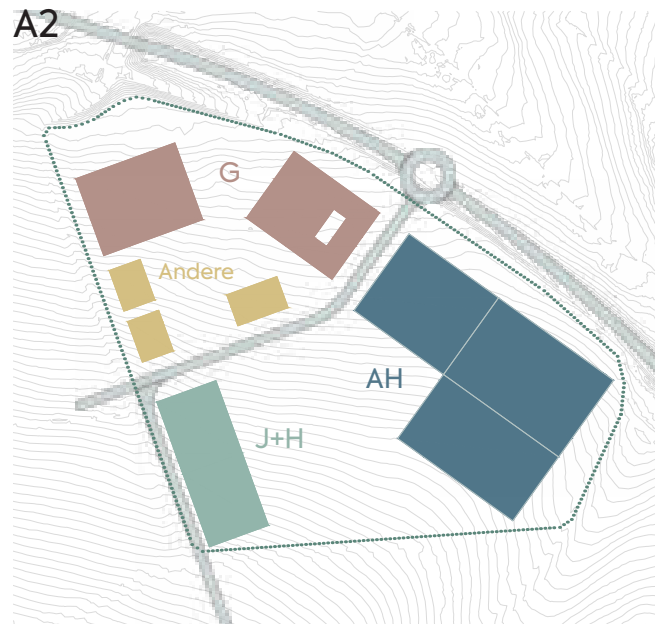
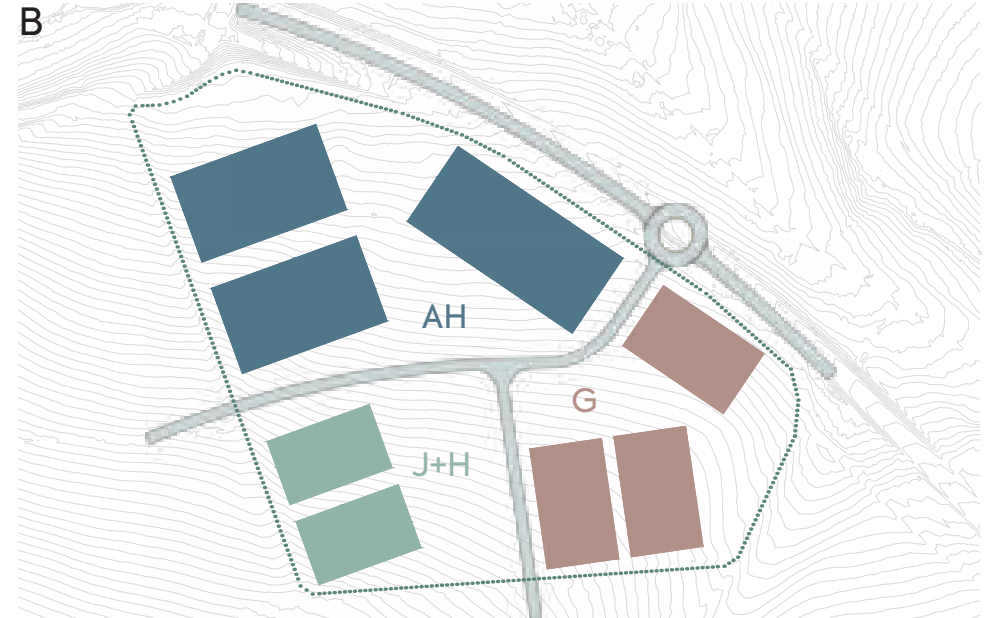
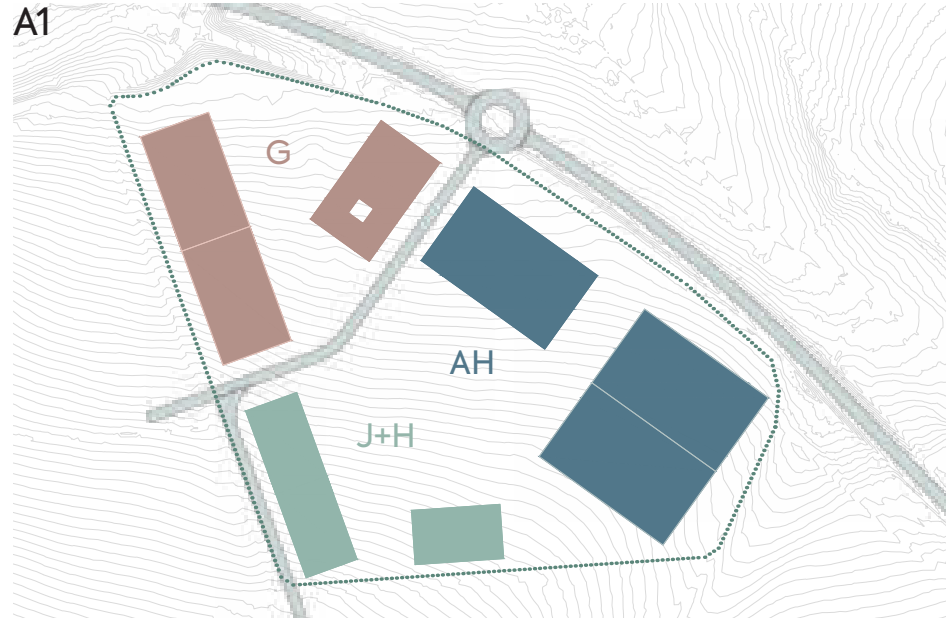
3 Gewerbe

Stand der Planung . Strukturplan



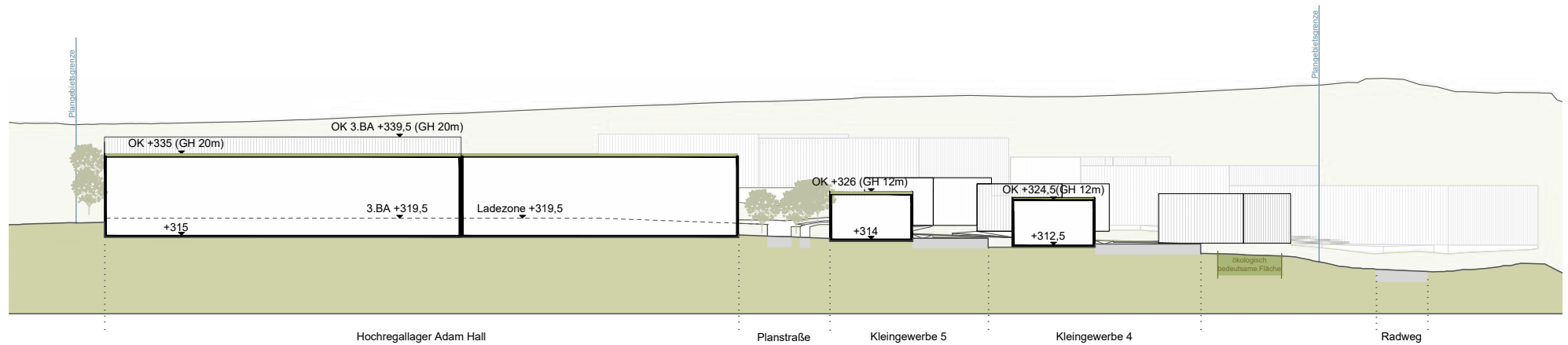
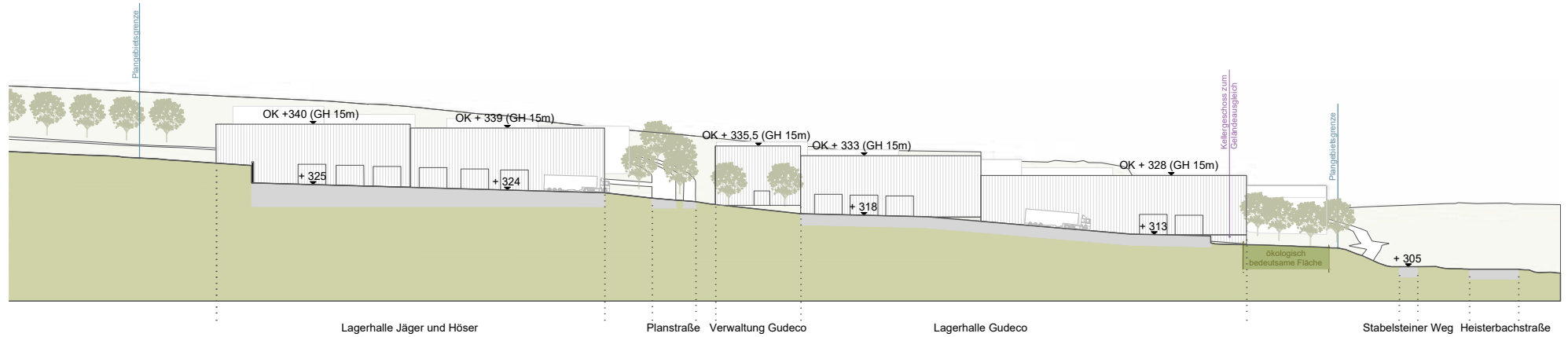
3 Gewerbe

Stand der Planung . Variantenbetrachtung



3 Gewerbe

Stand der Planung . Schnitte . Beispiel A3



4 Wohnen

Themen der Planung



Rahmenbedingungen vor Ort
(Folie 10)

Anforderungen der Regionalplanung,
z. B. Aufstellung einer
gesamtheitlichen Rahmenplanung,
Dichtevorgaben zur Anzahl der
Wohneinheiten je ha

Einbettung in zukünftige
gesamstädtische Entwicklungen

Planungshorizont

Abschnittsweise Realisierung

Nachfrage Wohnungsmarkt

Bedarfe Wohnfolgeeinrichtungen

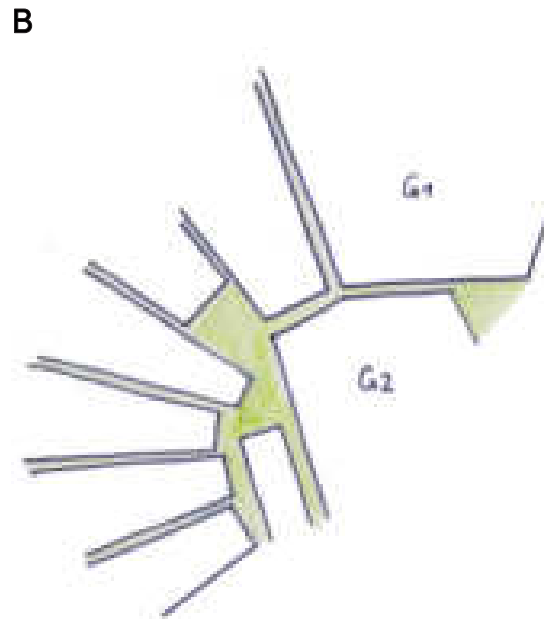
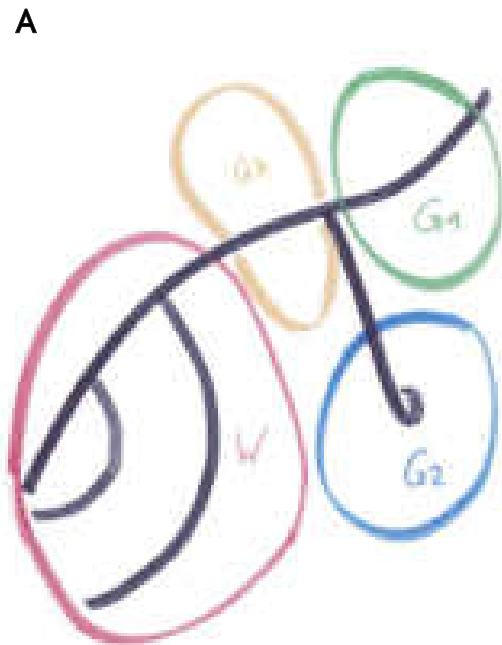
ÖPNV-Anbindung

Eigentumsverhältnisse

**Stand der Variantenbetrachtung:
Stadträumliche Annäherung als
Einstieg in die Gebietsentwicklung.**

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Zwei Konzepte . Themen der Planung



Erschließung

Anbindung an die Umgebung

Übergangszone

Freiräume

Vernetzung

Typologien und Verteilung

Dichte

Ruhender Verkehr

...

**Ziel der Variantenbetrachtung:
Entwicklung unterschiedlicher
Lösungsansätze für eine
Planungsaufgabe.**

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante A . Bebauungsstruktur



Gesamtansicht

Schwarzplan mit Höhenlinien

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante A . Freiräume und Erschließung



Lageplan

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

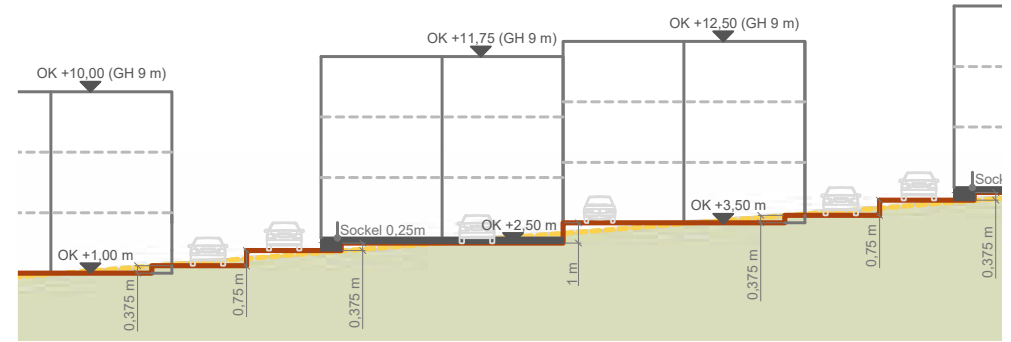
Variante A . Übergangszone



Ausschnitt Lageplan

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante A . Wohnen

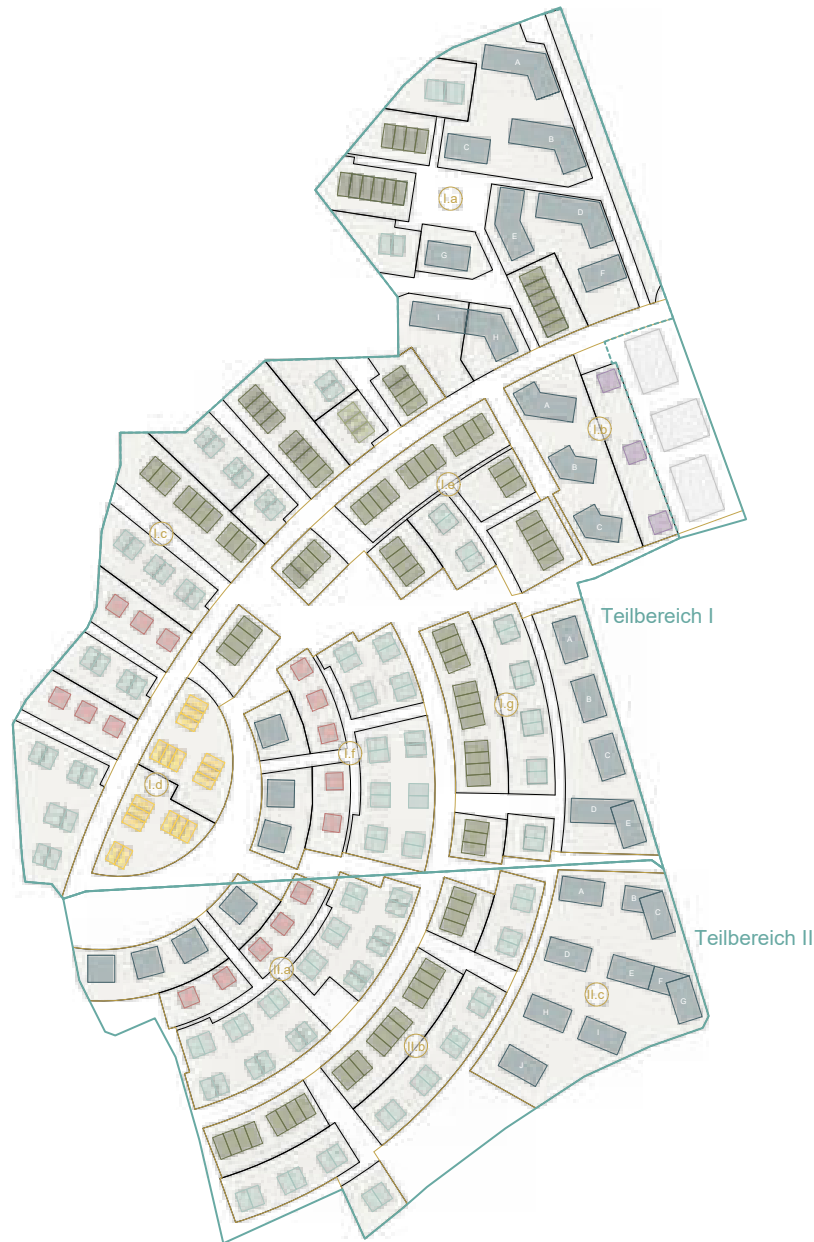


Reihenhäuser im Hang

Ausschnitt Lageplan

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante A . Verteilung der Wohnformen



- Teilbereiche
- Betrachtungsbereiche
- Nettobauland
- Einfamilienhaus
- Einfamilienhaus (Eigentümerw.)
- Doppelhaus
- Reihenhaus Typ A
- Reihenhaus Typ B
- Stadthaus
- Gemeinschaftliches Wohnen
- Geschosswohnen
- Gewerbe

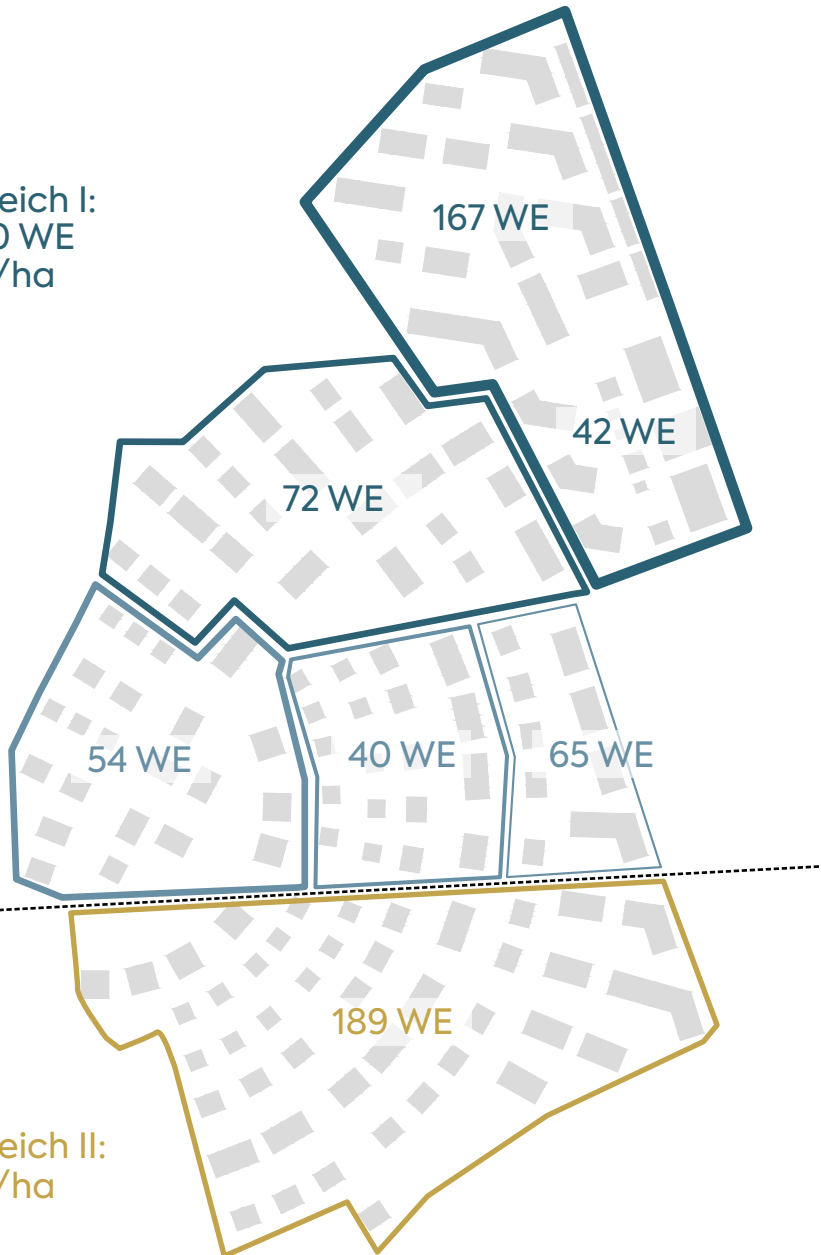


Typologien

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante A . Abschnittsweise Realisierung . Wohneinheiten . Dichte

Teilbereich I:
ca. 440 WE
42 WE/ha



Teilbereich II:
42 WE/ha

Dichtevorgabe Regionalplan Südhessen (RPS) 2010:

In verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung
35 - 50 WE/ha

Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-
Bahn Haltepunkte 45 bis 60 WE/ha

Dichtevorgabe Zielabweichungsantrag 2024:

35 - 40 WE/ha

Wohnbedarfsprognose Regionalverband 2016:

Mehrbedarf von 780 WE bis 2030

(Ohne Berücksichtigung S-Bahn Haltepunkt)



Mögliche Unterteilung in Bauabschnitte

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante A . Übersicht



4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante B . Bebauungsstruktur



Gesamtansicht

Schwarzplan mit Höhenlinien

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

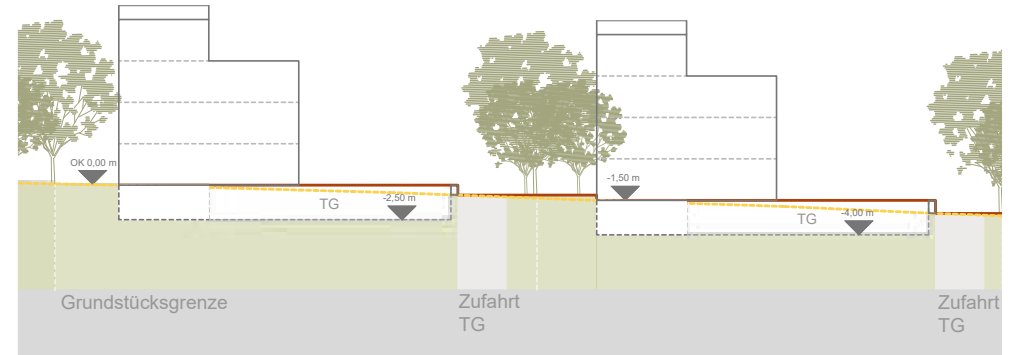
Variante B . Freiräume und Erschließung



Lageplan

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante B . Übergangszone



Geschosswohnen am Hang

Ausschnitt Lageplan

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

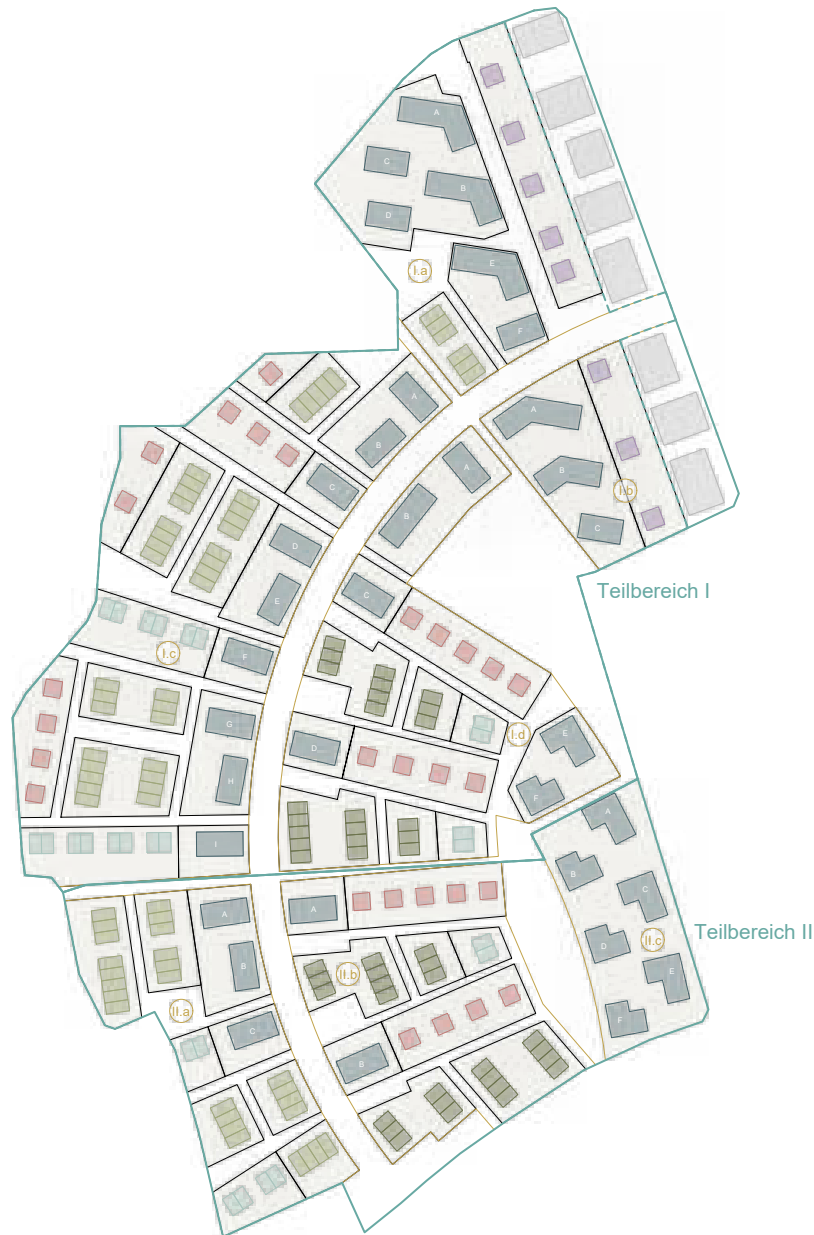
Variante B . Wohnen



Ausschnitt Lageplan

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante B . Verteilung der Wohnformen



- Teilbereiche
- Betrachtungsbereiche
- Nettobauland
- Einfamilienhaus
- Einfamilienhaus (Eigentümergebiet)
- Doppelhaus
- Reihenhaus Typ A
- Reihenhaus Typ B
- Geschosswohnen
- Gewerbe

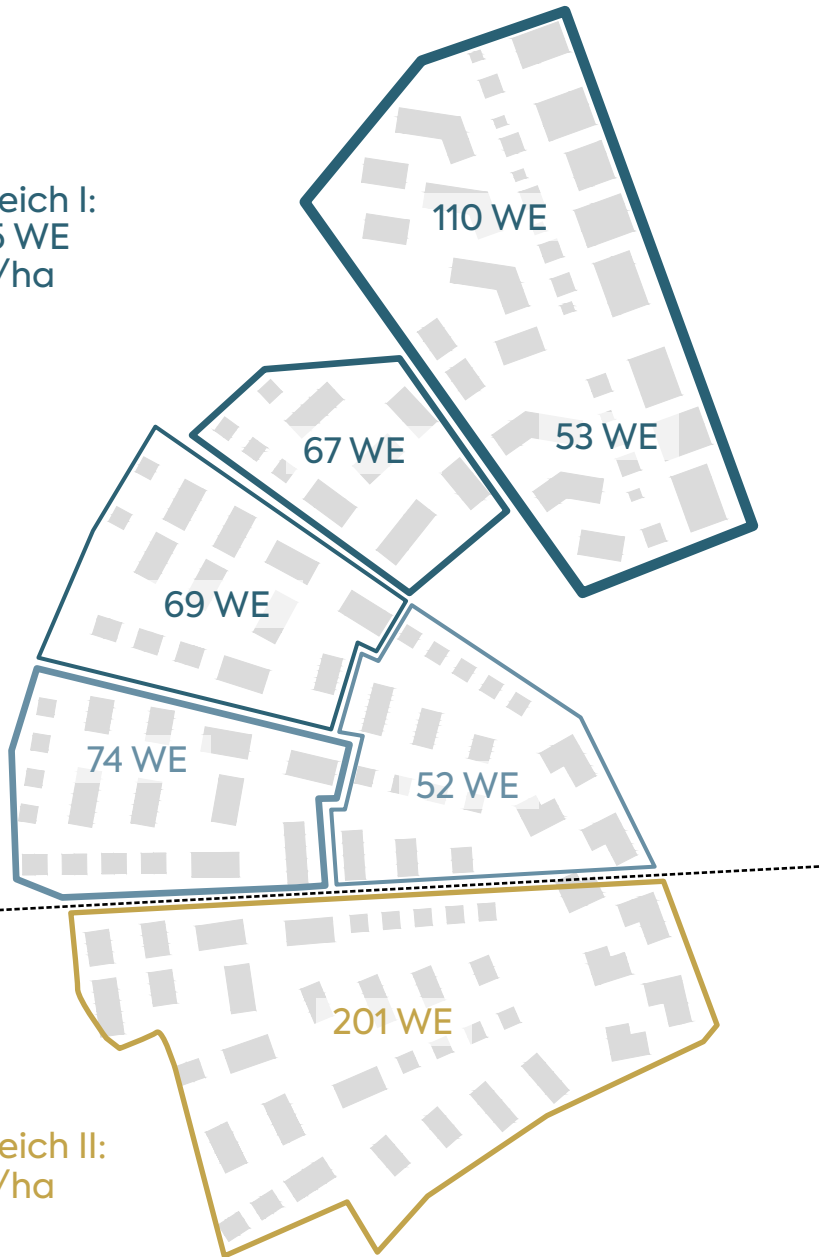


Typologien

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante B . Abschnittsweise Realisierung . Wohneinheiten . Dichte

Teilbereich I:
ca. 425 WE
43 WE/ha



Teilbereich II:
43 WE/ha

Dichtevorgabe Regionalplan Südhessen (RPS) 2010:

In verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung
35 - 50 WE/ha

Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-
Bahn Haltepunkte 45 bis 60 WE/ha

Dichtevorgabe Zielabweichungsantrag 2024:

35 - 40 WE/ha

Wohnbedarfsprognose Regionalverband 2016:

Mehrbedarf von 780 WE bis 2030

(Ohne Berücksichtigung S-Bahn Haltepunkt)



Mögliche Unterteilung in Bauabschnitte

4 Wohnen . Variantenbetrachtung

Variante B . Übersicht



4 Wohnen

Nächste Schritte städtebauliche Rahmenplanung



Abstimmung und Ausarbeitung Bauabschnitte

Konkretisierung Erschließungsflächen

Entwässerungskonzept

Energiekonzept

Bedarf Wohnfolgeeinrichtungen

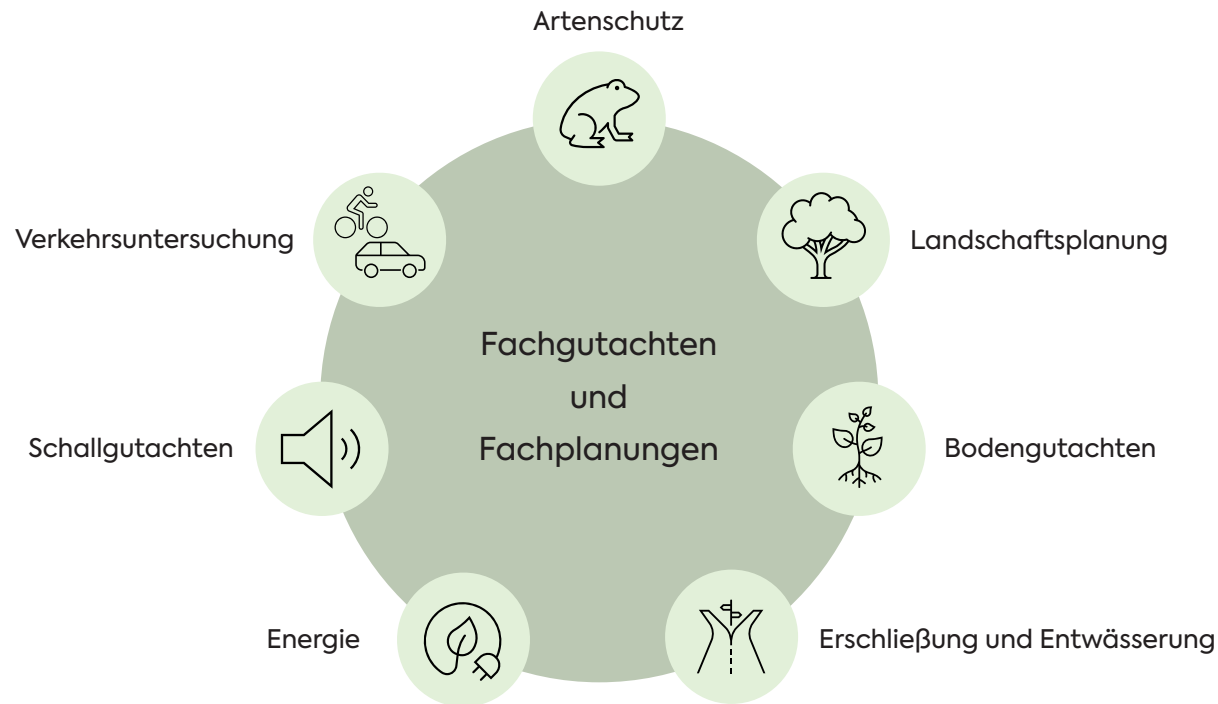
Prüfung ÖPNV-Anbindung

...



5 Nächste Schritte

Fachplanungen . Gutachten



Artenschutz

PlanÖ beauftragt

Ergebnisbericht vorliegend

Landschaftsplanung: S.Q

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
zum B-Plan Vorentwurf

Boden

Dr. Hug Geoconsult beauftragt

Erschließung und Entwässerung

Firma Müller (Herr Uhrig) beauftragt

Energie

Nahwärmenetz über Wohngebiet

Schall

Beauftragung an Genest und Partner
in Vorbereitung

Verkehr

Hr. Lademacher beauftragt

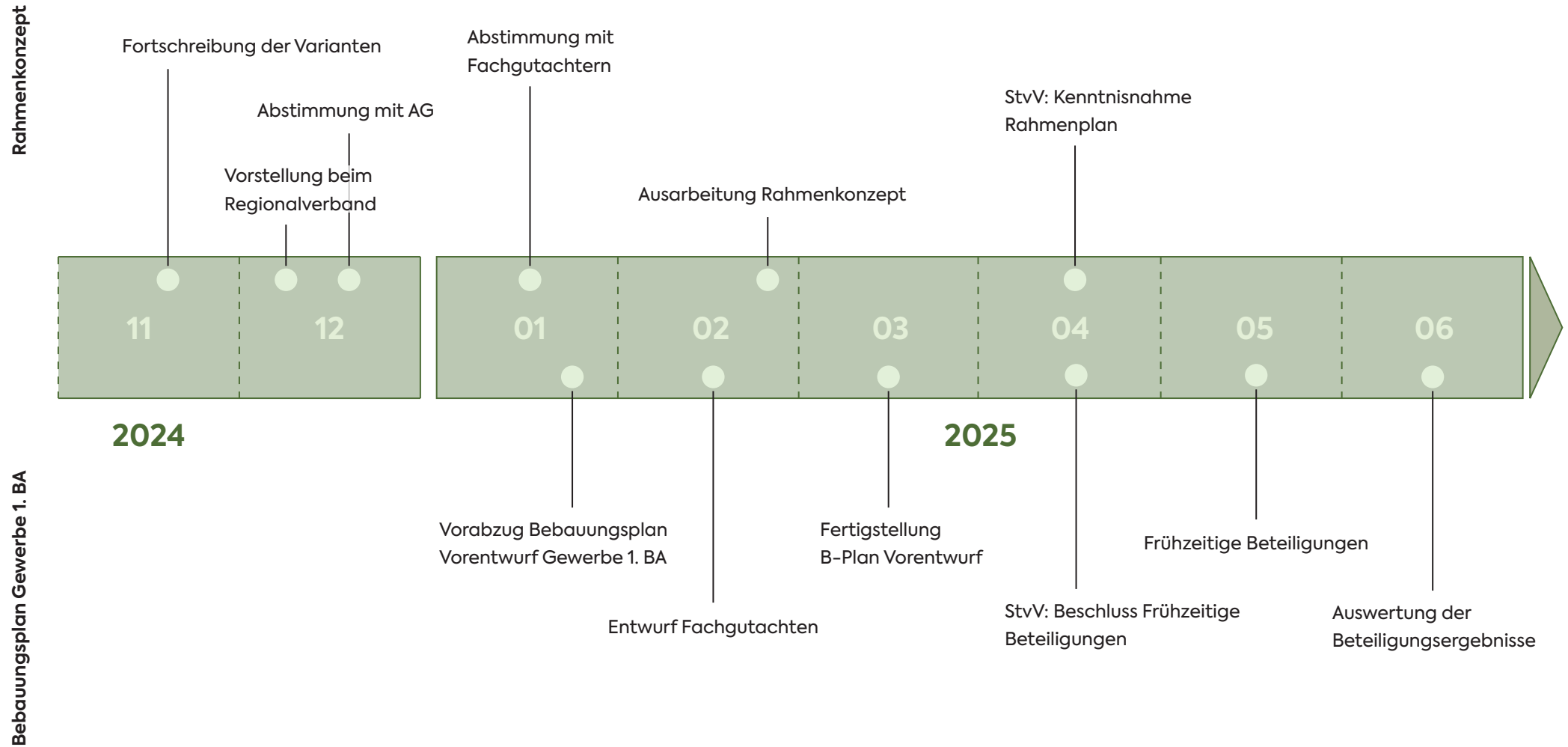
Zählung erfolgt

Prognose auf Basis Rahmenplan

5 Nächste Schritte

Rahmenkonzept . Bauleitplanung

Vorläufiger Zeitplan



Auftraggeber

Gewerbepark Anspach Ost
Entwicklungsgesellschaft mbH (GAOE)

Daimlerstraße 10
61267 Neu-Anspach
+49 6081 404-999
info@gaoe.de
www.gaoe.de

Ansprechpartner:
Josef Homm

HRW Neu-Anspach GmbH

Philipp-Reis-Straße 4
61267 Neu-Anspach

Ansprechpartner:
Dr. Heinrich Wengerter

Auftragnehmer

**Stadt.
Quartier**

Stadt.Quartier

Mosbacher Straße 20
65187 Wiesbaden
+49 611 98933-0

info@stadt-quartier.com
www.stadt-quartier.com

Ansprechpartner:innen:
Olaf Bäumer
Hannah Koller
Mareike Borkeloh

2024-12-04