



Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Neue Stadtmitte

Stadt Neu-Anspach

Nichtoffener, zweiphasiger Wettbewerb

Auslobung – Teil A - C

Impressum

Auslober

Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Bürgermeister Thomas Pauli
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach



Wettbewerbsbetreuung

PlanES
Elisabeth Schade, Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Plan|ES

Bearbeitung Auslobung

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Eva Lorenz M.A.
Dipl.-Ing. Daniela Müller
Dipl. – Ing. Ivonne Linne, Architektin
Dipl.-Ing. Sonja Weiß, Weiss + Becker,
Landschaftsarchitekten

Stand: 17.06.2022

Titelblatt

Luftbild des Plangebiets
Drohnenbild: Hr. Homm

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Wettbewerbsverfahren

Allgemeine Wettbewerbsbedingungen	5
Anlass und Zweck des Wettbewerbs	5
Gegenstand des Wettbewerbs	7
Wettbewerbsarten, -verfahren, Sprache	7
Modalitäten der Bewerbung	8
Geforderte Nachweise	8
Wettbewerbsteilnehmer	9
Verfahrensablauf	10
Preisgericht	12
Vorprüfung und Moderation	13
Wettbewerbsunterlagen	13
Wettbewerbsleistungen	14
Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit	17
Bewertungskriterien	17
Termine	18
Versand der Bewerbungsunterlagen	19
Rückfragen	19
Vertraulichkeit von Informationen	19
Abgabe der Wettbewerbsarbeit	19
Bearbeitungshonorare und Prämien	20
Abschluss des Wettbewerbs	20
Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse	20
Weitere Beauftragung und Verpflichtung	20
Eigentum und Urheberrecht / Nutzung	21
Rückversand	21
Bindende Vorgaben	21

Teil B – Rahmenbedingungen

Lage im Raum	22
Städtebauliches Umfeld	24
Fotodokumentation	28
Bestehende Planungen	29
Infrastruktur	37

Teil C – Aufgabenstellung

Allgemeine Ziele	39
Städtebauliche Entwicklungsziele	39
Zielvorgaben Verkehr	41
Freiraum und Ökologie	42
Stadtklimatologisches Leitbild	43
Soziale Infrastruktur	44
Entwässerung	44
Schallschutz	44
Energiekonzept	45
Maßgebliche Kennwerte	45

Teil A – Wettbewerbsverfahren

Teil A-C Entwurf zur Abstimmung - Gremien

Beschreibung des Verfahrens

Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) herausgegebenen Fassung zugrunde. Die Wettbewerbsordnung 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 ist am 01.03.2013 in Kraft getreten. Das Hessische Ministerium der Finanzen hat zum 11.07.2013 die RPW auch für Baumaßnahmen des Landes Hessen eingeführt.

Die Anwendung und Anerkennung der RPW 2013 ist für Auslober und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit diese Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht. An der Vorbereitung dieses Wettbewerbs hat der Wettbewerbsausschuss der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen (AKH) beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nr. [REDACTED] RPW 2013 mit Datum vom [REDACTED] registriert.

Anlass und Zweck des Wettbewerbs

Gegenstand der Entwicklungsmaßnahme der Stadt Neu-Anspach (03.12.1973 –01.01.2015) war als Bindeglied der „Kleeblattgemeinde“ u. a. auch die Bildung einer „Neuen Mitte“ mit der Zielvorstellung, dass das Zentrum ein lebendiges, identitätsstiftendes städtebauliches Gesamtensemble mit hoher Funktionalität ergeben soll. Anzutreffen sind heute in diesem Bereich das Bürgerhaus, das Feldberg Center mit seinen unterschiedlichen Mietern von Rewe bis zum Fitnessstudio, Gaststätten, Geschäfte, Ärzte und Dienstleister. Darüber hinaus sind im Plangebiet eine Kirche inkl. Pfarrzentrum, große Parkplatz- sowie Frei- und Grünflächen vorhanden.

Es wurde entschieden, die wenigen Baulücken in der Neuen Mitte nicht zwingend während der Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen, da dadurch lediglich eine kurzfristig praktikabel erscheinende Bebauung/Nutzung entstehen könnte. Anstelle dessen wurden öffentliche Grünflächen als Interims-Lösungen erstellt.

Das Vorhaben des ebenfalls für die Neue Mitte vorgesehenen Rathausneubaus wurde nach umfangreichen Diskussionen im alten Ortskern, der Alten Stadtmitte“ und somit am tradierten Standort, in der Bahnhofstraße 26 realisiert, sodass sowohl diese Fläche als auch eine Fläche der ev. Kirchengemeinde, beides „Filet“-Grundstücke im Zentrum, noch zu beplanen und zu bebauen sind und für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen.

Die Neue Mitte soll in Zukunft insgesamt ihrer Funktion als Sozial- und Kulturzentrum, ergänzt mit Einkaufsmöglichkeiten gerecht werden, gewachsene Gewerbestrukturen sollen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

Alle öffentlichen Bereiche sollen Mehrfachnutzungen ermöglichen und entsprechend gestaltet werden. Der Gestaltung der Straßenräume und der Plätze im Sinne einer Stärkung der Aufenthaltsqualität trotz Bereitstellung eines ausreichenden Parkraumes soll hierbei besonderer Stellenwert eingeräumt werden. Zudem soll die Chance einer Neuordnung der verkehrlichen Erschließung genutzt werden.

Die Entwicklung der Neuen Mitte zum urbanen Zentrum ist Teil des 2019 fertiggestellten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Neu-Anspach. Perspektiven 2040“ (Projekt-Nr. 5.3.3 „Architektenwettbewerb: Neue Mitte“ und 5.3.4 „Marktplatzkonzept“), kurz ISEK 2040.

Beschreibung des Verfahrens

Das ISEK 2040 bietet ein übergeordnetes Leitbild und damit einen klar umrissenen Rahmen der Stadtentwicklung Neu-Anspachs für die nächsten rund 20 Jahre.

Vom direkten Wohnumfeld abgesehen soll das Stadtzentrum, die „Neue Mitte“, dabei wesentlich zur Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt und Heimat beitragen. Gleichzeitig soll es in der Außenwahrnehmung als Aushängeschild dienen. Unabhängig von quartiersbezogenen Zielen soll das Zentrum als lebenswerter Stadtraum erhalten, aufgewertet und belebt werden.

Die geplante Maßnahme der Entwicklung der Neuen Mitte ist im Oktober 2021 zudem in das **Landesprogramm „Zukunft Innenstadt“** aufgenommen worden und wird dementsprechend im Auftrag des Landes Hessen finanziell gefördert. Mit dem Antrag zur Aufnahme in das Programm „Zukunft Innenstadt“ hat die Stadtverordnetenversammlung erneut bestätigt, dass angestrebt wird, mit den Projekten und Maßnahmen des Innenstadtbudgets, die Innenstadt Neu-Anspachs zu stärken. Die genannten Maßnahmen und Projekte sollen dazu beitragen, die Ziele der Strategie für die Innenstadt zu erreichen.

Im konkreten **Projekt: „Architektenwettbewerb Neue Mitte“** geht es um den Wandel der Neuen Mitte zu einem lebendigen, identitätsstiftenden städtebaulichen Gesamtensemble mit hoher Funktionalität, das die Qualitäten und die Infrastruktur der ursprünglichen Dorfkerne ergänzt.

Mit der Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs wird die Chance gesehen, kreative Ideen für die potenzielle künftige Nutzung sowie einen ganzheitlichen Ansatz zu erhalten, der Aspekte

wie das im ISEK 2040 definierte Gründerzentrum berücksichtigt, aber auch Schwerpunkte im Bereich Gesundheit setzt. Zudem ist die Einbeziehung der Öffentlichkeit möglich, gewünscht und für die Akzeptanz in der Bevölkerung von großer Bedeutung.

Der besonderen Würdigung bedürfen bei der Bearbeitung die Belange

- der verkehrlichen Erschließung,
- der Parkplatzflächen,
- der städtebaulichen Integration in die Umgebung unter Berücksichtigung vorhandener Nutzungen,
- die Schaffung quartiersbezogener Grünräume.
- die Erzeugung von Aufenthaltsqualität und Lebendigkeit.

Der Auslober hat sich für die Durchführung eines Wettbewerbs entschieden, um geeignete Lösungsansätze zu finden.

Der Planungswettbewerb soll als 2-stufiger städtebaulicher Ideenwettbewerb mit vorgeschaltetem Interessenbekundungsverfahren und ergänzender Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelobt werden und zielt auf den Gewinn einer großen Vielfalt von Lösungsvorschlägen ab.

Beschreibung des Verfahrens

Gegenstand des Wettbewerbs

Der Wettbewerb erstreckt sich auf die Aufgabenfelder Städtebau, Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr, Landschafts- und Freiraumplanung sowie Planung von Gebäuden. Teilnahmeberechtigt sind ArchitektInnen und/oder Stadtplaner*innen, Städtebauarchitekt*innen mit Unterstützung von Landschaftsarchitekt*innen.

Gegenstand des Wettbewerbes ist die Entwicklung eines tragfähigen städtebaulichen Konzeptes, das Antworten auf die unter Teil B der Auslobung im Einzelnen aufgeführten Fragestellungen gibt.

Der Wettbewerb ist interdisziplinär angelegt.

Wettbewerbsarten und Wettbewerbsverfahren, Sprache des Wettbewerbs

Der Wettbewerb wird als nichtoffener, zweiphasiger, kooperativer städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Vor dem Wettbewerb findet ein vorgeschaltetes qualifizierendes Auswahlverfahren statt.

Das Verfahren verläuft in der 1. Phase anonym, in der 2. Phase kooperativ (gem. § 3 (5) RPW 2013).

Der Wettbewerb wird durchgeführt mit 15 teilnehmenden Büros in der ersten Phase und 6 Teilnehmern in der zweiten Phase.

Interessenten können sich in einem offenen Verfahren um die Teilnahme bewerben. Sind mehr als 15 Teilnehmer zur Teilnahme zugelassen, wird vom Auslober durch Los ermittelt.

Die Kriterien für die Auswahl der Teilnehmer sind Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Qualifikation. Letztere begründet sich durch die Vertiefung der Büros im Bereich Städtebau.

Zur Teilnahme an diesem Wettbewerb wurden vom Auslober vorab folgende xx Teilnehmer ausgewählt und als gesetzte Teilnehmer eingeladen. Die Eignungskriterien der gesetzten Büros wurden geprüft.

Gesetzte Teilnehmer

- xxxx
- xxxx
- xxxx

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Als Teilnahmehindernisse gelten die unter RPW 4.2 beschriebenen.

Wettbewerbsteilnehmer und Preisrichter, sachverständige Berater sowie sonstige Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Wettbewerbsbedingungen einverstanden.

Beschreibung des Verfahrens

Modalitäten der Bewerbung

Eine Bewerbung ist nur mit dem vom Auslober ausgegebenen formalisierten Bewerbungsbogen möglich. Die Bewerbungsunterlagen stehen für einen uneingeschränkten und vollständigen direkten Zugang gebührenfrei zur Verfügung unter:

www.subreport.de/XXXXXX

Zum Auswahlverfahren wird nur zugelassen, wer diesen Bewerbungsbogen verwendet und fristgerecht **ausschließlich über die o. g. Vergabeplattform** eingereicht hat.

Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben, ein Anspruch auf Kostenersatzung besteht nicht.

Bei einer Bewerbung als Bürgergemeinschaft ist ein bevollmächtigter Vertreter zu benennen; jedes Mitglied der Bürgergemeinschaft hat einen separaten Bewerbungsbogen auszufüllen. Ausnahme bilden die Referenzen, diese gelten in Summe für die Bürgergemeinschaft.

In seiner Bewerbererklärung und den dargestellten Projekten belegt der Bewerber seine wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit sowie seine technische und berufliche Leistungsfähigkeit (§§ 45 und 46 Vergabeverordnung - VgV 2016).

Insgesamt macht er seine besondere Eignung und Kompetenz für die anstehende Wettbewerbsaufgabe deutlich, die er erwarten lässt, dass er einen guten Lösungsvorschlag macht.

Den formalen Kriterien müssen die Bewerber, wenn sie zum Auswahlverfahren zugelassen werden wollen, ausnahmslos genügen.

Geforderte Nachweise

- ausgefüllter und vom Bewerber rechtsverbindlich unterschriebener Bewerbungsbogen (Antrag auf Teilnahme am Wettbewerbsverfahren).
- ein aktueller (**nicht älter als 3 Monate**) Handelsregister- bzw. Partnerschaftsregisterauszug; vorzulegen als GmbH bzw. PartGmbH (soweit erforderlich)
- Nachweis der Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung durch beigefügte Kopie der Eintragungsurkunde in die Architektenkammer (Architekt bzw. Stadtplaner) bzw. Bauvorlageberechtigung, jeweils **nicht älter als 6 Monate bzw. gültig für das Jahr 2022**

Nichtvorlage bzw. nicht rechtzeitige Vorlage des vom Bewerber unterschriebenen Bewerbungsbogens sowie der Erklärungen zu § 123 und § 124 GWB, Nichtvorlage des aktuellen Handelsregisterauszuges (soweit erforderlich) führen zum Ausschluss der Bewerbung. Bewerbungen nur für Teilleistungen sowie Mehrfachbewerbungen führen ebenfalls zum Ausschluss der Bewerbung.

Nachweis der beruflichen Befähigung

Jeweils ein Referenzprojekt zum Nachweis der fachlichen Eignung den folgenden Kategorien:

- a) Teilnahme an einem städtebaulichen Ideen- und/oder Realisierungswettbewerb nach RPW in den letzten 10 Jahren (einschl. 2012)
- b) Nachweis eines städtebaulichen oder/und landschaftsplanerischen Projektes der letzten 5 Jahre (einschl. 2017) in ähnlicher Größenordnung mit Angaben zu Projektbezeichnung, Auftraggeber, Leistungsumfang.

Beschreibung des Verfahrens

Referenzen aus früheren Tätigkeiten in anderen Büros werden zugelassen, soweit dargelegt werden kann, dass diese in leitender Position erbracht worden sind.

Der Bewerbung sind die o.g. Unterlagen (maximal zwei DIN A4 Blätter), gegebenenfalls allgemeinverkleinert, beizufügen.

Qualifizieren sich mehr als 15 Bewerber, entscheidet das Los. Teilnahmeberechtigt sind nur die ausgewählten Büros. Bewerber, die bis zum genannten Termin ihre Teilnahme nicht erklärt haben, sind zur Teilnahme nicht mehr berechtigt. Für diese Fälle werden Nachrücker bestimmt. Bewerber, die ausgewählt bzw. gelost worden sind, erhalten bis zum _____ eine schriftliche Einladung zur Wettbewerbsteilnahme.

Wettbewerbsteilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, welche die in der Auslobung geforderten fachlichen Anforderungen sowie die sonstigen Zulassungsvoraussetzungen erfüllen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Stadtplaner*in, Städtebauarchitekt*in, Landschaftsarchitekt*in, Architekt*in zu führen. Architekt*innen und Landschaftsarchitekt*innen sind in Zusammenarbeit mit Stadtplaner*innen/Städtebauarchitekt*innen zulässig. Ist die Berufsbezeichnung im jeweiligen Heimatstaat gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Architekt, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 2005/36/EG und

den Vorgaben des Rates vom 07. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABl. EU Nr. L 255 S. 22) entspricht.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Bewerbergemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft die fachlichen Anforderungen und die Bewerbergemeinschaft insgesamt die sonstigen Zulassungsvoraussetzungen erfüllt. Die Bewerbergemeinschaft hat einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen, der für die Wettbewerbsleistung verantwortlich ist.

Bei teilnehmenden Bewerbergemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein.

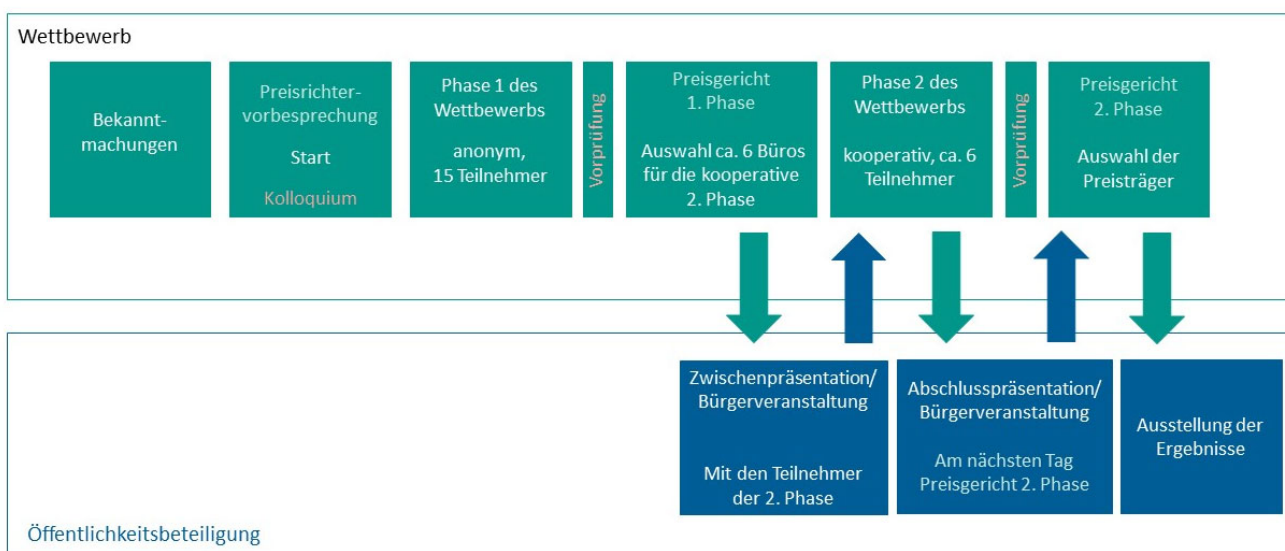
Berater*innen, Fachplaner*innen und Sachverständige unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

Als Teilnahmehindernisse gelten auch hier die unter RPW 4.2 beschriebenen. Ausgeschlossen von der Teilnahme an Wettbewerben sind Personen, die infolge ihrer Beteiligung an der Auslobung oder Durchführung des Wettbewerbes bevorzugt sind oder Einfluss auf die Entscheidung des Preisgerichts nehmen können. Gleiches gilt für Personen, die sich durch Angehörige oder ihnen wirtschaftlich verbundene Personen einen entsprechenden Vorteil oder Einfluss verschaffen können.

Beschreibung des Verfahrens

Verfahrensablauf

Die Öffentlichkeit soll aktiv in den Prozess mit eingebunden werden. Daher wird folgendes Verfahren gewählt und entsprechend mit der Architektenkammer Hessen abgestimmt:



Preisrichtervorbesprechung

Der inhaltliche Teil des Wettbewerbs startet mit dem erstmaligen Treffen des Preisgerichtes zur Preisrichtervorbesprechung. Das Preisgericht kann in seiner Sitzung die Leistungen des Wettbewerbs sowie die Aufgabenstellung modifizieren.

Schriftliche Rückfragen

Nach der Auswahl der teilnehmenden Büros und dem Versand der Auslobungsunterlagen können Rückfragen bis zum in der Terminübersicht genannten Datum ausschließlich über *subreport elvis* an das betreuende Büro gestellt werden.

Rückfragenkolloquium

Weiterhin findet zu Beginn des Verfahrens, unter Ausschluss der Öffentlichkeit, ein Rückfragenkolloquium mit den teilnehmenden Büros statt. Dieses dient der Beantwortung von inhaltlichen Fragen, die zur Bearbeitung der Aufgabenstellung notwendig sind. Die beantworteten Rückfragen aller Teilnehmer werden den Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt.

Beschreibung des Verfahrens

Phase 1

Im Anschluss beginnt die erste, anonyme Bearbeitungsphase des Wettbewerbs.

1. Preisgerichtssitzung

Nach Abschluss der ersten Bearbeitungsphase tagt auf Grundlage der Vorprüfung nicht öffentlich das Preisgericht. Es werden 6 Arbeiten für die zweite Bearbeitungsphase ausgewählt. Den ausgewählten Entwurfsverfassern werden allgemeine und individuelle Empfehlungen für die abschließende 2. Phase mitgegeben.

Phase 2

Es schließt die 2. Phase des Wettbewerbs an. Für diese zweite, kooperative Phase des Wettbewerbs wird die Anonymität aufgehoben.

Zwischenpräsentation / Workshops (öffentliche Veranstaltung)

In einer öffentlichen Veranstaltung stellen die für die 2. Phase ausgewählten Teilnehmer der Öffentlichkeit ihre Ideen und Konzepte in einer moderierten Veranstaltung vor. Im Anschluss an die Präsentation der Entwürfe haben die Anwesenden die Möglichkeit, mit den Planern gemeinsam die Entwürfe zu diskutieren, aber auch Lob und Kritik zu äußern. Die Ergebnisse der Diskussion werden aufbereitet und allen Wettbewerbsteilnehmern zur Verfügung gestellt.

Abschlusspräsentation (öffentliche Veranstaltung)

In einer zweiten Veranstaltung stellen die Teilnehmer der 2. Phase ihre finalen Entwürfe dem Preisgericht und der interessierten Öffentlichkeit vor.

Im Anschluss an die Präsentation der Entwürfe haben die Anwesenden die Möglichkeit, die Entwürfe zu diskutieren.

2. Preisgerichtssitzung

An die öffentliche Veranstaltung schließt sich die 2. Preisgerichtssitzung (nicht öffentlich) am darauffolgenden Tag an. Der Auslober informiert die Teilnehmer unverzüglich über das Ergebnis durch Versendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung.

Öffentliche Ausstellung

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens werden die eingereichten Arbeiten über eine Dauer von rd. 1 Woche ausgestellt.

Dieses kooperative Verfahren ermöglicht sowohl eine Einbindung der von der Planung Betroffenen als auch der Bürgerschaft.

Beschreibung des Verfahrens

Preisgericht (§ 6 RPW)

Die eingereichten Arbeiten werden durch folgendes Gremium beurteilt:

Fachpreisrichter*innen (davon 1 Stellvertreter)

- Jochen Füge, Stadtplaner ISR Düsseldorf
- Prof. Jürgen Hauck, THM
- N.N
- N.N
- N.N.

Sachpreisrichter*innen (davon 1 Stellvertreter)

- Bürgermeister Thomas Pauli
- Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt (voraussichtlich Sarah Corell)
- Vertreter ev. Kirche
- Vertreter Eigentümer Feldberg-Center

Sachverständige (ohne Stimmrecht)

- Vertreter CDU-Fraktion
- Vertreter SPD-Fraktion
- Vertreter Fraktion Bündnis 90 / die Grünen
- Vertreter bnow-Fraktion
- Vertreter FWG-Fraktion
- Vertreter NBL-Fraktion
- Vertreter FDP
- Vertreter AG Neue Mitte / Walter-Lübcke-Platz
- Vertreter AG Siedlungsentwicklung
- Vertreter kath. Kirche
- Vertreter REWE
- Vertreter Gewerbeverein
- Bernhard Büttner
- Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt (voraussichtlich Katharina Voß)
- Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft (voraussichtlich Markus Wolf)
- Bauaufsichtsbehörde Hochtaunuskreis

Auswahlgremium für Bewerbungsverfahren

- Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin
- Ivonne Linne, Architektin
- N.N.

Beschreibung des Verfahrens

Vorprüfung und Moderation

PlanES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.,
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH
vertreten durch:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Dipl.-Ing. (FH) Ivonne Linne

Die eingereichten Wettbewerbsarbeiten werden anhand von Prüfkriterien durch die Vorprüfung und die sachverständigen Beraterinnen und Berater geprüft. Die Vorprüfung erfolgt in Abstimmung mit dem Auslober. Die Prüfung erfolgt als Fakten-Prüfung und Beschreibung der jeweiligen Wettbewerbslösung.

Wettbewerbsunterlagen

Die Auslobungsunterlagen stehen zur Verfügung unter:

www.subreport.de/E.....

Auslobungstext

Teil A – Auslobungsbedingungen
Teil B – Rahmenbedingungen
Teil C – Aufgabenstellung

sowie folgende digitale Anlagen
(Teil D der Auslobung):

1. Übersichtsplan (Stadtkarte, Stadtplan)
2. Luftbild / Orthofoto (.pdf)
3. Lageplan (dxf / pdf)
4. Stellplatz- und Ablösesatzung (.pdf)
5. Bebauungsplan mit Festsetzungen (1979) (.pdf)
6. Bodengutachten (.pdf)
7. Grundrisse Feldberg Center (.pdf / .dwg)
8. Planung Marktplatz (.pdf)
9. Einzelhandelsgutachten (GMA 2015)
10. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (2019)
11. Planauskunft Kanal (.pdf)
12. Planauskunft Wasserleitungen (.pdf)
13. Planauskunft Syna Strom (.pdf)
14. Planauskunft Dt. Telekom (.pdf)
15. Berechnungsformular Flächen (.xlsx)
16. Berechnungsformular Stellplätze (.xlsx)
17. Formblatt Verfassererklärung (.pdf)
18. Formblatt Nutzungsvereinbarung (.pdf)
19. Modelleinsatzplatte (wird beim Rückfragenkolloquium ausgegeben)
20. Vorstellungen Öffentlichkeit, AG Neue Mitte

Beschreibung des Verfahrens

Wettbewerbsleistungen

- Jeder Verfahrensteilnehmer darf je Phase nur eine Wettbewerbsarbeit einreichen. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten. Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn der Teilnehmer sich Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt hat.
- Die folgenden Vorgaben hinsichtlich Blattformat und Anzahl der zugelassenen Pläne/ Erläuterungsblätter sind zwingend einzuhalten. Darüberhinausgehend eingereichte Leistungen werden nicht berücksichtigt.
- Alle Pläne sind genordet darzustellen.
- Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift und der Erläuterungsbericht nur in deutscher Sprache anzufertigen.

Einzureichen sind:

PHASE 1 (anonym)

Von den Teilnehmern werden folgende Verfahrensleistungen verlangt:

- Schwarzplan
- Städtebaulicher und landschaftsplanerischer **Gesamtanlageplan**, Maßstab 1:1.000
- Zur Veranschaulichung und Präzisierung der übergeordneten Leitidee soll hierbei eine aussagekräftige Darstellung gewählt werden zu
 - der geplanten Verteilung der Baumassen/Baustrukturen als Dachaufsicht
 - Gliederung und Nutzungsbestimmung der Freiräume
 - Gliederung und Nutzungsbestimmung der Erschließungsflächen
 - Anzahl der Geschosse
- Schematische Darstellung Leitidee, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung der Nutzungsverteilung und Wohnungstypologien, ohne Maßstab

- Schematische Darstellung des Grün- und Freiraumkonzeptes, ohne Maßstab
- Schematische Darstellungen zum Verkehrskonzept einschließlich Fuß- und Radwege, ohne Maßstab
- Erläuterungsbericht, in den Plan integriert und kurzgefasst zu folgenden Stichpunkten: Leitgedanke, städtebauliches Konzept, Nutzungsverteilung, Freiraumkonzept, Erschließungskonzept
- Ggf. weitere zur Erläuterung des Konzepts hilfreiche Piktogramme/Prinzipiskizzen (z. B. zu Städtebau, Freiraum, Erschließung, Lärmschutz, Klima, ...)
- Berechnung des Nettobaulandes und der möglichen Anzahl Wohneinheiten (Annahme: 100 m² BGF/WE)

PHASE 2 (kooperativ)

Von den Teilnehmern werden folgende Verfahrensleistungen verlangt:

Überarbeitung und Vertiefung des städtebaulichen Entwurfs entsprechend der Empfehlungen des Preisgerichts

- Schwarzplan 1:5.000
- Verkehrskonzept M 1: 2.500
- Grün- und Freiflächenkonzept M 1: 2.500
- Städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept M 1:1.000

Anschauliche Darstellung des Konzepts mit Angaben zu:

- Einbindung in den räumlichen Kontext und Anknüpfungspunkten an die Umgebung
- Kubatur und Verteilung der Baukörper
- Geschossigkeiten
- Nutzungsverteilung
- Freiraumgestaltung

Beschreibung des Verfahrens

- Erschließung des Gebiets und der Gebäude für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer
- Stellplatzkonzept (privat/öffentlich)
- ein Teil-Lageplan als Gestaltungsplan, Maßstab 1:500
Exemplarisch für einen den städtebaulichen Entwurf charakterisierenden Gebietsausschnitt, Lage nach Maßgabe des Preisgerichts, mit Aussagen zu:
 - Bautypologien/Wohnformen
 - Geschossigkeiten/Gebäudehöhen
 - Ggf. Dachgestaltung/-nutzungen
 - Einrichtung des öffentlichen Raumes: Lage und Gestaltung mit Aufenthaltsflächen, Wegeverbindungen, (Kinder-) Spielmöglichkeiten...
 - Darstellung der Erschließung inklusive Lage der Tiefgaragenzufahrten
 - Lage und Anzahl der Pkw- und Fahrrad-Stellplätze auf den privaten Grundstücken
 - Müllstandorte
- zwei zum Verständnis hilfreiche Schnitte M 1:500 zum Teil-Lageplan (M 1:500)
- Zwei aussagekräftige räumliche Perspektiven, einfache (auf den Aufwand bezogene) und skizzenhafte Darstellungen sind ausreichend, davon ein Detail einer den städtebaulichen Entwurf prägenden Situation sowie eine Vogelperspektive eines Teilbereichs. Die Blickwinkel werden bei Bedarf vom Preisgericht festgelegt.
- Schematische Darstellung möglicher Realisierungsphasen für Freiraum und Bebauung
- Ggf. weitere zur Erläuterung des Konzepts hilfreiche Piktogramme/Prinzipiskizzen
- Stellplatznachweis gemäß Satzung der Stadt Neu-Anspach, s. Anhang
- Flächenkalkulation: d. h. Nettobauland, öffentliche Freiflächen, Verkehrsflächen, oberirdische BGF, ...
- überschlägige Berechnung der Anzahl der Wohneinheiten (Annahme: 100 m² BGF/WE)
- Erläuterungsbericht: max. 2 Seiten DIN A4, separat abzugeben, die Beschreibung soll in Anlehnung an die Beurteilungskriterien gegliedert werden
- Massenmodell M 1:500 als Einsatzplatte
Das Modell ist im M 1:500 auf der vom Auslober zur Verfügung gestellten Grundplatte darzustellen, die das Baugrundstück in seinen exakten Abmessungen gemäß dem Verlauf seiner Grenzen abbildet.
Ein Einsatzmodell mit Darstellung der Umgebung wird angefertigt. Das Modell soll als einfaches Arbeitsmodell ausgebildet werden.

Layoutvorgabe

In der **1. Phase** sind die geforderten Leistungsbestandteile abzugeben als:

- 1 Satz à 1 Präsentationsplan, DIN A0 gerollt, einseitig bedruckt
- 1 Satz Vorprüfpläne DIN A0 Querformat, gefaltet, farbig sowie
- 1 Satz Vorprüfpläne, verkleinert auf DIN A3, farbig (Normalpapier ausreichend (80-100g/m²))

Beschreibung des Verfahrens

In der **2. Phase** sind die geforderten Leistungsbestandteile abzugeben als:

- 1 Satz à 3 Präsentationspläne DIN A0
- 1 Satz Vorprüfpläne DIN A0 Querformat, gefaltet, farbig
- 1 Satz Vorprüfpläne, verkleinert auf DIN A3, farbig sowie
- Modell, transportierbar verpackt

Ergänzend zum Entwurf werden in beiden Phasen gefordert:

- Verfassererklärung abzugeben auf beigefügtem Vordruck, unterschrieben mit Angabe aller an der Entwurfslösung beteiligten Mitarbeiter*innen, in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag, der lediglich mit der Beschriftung „Verfassererklärung“ und der Kennzahl versehen ist (siehe Anlage)
- Vereinbarung zur Nutzung digitaler Daten. Das beigefügte Formblatt der Vereinbarung zur Nutzung von Geodaten ist unterschrieben und ebenfalls in einem separaten verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag (s.o.) mit der Beschriftung „Vereinbarung Nutzung digitaler Daten“ abzugeben (siehe Anlage xx).

Hinweis:

Verfassererklärung und Vereinbarung zur Nutzung digitaler Daten bitte in zwei SEPARATEN, eindeutig beschrifteten Umschlägen abgeben!

- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen, DIN A4

Zusätzlich in beiden Phasen digital auf CD-ROM, DVD oder USB:

- Prüfpläne (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, ggf. Detailzeichnungen) im .dwg / .dxf-Format (AutoCAD Versionen 2000 bis 2018) mit geschlossenen Polygonen zur Flächenermittlung. Auf Planlayout, wie z.B. Bäume, Grafiken etc. soll hier verzichtet werden.
- Präsentationspläne im PDF-Format
- Perspektiven (soweit vorhanden) als gesonderte DIN-A4-PDF-Datei (Auflösung 300 dpi)
- Erläuterungsbericht im PDF-Format
- Alle Berechnungen im .xlsx-Format

Alle einzureichenden digitalen Daten sind auf einem geeigneten Datenträger zusammen mit den übrigen Unterlagen einzureichen.

ANWESENHEIT DER TEILNEHMER

Für die zweite Phase ist die Teilnahme an der Zwischenpräsentation und an der Abschlusspräsentation (Vorstellung ca. 20 Minuten + 5 Minuten Rückfragen) verpflichtend. Für die Zwischenpräsentation ist von den Teilnehmern keine digitale Präsentation erforderlich. Die Präsentation erfolgt an den eingereichten digitalen Lageplänen, welche auf eine Leinwand projiziert werden.

Die Termine können der Terminübersicht entnommen werden.

Teil B – Rahmenbedingungen

Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit

Die geforderten Wettbewerbsleistungen sind jeweils an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, insgesamt 6 cm breit) zu kennzeichnen. Als Kennzahl dürfen nicht gewählt werden:

- Datum der Wettbewerbsabgabe
- Zahlenreihe
- Sechs gleiche Ziffern
- Geburtsdatum des Verfassers

Die Unterlagen der Wettbewerbsarbeit und ihre Verpackung sowie die digitalen Daten dürfen keinerlei Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale des Verfassers tragen.

Anonymität der digitalen Daten

Bei Einreichung der Daten auf CD-ROM oder USB ist die Anonymität sicherzustellen. Dieses bezieht sich unter anderem auf die Datei und den Layer-Namen, aber auch auf versteckte Informationen zur Datei, in der beispielsweise der Autor der Datei genannt wird. Entsprechende Hinweise sind vor dem Abspeichern zu löschen. Dazu muss für das Dokument in der Befehlsleiste ‚Datei‘/‚Eigenschaften‘ aufgerufen werden. Dort ist in der Rubrik ‚Datei-Info‘ der dortige Inhalt zu löschen. Ebenso ist unter ‚Extras‘ / ‚Optionen‘/ ‚Benutzerinfo‘ zu verfahren. Es wird Sicherheitshalber empfohlen, das Dokument zu kopieren und anschließend zu überprüfen, ob keine Benutzerhinweise mehr zu finden sind. Es wird gewährleistet, dass alle von den Teilnehmern eingereichten Dateien ausschließlich zum Zweck der Vorprüfung verwendet, vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergereicht werden. Dieses bezieht sich bei CAD-Dateien insbesondere auch auf integrierte Dateibestandteile wie z. B. Bibliotheken.

Bewertungskriterien

Folgende Kriterien werden für die Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten angewendet:

- Qualität, Identitätsstiftung und Nachhaltigkeit der Struktur- und Gestaltungsidee des Gesamtkonzepts
- Qualität der städtebaulichen Struktur und Gestalt
- Qualität und Realisierbarkeit des Freiflächenkonzepts
- Einbindung in das Umfeld (städtebauliche und freiräumliche Verflechtung, Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Bezüge)
- Funktionserfüllung, Wirtschaftlichkeit und technische Realisierbarkeit
- Umgang mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen
- Planungs- und baurechtliche Umsetzbarkeit

Die Reihenfolge der Aufzählung stellt keine Gewichtung der Kriterien dar.

Teil B – Rahmenbedingungen

Termine (vorläufig)

Verfahrenseinleitung

Bekanntmachung HAD – voraus. Juli 2022

Bewerbungsfrist

endet xxxxx (+ 30 Tage)

Preisrichtervorbesprechung

unmittelbar nach Ende der Bewerbungsfrist

Teilnahmeaufforderung der ausgewählten Teilnehmer

xxxxx

Versand der Wettbewerbsunterlagen

August 2022

Rückfragen

bis xxxxxx (Eingang)

Rückfragenkolloquium

Ende August 2022

Abgabe der Planunterlagen – PHASE 1

Oktober 2022

Abgabe des Modells

xxxxxx

Vorprüfung – Phase 1

einschl. Bericht min. 4 Wochen

1. Preisgerichtssitzung

Mitte Dezember 2022

Zwischenpräsentation / Öffentliche Veranstaltung

zeitnah nach Preisgerichtssitzung 1

Aufforderung zur Abgabe Phase 2

zeitnah nach Preisgerichtssitzung 1

Abgabe der Planunterlagen – PHASE 2

Mitte Februar 2022

Vorprüfung – Phase 2

einschl. Bericht min. 4 Wochen

Abschlusspräsentation / Vorstellung der Ergebnisse - Öffentliche Veranstaltung

März 2023

2. Preisgerichtssitzung

März 2023

Ausstellungseröffnung / Ausstellung

März 2023

Teil B – Rahmenbedingungen

Versand der Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsunterlagen stehen für einen uneingeschränkten und vollständigen direkten Zugang gebührenfrei zur Verfügung unter:

www.subreport.de/E.....

Die Auslobungsunterlagen werden den Teilnehmern spätestens am xx.xx.xxxx im o. g. Portal zur Verfügung gestellt.

Rückfragen

Rückfragen zur Aufgabenstellung können schriftlich ausschließlich über die Bieterkommunikation unter

www.subreport.de/E.....

bis zum xx.xx.xxxx, 12.00 Uhr (Eingang) gerichtet werden an:

PlanES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.

Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Alte Brauereihöfe, Leihgesterner Weg 37,

35392 Gießen

Am xx.xx.xxxx um xx.xx Uhr veranstaltet der Auslober ein digitales Kolloquium (Videokonferenz via „Zoom“, Link wird zugeschickt) mit den Wettbewerbsteilnehmer*innen, Preisrichter*innen, Sachverständigen und Vorprüfer*innen, bei dem weitere mündliche Rückfragen gestellt werden können.

Die Preisrichtervorbesprechung erfolgt vorab.

Die schriftlich eingegangenen Fragen werden bei dem Rückfragenkolloquium beantwortet.

Diese Antworten sowie die Antworten auf die mündlichen Fragen werden in einem schriftlichen Protokoll an die Teilnehmer versandt. Das Protokoll wird Bestandteil der Auslobung.

Vertraulichkeit von Information

Von einer individuellen Rücksprache der Teilnehmer mit den jeweiligen Ämtern oder dem Auslober ist abzusehen. Fragen zu den Inhalten dieser Auslobung sind ausschließlich an das wettbewerbsbetreuende Planungsbüro, PlanES zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche zur Verfügung gestellten Unterlagen vertraulich zu behandeln sind und ausschließlich für die Zwecke dieses Verfahrens verwendet werden dürfen, soweit sie nicht öffentlich zugänglich oder bekannt sind oder ohne Mitwirkung der Verfahrensbeteiligten bekannt werden. Eine Weitergabe der zur Verfügung gestellten Unterlagen an Dritte ohne ausdrückliche Zustimmung des Auslobers ist nicht erlaubt.

Abgabe der Wettbewerbsarbeit

Der Einlieferungstermin für die Wettbewerbspläne ist der xx.xx.xxxx bei der Wettbewerbsbetreuung (PlanES). Bis 12.00 Uhr ist das Büro besetzt. Bis dahin müssen die persönlich abgegebenen Wettbewerbspläne eingereicht sein.

Wenn die Unterlagen mit der Post oder dem Kurier verschickt werden, gilt als Zeitpunkt der Einlieferung:

- die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, wenn die Arbeit bei der angegebenen Adresse persönlich abgegeben wird,

Teil B – Rahmenbedingungen

- das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, wenn die Arbeit bei der Post, der Bahn oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird.

Der Teilnehmer sorgt dafür, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der (Datums-/Post-/Tages-) Stempel auf dem Versandgut oder der Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, dass nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Auslobers zu verwenden.

Über die Zulassung rechtzeitig bei Post oder anderen geeigneten Beförderungsmitteln eingelieferter Wettbewerbsarbeiten, die später als 14 Tage nach dem Einlieferungsdatum eintreffen, entscheidet das Preisgericht.

Bearbeitungshonorar und Prämierung

Für den Wettbewerb wird insgesamt ein Preisgeld von 50.000 € (zzgl. MwSt.) zur Verfügung gestellt.

Für die Teilnehmer der 2. Phase wird eine Aufwandsentschädigung von insgesamt 20.000 € (netto) zur Verfügung gestellt. Anspruch auf dieses Honorar (anteilig gemäß Anzahl aller zugelassenen Verfahrensteilnehmer) haben alle Verfahrensteilnehmer, die fristgerecht einen vollständigen und prüffähigen Beitrag eingereicht haben. Ob ein Beitrag diese Kriterien erfüllt, entscheidet das Preisgericht.

Darüber hinaus werden 30.000 € (netto) als Preisgelder zur Verfügung gestellt.

1. Preis 15.000 € [50 %]
2. Preis 12.000 € [40 %]
3. Preis 3.000 € [10 %]

Das Preisgericht ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss eine andere Aufteilung der Preisgelder vorzunehmen.

Die Auszahlung der Honorare und Preisgelder erfolgt gegen Rechnungsstellung der Teilnehmer im Anschluss an das Verfahren. In den Summen ist die Mehrwertsteuer nicht enthalten, sie ist gesondert in Rechnung zu stellen.

@ Abstimmung mit AKH erfolgt gegenwärtig

Abschluss des Wettbewerbs

Der Auslober informiert die Teilnehmer unverzüglich über das Ergebnis durch Versendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung.

Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse

Die Wettbewerbsergebnisse werden im Anschluss an das Verfahren zeitnah öffentlich ausgestellt. Ort, Eröffnung und Dauer der Ausstellung werden allen Beteiligten nach dem Preisgericht bekannt gegeben.

Weitere Beauftragung und Verpflichtung der Teilnehmer

Eine weitere Beauftragung im Anschluss an den Ideenwettbewerb ist derzeit nicht vorgesehen.

Teil B – Rahmenbedingungen

Eigentum und Urheberrecht / Nutzung

Wettbewerbsarbeiten dürfen vom Auslober veröffentlicht werden. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz beim Verfasser. Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Rückversand

Nicht prämierte Arbeiten werden vom Auslober nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt der Teilnehmer damit, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten.

Bindende Vorgaben des Wettbewerbs

Keine

Nachweis der Eignung im Verhandlungsverfahren

Ein Verhandlungsverfahren wird im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren voraussichtlich nicht durchgeführt.

Nachprüfung

Unbeschadet der Prüfungsmöglichkeiten von Aufsichtsbehörden unterliegt die Vergabe öffentlicher Aufträge und von Konzessionen der Nachprüfung durch die Vergabekammern (§ 155 ff GWB).

Vergabepflichtstelle ist die Vergabekammer beim Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt.

Lage im Raum

Stadt Neu-Anspach

Mit ihren vier Stadtteilen Anspach, Hausen-Arnzbach, Rod am Berg und Westerfeld liegt Neu-Anspach, auch als „Kleeblatt im Taunus“ bekannt, im Hochtaunuskreis. Die Stadt grenzt im Nordwesten und Norden an die Stadt Usingen, im Osten an die Gemeinde Wehrheim, im Süden an die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe sowie im Westen an die Gemeinde Schmitten. Als einzige Gemeinde des Hochtaunuskreises grenzt Neu-Anspach nicht an einen anderen Landkreis. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 36,14 Quadratkilometern, die Einwohnerzahl betrug bei der letzten Erfassung 14.619 (am 31.12.2020, Quelle: wiki).

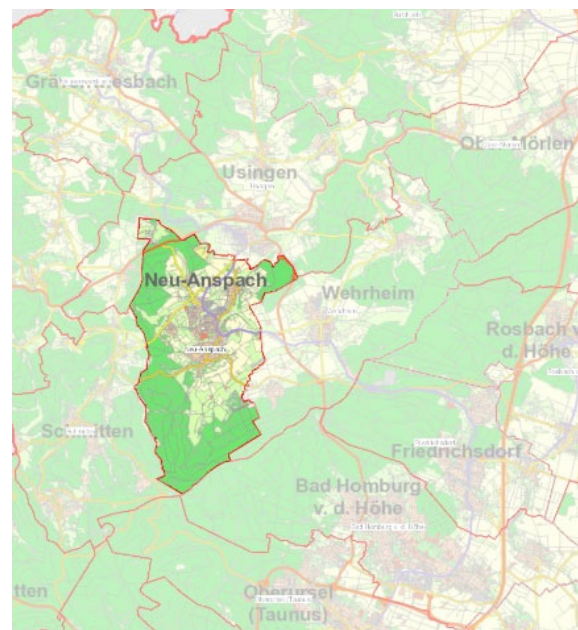


www.wikipedia.de (23.02.2022)

Die Landschaft ist hügelig und wird im Nahbereich der Ortschaften überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Naturpark Hochtaunus. Die bekanntesten Sehenswürdigkeiten der Umgebung sind das Freilichtmuseum Hessenpark sowie der nahegelegene Freizeitpark Lochmühle in Wehrheim und das Römerkastell Saalburg, beide in Bad Homburg.

Der namensgebende Stadtteil Anspach findet sich im Jahr 1274 erstmals in den Urkunden. In ihrer heutigen Form entstand die Stadt Neu-Anspach im Zuge der Gebietsreform in Hessen am 1. Dezember 1970 als freiwilliger Zusammenschluss der ehemals selbstständigen, überwiegend landwirtschaftlich geprägten Gemeinden Anspach, Hausen-Arnzbach und Rod am Berg. Richtungsweisend waren Parlamentsentscheidungen der damals noch selbstständigen Gemeinden, die sich an der aktuellen Entwicklung mit konzentrierten Schulformen und an der unmittelbaren Nachbarschaftsfrage orientierten. So wurde seinerzeit auf freiwilliger Basis unter anderem auch ein Schulverbund gegründet und am Ortsrand von Anspach eine Mittelpunktschule errichtet. 1971 kam als vierter Ortsteil Neu-Anspachs Westerfeld hinzu.

Durch programmiertes Wachstum im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (nach BauGB 1972) erhöhte sich die Einwohnerzahl zwischen 1973 und 2007 von 6.400 auf 15.200.



eigene Darstellung

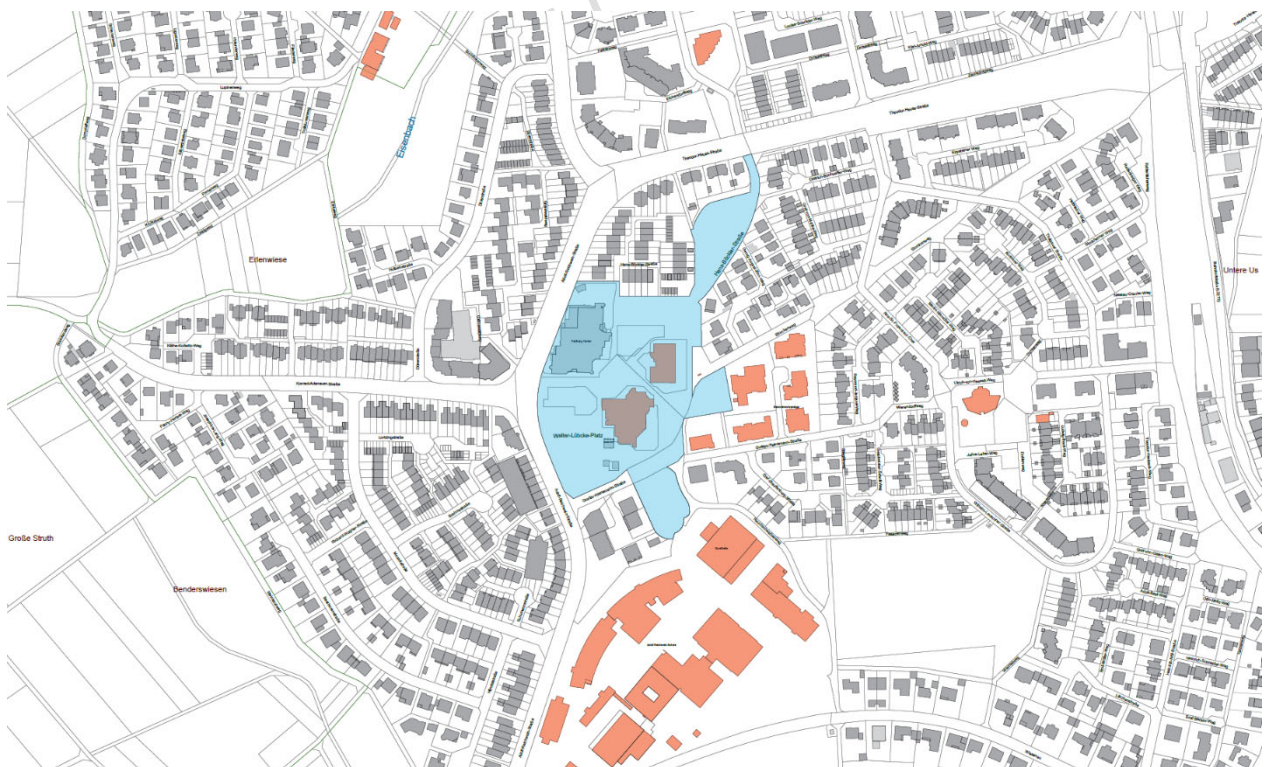
Lage im Raum

Wettbewerbsgebiet - Neue Stadtmitte



Luftbild: Stadt Neu-Anspach; Quelle: google Earth

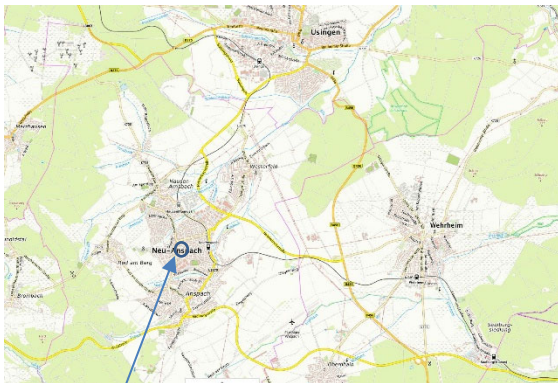
Räumlicher Geltungsbereich: Wettbewerbsgebiet



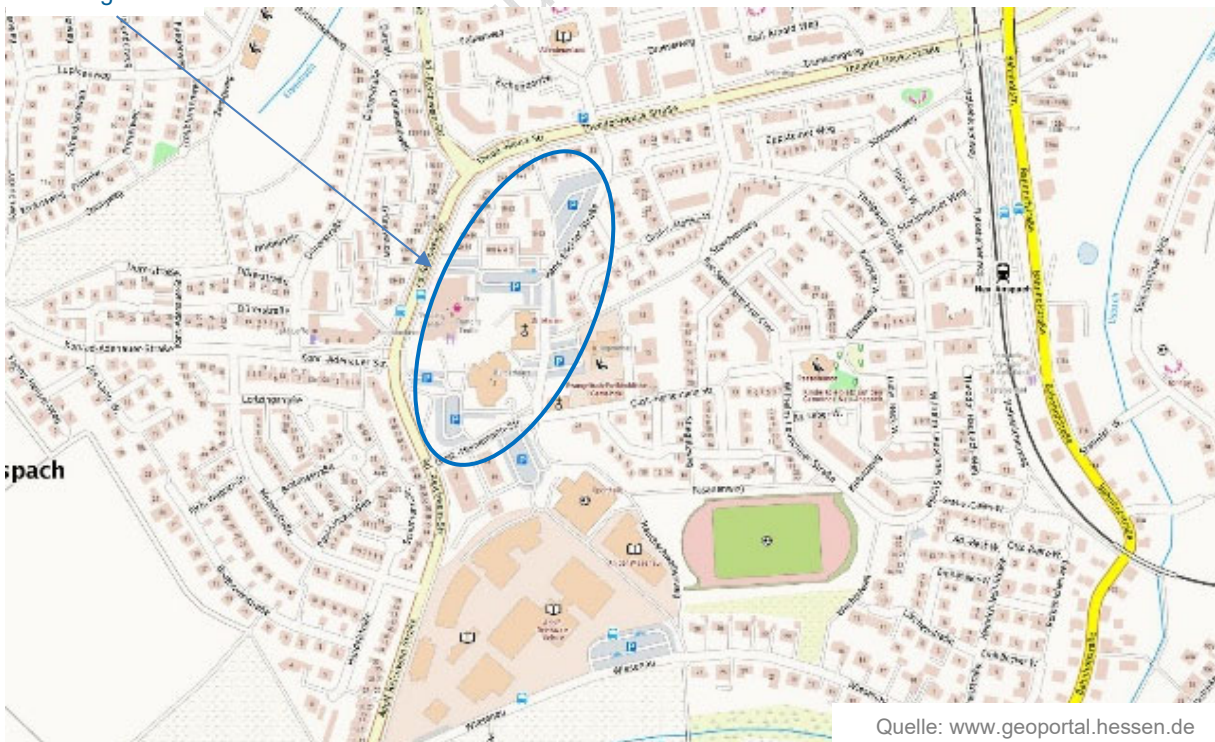
Lage im Raum

Erschließungssituation

Die Stadt liegt verkehrsgeografisch sehr günstig inmitten gut ausgebauter Bundesstraßen, die jedoch nicht die bebauten Ortslagen berühren. Hierdurch bleibt Neu-Anspach weitgehend vom überregionalen Durchgangsverkehr verschont. Durch das Köpperner Tal oder von Bad Homburg über die Saalburgchaussee, von der Autobahn A5 Kassel-Frankfurt, der A661 Oberursel-Egelsbach und der Autobahn A3 Köln-Wiesbaden (Abfahrt Bad Camberg) ist Neu-Anspach gut erreichbar.



Planungsareal



Quelle: www.geoportal.hessen.de

Der nächste Anschluss an die A661 liegt etwa 13 Kilometer vom Stadtzentrum der „Neuen Mitte“, zur A5 ca. 15 Kilometern und zum Flughafen Frankfurt am Main etwa 35 Kilometer entfernt.

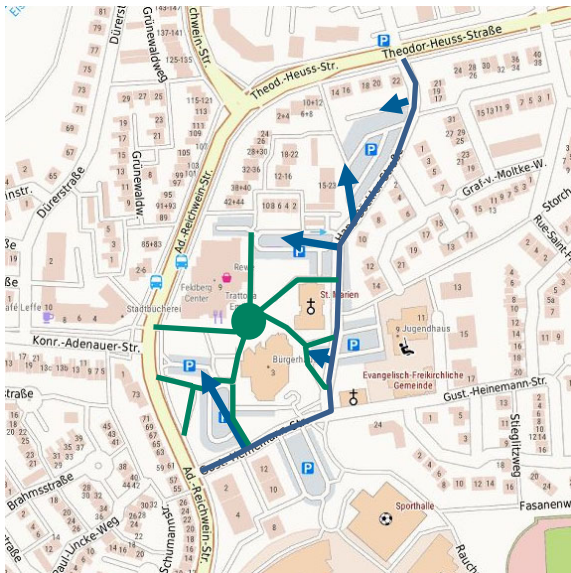
Das Gebiet rund um die sog. „Neue Mitte“ (Planungsareal) von Neu-Anspach befindet sich im Stadtteil Anspach östlich des Schnittpunktes der Adolf-Reichwein- und Konrad-Adenauer-Straße. Nordwestlich der „Neuen Mitte“ mündet die Adolf-Reichwein-Straße in die Theodor-Heuss-Straße und südlich über den Häuser Weg und Raiffeisenstraße in die L3270 und das klassifizierte Straßennetz. Das Plangebiet ist relativ zentral an einer verhältnismäßig stark befahrenen Hauptdurchfahrtsstraße in der Stadt gelegen. Südlich des Quartiers verlaufen außerdem die Quartierstraßen der Gustav-Heinemann-Straße und westlich des Bürgerhauses und der katholischen Kirche die Hans-Böckler-Straße.



Lage im Raum

Zentral zwischen dem Feldberg Center, der Katholischen Kirche und dem Bürgerhaus befindet sich der Walter-Lübcke-Platz, welcher 2020 nach dem ermordeten Kasseler Regierungspräsidenten benannt wurde, um an dessen Wirken zu erinnern.

Das gesamte Quartier der „Neuen Mitte“ ist durchsetzt von großzügig angelegten ebenerdigen und durchgrüneten öffentlichen Stellplatzflächen, welche den Charakter des Ortes mitprägen. Die südlichen Stellplatzflächen sind über die Gustav-Heinemann-Straße, die westlichen Stellplatzflächen über zwei Zufahrten von der Hans-Böckler-Straße gut zu erreichen. Abgesehen von der Zufahrt der Parkplätze verfügt das Gebiet ausschließlich über Fuß- und Radwege, welche sich im Walter-Lübcke-Platz treffen.

Die Erschließung des Plangebietes kann über die angrenzenden Straßen erfolgen.



-  Zufahrten für den MIV zum Plangebiet
-  Hauptfuß- und Radwege

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Neu-Aspach ist über den Bahnhof, der sich in ca. 450 m Luftlinie östlich des Plangebietes befindet, an den Rhein-Main-Verkehrsbund angeschlossen. Er bietet eine direkte Verbindung nach Bad Homburg und Frankfurt am Main, Grävenwiesbach (von dort Busanschluss nach Weilburg) und Brandobersdorf mit der vom Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) betriebenen RMV-Linie 15 (Taunusbahn). Der Bahnhof kann über einen ausgebauten Fuß- und Radweg über die Theodor-Heuss-Straße erreicht werden.

Westlich des Feldberg Centers an der Adolf-Reichwein-Straße ist das Plangebiet über die Bushaltestelle Bürgerhaus direkt an das ÖPNV-Netz mit den Linien 69 und 82 angeschlossen. Buslinien fahren darüber hinaus nach Usingen, Schmitten und Königstein im Taunus.

Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur im Plangebiet ist wesentlich geprägt durch die Zielvorstellung, dass der Ort als Bindeglied der „Kleeblattgemeinde“ Neu-Anspach, bestehend aus dem Feldberg Center, der katholischen Kirche und dem Bürgerhaus inkl. Gastronomie fungieren soll.

Nahversorgungsangebote existieren im Stadtteil Anspach im alten Ortskern und in der „Neuen Mitte“ mit dem Feldberg Center. Dem 2015 erstellten Einzelhandelskonzept der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) zufolge besteht der Einzelhandelsbesatz im Stadtkern überwiegend aus kleinteiligem Fachhandel u. a. der Branchen Naturkost, Feinkost, Backwaren, Getränke, Tabakwaren, Mode, Schuhe, Elektrowaren, Foto, Stoffe und Einrichtungsbedarf/Geschenkartikel.

Lage im Raum

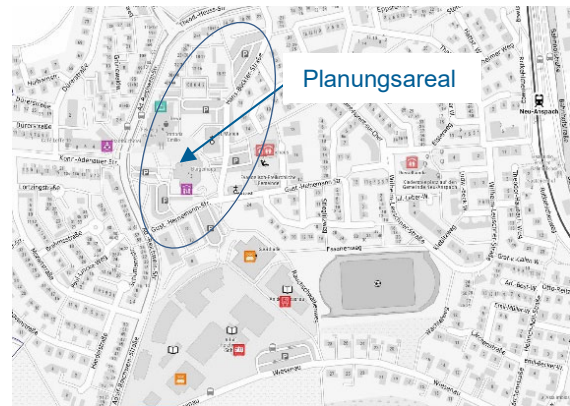
Das Feldberg Center ist als dreigeschossiges multifunktionales Einkaufszentrum konzipiert und befindet sich auf einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung.

Der Angebotsmix des Centers umfasst laut Konzept der GMA¹ Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen, außerdem ein Sportstudio, eine Zahnarztpraxis und eine Musikschule.

Als Ankermieter dienen REWE (UG) und Rossmann. Der Branchenmix im Einzelhandel umfasst vorwiegend Anbieter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (Lebensmittelmarkt, Backshop, Liköre, Drogeriewaren, Lotto/Schreibwaren, Jeansmode, Kindermode, Geschenkartikel, Deko/Accessoires). Nach Analyse der GMA wirken die Laden- und Verkehrsflächen in Größe, Zuschnitt und Anordnung in dem in den 80er Jahren erbauten Center nicht mehr zeitgemäß. Deutliche Modernisierungsdefizite und Optimierungspotentiale weisen darüber hinaus die Außengestaltung sowie die Anordnung der Parkflächen auf.

Zusammenfassend bewertet die GMA die Stadt Neu-Anspach hinsichtlich ihrer Standortbedingungen für den Einzelhandel als eher schwachen Standort. Die „junge Stadt zum Leben“ ist eher Wohn- als Einkaufsstandort mit überörtlicher Bedeutung, heißt es im Einzelhandelskonzept. Die bestehenden örtlichen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale können besonders von Anbietern des kurzfristigen Bedarfs für sich genutzt werden. Mehrere Lebensmittelmärkte, altingesessene Fachgeschäfte und einige Fachmärkte sichern den Grundbedarf der Stadtbevölkerung.

¹ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Einzelhandelskonzept für die Stadt Neu-Anspach, vom 10.12.2015



<https://mapview.region-frankfurt.de> (22.02.2022)

Außerdem findet im Plangebiet auf den großzügig angelegten ebenerdigen Stellplatzflächen samstags ein Wochenmarkt sowie (vor Corona) der jährliche Nikolausmarkt statt.

Aufgrund der Tatsache, dass man sich bei der Entwicklung der „Neuen Mitte“ bewusst dafür entschied, vorhandene Baulücken nicht zwingend zu bebauen, existieren noch heute relativ große zusammenhängende öffentliche Grün- und Freiflächen im Plangebiet. Die zwei größten, noch unbebauten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Evangelischen Kirche und der Stadt Neu-Anspach. Das Feldberg Center ist seit kurzem im Besitz der Deutschen Konsum Reit-AG, einem börsennotierten deutschen Immobilienunternehmen, welches den Erwerb sowie die Bewirtschaftung von attraktiven deutschen Einzelhandelslagen in etablierten Mikrolagen in regionalen und mittleren Zentren zum Ziel hat.

Lage im Raum

Umgebende Nutzungen



Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe (Bäckerei, Apotheke, Büroartikelbedarf, Modellen, Schuhhaus), außerdem öffentliche Einrichtungen (evangelische Kirchengemeinde, Bücherei, Kindertagesstätte, Jugendhaus, Seniorenbegegnungsstätte) sowie ein großer Schul- und Sportkomplex.

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt ein verdichtetes Wohngebiet an, welches Ende der 70er und Anfang der 80er Jahre entstanden ist. Es besteht überwiegend aus Reihenhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen. Im Nordosten und Osten schließt ein durchmischtes Gebiet aus den 90er Jahren, bestehend aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen mit teils nicht störenden gewerblichen Nutzungen an.

Unmittelbar südlich des Planstandortes schließen ebenfalls Reihen- und Doppelhäuser mit drei Vollgeschossen an. Im Gegensatz zu der im Norden angrenzenden Bebauung handelt es sich hierbei um ein Mischgebiet, bei der das Erdgeschoss überwiegend für gewerbliche Nutzungen genutzt wird, während in den Obergeschossen Wohnen angeordnet sind. Weiter südlich grenzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Adolf-Reichwein-Schule, Wiesenau-Grundschule sowie einem großen Sporthallenkomplex an.

Lage im Raum



Blick auf Bürgerhaus vom Walter-Lübcke-Platz



Eingang Feldberg Center vom Walter-Lübcke-Platz



Feldberg Center entlang Adolf-Reichwein-Straße



Adolf-Reichwein-Straße



Parkplatz westlich vor Bürgerhaus

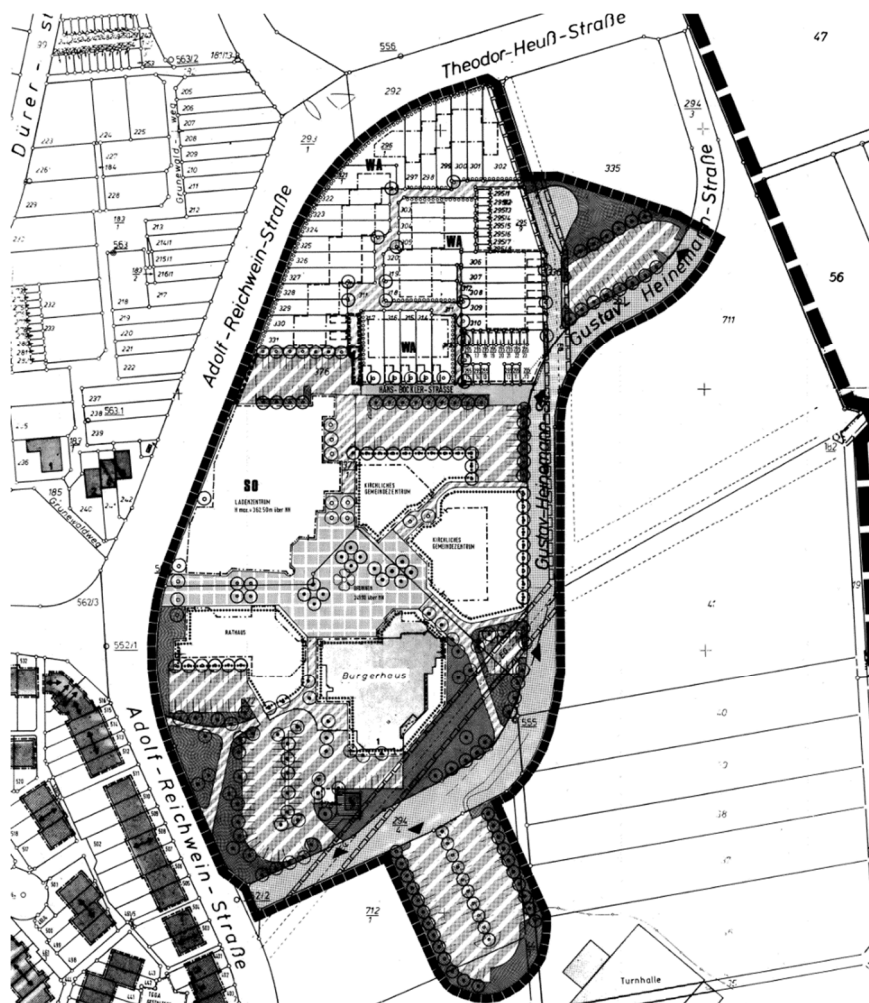


Kreuzung Konrad-Adenauer- und Adolf-Reichwein-Straße

Bestehende Planungen

Bebauungsplan

Ausschnitt: Bebauungsplan „Mitte a“ von 1979



Die vorliegend zu betrachtende Fläche befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 19/I „Bereich Mitte“ aus dem Jahr 1979.

Wettbewerbsgebiet



Der rechtskräftige Bebauungsplan verfolgte folgende Planziele (Auszug aus der Begründung):

Durch Rechtsverordnung gemäß § 53 StBauFG hat die Hessische Landesregierung am 3.12.1973 die Entwicklungsmaßnahme in Neu-Anspach eingeleitet. Der städtebauliche Entwicklungsbereich liegt zentral zwischen den 4 Ortsteilen Anspach, Rod am Berg, Hausen-Arnspach und Westerfeld. Die erste Realisierungsstufe bis 1985 ist gekennzeichnet durch die Absicht eine funktionsfähige Ortsmitte zu schaffen. Neben dem Bau eines kommunalen

Zentrums umfasst die Planung Siedlungsflächen für ca. 3.000 Einwohner.

Die städtebauliche Konzeption wurde anhand eines Investorenwettbewerbes ermittelt. [...]

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19/1 vom 1979 regelt die Erschließung des Baugebietes sowie Art und Maß der vorgesehenen Nutzung. Er führt die Nutzungen wie Wohnen, Kommunales Zentrum, kirchl. Zentren, Büros, Praxen, Läden im Einzelnen auf, differenzierte die Bauflächen jedoch nicht in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Bestehende Planungen

Nach weitergehender Abstimmung der Bebauung und der grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes wurde die Konkretisierung im Bebauungsplan „Mitte a“ ausformuliert. Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1979 setzt für den hier in Rede stehenden Bereich im Wesentlichen folgende Arten der baulichen Nutzung fest:

Sondergebiet „Ladenzentrum“ (heute: Feldberg Center)

Zur Versorgung der angrenzenden Neubaugebiete mit Gütern des periodischen Bedarfs sind entsprechende Infrastruktureinrichtungen unbedingt erforderlich [...]. Die Standortgunst in unmittelbarer Nachbarschaft der Gemeinbedarfseinrichtungen, sowie das Ziel der Schaffung einer attraktiven und funktionsfähigen neuen Ortsmitte sprechen für eine Ladenauswahl, die über die Bedeutung als Nahversorgungszentrum hinaus eine Angebotsbereicherung für die Gesamtbevölkerung darstellt.

Aus diesem Grund wird ein Sondergebiet "Ladenzentrum" festgesetzt. Es ermöglicht ein vielfältiges Warenangebot in geeigneter Lage. Die Errichtung der Verkaufsfläche ist durch einen Investor vorgesehen, der später Teilflächen an interessierte Geschäftsleute vermietet oder verkauft, Neu-Anspacher Bürger sind als Bewerber vorzuziehen. [...]

Flächen für Gemeinbedarf (heute: Bürgerhaus und Kirchengemeinden)

Die Festsetzung der Flächen für Gemeinbedarf sichert die Errichtung von sozialen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen, sowie Gebäuden der öffentlichen Verwaltung. Ihre Bedeutung geht weit über den Entwicklungsbereich hinaus. Sie stellen eine Bereicherung für das gesamte

Gemeindegebiet dar und stärken in der Bevölkerung das Bewusstsein von der neuen Ortsmitte.

Öffentliche Parkflächen

Für die beabsichtigte Nutzung - mit Ausnahme des Wohnens - erforderliche Stellplätze sind als öffentliche Parkflächen vorgesehen. Auf diese Weise kann eine ausreichende und geordnete Stellplatzversorgung sichergestellt werden. Baumpflanzungen lockern die Parkflächen auf und begrenzen sie. Ihre Zufahrten sind auf wenige Punkte konzentriert, um Störungen des fließenden Verkehrs möglichst gering zu halten und die Benutzbarkeit der Parkplatzflächen als Abkürzung auszuschließen. Da die Hauptnutzungszeiten der geplanten Einrichtungen stark voneinander abweichen, - Ladenzentrum und Rathaus werden an Werktagen während der Arbeitszeit stark frequentiert, Kirchen und Bürgerhaus eher abends und am Wochenende -, ist eine Mischnutzung der Parkplätze beabsichtigt.

Hierdurch reduziert sich der Flächenverbrauch für Stellplätze zugunsten der öffentlichen Freiflächen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Zwischen der Gemeinde und den Trägern der verschiedenen Einrichtungen werden zu diesem Zweck entsprechende Vereinbarungen geschlossen.

Öffentliche Freiflächen

Die Infrastruktureinrichtungen sind umgeben von öffentlichen Freiflächen. Ihre Festsetzung erfolgt als öffentliche Grünfläche oder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg, Marktplatz), um andere verkehrsmäßige Nutzungen (z.B. Parken) zu vermeiden.

Bestehende Planungen

Die Raumkanten des Marktplatzes sind durch Baulinien festgesetzt und ermöglichen in Verbindung mit Bepflanzung und Pflasterung eine einheitliche Gestaltung. Dies erscheint im Zentrum der fünf solitären Baukörper besonders wichtig.

Nach Durchführung des hier in Rede stehenden Architektenwettbewerbs wird der Bebauungsplan a von 1979 geändert, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neuordnung und Neubebauung geschaffen werden. Mit Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes „Mitte a“ werden für seinen Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1979 ersetzt.

Der Bebauungsplan bedarf einer Änderung bzw. Neuaufstellung. Die Ergebnisse des hier in Rede stehenden städtebaulichen Wettbewerbs sollen hierbei entsprechend berücksichtigt werden.

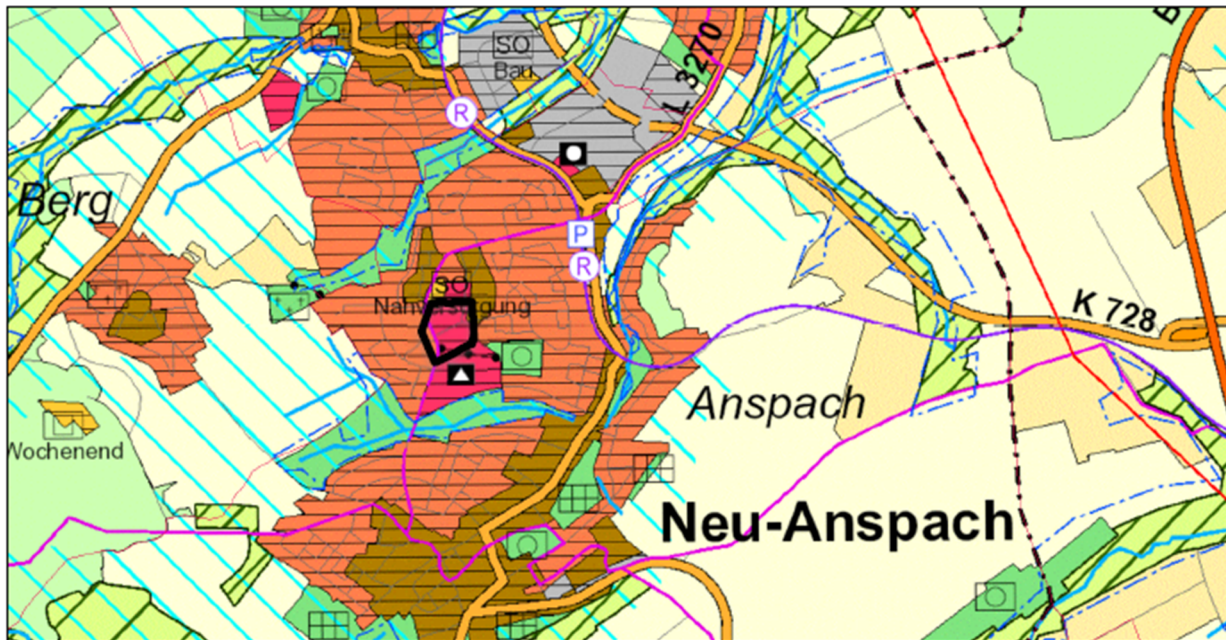
Regionaler Flächennutzungsplan/ Regionalplan Südhessen 2010

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main werden für das Verbandsgebiet künftig die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der Bereich des Untersuchungsgebietes ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 überwiegend als Flächen für Gemeinbedarf dargestellt. In Teilbereichen wird zudem ein Sondergebiet Nahversorgung dargestellt.

[vgl. umseitige Plankarte]

Bestehende Planungen



Ausschnitt RPS / RegFNP 2010 sowie Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Bauordnungsrecht

Es gelten die allgemein gültigen Rechtsgrundlagen hinsichtlich Planung und Bauordnungsrecht. Satzungsrechtlich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach. Weitere für die Planungsaufgabe relevante Satzungen liegen nicht vor. Ortsrecht etc. kann ferner auf der Website der Stadt Neu-Anspach unter www.neu-anspach.de eingesehen und heruntergeladen werden.

Städtebauliche Situation

Baustrukturen

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch drei größere Baukörper, einer Vielzahl von öffentlichen Stellplatz- sowie Grün-/Freiflächen.

Das östlich der Adolf-Reichwein-Straße befindliche **Feldberg Center** wurde Mitte der 80er Jahre als Einkaufszentrum erbaut. Es verfügt

über eine relativ kompakte Bauform mit insgesamt drei Geschossen und einer Bruttogeschossfläche von insgesamt xxxx m².

Das zweite größere Gebäude ist das im Südosten befindliche **Bürgerhaus**, welches über maximal zwei Vollgeschosse verfügt. Hier sind ein großer Saal mit Bühne (ca. 440 m²), kleiner Saal (ca. 157 m²), Foyer (ca. 231 m²), Kegelbahn und sonstige Nebenräume untergebracht. Zusätzlich ist dem Bürgerhaus eine öffentliche Gaststätte mit Außengastronomie zum Walter-Lübcke-Platz angeschlossen.



Bestehende Planungen



Quelle: Webseite der Stadt Neu-Anspach

Das Bürgerhaus wird von dem Wettbewerb nicht berührt. Das Umfeld kann in die Gestaltung einbezogen werden.

Das dritte und modernste Gebäude ist das **Pfarrzentrum St. Marien**. Es wurde am 18.10.1998 durch einen Festgottesdienst eingeweiht. Der schlichte Bau besteht aus einem eher strengen Ensemble aus unterschiedlichen Kuben, Rechtecken und Geraden, der die Konzentration bewusst auf das Wesentliche lenken soll.



Quelle: <https://neu-anspach.franziskus-klara.de>

Das Pfarrzentrum und das gesamte Grundstück werden von dem Wettbewerb nicht berührt.

Auf insgesamt zehn **Stellplatzflächen** rund um das Feldberg Center gibt es insgesamt 358 Stellplätze, die gegenwärtig rd. 4.200 m² Fläche in Anspruch nehmen.

Denkmalschutz für Gebäude

Im Untersuchungsgebiet stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz.

Bodendenkmäler

Für den hier in Rede stehenden Bereich sind keine Bodendenkmäler bekannt, Insofern gilt der allgemeine Hinweis auf den § 21 HDSchG:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Bestehende Planungen

Umweltplanerische Belange und natur-
schutzfachliche Rahmenbedingungen

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befinden sich relativ viele gestaltete Grün- und Freiflächen. Hierbei dominieren die verkehrsgleitenden Grünflächen im Bereich der Straßenzüge und der zahlreichen Pkw-Stellplätze. Diese Grünflächen sind primär mit gliedernden Baumreihen und niedrigen Ziersträuchern bewachsen. Daneben sind größere Rasenflächen vorhanden, die sich nördlich und westlich des Markplatzes anschließen. Der große Markplatz vor dem Bürgerhaus ist flächig mit Platten und Pflastersteinen befestigt. Einzelne Bäume finden sich dort nur in den Übergangsbereichen zu den anschließenden Gebäuden.

Insgesamt weist das Plangebiet einen hohen Anteil an Grünflächen und -strukturen auf, wobei die noch unbebauten größeren Grundstücke überwiegend mit Rasen bewachsen sind und durch Baumreihen am Rand gefasst werden.

Besonders wertvoll für das innerstädtische Klima sind die zahlreichen Bäume im Plangebiet, die wichtige Klimafunktionen übernehmen z.B. Sauerstoffproduktion, CO₂-Speicher, Staubfilter, Schattenspender etc. und Lebensraum für zahlreiche Tierarten sind.

Arten- und Biotopschutz, Schutzgebiete

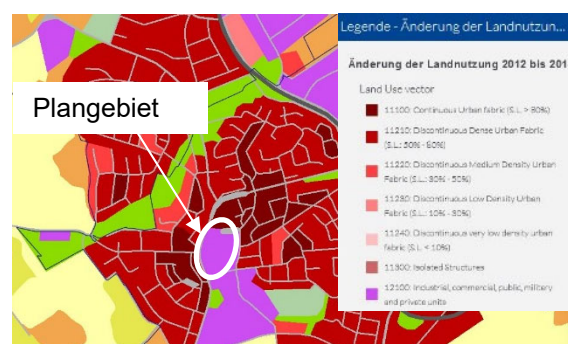
Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten oder Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Es befinden sich innerhalb des Plangebiets keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützte Biotope. Das Plangebiet liegt im Naturpark „Taurus“.

Stadtbild und Erholung

Neu-Anspach ist in einer weiträumigen Landschaft gelegen und hat sich durch die regionalplanerische Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt zu einer bevorzugten Wohngegend mit günstigen Eigenheimpreisen und hoher Lebensqualität entwickelt. Die reizvolle Lage in der Natur, die Nähe zu den größeren Städten des Rhein-Main Gebietes und verschiedensten Einrichtungen für Freizeit und Erholung sind weitere Pluspunkte der Stadt.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seines hohen Grünflächenanteils auch eine wichtige Bedeutung für die innerörtliche Erholungs- und Aufenthaltsfunktion, da die angrenzenden Siedlungsbereiche relativ dicht bebauten sind.

Die nachfolgende Abbildung deutlich, dass der Versiegelungsgrad in den im Norden, Westen und Osten angrenzenden Wohngebieten sehr hoch ist und damit den Frei- und Grünflächen eine Ausgleichfunktion für die Bevölkerung zukommt.



Mögliche Eingriffsvermeidung und -minimierung

In Zeiten des Klimawandels und der Aufheizung der Innenstädte ist es besonders wichtig, eine umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes vorzusehen und hierbei auch bestehende Grünzüge im Umfeld zu berücksichtigen.

Bestehende Planungen

Neben den klimatisch wirksamen Maßnahmen sollte zur Förderung der Struktur- und Artenvielfalt auch die Anlage von blütenreichen, extensiv gepflegten Grünflächen angestrebt werden. Hierdurch wird einerseits ein Nahrungsangebot für Insekten geschaffen, andererseits eine optische Aufwertung und ein Kontrast um „Einheitsgrün – Intensivrasen“ erzielt. Laubbäume im Plangebiet sind, sofern möglich, zu erhalten. Sie stellen wertvolle Biotopstrukturen dar und haben einen positiven Effekt auf das Stadtklima insbesondere im Sommer. Bei der Planung sind ausreichende Abstände zwischen den vorhandenen Bäumen und den geplanten Entwicklungsmaßnahmen und Gebäuden vorzusehen. Auch sind Schutzmaßnahmen während der Bauphase (DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu berücksichtigen.

Belange des Klimaschutzes

Die Stadt Neu-Anspach hat sich bereits 2010 mit Unterzeichnung der hessischen Charta „100 Kommunen für den Klimaschutz“ (jetzt Klimakommunen) verpflichtet, die CO₂-Emissionen zu reduzieren, die Energieeffizienz zu erhöhen sowie verstärkt erneuerbare Energien einzusetzen.

Um das Energie- und Klimaschutzthema auf eine breite Basis zu stellen und die Bürgerinnen und Bürger sowie die lokalen Akteure der Stadt einzubinden und zum aktiven Mitwirken zu motivieren, wurde ein Klimaschutzkonzept erstellt und als politische Handlungsempfehlung der Stadt beschlossen.

Die als politische Selbstverpflichtung der Stadt festgelegten Klimaschutzziele mit entsprechenden Maßnahmen sollten nach Verfügbarkeit der Mittel umgesetzt werden. Neben einer Energieeinsparung (Strom, Wärme, Wasser und Verkehr) von ca. 1/3 des Bedarfs gegenüber 2013

strebt die Stadt an, auf eine eigene, zu 100 % aus regenerativer Energie gewonnene Energieversorgung zurückgreifen zu können. Als drei Hauptsäulen für erneuerbare Energiegewinnung wurden damals die Gewinnung von Solarwärme, Umgebungswärme und Windkraft festgelegt.

Gemäß der Klimaanalyse Hessen (Umweltprüfung zum Plangebiet) besitzt die Plangebietsfläche eine hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung, was bei einer weiteren Bebauung bzw. Versiegelung der Fall ist. Insofern spielt die Berücksichtigung der Klimabelage bei der Planung eine wichtige Rolle. Durch die Umsetzung des stadtklimaökologischen Leitbildes bei der Planung (siehe Ziele) können wichtige Klimafunktionen ausgeglichen werden und wertvolle „Klimaflächen“ geschaffen werden.

Wasserwirtschaft

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich weder innerhalb eines Überschwemmungsgebiets noch in einem Trinkwasserschutzgebiet oder einem Heilquellenschutzgebiet.

Boden und Grundwasser

Laut Bodenkarte von Hessen (BFD50) ist das Plangebiet stark anthropogen überformt. Das nächstgelegene im Bodenviewer Hessen ausgewiesene Gebiet ist der ca. 200 m südöstlich des Plangebietes gelegene Sportplatz. Der Boden besteht hier aus Pseudogley-Parabraunerden.

Es ist zu großen Teilen bebaut bzw. versiegelt.

Bestehende Planungen

Es ist davon auszugehen, dass die natürliche Bodenfunktion aufgrund der baulichen Eingriffe und der intensiven Nutzung im Plangebiet sehr stark beeinträchtigt ist.

Natürliche Bodenprofile sind, wenn überhaupt, nur innerhalb der vorhandenen öffentlichen Grünflächen zu erwarten.

Bodenuntersuchungen des Plangebiets liegen nicht vor, sind aber sicherlich im Rahmen der weiteren Planung relevant.

Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt und die derzeitige Nutzung lassen Bodenverunreinigungen bzw. Schadstoffeinträge nicht vermuten.

Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Urbanen Gebiets i.S. § 6a BauNVO vorgesehen.

Die geplante Zuordnung der Gebietstypen zueinander steht den in § 50 BImSchG genannten Vorgaben in diesem Sinne nicht entgegen.

Die umgebende Bebauung ist sehr heterogen. Erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte, die mit der hiermit vorbereiteten Neuordnung einhergehen, sind nicht zu befürchten.

Soziale Infrastruktur

Bildung und Betreuung

Mit dem katholischen Pfarrzentrum und den im Feldberg Center ansässigen Musikschule und Kunstakademie kommt dem Plangebiet bereits heute eine gewisse Bedeutung zu.

Weitere Einrichtungen sind keine vorzusehen.

Leitungen der Deutschen Telekom sind vorhanden, ein Anschluss kann erfolgen.

Die Leitungen queren das Wettbewerbsgebiet.

Die Leitungen sind in der Anlage 15 dargestellt

Entsorgung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist Bestand. Weitere Nutzungen können an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden. Die Leitungen queren das Wettbewerbsgebiet. Die Leitungen sind in der Anlage 12 dargestellt.

Versorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist Bestand und ausreichend und kann über einen Anschluss an die bestehenden Trinkwasserleitungen erfolgen. Über das Trinkwassernetz kann auch der Grundschatz für die Brandbekämpfung zur Verfügung gestellt werden. Die Leitungen queren das Wettbewerbsgebiet.

Die Leitungen sind in der Anlage 13 dargestellt.

Eine Gasversorgung ist in den umliegenden Straßen sowie im Plangebiet selbst vorhanden. Ein Anschluss des Wettbewerbsgebiets kann erfolgen.

Die Leitungen sind in der Anlage 11 dargestellt.

Eine Stromversorgung ist vorhanden, ein Anschluss kann erfolgen.

Die Leitungen queren das Wettbewerbsgebiet.

Die Leitungen sind in der Anlage 14 dargestellt

Teil C – Aufgabenstellung

Teil A-C Entwurf zur Abstimmung - Gremien

Zielvorgaben

Allgemeine Ziele

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, welches Qualitäten und Infrastruktur der ursprünglichen Dorfkerne ergänzt. Dabei soll die bisherige Funktion als Sozial- und Kulturzentrum ergänzt mit Einkaufsmöglichkeiten erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden und gewachsene Gewerbestrukturen erhalten bleiben. Alle öffentlichen Bereiche sollten Mehrfachnutzungen ermöglichen und entsprechend gestaltet werden.

Die Neue Mitte soll erste Anlaufstelle werden, wenn es darum geht, die Subsistenz (Nahrung, Kleidung, Fürsorge/Gesundheit, Geselligkeit und Behausung) der Bewohner von Neu-Anspach zentral an einem Ort zu sichern, wobei hier das Thema Wohnen nur eine untergeordnete Rolle spielen wird. Für eine zusätzliche Belegung der „Neuen Mitte“ kommt dem Feldberg Center und seiner Funktion als kommunaler und regionaler Marktplatz ein besonderer Stellenwert zu, der aktiv für die vorhandenen Qualitäten aus Neu-Anspach wirbt und sie vorstellt. Außerdem sollen Start-Ups die Möglichkeit erhalten, über Co-Working-Spaces ihre Projektideen zentral und nicht alleine „in der Garage“ zu verwirklichen, vorzustellen und in den Austausch zu treten. Damit würden sie eine gute Grundlage dafür erhalten, ihre Ideen zu verwirklichen. Könnten diese Nutzungen im Feldberg Center gebündelt werden, bestünde die Möglichkeit, dass das Feldberg Center ebenso wie der Feldberg fortan ein Ort sein könnte, der in die Region strahlt.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs bilden die Grundlage für die Erstellung eines Rahmen-

plans und in Folge, die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans für die „Neue Mitte“.

Der Wettbewerb mündet in eine Angebotsbebauungsplanung, sodass die weitere Entwicklung von verschiedenen Eigentümern abhängen wird. Die künftige städtebauliche Struktur soll in der Lage sein, bestehende Nutzungen und Bauten im Sinne des neuen städtebaulichen Konzepts zu integrieren.

Städtebauliche Entwicklungsziele

Ziel der Planung ist es, ein bedarfsgerechtes Angebot für ein gemischt genutztes, urbanes Zentrum zu schaffen. Neben der Umsetzung kommunalpolitischer Vorgaben sind entsprechende bauliche, soziale und ökologische Qualitätsstandards zu berücksichtigen. Durch die Gestaltung soll ein städtebaulich ansprechender und ökologisch verträglicher Übergang zu den angrenzenden Nutzungen geschaffen werden.

Die Neugestaltung der Straßenräume und des notwendigen Stellplatzangebotes ist im Sinne einer Stärkung der Aufenthaltsqualität zu überdenken. Eine Neugestaltung und Anordnung der Stellplätze inkl. einer möglichen Tiefgarage soll nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus gilt es, die Gebietserschließung einschließlich der Fuß- und Radwege zu verbessern und mögliche Konfliktsituation zu vermeiden.

Bestandsgebäude sollen, sofern möglich, erhalten und in die Gesamtbebauung integriert werden. Ferner gilt es, das kommunale Klimaschutzkonzept von 2013 zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll hinter den nach § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) für urbane Gebiete vorgegebenen Grenzen zurückbleiben.

Zielvorgaben

Architektonische und Nutzungsziele

Insgesamt werden folgende Vorstellungen verfolgt:

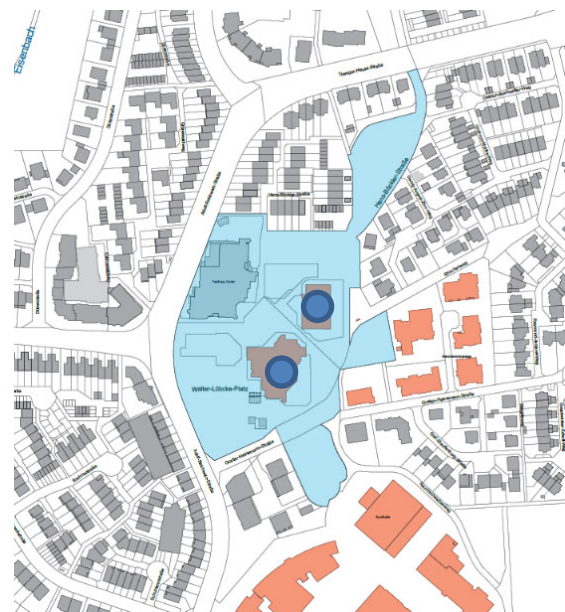
- Wohnnutzung ist gegenüber der Einzelhandelsnutzung als vorrangig zu betrachten, Wohnungen sind ausdrücklich gewünscht, u.a. als barrierefreie bzw. seniorengerechte Wohnungen und Wohnformen in Ergänzung zu den vorhandenen Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen
- Der Standort des Lebensmittelvollversorgers (REWE-Markt) soll langfristig gesichert werden. Hierfür sind eine Verbesserung der Zugänglichkeit sowie eine Erweiterung der Verkaufsfläche (auf max. 2.000 m²) erforderlich
- Durch die Förderung von Restaurationsbetrieben und Sicherung der Biergartenutzung soll die Neue Mitte einen urbanen Charakter entwickeln.
- Eine kontinuierliche erfolgreiche Nutzung des FBC ist auch bei Nutzungsverlagerungen langfristig anzustreben. Das schließt aber auch ein, dass die Schaufenster nach wie vor einsehbar sein sollen, um eine angemessene Selbstdarstellung der Mieter zu ermöglichen.
- Die Platzgestaltung soll eine Lösung für unterschiedliche Märkte/ Messen beinhalten, welche zwingend auf die Bedürfnisse des Wochenmarkts, des Nikolausmarkts und des Flohmarkts einschließen. Neue Mitte, Raum für alle Altersgruppen. Attraktivitätssteigerung und Belebung.
- Ein Anschluss an eine zentrale regenerative Wärmeversorgung ist zu prüfen.
- Die Anfahrbarkeit der öffentlichen Stellplätze sollte verbessert werden. Die vorhandene Stellplatzsituation (Insgesamt 358 Stellplätze) darf sich jedoch keinesfalls verschlechtern. Im Zuge der Neuplanungen

soll auch die Möglichkeit der Schaffung einer Tiefgarage untersucht werden.

- Das bestehende Raumangebot (Grünflächen, Stellplätze etc.) wird im Sinne eines „shared-space“ multifunktionalen Nutzungen zugeführt werden müssen.
- Gründerzentrum sowie Schwerpunkte im Bereich Nahversorgung und Gesundheitsversorgung

Die Planung gliedert sich konkret in folgende Bereiche:

- Baugrundstücke Flur 45, Nr. 386 (Stadt Neu-Anspach, 986 m² für Rathausneubau) sowie 382/1, 382/2 und 382/3 (Evangelische Kirche, 934 m²)
- Feldbergcenter (FBC)
- Öffentliche Freiflächen
- Öffentliche Parkplätze (anfahrbar von der Gustav-Heinemann-Straße bzw. von der Hans-Böckler- Straße)



- Kirche und BGH kein Planungsgegenstand

Zielvorgaben

Die Verkehrsflächen sind generell funktionsbezogen zu optimieren und barrierefrei herzustellen. Die Stärkung der Durchgrünung ist besonders zu berücksichtigen.

Feldbergcenter (FBC)

- Das Feldbergcenter wurde 1984 errichtet, entspricht der damaligen Architektursprache verfügt über einen zentralen Treppenaufgang und einen Aufzug und wurde regelmäßig saniert. Vor Ort sind aufgestellt:
- UG: REWE-Markt (1.400 m² Verkaufsfläche (Lebensmittel und Getränke))
- EG: Rossmann Drogeriemarkt, Gaststätte mit Biergarten, Bekleidung (Stil-Echt, Boys & Girls), Nahrungs- und Genussmittel / Spezialitäten (Süße Ecke, einfach Deluxe), Blumen, Schreibwaren (Büroartikel, Grußkarten etc.), Textilpflege / Reinigung, Bäckerei mit Café, Geschenkartikel (Bellini)
- 1.OG. Fitnesscenter, Musikschule, Praxis für Logopädie, Leerstände

Ziel ist der Erhalt und die Aufwertung der Nutzungen innerhalb des FBC. In diesem Zusammenhang sollen insb. die Bedingungen für den REWE-Markt als Nahversorger verbessert werden, um diesen langfristig in der Stadtmitte zu halten. Entsprechend der Aussagen des Einzelhandelsgutachtens der GMA von 2015 wird bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² die Raumverträglichkeit angenommen. Erweiterungsoptionen bestehen hier insofern.

Verbessert werden muss insbesondere die Erreichbarkeit für Fußgänger und für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen.

Gedacht werden kann zudem die Ergänzung des Angebots durch ein Gründerzentrum mit co-working-space.

Erschließung

Die Erschließung ist Bestand. Das Wettbewerbsgebiet wird auf allen Seiten durch umliegende Straßen erschlossen. Die Haupteerschließung erfolgt von der Gustav-Heinemann-Straße und der Hans-Böckler-Straße, die in die Adolf Reichwein-Straße sowie die Theodor-Heuss-Straße und anschließend in das klassifizierte Straßennetz münden (vgl. Grafik S. 25).

Straßenquerschnitte

Erforderlich sind die Schaffung attraktiver öffentlicher Räume und Aufenthaltsflächen sowie eine verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Dabei ist ein flächensparendes Erschließungssystem mit übersichtlicher Gestaltung, ausreichender Dimensionierung der Flächen für den ruhenden Verkehr und angemessenen Vegetationselementen zugrunde zu legen.

Für die Straßenquerschnitte sind die *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)* zu beachten.

Zielvorgaben

Stellplätze

Auf insgesamt zehn **Stellplatzflächen** rund um das Feldberg Center gibt es insgesamt 358 Stellplätze, die rd. 4.200 m² Fläche in Anspruch nehmen. Die Stellplatzsituation soll verbessert werden.

Für die Anlage von privaten und gewerblich genutzten Stellplätzen sowie öffentlichen Einrichtungen gilt die aktuell gültige Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach. (vgl. Anlage xx)

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis wird mit Eintrag vom 07.03.1984 bestimmt, dass für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung sowie für den Nachweis erforderlicher Stellplätze das Grundstück (Flurstück Nr. 386) so behandelt wird, als wenn es mit den Flurstücken Nr. 335, 380, 381, 384 und 762 ein Grundstück bilden würde. Gleiches wurde für den Bereich des jetzigen Feldbergcenters bestimmt. (vgl. Anlage xx)

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Wettbewerbsgebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Der Bahnhof liegt ca. 450 m Luftlinie entfernt und die nächste Bushaltestelle „Bürgerhaus“ grenzt unmittelbar in der Adolf-Reichwein-Straße an das Plangebiet an.

Diese gute Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV ist bei der Planung zu berücksichtigen und möglichst zu erhalten.

Freiraum und Ökologie

Die Corona-Pandemie hat verdeutlicht, dass insbesondere verdichtete Stadtquartiere mit

ausreichend Grünflächen versorgt werden müssen, denn sie bieten die notwendige Entlastung bei beengten Wohnverhältnissen und steigern das Wohlbefinden. Vor allem Kindern sollte ein ausreichender Spiel- und Bewegungsraum im unmittelbaren Wohnumfeld zur Verfügung gestellt werden (vgl. DIN 18034: Spielflächenbedarf je Einwohner = mind. 2,25 m²).

Aktuell sind im Plangebiet keine besonderen Spiel- und Bewegungsangebote auf den Grünflächen vorhanden. Die Aufenthaltsqualität im Bereich der Grünflächen weist aufgrund der ursprünglich angedachten temporären Grünflächennutzung deutliche Defizite auf.

Bei der Neugestaltung von öffentlich zugänglichen Grünflächen ist darauf zu achten, dass hier Orte entstehen, welche von allen Bürgern/innen angenommen und temporär genutzt werden können, beispielsweise als Treffpunkt oder Rückzugort, als Ort für Spiel und Bewegung etc. Damit das Kleinklima verbessert und negative klimatische Auswirkung minimieren werden können, ist bei der Planung gesteigerter Wert darauf zu legen, dass Maßnahmen, welche die Biodiversität innerhalb bebauter Strukturen verbessern, zu berücksichtigen sind. Folgende Punkte tragen dazu bei die ökologische, funktionale sowie gestalterische Qualität der Freiräume des Plangebietes zu verbessern:

- Schaffung von attraktiven Aufenthaltsflächen sowie Spiel- und Bewegungsflächen für alle Nutzer/innen unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und Inklusion
- Gestaltung von einladenden Kommunikations- und Treffpunkten
- Schaffung von nachhaltigen, naturnahen Freiräumen mit vielfältiger Begrünung und extensiver Pflege
- Förderung der Radmobilität durch ein attraktives Angebot an Radwegen sowie von Stellplätzen und E-Bikeladestationen

Zielvorgaben

- Umfangreiche Durchgrünung der Stellplatzflächen, Straßen sowie Platzflächen mit hitzetoleranten und stadtklimafesten Baumarten
- Reduzierung der versiegelten Fläche durch die Befestigung der Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise
- Reduzierung der befestigten Zufahrten- und Wegebreiten auf das erforderliche Mindestmaß
- Versickerung des Niederschlagswassers soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen
- Extensive/Intensive Dachbegrünung der geplanten Gebäude
- Fassadenbegrünung
- Erhalt der vorhandenen Laubbäume

Neben den klimatisch wirksamen Maßnahmen sollte zur Förderung der Struktur- und Artenvielfalt auch die Anlage von blütenreichen, extensiv gepflegten Grünflächen angestrebt werden. Hierdurch wird einerseits ein Nahrungsangebot für Insekten geschaffen, andererseits eine optische Aufwertung und ein Kontrast um „Einheitsgrün – Intensivrasen“ erzielt.

Für das an den Wettbewerb anschließende Bauleitplanverfahren ist ein Grünordnungsplan als Abwägungsgrundlage zu erarbeiten. Nach § 1a Abs. 5 BauGB sind auch die Klimabelange im Bauleitplanverfahren hinreichend zu berücksichtigen.

Die Neugestaltung des Walter-Lübcke-Platzes soll eine Lösung für unterschiedliche Märkte/Messen beinhalten, welche zwingend auf die

Bedürfnisse des Wochenmarkts, des Nikolausmarkts und den Flohmarkt sowie die Außen-gastronomie einschließen.

Stadtklimatologisches Leitbild

In Zeiten des Klimawandels und der Aufheizung der Innenstädte ist es besonders wichtig, eine umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes vorzusehen und hierbei auch bestehende Grünzüge im Umfeld zu berücksichtigen (Luftaustausch, Abfluss von Kalt- und Warmluft). Um das Kleinklima zu verbessern und negative klimatische Auswirkung zu minimieren, sind folgende Maßnahmen wirksam:

- Lockere Bebauung, die eine Be- und Entlüftung in alle Richtungen gewährleistet und den Wärmeinsel-Effekt limitiert, d. h. Entwicklung einer bioklimatischen Behaglichkeitszone
- Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auch in Tiefgaragen können der Anteil begrünter Freiflächen erhöht und somit die bioklimatischen Qualitäten optimiert werden
- Keine Riegelbebauung, um die Durchlüftung des Plangebietes zu gewährleisten
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Gebäudekomplexen im Maß der Gebäudehöhen (Vermeidung einer Riegelwirkung, Gewährleistung der Durchlüftung)
- Mischung unterschiedlicher Geschossigkeiten (unterschiedliche Gebäudehöhen sorgen für gleichzeitig beschattete und besonnte Fassaden und Dächer; diese induzieren lokale Luftzirkulationen)
- Fassaden und Oberflächenbeläge in heller Ausführung (Reflektion der Einstrahlung)

Zielvorgaben

- Dach- und Fassadenbegrünungen, um die Erwärmungstendenzen zu puffern (auch auf Nebenanlagen, wie Garagen etc.)
- Lockere Überstellung der Straßen, der Stellplätze und der Grundstücksfreiflächen mit großkronigen Bäumen (Pflanzabstand 1,5-facher Kronendurchmesser) fördern über die Beschattung den Temperaturhaushalt, tragen zur Schadstofffilterung und Sauerstoffproduktion bei (insbesondere versiegelte Flächen sollten mit Bäumen überstellt werden)
- Versickerungsfähige Ausführung von Freiflächenbefestigungen begünstigen die Luftfeuchte

Soziale Infrastruktur

Schon heute kommt der im Plangebiet vorhandenen Nutzung eine zentrale Bedeutung in Bezug auf ihre soziale Infrastruktur zu. Anzutreffen sind bisher in diesem Bereich das Bürgerhaus, das katholische Pfarrzentrum St. Marien und das Feldberg Center mit seinen unterschiedlichen Mietern von REWE bis zum Fitnessstudio, Gaststätten, Geschäften, Ärzten und Dienstleistern. Die Freiraumgestaltung ist geprägt von großen Parkplatz-, Grün- und Freiflächen, wo in regelmäßigen Abständen der Wochen- und Flohmarkt sowie der Nikolausmarkt stattfinden. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich weitere Arztpraxen, Apotheke, kleinere Geschäfte, Dienstleister, Bücherei, Jugendhaus (seit 1997), mehrere Kindertagesstätten, Gesamt- und Grundschule sowie ein Sportkomplex.

Weitere Einrichtung für die soziale Infrastruktur bis auf die Herstellung von schwellenarmem Wohnraum sind hier keine vorzusehen.

Entwässerung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Hierbei sind die geltenden wasserrechtlichen Regelungen und Anforderungen zu beachten. Das Plangebiet kann an das bestehende Kanalnetz in den umliegenden Straßen angeschlossen werden. (vgl. Anlage 12).

Das Niederschlagswasser ist soweit möglich im Plangebiet zu bewirtschaften. Hierzu sind Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung, Rückhaltung und Nutzung im öffentlichen und privaten Bereich vorzusehen.

Öffentliche Kanäle sind in öffentlichen Straßen zu planen. Die einzuleitende Wassermenge ist zu minimieren. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe.

Schallschutz

Planziel ist die Ausweisung eines Urbanen Gebiets i.S. § 6a BauNVO. Die gemischte Nutzung wird durch die Neuordnung fortgeführt. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu befürchten.

Zielvorgaben

Energiekonzept

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens soll ein plausibles Energiekonzept für das Quartier erarbeitet werden, wie der Primärenergiebedarf minimiert werden kann. Die Teilnehmer sollen konzeptionell darstellen, durch welche städtebaulichen (z.B. Gebäudeausrichtung), baulichen (z.B. Passivhausstandard oder Solarthermie) und sonstigen Maßnahmen (z.B. Blockheizkraftwerk) dieser Wert erreicht bzw. eingehalten werden kann. Im Rahmen der Aufgabenstellung ist es ausreichend, wenn das Energiekonzept im Erläuterungsbericht erörtert wird.

Maßgebliche Kennwerte

- Maximale Grundflächenzahl von GRZ = 0,6
- Maximale Geschossflächenzahl von GFZ = 1,6
- Zahl der empfohlenen Geschosse bis III
- Maximale Gebäudehöhen von 12,5 m über Grund
- Durchgrünungsanteil des Quartiers von 30 %