



**Neu-Anspach**  
PERSPEKTIVEN **2040**

# Stadtentwicklungskonzept

Hauptteil

August 2019

Plan|**ES**

Elisabeth Schade  
Städtebauarchitektin  
und Stadtplanerin, AKH

## Liebe Bürgerinnen und Bürger,

nach etwas mehr als einem Jahr Arbeit unterschiedlichster Akteure liegt hier als Ergebnis das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) „Perspektiven 2040“ für Neu-Anspach vor. Es bildet die Grundlage für alle städtebaulichen Entscheidungen und Investitionen der nächsten zwanzig Jahre für unsere Stadt. Erstmals wurden bei der Entwicklung eines Konzeptes von solch langfristiger und großer Tragweite auch die Bürgerinnen und Bürger der Stadt direkt einbezogen. Die Resultate der verschiedenen, für alle Interessierten offenen, Arbeitsgruppen zu den Themen „Siedlungsentwicklung“, „Neue Mitte“, „Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie“, „Verkehr und Mobilität“, „Umwelt und Klima“, „Freizeit, Naherholung, Tourismus, Sport“ sowie „Sonstiges: Netzwerke und Beteiligung“ fanden viel Resonanz und wurden in einer Bürgerwerkstatt nochmals vorgestellt. Sie bilden, ausgearbeitet im hier vorliegenden ISEK, die Basis für künftige politische Entscheidungen zur Stadtentwicklung sowie auch zu deren Finanzierung. Denn ein ISEK ist in aller Regel Voraussetzung für die Aufnahme in die Stadtentwicklungsprogramme von Bund und Land über die künftig Fördergelder für die jeweiligen Maßnahmen beantragt werden können. Nur mit diesen Fördergeldern sind die Visionen der Neu-Anspacher Bürgerinnen und Bürger umsetzbar. Dabei bleibt der im letzten Jahr angestoßene Prozess in seiner Dynamik bestehen. Das ISEK ist mit seiner politischen Verabschiedung keineswegs ein in Stein gemeißeltes Manifest. Die Bürgergruppen werden sich weiter treffen und ihre Vorschläge an die Politik weitergeben, für Neu-Anspach, die junge Stadt im Taunus. In diesem Sinne bin ich gespannt und neugierig auf das, was kommen wird.

Ich bedanke mich sehr herzlich bei allen beteiligten Akteuren, die sich für die Entstehung des ISEK engagiert haben und dies auch noch weiterhin tun: bei den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Neu-Anspach mit ihren Ideen, bei der Politik für die weitsichtigen Entscheidungen, bei der Verwaltung, die mit der Umsetzung beauftragt sein wird und nicht zuletzt bei dem Planungsbüro PlanES für die fachliche Erstellung des Konzeptes und die organisatorische Begleitung des Gesamtprozesses.



Bürgermeister

# IMPRESSUM

## Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Neu-Anspach  
Bahnhofstraße 26, 61267 Neu-Anspach



Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung vom 29.08.2019

## Auftragnehmer:

PlanES, Elisabeth Schade,  
Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AHK  
Alte Brauereihöfe, Leihgesterner Weg 37  
35492 Gießen



## Bearbeitung:

Elisabeth Schade, Dipl.- Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH  
Eva Lorenz M.A.  
Daniela Müller, Dipl.-Ing. Architektur  
Max Vix, stud. Arch.  
Mira Hammerschmidt, stud. Arch.

## Moderation:

Stefanie Heng-Ruschek, shr moderation  
Susann Balsler-Hahn, imDialog

## Grafiken:

Verzicht auf Quellennachweis bei eigen erzeugten Grafiken/ Abbildungen.



# INHALT

## Hauptteil

### 1. Neu-Anspach hat Zukunft – ISEK 2040 **10**

- 1.1 ISEK – Was ist das? 10
- 1.2 Organisation 11
- 1.3 Aufbau und Auftrag 12

### 2. Betrachtungsraum **14**

- 2.1 Lage der Stadt Neu-Anspach 14
- 2.2 Verkehrliche Erschließung 15
- 2.3 Geschichte 15
- 2.4 Denkmalschutz 17
- 2.5 Image und Identitäten 17

### 3. Grundlagen **18**

- 3.1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur 18
- 3.2 Wirtschaft und Beschäftigung 19
- 3.3 Soziale Infrastruktureinrichtungen 22
- 3.4 Tourismus 24
- 3.5 Siedlungsentwicklung 24
- 3.6 Klimaschutz 32
- 3.7 Bürgerbefragung „Kleinstädte in zentralen Lagen“ 32

# INHALT

<b>4. Bürgerbeteiligung</b>	<b>34</b>
4.1 Auftakt (Februar 2018)	34
4.2. Erste Bürgerwerkstatt (März 2018)	36
4.3. Zweite Bürgerwerkstatt (September 2018)	37
4.3.1 AG Siedlungsentwicklung	38
4.3.2 AG Neue Mitte	39
4.3.3 AG Gewerbe	39
4.3.4 AG Verkehr	40
4.3.5 AG Freizeit	41
4.3.6 AG Umwelt	41
<b>5. Perspektiven &amp; Handlungsfelder</b>	<b>43</b>
5.1 Verjüngt: Moderne trifft Tradition	44
Schlüsselprojekte	44
5.1.1 Start-ups etablieren	44
5.1.2 Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung	45
5.1.3 „Leerstandstool“ für Gewerbe und Wohnimmobilien	46
5.1.4 Generationenwechsel im Herzen der Stadt	47
5.2 Vernetzt: Alle Wege führen nach Neu-Anspach	48
Schlüsselprojekte	48
5.2.1 Moderne Mobilität	48
5.2.2 Neu-Anspach-App	49

# INHALT

	5.2.3	Fuß- und Radwege in und um Neu-Anspach	50
	5.2.4	Globaler Highway Glasfaser	51
5.3		Vertraut: Altes mit neuem Leben füllen	51
		Schlüsselprojekte	52
	5.3.1	Ortskerne	52
	5.3.2	Urbane Interpretation der alten Innenstadt	52
	5.3.3	Architektenwettbewerb: Neue Mitte	53
	5.3.4	Marktplatzkonzept	54
	5.3.5	Öffentliche Toilette, ein Win-Win Konzept	54
	5.3.6	Neuinterpretation und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren	55
5.4		Vereint: Gemeinsam Heimat gestalten	55
		Schlüsselprojekte	56
	5.4.1	Wohnraum für jede Lebenslage	56
	5.4.2	Gemeinsam zum Erfolg – Sport im Wandel der Zeit	56
	5.4.3	Quick wins – Kleine Einsparmöglichkeit mit großer Wirkung	57
5.5		Verbunden: Kleeblatt im Taunus – Stadt im Grünen	58
		Schlüsselprojekte	58
	5.5.1	Gestaltungshandbuch und Gestaltungsfestsetzungen in Bebauungsplänen für Grünflächen	58
	5.5.2	Naturnaher Bürgerpark	59

# INHALT

5.5.3	Grüne Entspannung: CO <sub>2</sub> -frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte	60
5.5.4	Orte der Erholung	60
5.5.5	Werbeleitsystem	61
5.6	Übersichtsplan: Schlüsselprojekte	62
<b>6.</b>	<b>Siedlungsentwicklung</b>	<b>64</b>
6.1	Übersichtsplan: Potenzialflächen	66
6.2	Empfehlung nach fachlicher Beratung	68
6.3	Weiteres Vorgehen	69
6.4	Übersichtsplan: Anmeldung RegFNP	70
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassung und Ausblick</b>	<b>72</b>
<b>Anlagen</b>		
<b>1.</b>	<b>Steckbriefe</b>	<b>74</b>
<b>2.</b>	<b>Testentwurf</b>	<b>165</b>
<b>3.</b>	<b>Vergleich und Bewertung der Standorte</b>	<b>179</b>
<b>4.</b>	<b>Projekt- und Finanztabelle</b>	<b>183</b>

## 1. Neu-Anspach hat Zukunft – ISEK 2040

**Bitte nehmen Sie sich Zeit für einen kurzen Test, die Bearbeitungszeit dauert etwa eine Minute: Ach ja, Sie befinden sich in der Zukunft, genauer gesagt, im Jahr 2040.**

**1. Wo werden Sie wohnen?**

**A) Hochhaussiedlung B) Einfamilienhaus C) Campingplatz**

**2. Wie kommen Sie zur Arbeit?**

**A) zu Fuß B) Elektroauto C) mit der Bahn**

**3. Was machen Sie in Ihrer Freizeit?**

**A) Rad fahren/Wandern B) Kinderturnen C) Dauerkarte Hessenpark**

**Vielen Dank für die Teilnahme!**

Obwohl niemand in die Zukunft schauen kann, liegt es in der Natur des Menschen, zu planen und vorzusorgen. Eine wichtige Rolle spielt dabei der Wohnort: Wie verändert sich mein Wohn- und Lebensumfeld in den kommenden Jahren? Gibt es genug Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten? Wo entstehen Neubaugebiete? Wie wachsen meine Kinder auf, wo kann ich wohnen, wenn ich alt bin? Kann ich meinen Hobbys nachgehen?

Zugegeben, bei unserem Test handelt es sich um Zukunftsmusik, allerdings kann ein Masterplan im Sinne eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) - im Folgenden als ISEK 2040 bezeichnet – bei der Beantwortung oben genannter Fragen helfen.



**Neu-Anspach**  
PERSPEKTIVEN 2040

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

### 1.1 ISEK – Was ist das?

Das ISEK 2040 orientiert sich an den bestehenden Rahmenbedingungen und zeigt davon ausgehend Optionen und Chancen für die künftige Ausrichtung der Planung auf. Es widmet sich übergeordneten Themen wie Siedlungsstruktur, Freiraum, Ortsbild und Mobilität, die im Kontext ihrer räumlichen und zeitlichen Abhängigkeit betrachtet werden. Dabei werden sowohl langfristig ausgelegte Planungsstrategien als auch die Umsetzung zeitnaher Initiativprojekte verfolgt.

Da die Stadtentwicklung einer stetigen Dynamik unterworfen ist, wird auch das ISEK 2040 als prozessorientiertes, ergebnisoffenes Instrument ausgelegt. Es erfordert eine kontinuierliche Weiterentwicklung, Überprüfung und Anpassung, um optimal auf die sich ändernden Anforderungen reagieren zu können. Dabei ist das ISEK 2040 kein feststehendes Entwicklungskonzept, sondern zeigt grundlegende Entwicklungsziele, Strategien und Handlungsempfehlungen auf. Von entscheidender Bedeutung ist die Aktivierung und Beteiligung der Bürgerschaft. Nur so können die Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt und in das ISEK 2040 eingebettet werden.

Die Notwendigkeit des ISEK 2040 ergibt sich aus der mittlerweile zwei Generationen zurückliegenden großräumigen Planung Neu-Anspachs. Inzwischen haben sich die gesellschaftlichen Wertvorstellungen mit Auswirkung auf die städtebaulichen Leitlinien spürbar gewandelt. Wie sehr, belegt die ausbleibende Entscheidung zur Weiterentwicklung im Bereich des Feldberg Centers, das immer stärker unter Druck gerät. Beispiele für vergleichbare Erneuerungsmaßnahmen allein an derselben Bahnverbindung liefern die umliegenden Gemeinden Wehrheim, Usingen und Friedrichsdorf.

Aufgrund verschiedener Faktoren wie z. B. den politischen Folgen des „Brexit“ (Wohnraum in Frankfurt wird knapp) und dem permanent steigenden Preisniveau ist bereits jetzt ein Ansiedlungsdruck absehbar, auf den die Stadt vorbereitet sein sollte. Unter dem Motto „FrankfurtRheinMain baut!“ postuliert auch der Regionalverband, dass immer mehr Menschen in den Ballungsraum Rhein/Main drängen. Während die Kommunen von einer wachsenden Bevölkerung profitieren, kann das Angebot an Wohnraum jedoch nicht Schritt halten, weshalb mehr Bauland und mehr Wohnungen benötigt werden. Diese anspruchsvolle Aufgabe können Kommunen, Wohnungswirtschaft und Politik laut Regionalverband nur gemeinsam meistern. „Wo gibt es Baulandreserven?“, „Wo werden neue Flächen erschlossen?“, „Welche Entwicklungspläne verfolgen die Kommunen?“ Mit diesen Fragen müssen sich Städte und Gemeinden im Kontext des steigenden Bevölkerungswachstums auseinandersetzen.

Im konkreten Fall Neu-Anspachs besteht die Chance einer Erneuerung mit maßvoller Nachverdichtung unter weitgehender Erhaltung des Bestands. Die Differenz zwischen einstigen städtebaulichen Anschauungen und heutigen Bedürfnissen bestimmt den nötigen Spielraum und fordert zum Handeln heraus.

## 1.2 Organisation

Das ISEK 2040 beinhaltet die Analyse grundlegender Entwicklungsparameter (Demografie, wirtschaftlicher Strukturwandel etc.) und deren Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, die integrierte Betrachtung einzelner Themenbereiche (Wohnen, Verkehr, Freizeit, Gewerbe, Tourismus etc.) und deren Zusammenfassung als Leitbild für die Stadtentwicklung sowie das Aufzeigen planerischer Maßnahmen, ihren räumlichen Abhängigkeiten untereinander und die Bildung von Prioritäten bei der Umsetzung.

Das gesamte Programm ist prozessual angelegt, es werden bedarfsentsprechende Arbeitsgruppen gebildet, die konzeptionelle und innovative Lösungen entwerfen. Dazu zählt auch die Beteiligung von Bürgerschaft, Vereinen und Verbänden, Firmenvertretern, Einzelhändlern und Freiberuflern, Vertretern aus Politik und Verwaltung, Kirchen und Wohltätigkeitsorganisationen, Vertretern der Land- und Forstwirtschaft sowie des Regionalverbands FrankfurtRheinMain.

Bei der Konzeption des Beteiligungsprozesses stehen neben der Sicherstellung von Informationen und Transparenz insbesondere die aktive Beteiligung und Einbindung der unmittelbar Betroffenen und Interessierten sowie die bewusste Auseinandersetzung mit Bedürfnissen, Anregungen, Bedenken und Wünschen der Bürger und Bürgerinnen im Vordergrund. Nur so lässt sich eine möglichst hohe Akzeptanz der geplanten Stadtentwicklung erreichen.

**Struktur**

Nach Analyse und Vertiefung werden die Ergebnisse zusammengefasst und dokumentiert. Aus Handlungsfeldern und Leitzielen sowie konkreten Maßnahmen der Umsetzung entsteht eine Perspektive für die künftige Entwicklung der Stadt Neu-Anspach für die nächsten 20 Jahren. Die fundierten Ergebnisse bilden zudem die Grundlage für die Fortschreibung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) z. B. für die Anmeldung von Wohnbau- oder der dringend erforderlichen Gewerbeflächen.

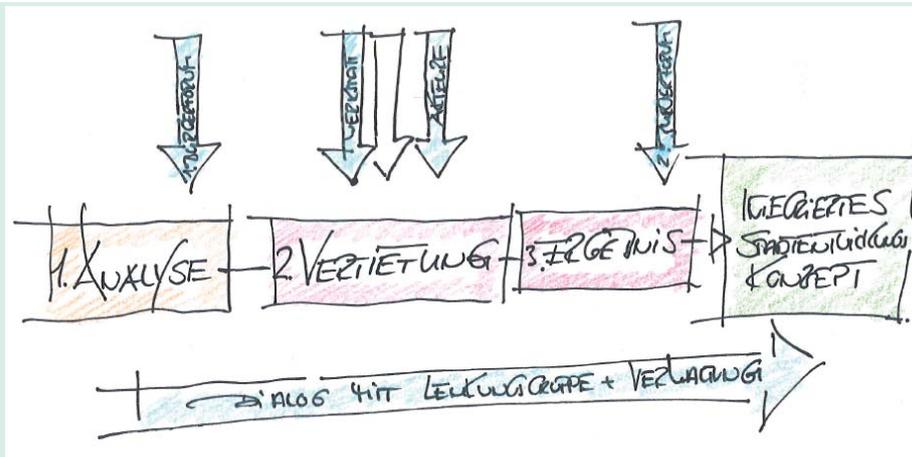


Abb. 1: Aufbau des ISEK 2040

**1.3 Aufbau und Auftrag**

Das Konzept gliedert sich in drei Module und kann optional um ein weiteres Modul ergänzt werden.

Modul 1 widmet sich der zielorientierten Bestandsaufnahme und -analyse unter Berücksichtigung relevanter Themenbereiche wie Stadtstruktur, Demografie, Sozialstruktur, Verkehr, Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel, Sport, Freizeit und Fremdenverkehr sowie Ökologie, Klimaschutz und Klimaanpassung. Anhand verschiedener Szenarien der potenziellen demografischen Entwicklung werden mögliche Siedlungserweiterungsflächen im Stadtgebiet und den Stadtteilen verortet.

Von einer ausführlichen Bestandsanalyse ausgehend, werden Stärken und Schwächen bzw. Chancen und Risiken herausgearbeitet. Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme werden entsprechende Zielvorstellungen und Handlungsfelder abgeleitet, ein übergeordnetes Leitbild für die künftige Entwicklung der nächsten Jahre erstellt sowie weitere Arbeitsschritte bestimmt.

Es werden Arbeitsgruppen gebildet, die sich intensiv mit den aktuellen Problemen des Untersuchungsbereichs auseinandersetzen, um mögliche Lösungswege für eine nachhaltige Entwicklung zu finden.

Modul 2 sieht die konzeptionelle Vorplanung des ISEK 2040 vor. Mögliche Siedlungserweiterungen werden grob überplant und in einen Zeitrahmen gestellt. In Projektgruppen und Planungswerkstätten werden einzelne Aspekte bearbeitet und vertieft.

Die entwickelten Projekte werden den einzelnen Handlungsfeldern zugeordnet und sind im Laufe der Programmlaufzeit zu konkretisieren. Zu den einzelnen Maßnahmen werden Grobkostenschätzungen erstellt und im Zuge der weiteren Planung angepasst. Je nach Ausgestaltung der Einzelmaßnahmen können sich Kostenabweichungen ergeben. Für jede Maßnahme wird ein Steckbrief erstellt, der bei städtebaulichen Maßnahmen u.a. Aussagen zu Fläche, Planungsrecht, Nutzung und Gebäudebestand, Infrastruktur sowie Umwelt enthält. Die zusammengetragenen Ergebnisse werden abschließend konkretisiert und in den Gesamtplan integriert, sodass der Plan in den städtischen Gremien vorgestellt werden kann.

Modul 3 beinhaltet die Öffentlichkeitsbeteiligung mittels Durchführung von Planungswerkstätten, World Cafés, Workshops und Bürgerforen. Weitere Aspekte sind Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sowie Prozess- und Projektsteuerung. Die Einbindung der Öffentlichkeit zieht sich in der hier vorgeschlagenen Konzeption als roter Faden durch den gesamten Prozess.

Modul 4 (optional) besteht in der Fortschreibung sowie der Betreuung des weiteren Verfahrens.

Das ISEK 2040 ist im weitesten Sinne als „Fahrplan“ zu verstehen, der deutlich macht, welche Aufgaben voraussichtlich innerhalb der nächsten 20 Jahre anstehen und wie Synergien für die Gesamtstadt hergestellt werden können. Es werden Projekte und ihre Träger sowie die weiteren Projektschritte bis zu ihrer Umsetzung benannt. Gemeinsam mit allen örtlichen Akteuren gilt es, kurz-, mittel- oder langfristig anstehende Projekte und Maßnahmen bezüglich ihres Zusammenhangs, ihrer Abhängigkeit und ihrer Verflechtungen abzustimmen, nach Prioritäten zu staffeln und somit das Aktionsprogramm zu definieren.

## 2. Betrachtungsraum

### 2.1 Lage der Stadt Neu-Anspach

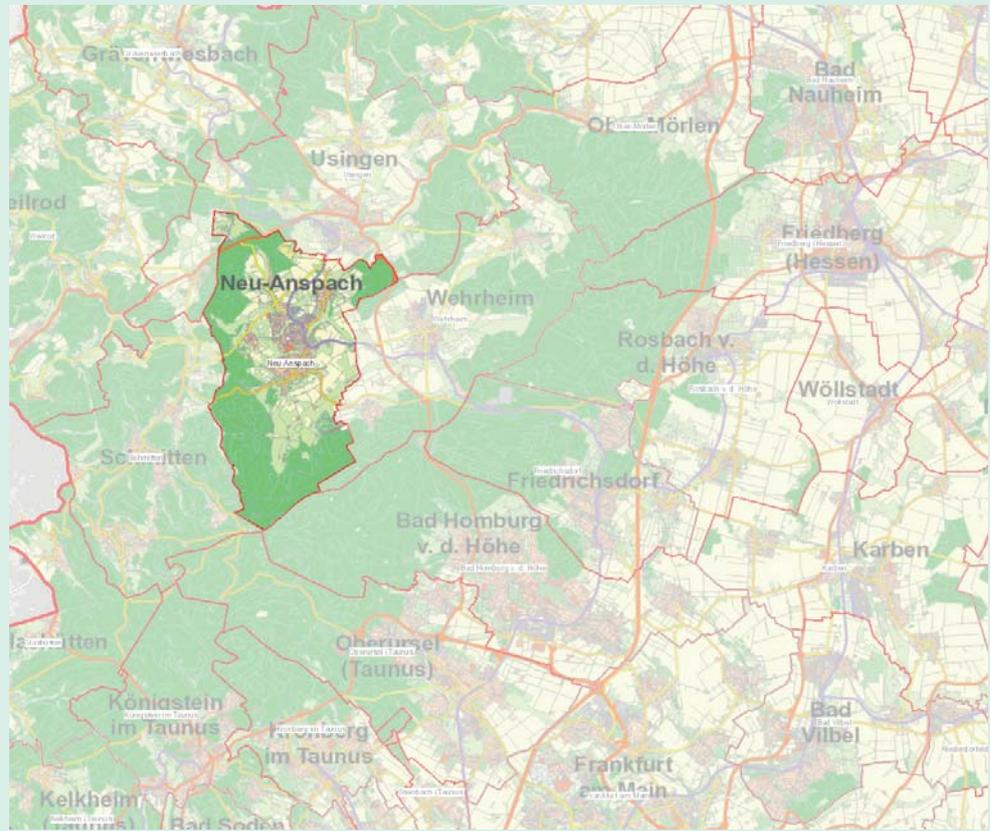


Abb. 2: Lage der Stadt Neu-Anspach; Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de>; Regionalverband FrankfurtRheinMain

Mit ihren vier Stadtteilen Anspach, Hausen-Arnsbach, Rod am Berg und Westfeld 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 am 30.06.2018 14.922 (2017: 15.941)<sup>1</sup>. 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.

1: Quelle: Rechenzentrum

## 2.2 Verkehrliche Erschließung

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 A 5 Kassel-Frankfurt, der A 661 Oberursel-Egelsbach und der Autobahn A 3 Köln-Wiesbaden (Abfahrt Bad Camberg) ist Neu-Anspach gut erreichbar.

Der nächste Anschluss an die A 661 liegt etwa 13 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Der Anschluss zur A 5 befindet sich etwa in 15 Kilometern Entfernung. Die Strecke zur benachbarten Stadt Bad Homburg umfasst etwa 12 Kilometer, zum Flughafen Frankfurt am Main sind es etwa 35 Kilometer.

Der öffentliche Schienennahverkehr bietet direkte Verbindungen nach Bad Homburg und Frankfurt am Main, Grävenwiesbach (von dort Busanschluss nach Weilburg) und Brandobendorf mit der vom Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) betriebenen RMV-Linie 15 (Taunusbahn). Mehrere Buslinien fahren darüber hinaus nach Usingen, Schmitten und Königstein im Taunus.

An der Gemarkungsgrenze Neu-Anspach/ Wehrheim liegt zudem der Segelflugplatz Anspach (LSC Bad Homburg). Laut eigenen Angaben der Stadt Neu-Anspach gibt es täglich ca. 6.380 Pendlerbewegungen (ein- und Auspendler) zu Arbeitsplätzen.

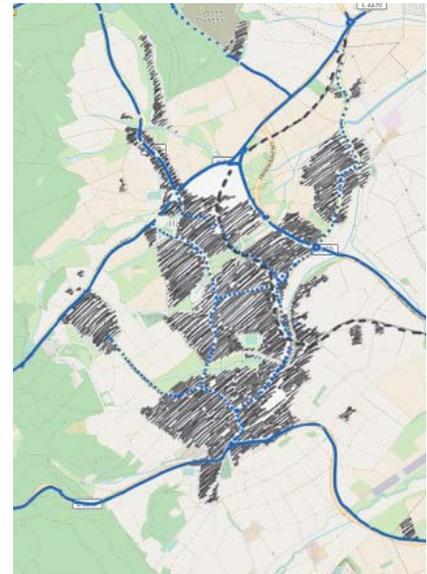


Abb. 3: Hauptverkehrsachsen von NA

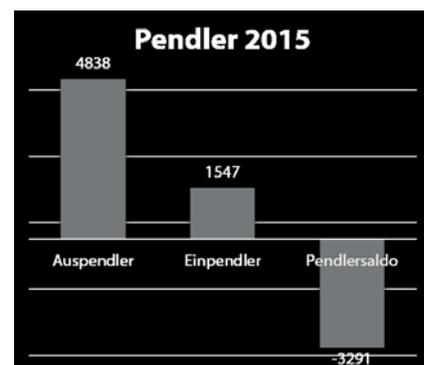


Abb. 4: Pendlerbewegungen NA 2015

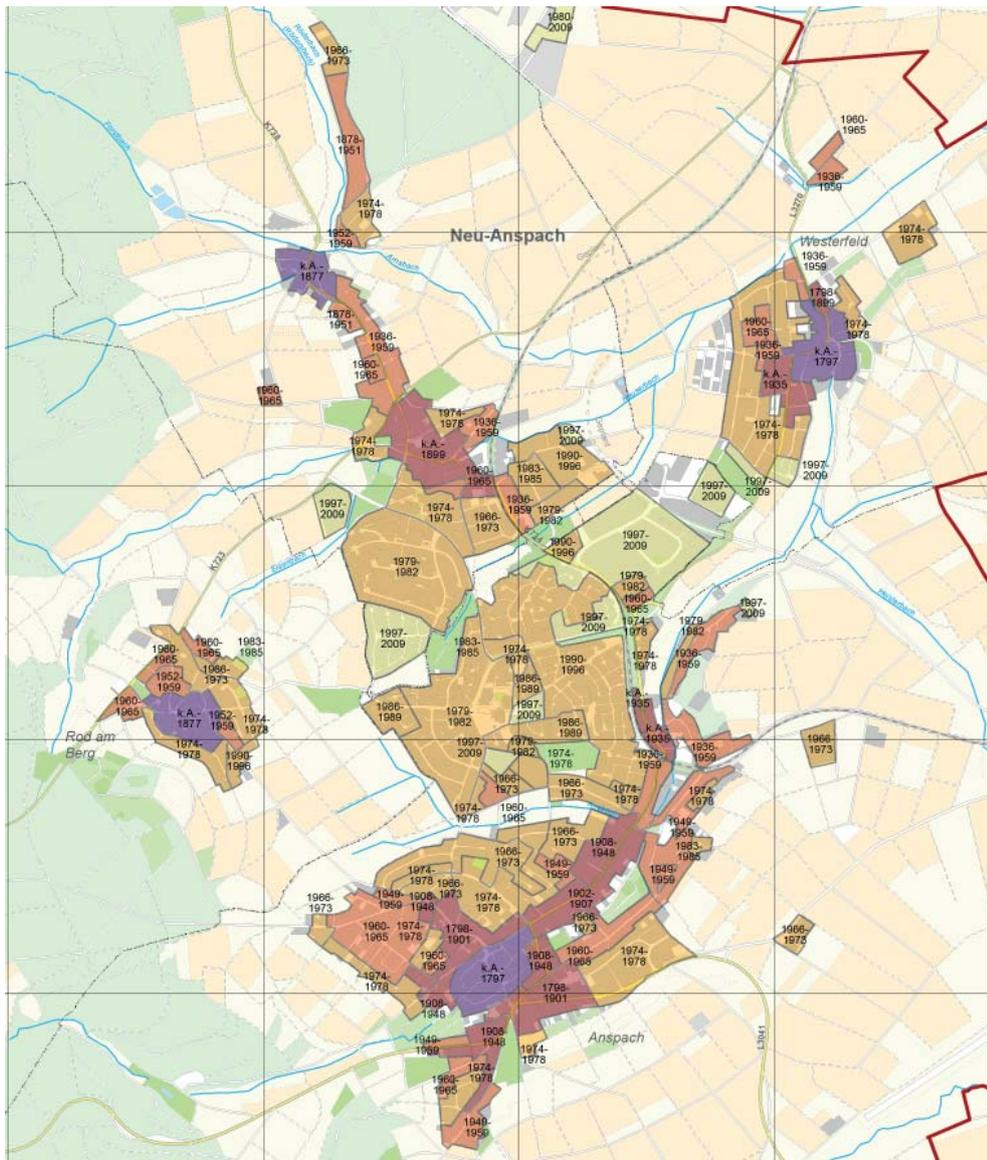
## 2.3 Geschichte

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-Arnsbach 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 Nachbarschaftslage 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 zwi-

schen 1973 und 2007 von 6.400 auf 15.200. „Zentrum des siedlungsstrategisch günstig gelegenen Neubaugebiets ist das „Vierländereck“, mit Marktplatz, Bürgerhaus, Ladengalerie mit Bücherei, katholischer Kirche und Gotteshaus der evangelischen-freikirchlichen Gemeinde“<sup>2</sup>, heißt es im Atlas für Denkmaltopographie des Hochtaunuskreises. Im Jahr 1997 erfolgte die Freigabe der Heisterbachstraße und damit die Anbindung der neuen Wohngebiete an die B 456. Im Jahr 2007 bekam Neu-Anspach den Stadttitel verliehen.

Verkehrerschließungsmaßnahmen, die Errichtung eines neuen Bauhofes und Dorferneuerungsmaßnahmen in den Stadtteilen komplettieren die bisher stattgefundenen Entwicklungen.



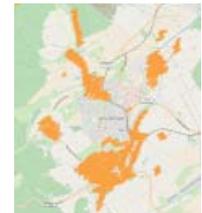
bis 1880



bis 1920



bis 1960



bis 1980

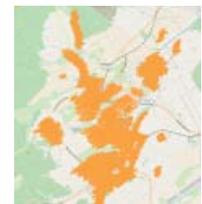


Abb. 5: Siedlungsentwicklung von 1880 bis 2009, Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de>; Regionalverband FrankfurtRheinMain

2: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Hochtaunuskreis, S. 384

## 2.4 Denkmalschutz

„Die Stadt Neu-Anspach besteht aus vier Orten, die in ihrer geschichtlichen Vergangenheit zwei politisch unterschiedlichen Einheiten angehört hatten.“<sup>3</sup> Im Laufe des 16. und 17. Jahrhunderts wandelte sich die lockere Ansiedlung entlang des Usbaches zu einem geschlossenen Dorf mit der evangelischen Kirche (Langgasse) im Zentrum. Noch heute existieren viele denkmalgeschützte Bauwerke als historische Zeugen der Stadtgeschichte. So z. B. die ehemalige Synagoge in der Neue Pforte 4, die einen für die nördliche Dorferweiterung des 18. Jahrhunderts typischen Bau mit Satteldach aufweist. In der Saalburgstraße befindet sich ein gusseiserner, mit Löwenköpfen verzierter Brunnentrog aus dem 19. Jahrhundert, der seinerzeit als Viehtränke diente. In der Schulstraße 1 und 3 liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander das alte und das neue Schulgebäude.

## 2.5 Image und Identitäten

Neu-Anspach - nördlich des Taunuskamms in einer weitläufigen Landschaft gelegen - hat sich durch die regionalplanerische Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt (Entwicklungsmaßnahme nach Städtebauförderungsgesetz) zu einer bevorzugten Wohngegend mit günstigen Eigenheimpreisen entwickelt. Die reizvolle Lage, die Nähe zu den größeren Städten der Region Frankfurt-RheinMain und die verschiedensten Einrichtungen für Freizeit und Erholung sind weitere Pluspunkte. Die bekanntesten Sehenswürdigkeiten sind das Freilichtmuseum Hessenpark sowie der nahegelegene Freizeitpark Lochmühle und das Römerkastell Saalburg. Im Hessenpark erwartet die Besucher ein spannender Rundum-Blick über 400 Jahre ländliches Leben in Hessen - von original eingerichteten Häusern, Dauer- ausstellungen wie z.B. Turmuhren, Historische Post oder Hessische Malerei über Vorführungen alter Techniken aus Handwerk und Landwirtschaft bis hin zu einer Vielzahl von Veranstaltungen. Auf über 65 ha Freifläche und in über 100 Originalgebäuden wird gezeigt, wie die Menschen früher lebten und arbeiteten. Während der Freizeitpark Lochmühle ein umfangreiches Angebot mit vielen Attraktionen für Familien bereithält, vermittelt ein Besuch auf der Saalburg ein anschauliches und lebendiges Bild von der römischen Lebensweise. Innerhalb der Umwehrung mit Mauer, Wehgang und vier Toren sind eine Reihe von Gebäuden aus Stein und Holz wieder aufgebaut worden. Archäologische Funde, rekonstruierte Bereiche, inszenierte Räume und Modelle erzählen vom Leben der Soldaten und der Bewohner des Dorfes vor den Toren des Kastells.



Abb. 6: Leitbild Hessenpark, Quelle: <https://www.hessenpark.de>

3: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Hochtaunuskreis, S. 383

## ■ 3. Grundlagen

### 3.1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Die demografische Entwicklung zählt zu den zentralen Herausforderungen der heutigen Zeit. Bis zum Jahr 2050 wird nach Prognose der Hessenagentur die Bevölkerung in Hessen von knapp 6,1 Millionen (Stand: 2009) auf 5,5 Millionen sinken. Gleichzeitig verdreifacht sich der Anteil der Hochbetagten über 80 Jahren auf 15 % der Gesamtbevölkerung. Eine grundsätzliche Trendwende ist nicht in Sicht.

Nach Auskunft der Stadt verfügte Neu-Anspach mit seinen vier Stadtteilen Mitte 2018 über insgesamt 14.922 Einwohner, das sind 5.270 Menschen oder ca. 36% mehr als zur letzten Volkszählung im Jahr 1987. Dabei weist die Bevölkerung Neu-Anspachs ein geringes Durchschnittsalter auf: Rund 15 % der Bewohner sind jünger als 18 Jahre, womit Neu-Anspach zu den eher jüngeren Kommunen zählt.

Laut Familienatlas der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main betrug das Durchschnittsalter in Neu-Anspach im Jahr 2009 gerade einmal 40,6, im Jahr 2016 waren die EinwohnerInnen durchschnittlich 43,1 Jahre alt.

#### Altersstruktur per 31.12.2015

bis 14 Jahre 1.983 = 13,6 %  
15 - 64 Jahre 9.912 = 67,8 %  
über 64 Jahre 2.729 = 18,7 %

#### Durchschnittsalter Entwicklung

2000 bis 2030



Nach dem massiven Zuzug speziell junger Familien in den 1980er und 1990er Jahren, gewinnt die Stadt nun auch für Menschen im Rentenalter zunehmend an Bedeutung. Das Durchschnittsalter steigt bis zum Jahr 2030 voraussichtlich von 37,8 Jahren (im Jahr 2000) auf 48,4 Jahre. Etwa ein Drittel der Bevölkerung, voraussichtlich 31 %, wird dann zwischen 60 und 80 Jahren alt sein. Weitere 8 % machen die über 80-Jährigen aus. Der Bevölkerungszuwachs für den Hochtaunuskreis beträgt laut Statistischem Landesamt bis zum Jahr 2030 5,3 %.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat in einer Wohnungsbedarfsprognose (Stand: 03/2018) für seine insgesamt 75 Mitgliedskommunen einen Bedarf von rund 184.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 ermittelt. Für den Gesamtzeitraum 2013 bis 2030 ergibt sich daraus ein Durchschnittsbedarf von 10.900 Wohnungen pro Jahr. Bei einer geschätzten Einwohnerzahl von 15.300 (Flüchtlinge sind bereits berücksichtigt) im Jahr 2030 bedeutet das im Fall Neu-Anspachs einen zusätzlichen Wohnungsbedarf von 780 für den Zeitraum von 2013 bis 2030 laut Regionalverband FrankfurtRheinMain. Die aktuellen Prognosen gehen von einer weiteren Zunahme von rund 30 % aus.

## 3.2 Wirtschaft und Beschäftigung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beträgt nach Angaben der Stadt Neu-Anspach 2.399. Zunahmen betreffen dabei ausschließlich den Dienstleistungsbereich (Handel/Vertrieb, Beratungsfirmen aller Art, Softwarefirmen, Altenwohn- und Pflegeheim, Diakoniestation Usinger Land, Gastgewerbe usw.), der mittlerweile fast drei Viertel der Arbeitsplätze stellt. Das produzierende Gewerbe ist überwiegend durch Maschinenbau, Elektrotechnik und Holzverarbeitung vertreten.

### **Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte**

30.06.1987: 1.896 (inkl. geringfügig Beschäftigte)

30.06.2015: 2.399 (inkl. geringfügig Beschäftigte)

Veränderung 2011 - 2015: 17,7 %

Dienstleistungsanteil 1987: 62,0 %

Dienstleistungsanteil 2015: 82,9 %

Arbeitslose 2015: 260

In Neu-Anspach sind zudem mehrere Hightech-Unternehmen ansässig. Davon stammt der überwiegende Teil aus dem Bereich der Informations- und Kommunikationstechnik und befasst sich fast ausschließlich mit EDV-Beratung und Schulung sowie der Entwicklung und dem Vertrieb von Software.

Das größte Unternehmen ist die Adam Hall AG, ein globaler Hersteller und Vertrieber für Eventtechnik. Ebenfalls in Neu-Anspach tätig ist die ICS International AG, welche Barcode-Leser und Drucker vertreibt. Weitere größere Firmen sind im Bereich der Mess- und Regeltechnik, Umwelt-, Verkehr- und Medizintechnik sowie der Mikroelektronik tätig.

Insgesamt pendelten 2015 4.838 Menschen zu Arbeitsplätzen in den Außenbereich, dagegen gab es 1.547 Einpendler, damit ergibt sich ein Pendlersaldo von -3.291 und eine Eigenversorgung von 35,5 %. Der Anteil der Gemeinschaftssteuern an den gesamten Steuereinnahmen der Stadt beträgt 60,76 %, während der Gewerbesteueranteil (netto) bei rund 20,44 % liegt (Hebesatz: 2018: 380, 2015: 355). Das Kaufkraftpotenzial liegt ca. 18 % über dem Bundesdurchschnitt.

### **Einzelhandel**

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.



Abb. 7 und 8: Impressionen rund um das Feldberg Center

Als größte Anbieter sind das Modehaus Hellos, das Schuhhaus Weidner, das Elektrogeschäft Roos sowie das Haus der Geschenke Wörner & Schmitt (inkl. Postagentur) hervorzuheben. Mehrere Leerstände und unzeitgemäße Ladenlokale zeigen Schwächen der Lage an. Ergänzend befinden sich an der östlichen Bahnhofstraße auch zwei Lebensmittelmärkte (Penny, Nahkauf Riegel).

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 GMA Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen, außerdem ein Sportstudio, eine Zahnarztpraxis und eine Musikschule. Als Ankermieter fungieren 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 im Center unzeitgemäß. Deutliche Modernisierungsdefizite weisen darüber hinaus die Außengestaltung sowie die Anordnung der Parkflächen auf.

Im direkten Umfeld des Feldberg Centers befinden sich weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe (Bäckerei, Apotheke, Büroartikelbedarf, Modeladen, Schuhhaus), außerdem öffentliche Einrichtungen (Bürgerhaus, zwei Kirchen, Bücherei, Kindertagesstätte, Jugendhaus, Seniorenbegegnungsstätte) sowie ein großer Schul- und Sportkomplex.

In einem Teilbereich des Gewerbegebietes „Am Burgweg“ im Stadtteil Anspach besteht eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, die als „Sons-tiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ dargestellt wird. Laut Bericht der GMA sind hier besonders die großflächigen Lebensmittelmärkte Lidl, Aldi und Edeka hervorzuheben, die in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander an der Rudolf-Diesel-Straße ansässig sind. Zudem gibt es Anbieter für Backwaren, Optik, Elektrowaren, Farben/Tapeten, Gartenbedarf, eine Apotheke sowie Arztpraxen und weitere Dienstleister. In den übrigen Bereichen der Stadt ist kaum Einzelhandel zu finden.

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, alt-ingesessene Fachgeschäfte und einige Fachmärkte sichern den Grundbedarf der Stadtbevölkerung.

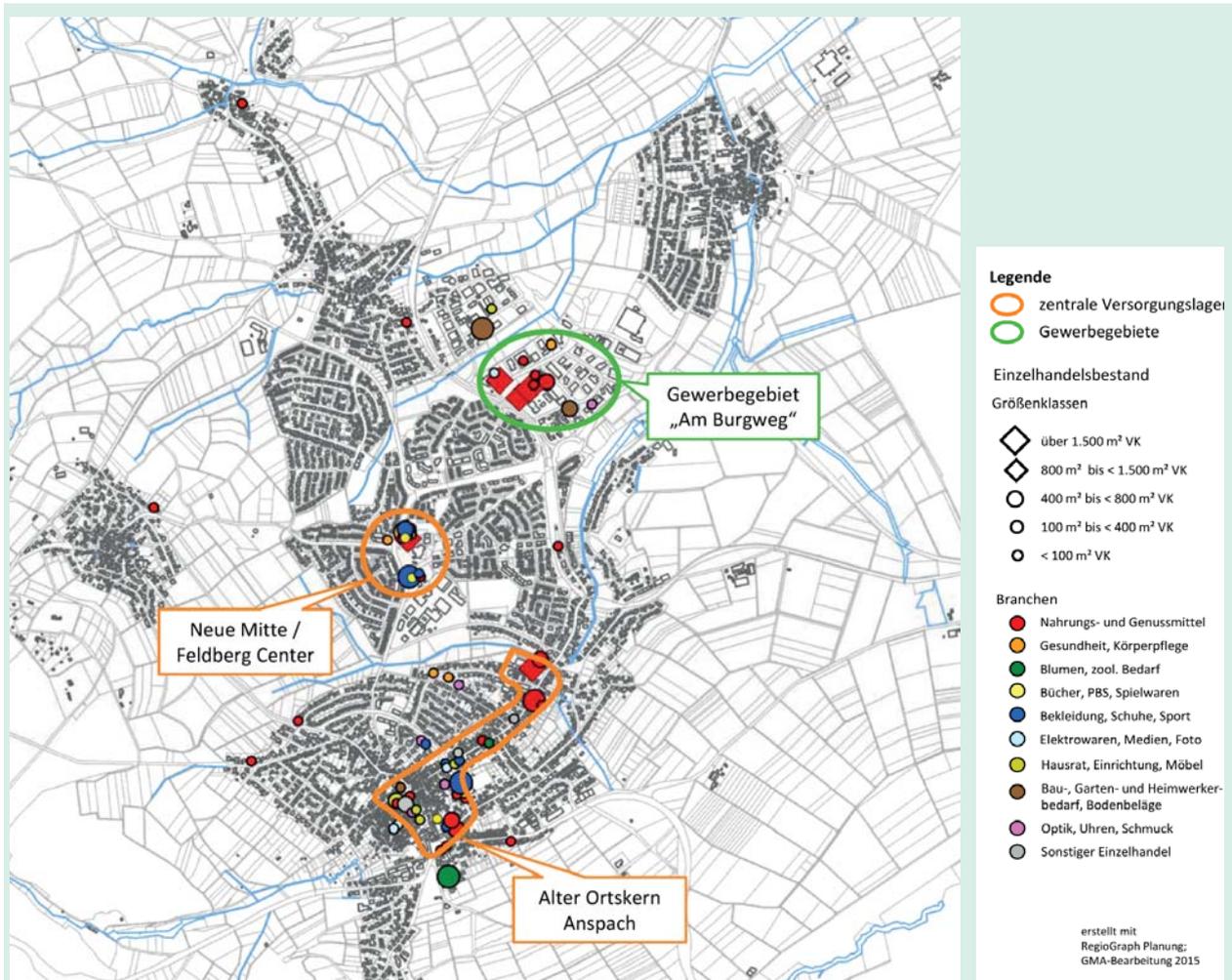


Abb. 9: Einzelhandelsverteilung und Versorgungsbereiche in Neu-Anspach; Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Neu-Anspach, 2015

Im mittel- und langfristigen Bedarf hingegen hat sich der GMA zufolge nur ein dünner Besatz entwickelt. Zwar werden die meisten Branchen abgedeckt, teilweise bestehen aber große Lücken. Ein erheblicher Teil der Kaufkraft fließt daher an andere Standorte ab. Auch, weil der Einzelhandelsbestand sich nicht ausreichend profiliert und mit den umliegenden Gemeinden Arbeitsmarktverflechtungen bestehen.

Die Versorgungsstrukturen innerhalb der Stadt haben sich sehr unterschiedlich entwickelt. Nur im alten Ortskern von Anspach besteht ein gewachsener zentraler Versorgungsbereich, so die GMA. Dieser ist allerdings sehr kleinteilig und nur wenig zusammenhängend, sodass die dortigen Anbieter nur bedingt von Agglomerationsvorteilen profitieren können.

Der Standortbereich Neue Mitte mit dem Feldberg Center, das gezielt im Bereich zwischen den Stadtteilen, im geografischen Stadtmittelpunkt, errichtet wurde, erfüllt zentrale Versorgungsfunktionen für große Teile des Stadtgebietes. Die GMA kommt jedoch zu dem Schluss, dass das Center aus heutiger Sicht veraltet ist und dringend einer umfassenden Modernisierung bedarf, um den künftigen Kundenansprüchen entsprechen zu können.

### 3.3 Soziale Infrastruktureinrichtungen

Die Stadt verfügt über zwei Grundschulen („Am Hasenberg“, „An der Wiesenau“) und eine Gesamtschule („Adolf-Reichwein-Schule“) mit Sekundarstufe 1 und 2. Darüber hinaus findet sich eine Vielzahl an unterschiedlichen Betreuungsangeboten in unterschiedlicher Trägerschaft für Kinder von einem Jahr bis zum Ende der Grundschulzeit. Diese sind zwei Horteinrichtungen für Kinder im Grundschulalter, sieben Einrichtungen für Kinder von 1 bis 6 Jahren, vier Einrichtungen für Kinder von 3 bis 6 und vier Einrichtungen für Kinder von 1 bis 3 Jahren<sup>4</sup>.

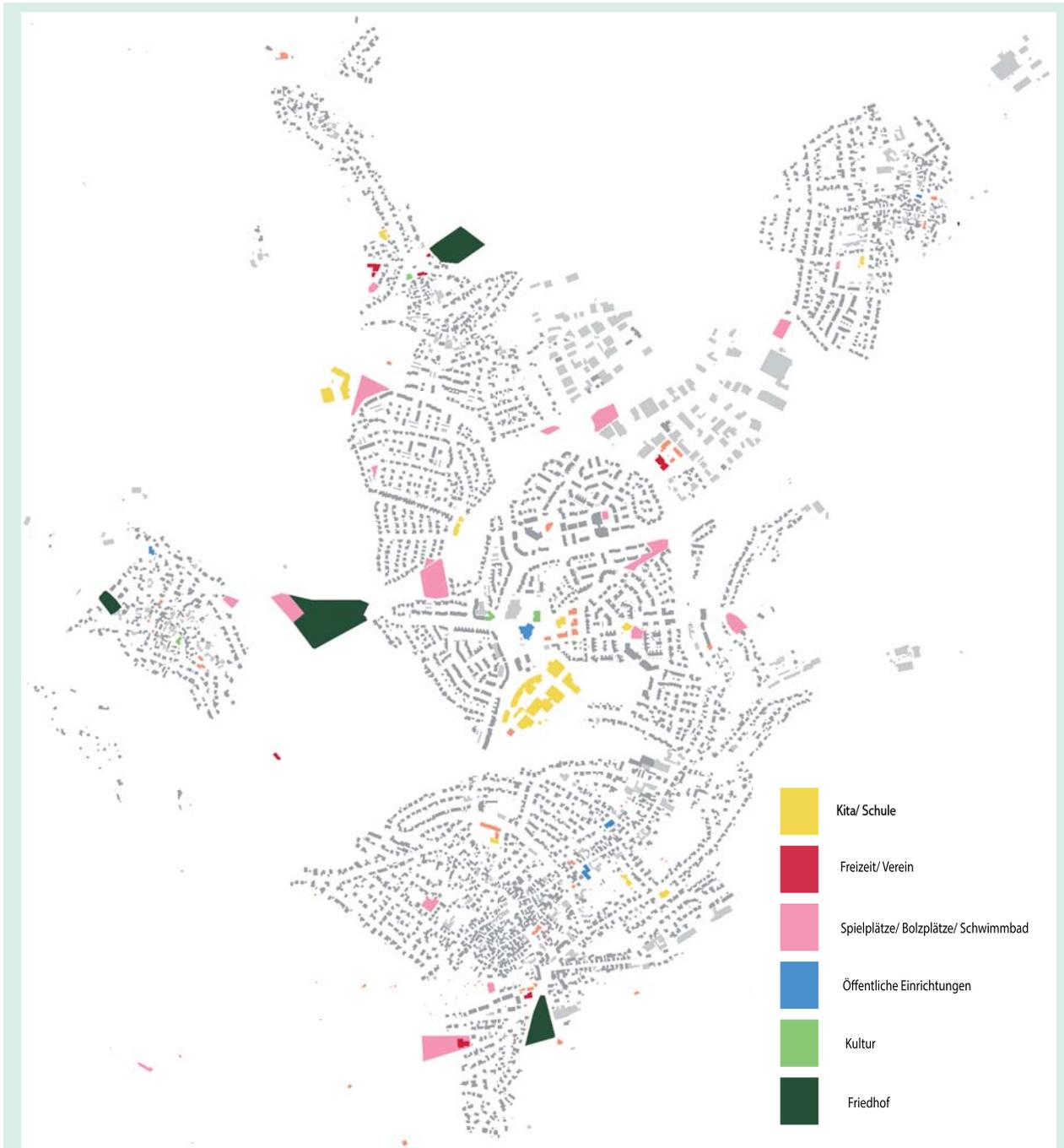


Abb. 10: Soziale Infrastruktur Neu-Anspach

4: <https://webkita.ekom21.de/neu-anspach/start> [09/2019]

Insgesamt verfügt die Stadt Neu-Anspach über zehn Kindertagesstätten. Insgesamt umfasst das Stadtgebiet 21 Spielflächen, davon 13 Spielplätze, sieben Bolzplätze und eine Skateanlage. Drei Jugendzentren („Alte Schule“, Hausen, Westerfeld) und ein Jugendhaus ergänzen das Angebot für Kinder und Jugendliche. Im neu geschaffenen städtischen Jugendzentrum werden heute in acht Räumen 70 bis 100 Jugendliche betreut. Sie stellen rd. 15 % der Bevölkerung.

## **Sport und Bewegung**

In einer vom Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung vorgenommenen kommunalen Sportentwicklungsplanung heißt es im Abschlussbericht aus dem Jahr 2010: „Dass die Neu-Anspacher Bürgerinnen und Bürger in ihrer Stadt auf eine große sportliche Vielfalt zugreifen können, zeigt sich schon daran, dass über 62 verschiedene Sportarten von der Bevölkerung ausgeübt werden.“ Die am häufigsten ausgeübten Sportarten (Mehrfachantworten waren möglich) stammten aus dem Ausdauerbereich: Radfahren (46,8 %), Baden/Schwimmen (33,2 %) und Jogging/Laufen (31,6 %). Mit größerem Abstand folgten die Sportarten Wandern, Gymnastik, Fußball und Fitnesstraining. Mit Nordic Walking und Walking waren zudem zwei relativ junge Sportarten unter den Top Ten platziert.

Nach Angaben des Landessportbundes Hessen und der Stadt Neu-Anspach existierten zum Zeitpunkt der Erhebung 18 Sportvereine, die als Mitglied im Hessischen Landessportverband gemeldet waren. Der laut Abschlussbericht mit Abstand größte Verein ist die Sportgemeinschaft 1862 Anspach e.V., die im Jahr 2009 über 2.600 Mitglieder zählte und mit sieben Abteilungen auch der Sportverein mit dem vielfältigsten Angebot ist. Die SG 1862 Anspach zeichnete sich ferner durch einen hohen Anteil an Kindern, nämlich über 800 in den einzelnen Abteilungen, aus.

Unter dem Slogan „Eine Stadt. Ein Verein“ wurde 2013 der FC Neu-Anspach gegründet. Der Fußballverein umfasst 16 Jugendmannschaften, drei Herrenmannschaften und eine Alte-Herren-Mannschaft.

Einen prozentual starken Kinderanteil wiesen auch der Jugendfußballklub (74,8 %), der Reiterverein Birkenhof (56,4 %) und der Tanzsportklub Grün-Gelb (47,4 %) auf. Insgesamt lag der durchschnittliche Kinderanteil aller Vereine mit 29,4 % deutlich vor dem hessenweiten Durchschnitt von 23,8 %.

Mit dem Bau der Schulsporthalle der Adolf-Reichwein-Schule schuf der Hochtaunuskreis mit finanzieller Beteiligung der Entwicklungsmaßnahme nicht nur für Kinder und Jugendliche, sondern auch für den Breitensport in den Vereinen optimale Voraussetzungen. Die mit einem Investitionszuschuss aus der Entwicklungsmaßnahme geförderte Schulsporthalle „Am Hasenberg“ steht ebenfalls dem Breitensport zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine Leichtathletikanlage mit Rasenplatz. Bedingt durch die Entwicklungsmaßnahme haben sich die Mitgliederzahlen der Sportvereine in Neu-Anspach fast verdreifacht.



Abb. 11: Auch beim Sport ist die Vernetzung immer wichtiger, Quelle: <https://www.shutterstock.com/de>

### 3.4 Tourismus

Die Stadt Neu-Anspach, das „Kleeblatt im Taunus“, bietet auch über Hessenpark und Saalburg hinaus eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, insbesondere zum Radeln, Wandern und Schwimmen finden sich zahlreiche Angebote. Ergänzend dazu existieren zahlreiche Unterkunftsmöglichkeiten, eine abwechslungsreiche Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und gute Verbindungen mit der Bahn zum gesamten Umland.

Neben traditioneller gutbürgerlicher Küche, häufig mit regionalen Angeboten, verwöhnen renommierte Gastronomen ihre Gäste auf gehobenem Niveau. Aufgrund der ausgeprägten Landwirtschaft im Taunus stammen Speisen und Getränke häufig aus eigener Herstellung oder von benachbarten Bauernhöfen. Aber auch die internationale Küche ist in Neu-Anspach vertreten, verschiedene Cafés runden das kulinarische Angebot ab.

Übernachtungsmöglichkeiten finden sich in zahlreichen Ferienhäusern und -wohnungen, Pensionen sowie dem Landhotel „Zum Hessenpark“. Jugendgruppen kommen in der Bildungsstätte „Alte Schule“ in Anspach unter.



Abb. 12 und 13: Panoramen von Neu-Anspach, Quelle: Stadt Neu-Anspach

### 3.5 Siedlungsentwicklung

Einst aus vier kleinen Ortschaften bestehend, erhöhte sich die Einwohnerzahl durch programmiertes Wachstum und Siedlungsentwicklung zwischen 1973 und 2007 von 6.400 auf 15.200. Ziel für die 1970/71 neu gegründete Gemeinde Neu-Anspach mit seinerzeit zusammen rd. 5.900 Einwohnern war gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 19. November 1971 die gemeinsame Entwicklung zu einer Stadt mit 25.000 - 30.000 Einwohnern (Beschluss zum Einfrieren der Einwohnerzahlen auf ca. 15.000). Gestützt wurde diese Zielsetzung durch die attraktive Lage im Naherholungsgebiet Hochtaunus, die Nähe (je rd. 50 km) zu den Städten Frankfurt und Wiesbaden sowie durch die seit 1895 bestehende Bahnanbindung (siehe Abschlussbericht „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach“, S. 4).

Im Rahmen der lokalen Agenda 21 aus dem Jahr 1999 standen insbesondere die Themenkomplexe „Nachhaltige Siedlungs- und Gewerbeentwicklung“, „Klimaschutz, Energie, Verkehr und Abfall“, „Landschaftspflege und Naturschutz“ sowie „Soziales und Bewusstseinsbildung“ im Fokus des Interesses.

„Die starken Siedlungserweiterungen der vergangenen Jahre in Neu-Anspach, der daraus resultierende Wandel des Ortscharakters und das darin liegende Konfliktpotenzial sind Anlass sich intensiv mit den Fragen nach der Art und dem Maße künftiger Siedlungs- und Gewerbeentwicklungen, der künftigen Flächennutzung und dem Landschaftsverbrauch auseinanderzusetzen“, heißt es in einem Text der seinerzeit eigens eingerichteten Arbeitsgruppe zur Siedlungs- und Gewerbeentwicklung.

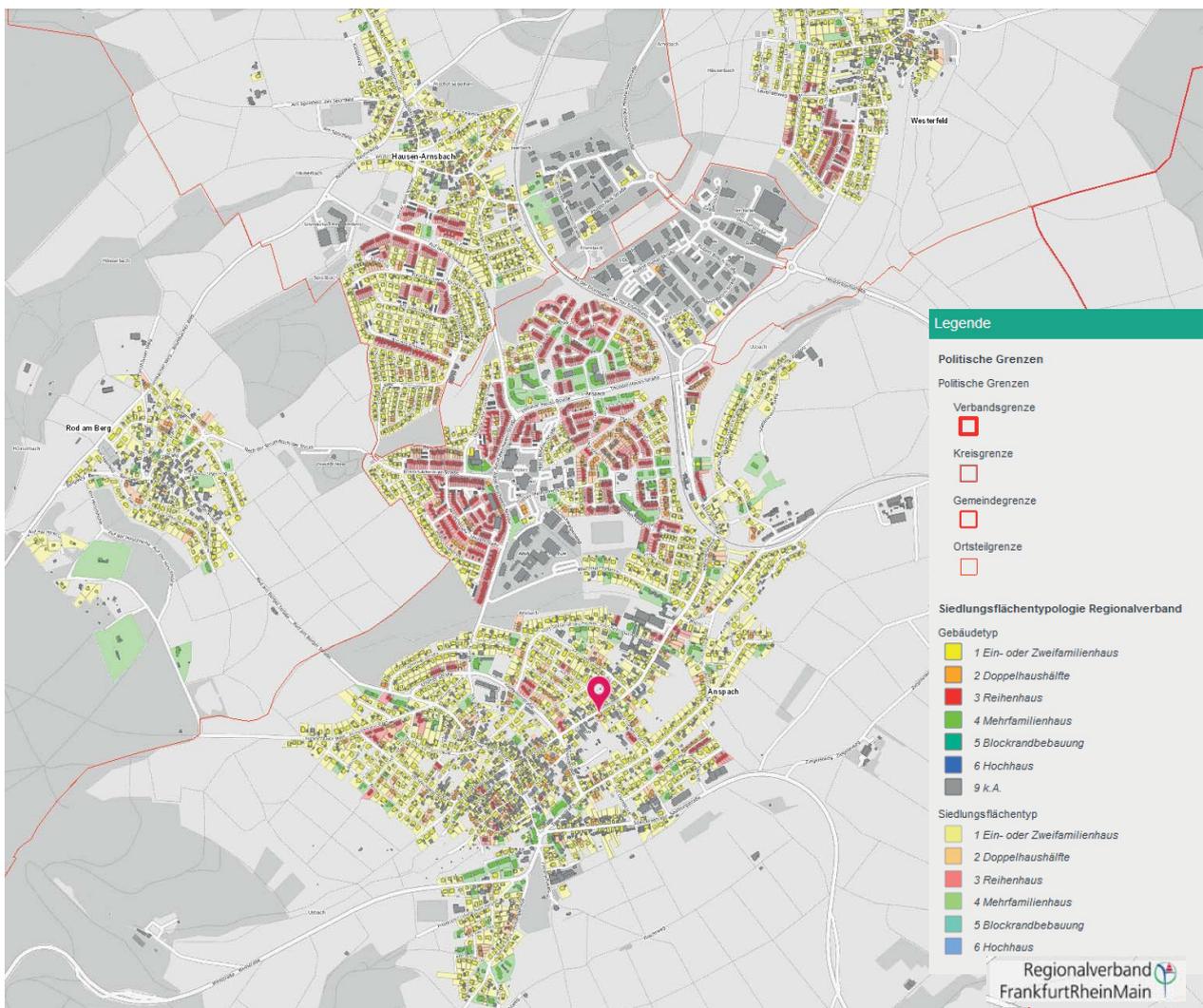


Abb. 14: Siedlungstypologien in Neu-Anspach, Quelle: [Rhttps://mapview.region-frankfurt.de](https://mapview.region-frankfurt.de); Regionalverband FrankfurtRheinMain

Gefordert wurde unter anderem ein Gesamtkonzept, das sowohl Einfamilienhäuser, Reihenhäuser in verdichteter Bauweise als auch Mehrfamilienhäuser für den sozialen Wohnungsbau gemeinsam mit einem intelligenten Verkehrskonzept und integrierter Freiflächenplanung, die auch soziale Treffpunkte und

gemeinschaftliche Orte berücksichtigt, beinhalten sollte. Darüber hinaus sollte die Möglichkeit geschaffen werden, verschiedene Bewohnergruppen mit unterschiedlichen Nutzeransprüchen in einem gemeinsamen Quartier zu vereinen und somit die Grundlage für eine soziale- und kulturelle Durchmischung zu schaffen. Ein entsprechendes Leitbild wurde wie folgt formuliert: „Die künftige Entwicklung der Gemeinde Neu-Anspach steht unter dem Leitbild, Neu-Anspach als lebens- und wohnenswerte Gemeinde auszubauen und zu erhalten, und die Lebensqualität unter besonderer Berücksichtigung des wertvollen Naturraumes nachhaltig zu sichern und zu fördern. Dabei ist die Schaffung von umweltschonenden, zukunftsfähigen Dauerarbeitsplätzen durch eine aktive Wirtschaftspolitik, die Förderung von sozialer Infrastruktur und die Verminderung von Verkehrsbelastungen von besonderer Bedeutung.“ Dazu wurden folgende Oberziele für zukünftige Siedlungsentwicklungen festgehalten: Stärkung der Innenentwicklung durch Umgestaltung, Nachverdichtung und Nutzung von vorhandenen Wohnraumreserven, Reduzierung des Landverbrauchs über eine bodensparende, in erster Linie für den lokalen Wohnbedarf, Erhalt und Steigerung des vorhandenen Wohn- und Freizeitwertes.

Die ursprüngliche Zielsetzung der Entwicklungsmaßnahme bestand in der Ausweisung umfangreicher neuer Wohnbauflächen. Es sollte der Fehler anderer Kommunen vermieden werden, große Areale gleichzeitig auszuweisen und so das Risiko leer stehender Bauruinen einzugehen. Ziel war die schrittweise Realisierung in kleinen Abschnitten. Neben der Einbindung der neuen Baukörper in die reizvolle Landschaft stand auch der Wunsch, finanzschwächeren Familien die Möglichkeit des Erwerbs von Wohneigentum zu bieten, im Mittelpunkt.

Nach Zielvorgabe der Gemeinde sollte die Entwicklung der Neubaugebiete keinesfalls zulasten der Altbürgerschaft erfolgen, sondern sich aus der Abschöpfung der Bodenwertsteigerungen selbst finanzieren. Ergänzend zu der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete erfolgte 1993 die Erweiterung um zwei neue Gewerbegebiete in den Gemarkungen Hausen-Arnsbach und Westerfeld, um durch Um- und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben auch vor Ort Arbeitsmöglichkeiten für die wachsende Bevölkerung zu schaffen. Ziel war hier, der Entwicklung einer reinen Wohnkolonie für Berufspendler, die sich tagsüber als Geisterstadt darstellt, entgegenzuwirken. Der wirtschaftliche Erfolg der Maßnahme ließ es zu, dass mit dem Bau der vier Teilabschnitte der Heisterbachstraße nicht nur die innere und äußere Erschließung der neuen Gebiete, sondern auch die Verbesserung der Anbindung der Gemeinde und der neu geschaffenen Gewerbegebiete an das überörtliche Straßennetz in Angriff genommen werden konnte.

Als Anker für die Entwicklung des Einzelhandels ging im August 1984 das Feldberg Center neben dem 1981 eröffneten Bürgerhaus in Betrieb. In der Folge siedelten sich diverse Einzelhandelsgeschäfte und Gaststättenbetriebe an, die den täglichen Bedarf der Bewohnerschaft „vor der Haustür“ abdecken. Im Einmündungsbereich Gustav-Heinemann-Straße/ Adolf-Reichwein-Straße entstand ein weiteres kleines Ladenzentrum, das später durch zwei Discounter, einen Vollversorger sowie weitere Ladengeschäfte im Gewerbegebiet „Am Burgweg“ in der Rudolf-Diesel-Straße ergänzt wurde (s. Abschlussbericht „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach“, S. 11).

Letztes großes Ziel der Gesamtmaßnahme war der Bau eines neuen Rathauses für die „jüngste Stadt Hessens“, die ihre Stadtrechte im Oktober 2007 erhielt. Der insbesondere ökonomischen und ökologischen Aspekten gerecht werdende Neubau konnte im November 2013 bezogen werden.

Im Verlauf der Maßnahme wurden in fünf Baustufen auf ca. 124 ha neue Bauflächen für rd. 2.200 Wohneinheiten geschaffen. Damit konnte sich die ursprüngliche Bevölkerungszahl der Gemeinde von rd. 5.900 Einwohnern nahezu verdreifachen. Besonders in den Randgebieten entstanden freistehende, maximal ein- bis zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser auf intensiv begrünten Grundstücken. Eine Besonderheit der Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspachs und maßgeblich für die Qualität und Vielfältigkeit der Bebauung sind die unter dem Begriff „Ideenkonkurrenz“ durchgeführten Gestaltungswettbewerbe für die Bauträger bei der Vergabe der Grundstücke. Beim Bau der Reiheneigenheime wurden so auch Projekte mit erhöhtem ökologischem Anspruch wie Gründächer, zeitgerechte Holzbauweise etc. verwirklicht.

Neu-Anspach kann für sich proklamieren, dass die Stadt mit ihrer Maßnahme den Wohnungsbestand um ca. 85 % gesteigert hat. Im gesamten Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurde dieser Wert von keiner anderen Kommune auch nur annähernd erreicht. Hinsichtlich der Entwicklung von Gewerbegebieten lässt sich festhalten, dass auf rd. 26 ha neuer Gewerbefläche ca. 90 Betriebe angesiedelt werden konnten. Die Entwicklung verlagerte sich von dem ehemaligen Schwerpunkt Land- und Forstwirtschaft in Richtung Handwerk, Handel (langfristiger Bedarf) im Gewerbegebiet „Im Feldchen“ sowie Einzelhandel (täglicher Bedarf), Gastgewerbe und private Dienstleister im Gewerbegebiet „Am Burgweg“.

Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme kann diese als voller Erfolg für die Region gewertet werden, auch wenn der rasante Bevölkerungszuwachs der Stadt mittlerweile ins Stocken gerät und aktuell leichte Rückgänge zu verzeichnen sind. Mit dem ISEK 2040 besteht erneut die Möglichkeit die weitere Entwicklung der Stadt vorausschauend zu planen und zu strukturieren.

### Innenentwicklung

Neu-Anspach hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. 2009 wurde ein qualifiziertes Baulückenkataster für das gesamte Stadtgebiet erstellt, in dem sämtliche nach §§ 30 & 34 BauGB sofort bebaubaren Grundstücke erfasst wurden.

Insgesamt lässt sich jedoch feststellen, dass es in Neu-Anspach seit langem eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gibt, denen die Stadt nicht gerecht werden kann. Die Stadt beschäftigt sich insofern parallel zu den kleineren Baulandausweisungen der letzten Jahre intensiv mit dem Thema Innenentwicklung und Potenzialflächen. So wurden neben den bereits angesprochenen Baulücken auch die Gebäudeleerstände erfasst.

Da die Inanspruchnahme neuer Flächen für Wohnsiedlungszwecke nur dann zulässig ist, wenn keine geeigneten Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen, kommt die Stadt Neu-Anspach dem Auftrag des Landesentwicklungsplans (LEP) mit folgenden, unten aufgeführten Projekten nach.

- neben dem Rathaus:  
~ 30 neue WE, Baugenehmigung: 02.11.2017, Baubeginn: 03.2018, vormals Hofreite
- Raiffeisenstraße/ Pestalozziweg:  
~ 46 neue WE, Planungsrecht besteht, Baugenehmigung 08.02.2019, Baubeginn: geplant Herbst 2019, vormals 1-geschossiger Verwaltungsbau und Spielplatz
- Bahnhofstraße 71-73:  
~ 43 neue WE, Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, vormals Tankstelle und Werkstatt
- Altkönig/Herzberg/Saalburgstraße (ehem. Autohaus „Jäger und Schrotthandel Röhrig):  
Planungsrecht besteht. Bauantrag für Grundstück ehemals Autohaus Jäger: geplant 48 WE wird in Kürze eingereicht. Nach Umsiedlung des Betriebes Schrotthandel Röhrig könnten weitere ca. 50 WE entstehen.
- Taunuslicht (privat initiiert):  
~ 80 neue WE, Bebauungsplan besteht teilweise, Änderung voraussichtlich erforderlich
- Neue Mitte:  
Fortentwicklung zu einem lebendigen identitätsstiftendem Zentrum (Dieses Thema war eines der Schwerpunktthemen der AG Neue Mitte. Ihre Empfehlungen wurden innerhalb der Schlüsselprojekte berücksichtigt (Kap. 4.3.3).

## Regionaler Flächennutzungsplan

Neben dem Aufzeigen potenzieller Entwicklungschancen erscheint die Aufstellung eines Masterplans auch im Hinblick auf den Regionalen Flächennutzungsplan 2020 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (RVFRM) als sinnvoll.

„Wohnraumknappheit ist ein Dauerthema in FrankfurtRheinMain. Nach der jüngst veröffentlichten Wohnraumbedarfsprognose werden 184.000 Wohnungen im Zeitraum 2013 bis 2030 benötigt. Es ist fraglich, ob Frankfurt und andere Städte den Bedarf alleine durch eigene Bauflächenausweisungen oder Innenentwicklung decken können. Lösungsansatz für dieses Problem ist, die Flächensteuerung regional zu koordinieren“, heißt es in Bezug auf den Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP). „Bei der Planung gilt es, nicht nur auf Quantität, sondern insbesondere auf Qualität setzen.“ Das heißt, neben der Lage – beispielsweise der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – berücksichtigt der Plan auch Grünflächen für Freizeit und Erholung sowie die Infrastrukturausstattung wie Kitas, Schulen, Ärzte und anderes mehr. In den Regionalen Flächennutzungsplan wird ein neuer Regionaler Landschaftsplan integriert, der Vorkehrungen zur Klimaanpassung schafft, Natur- und Landschaftsschutz gewährleistet sowie Räume für die Naherholung erzeugt und somit auf eine nachhaltige Entwicklung der Region zielt. Darüber hinaus berücksichtigt der neue RegFNP die Aspekte Mobilität und Energiewende. Gemäß einer Wohnraumbedarfsprognose des RVFRM (Stand 2016) sind bei einer Mindestdichte von 45 WE/ ha bis zum Jahr 2030 mindestens 3.700 ha neue Wohnbauflächen erforderlich. Für Neu-Anspach bedeutet das: Bei 780 Wohneinheiten abzüglich den derzeit nach relativer Planungs-Realisierungsprognose gesicherten 126 Wohneinheiten ergibt sich ein Bedarf von 654 Wohneinheiten, was einer Größe von ca. 14,5 ha entspricht. Dabei kann der Wohnungsbedarf nicht von den Kommunen innerhalb ihrer Gemarkungen gedeckt werden, sondern nur durch eine gesamträumliche (regionale) und koordinierende Flächensteuerung.

Zudem muss berücksichtigt werden, dass es sich sowohl bei den Grundstücks- bzw. Flächengrößen als auch bei der Berechnung der überschlägigen Wohneinheiten lediglich um grobe Näherungswerte handelt.

Selbst wenn im konkreten Fall der Stadt Neu-Anspach derzeit ein leichter Rückgang der Einwohnerzahlen zu verzeichnen ist, resultiert daraus also keineswegs ein verminderter Bedarf an Wohnraum und zusätzlichen Bauflächen. Vielmehr gilt es im neuen RegFNP ebenso wie in einem Masterplan 2040 für Neu-Anspach, diesbezüglich die Herausforderungen des demografischen Wandels wie Altern der Gesellschaft durch gestiegene Lebenserwartung, Pluralisierung der Gesellschaft und starke Differenzierung der Lebenswelten zu berücksichtigen und so ein Entwicklungskonzept zu schaffen, das grundlegende Entwicklungsziele, Strategien und Handlungsempfehlungen für Siedlung, Landschaft, Verkehr und Energie im Sinne eines lebenswerten Miteinanders aufzeigt.

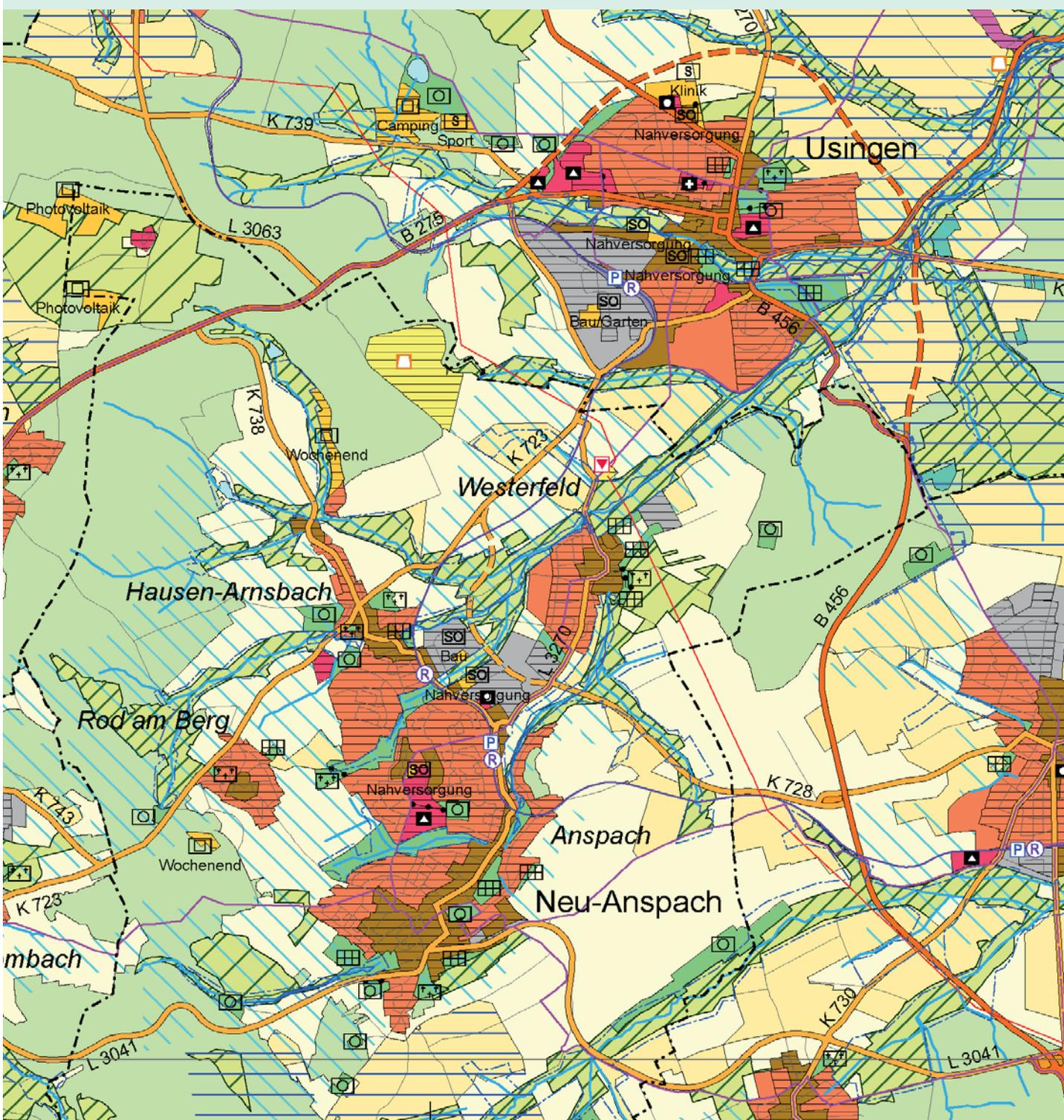
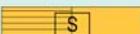


Abb. 15: RegFNP 2010 mit wesentlichen Informationen der Legende; Quelle: RP Darmstadt

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant
	Sicherheit und Ordnung
	Krankenhaus
	Weiterführende Schule
	Kultur
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*
	Siedlungsbeschränkungsgebiet
	Vorranggebiet Bund
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege
	Wohnungsferne Gärten
	Friedhof



### 3.6 Klimaschutz

Die Stadt Neu-Anspach hat sich bereits 2010 mit Unterzeichnung der hessischen Charta „100 Kommunen für den Klimaschutz“ (jetzt Klima-Kommunen) verpflichtet, die CO<sub>2</sub>-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 aus den Bereichen Verwaltung, Politik, private Haushalte, Gewerbe, Verkehr, Abwasser und Abfall einzubinden und zum aktiven Mitwirken zu motivieren, wurde für die Stadt ein vom Bundesministerium für Umwelt gefördertes Klimaschutzkonzept erstellt.

Abb. 16: Klimaschutzkonzept von 2013

Laut Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.2013 wurde das Klimaschutzkonzept als politische Handlungsempfehlung für die künftige Klimaschutzpolitik in Neu-Anspach angenommen. 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 wurde damals die Gewinnung von Solarwärme, Umgebungswärme und Windkraft festgelegt.

Das Windenergieprojekt wurde allerdings nicht umgesetzt, da sich die Bürgerschaft Neu-Anspachs in einem Bürgerentscheid mit 62 % gegen den geplanten Windpark ausgesprochen hatten. Aufgrund der defizitären Haushaltslage, besonders in den Jahren 2013 bis 2017, und wegen personeller Engpässe wurden darüber hinaus sämtliche freiwilligen Maßnahmen, also auch die ursprünglich vorgesehene Einstellung eines Klimaschutz-Managers, gestrichen und die Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes nicht weitergeführt.

Städte und ihre Bewohner haben eine große Verantwortung und ein ebenso großes Potenzial ressourcenschonend und nachhaltig zu handeln. Der Klimaschutz beschränkt sich dabei nicht allein auf Energieeinsparung und den Einsatz erneuerbarer Energien, vielmehr ist der Schutz von Boden, Wasser, Luft sowie der Tier- und Pflanzenwelt direkt damit verbunden.

### 3.7 Bürgerbefragung „Kleinstädte in zentralen Lagen“

Im Rahmen eines vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) in Auftrag gegebenen Forschungsprojekts zum Thema Kleinstädte in zentralen Lagen wurden acht Städte in Deutschland, zu denen u. a. auch Neu-Anspach gehört, per Fragebogen zu Aspekten wie Berufsabschluss, Einkommen, Zufriedenheit mit Wohnsituation und Infrastruktur sowie Stärken und Schwächen der jeweiligen Stadt befragt.

Im konkreten Beispiel Neu-Anspachs waren dabei u. a. folgende Punkte auffallend: hohes Qualifikationsniveau der Befragten, viele Neubürger als Teil der Bevölkerung, relativ geringe Wohnkosten, hoher Eigentümeranteil. Darüber hinaus verfügte Neu-Anspach im Vergleich über den Höchstwert aller Haushaltseinkommen. Das Fazit der Bürgerbefragung (s. Kap. 4.1) wurde den Bürgern im ersten Stadtforum vorgestellt und findet zudem im Kontext der Erstellung des ISEK 2040 weitere Beachtung.

In einem ebenfalls im Vorfeld des Stadtforums durchgeführten Expertengespräch mit Frank Vogel (Stadt Neu-Anspach, Leistungsbereich: Familie, Sport und Kultur), Mirjam Matthäus-Kranz (Stadt Neu-Anspach, Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt) und Hans-Jörg Bleher (Stadt Neu-Anspach, Leistungsbereich: Sicherheit und Ordnung) wurde Neu-Anspach darüber hinaus als „klassischer Entlastungswohnstandort im ersten Ring“ des Verdichtungsraums Rhein-Main bezeichnet. Nach Einschätzung der Experten resultiert der gegenwärtig enorm gestiegene Siedlungsdruck aus mangelnder Wohnbautätigkeit in der Vergangenheit. Dies gilt insbesondere für bezahlbaren Wohnraum. Die verbesserte S-Bahn-Verbindung ab 2022 wird nach Meinung der Experten den Siedlungsdruck weiter verstärken. Eine weitere Herausforderung wird sein, die Infrastruktur für die „junge Stadt“ bei gleichzeitig verschlechterten Finanzierungsbedingungen bereitzustellen (Gratisbetreuungsplätze für Kinder müssen zum Großteil kommunal finanziert werden). Die intensive Bürgerbeteiligung im Rahmen des ISEK 2040 beurteilten die Experten als innovativen Ansatz.



**BÜRGERBEFRAGUNG**

## ■ 4. Bürgerbeteiligung

In einem umfassenden Beteiligungsprozess und unter Einbeziehung der breiten Stadtgesellschaft wurden lokale Entwicklungsziele erarbeitet, welche anschließend Eingang in das ISEK 2040 fanden.

Im Mittelpunkt stand die Kooperation der bestehenden Strukturen (Gruppen, Vereine, Kirche, Schule, Einzelhandel, Meinungsbildner, Bürgerschaft...), wobei die Aktivierung und Beteiligung der Bewohnerschaft für die Entwicklung geeigneter Strategien von immenser Bedeutung war. Nur so konnten die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigt und in das Stadtentwicklungskonzept eingebettet werden.

Deshalb erhielten alle Bürger und Bürgerinnen die Möglichkeit, sich in einem transparenten und ergebnisoffenen Verfahren frühzeitig und aktiv in die Planungen einzubringen. Ziel des Beteiligungsprozesses war es, Formulierungen und Maßnahmen für die Stadtentwicklung Neu-Anspachs bis 2040 mit den Beteiligten abzustimmen.

Bereits im Vorfeld wurde eine Bürgerbefragung zum Thema Kleinstädte in Ballungsräumen (Kap. 3.7) in Auftrag gegeben. Den Auftakt der Bürgerbeteiligung bildete das erste Stadtforum im Februar 2018, mit dem ein Beteiligungsprozess begann, den es in Neu-Anspach in dieser Form bislang noch nicht gab. Im Folgenden wurden in verschiedene Arbeitsgemeinschaften zu den Themen Siedlungsentwicklung, Neue Mitte, Gewerbe & Einzelhandel, Verkehr & Mobilität, Freizeit & Tourismus, Klima & Umwelt und Sonstiges ins Leben gerufen. Ihre jeweiligen Empfehlungen für den Masterplan Neu-Anspach 2040 haben sie u. a. in Form von Präsentationen und Informationsschriften ausgearbeitet und vorgestellt. Sie stellen die Grundlage für die Ausarbeitung des ISEK 2040 dar und sind auf der Homepage der Stadt Neu-Anspach ([www.neu-anspach.de](http://www.neu-anspach.de)) einzusehen.

Das ISEK 2040 ist ein gemeinsames Werk von Bürger und Bürgerinnen, der Stadt und Fachingenieuren, welches die Leitlinien für das politische Handeln der kommenden rund 20 Jahre festlegt und eine Zukunftsvision für Neu-Anspach als die „Stadt von morgen“ beschreibt.

## 4.1 Auftakt (Februar 2018)

Über 230 Bürgerinnen und Bürger besuchten das Stadtforum (6. Februar 2018) und bekundeten somit ihr Interesse an der zukünftigen Entwicklung Neu-Anspachs. Unter dem Motto „Perspektiven 2040“ ging es darum, Sinn und Zweck des Masterplans zu erläutern, die gegenwärtige Situation der Stadt mit ihren Stärken und Schwächen darzustellen sowie Ideen einer Zukunftsversion zu sammeln.

Von der bisherigen Stadtentwicklung ausgehend, aber auch die gegenwärtige Situation der Stadt berücksichtigend, lauteten die Kernfragen des zu erarbeitenden Masterplans, dessen Fokus explizit auf die Zukunft gerichtet ist:



Abb. 17 und 18: Impressionen 1. Stadtforum 06.02.2018

**Wie werden wir wohnen?**

**Wie werden wir arbeiten?**

**Womit verdienen wir 2040 unser Geld?**

**In welcher Gesellschaft werden wir 2040 leben?**

**Wie bewegen wir uns fort?**

**KERNFRAGEN**

- relativ wohlhabende, gut ausgebildete Bevölkerung
- hoher Anteil junger aus ökonomischen (Mieten, Grundstückspreise) und ökologischen Gründen (Landschaft) in Eigentum zugezogene Bevölkerung
- relativ geringe Wohnkosten, aber hoher Mobilitätsaufwand: angesichts der räumlichen Lage schlechte Schienenverkehrsanbindung
- objektiv auch aufgrund der relativ kompakten Siedlungsstruktur relativ ortsnahe Infrastrukturversorgung in den meisten Bereichen, dennoch in einigen Bereichen relative Unzufriedenheit der Befragten: offenbar hohes Anspruchsniveau
- hohe Zufriedenheit mit der Landschaft, aber Unzufriedenheit vor allem mit den politischen Verhältnissen, Stadtentwicklung und Verkehrsangeboten

**STATUS QUO**

In verschiedenen Gruppen sammelten die Teilnehmer des Stadtforums Hinweise (Stärken/Chancen, Schwächen/Herausforderungen, Ideen für die Zukunft) zu den Themen „Siedlung, Wohnen und Gewerbe“, „Verkehr und Mobilität“, „Umwelt- und Klimaschutz, Energie“ sowie „Freizeit und Naherholung“. Die Ergebnisse aus den jeweiligen Gruppen bildeten die Grundlage der Bürgerwerkstatt (6. März 2018) als nächster Etappe der Bürgerbeteiligung. Das Spektrum der genannten Hinweise reichte dabei von der Familie im Fokus mit mehr Spielstraßen und dem Ausbau von Betreuungseinrichtungen über generationsübergreifendes, barrierefreies Wohnen und das Wohnen für Rentner bis hin zu neuen Mobilitätskonzepten, E-Tankstellen, Kulturangeboten für alle Altersgruppen, dem Ausbau der Rad- und Wanderwege sowie einer dezentralen Energieversorgung und der Nutzung regenerativer Energien.



Abb. 19: 1. Bürgerwerkstatt am 06.03.2018



Abb. 20: 1. Bürgerwerkstatt/ AG am 06.03.2018

## 4.2 Erste Bürgerwerkstatt (März 2018)

Ziele der ersten Bürgerwerkstatt waren die während des vorhergehenden Stadtforums zusammengetragenen Ideen in Arbeitsgruppen zu priorisieren, zu konkretisieren, ein Meinungsbild zu erhalten und die weiteren Schritte festzulegen. Insgesamt wurden verschiedene Arbeitsgruppen (AG) zu den Themen „Siedlungsentwicklung“, „Verkehr“, „Umwelt und Klima“, „Freizeit“ und „Sonstiges“ gebildet, wobei die AGs „Siedlungsentwicklung“ weiter in die drei Gruppen „Siedlungsentwicklung“, „Neue Mitte“ und „Gewerbe“ gegliedert wurde. Alle AGs orientierten sich an folgender Vorgehensweise: Vision 2040, Vorstellung der Themen, Priorisierung, Bearbeitung.

Die Ergebnisse aus den Gruppen lassen sich wie folgt zusammenfassen<sup>5</sup>:

Die **AG Siedlungsentwicklung** setzte das Thema „Innenentwicklung – bauliche Möglichkeiten im Bestand“ auf Platz eins ihrer Prioritätenliste. Konkret ging es dabei um maßvolle, dem Bestand angepasste Bauverdichtung, die Erhaltung von Grünflächen und das Schaffen von Urbanität. Begrüßt wurde zudem die Einrichtung von Grünflächen und Plätzen als Treffpunkte in der Stadt, das Schaffen kurzer Wege durch Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen sowie einer „Grünverbindung“ für Fußgänger. Beinahe ebenso hohe Priorität erhielt das Angebot verschiedener Wohnformen, insbesondere von Mehrgenerationenhäusern als Option für junge Familien und Senioren. Thematisiert wurden darüber hinaus Sozialwohnungsbau, die Gründung von Baugemeinschaften und potenzielle Flächen für neue Bauformen wie beispielsweise Atriumhäuser. Auf Platz drei der Prioritätenliste landete der Ausbau der Infrastruktur.

Die **AG Neue Mitte** widmete sich ausschließlich der „Neuen Mitte“ als ihrem namensgebenden Thema, sodass keine Priorisierung angestrebt wurde, sondern vielmehr die Zukunftsgestaltung der „Neuen Mitte“ im Fokus stand. Als Vision für 2040 wurden Attraktivitätssteigerung und Belebung der entsprechenden Fläche, die Wahrung des kleinstädtischen Charakters und die Erweiterung des gastronomischen und kulturellen Angebots genannt. Erwünscht ist weiter die Mehrfachnutzung der „Neuen Mitte“, wobei Nutzungskonflikte möglichst minimiert werden sollen, sowie das Schaffen eines Platzes für alle Altersgruppen.

In der **AG Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie** stieß insbesondere das Technologie-, Innovations- und Gründerzentrum auf reges Interesse. Das Zentrum bietet die Möglichkeit, junge, innovative Unternehmen örtlich zu binden und Neu-Anspach gleichzeitig als Standort für Zukunftstechnologie zu positionieren. Die Priorisierung des Themenfeldes Gewerbe betraf überwiegend potenzielle Standorte für die Ansiedlung von Gewerbe. Als dringlich wurde die Bereitstellung von Gewerbeflächen für Jungunternehmer (Start-ups) beurteilt. Zustimmung erhielt außerdem der Vorschlag, brachliegendes Gelände (hier: „Tauruslicht“, Taurusstraße) zu reaktivieren.

<sup>5</sup>: In der Zusammenfassung werden jeweils die ersten drei Aspekte der Prioritätenlisten berücksichtigt.

In der **AG Verkehr und Mobilität** erhielt der Ausbau bzw. die Optimierung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) die höchste Priorität. Diesbezüglich sollen Transparenz geschaffen und eine Bedarfsanalyse erstellt werden. Als weitere bedeutende Aspekte kamen der Ausbau überörtlicher Verkehrsverbindungen und der Ausbau des Radwegenetzes zur Sprache.

Auch in der **AG Freizeit, Naherholung, Tourismus, Sport** standen die Radwege gleichauf mit dem Thema der Wanderwege ganz oben auf der Prioritätenliste. Ferner befasste sich die Gruppe mit unterschiedlichen Freizeitangeboten. Als Visionen für 2040 wurden u. a. die Renaturierung von Stadtgebieten, stadtnahe Freizeitgestaltung und generationenübergreifende Angebote genannt.

„Mehr Grünflächen, Wald erhalten“ sowie die Förderung der Landwirtschaft führten in der **AG Umwelt und Klima** die Prioritätenliste an. Als gleichermaßen wichtig erachteten die Teilnehmer darüber hinaus die Erhaltung der Artenvielfalt und die Förderung der solaren wie dezentralen Energieversorgung.

Die **AG Sonstiges: Netzwerke, Beteiligung** setzte das Schaffen von Bürgernetzwerken und eine stärkere Bürgerbeteiligung auf Platz eins und zwei ihrer Prioritätenliste. Zudem sprachen sich die Teilnehmer für einen „besseren Draht“ zwischen Politik und Bürgern aus.

Anfangs beteiligten sich rund 140 Interessierte an der Arbeit in den verschiedenen Gruppen, die im Anschluss an die Bürgerwerkstatt in mehreren Treffen jeweils eigenständig weiter zu den festgelegten Themen arbeiteten.

### 4.3. Zweite Bürgerwerkstatt (September 2018)

Nach dem Kick-Off im März reduzierte sich die Anzahl der ehrenamtlich tätigen Bürger nur geringfügig, welche sich bei zahlreichen Treffen und Ortsbesichtigungen mit konstant hoher Beteiligung engagierten. Meinungen, Know-how, Erfahrungen und nicht zuletzt viel Zeit konnten konstruktiv eingebracht werden. Planungsideen und visionäre Ansätze wurden formuliert und konkrete Projektvorschläge erarbeitet. In der 2. Bürgerwerkstatt präsentierten die AGs einander und den Verantwortlichen aus der Stadtverwaltung ihre Ergebnisse. Bürgermeister Thomas Pauli und sein Team betonten, dass das außerordentlich hohe Bürgerengagement maßgeblich zur Entwicklung der Kommune beitrage. Die dabei entstanden Visionen, Ideen und Projektideen könnten nun von den Verantwortlichen in Politik und Verwaltung eingeschätzt werden und richtungweisend in den Masterplan zur Stadtentwicklung einfließen. Die jeweiligen Präsentationen der Arbeitsgemeinschaften stehen auf der Webseite der Stadt Neu-Anspach öffentlich zum Download bereit.

Rund 600 Schüler der Adolf-Reichwein-Schule nahmen an einer Befragung teil, wie ihrer Meinung nach die Stadt im Jahr 2040 aussehen solle und was sie bieten müsse, damit man nach der Schulausbildung hier wohnen und leben möchte. Von den Schüler vielfach bemängelt wurde, dass es aktuell keine oder nicht ausreichend Plätze für junge Leute in der Stadt gebe. Auch Gastronomie wie Klubs oder Diskotheken wurde vermisst. Fast zwei Drittel kritisierten zudem das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs.

### 4.3.1 AG Siedlungsentwicklung



Abb. 21: 1. Bürgerwerkstatt, Ergebnis: AG Siedlung

Aus Sicht der AG Siedlungsentwicklung wird Neu-Anspach in Zukunft ein moderates Wachstum benötigen, um der demografischen Entwicklung positiv entgegen zu wirken und die Einnahmen aus den Steuerzuweisungen aufrecht zu erhalten. Nach Berechnungen des Regionalverbandes ist bis 2030 der Bau von rund 800 neuen Wohneinheiten nötig. Bei der Bewältigung dieser Aufgabe sollten soziale wie ökologische Fakten berücksichtigt und regionale Unternehmen bevorzugt werden. Innenentwicklung und die Ausweisung neuer Baugebiete sollten parallel verfolgt werden, da nach Überzeugung der AG die Innenentwicklung allein diese Aufgabe nicht erfüllen kann bzw. soll. Konkret geht es bei der Innenentwicklung um maßvolle und eine am Bestand (in Größe und Höhe) angepasste Nachverdichtung sowie den Erhalt von Grünflächen und des charakteristischen Stadtbildes von Neu-Anspach.

Die AG plädiert in diesem Zusammenhang für Ideenwettbewerbe und neue Vergabekriterien.

Aus Sicht der AG soll Neu-Anspach eine Kleinstadt im Grünen bleiben und für alle Altersgruppen attraktiv werden, dazu bedarf es verschiedener Wohnformen, insbesondere von Mehrgenerationenhäusern als Option für Familien und Senioren. Dazu müsse ein städteplanerisches Gesamtkonzept erarbeitet werden, in welches die Vorschläge der Gruppe einfließen können. Im Rahmen dieses Konzeptes sollen auch Potenzialflächen zur Entwicklung neuer Baugebiete identifiziert werden, da im Bereich von Baugrundstücken der Bedarf besonders markant ist. Gleichzeitig gilt es, die Ortskerne zu erhalten und zu stärken. Ferner diskutierte die AG über ein interkommunales Gewerbegebiet. Weitere Themen waren Breitbandanschluss und Ärzteversorgung.

Idee	Schlüsselprojekte
Potenzialflächen vor Ort, Innenentwicklung, Wohnformen: vielfältig, bezahlbar, attraktiv	Siedlungsentwicklung/Steckbriefe Vergabematrix für eine sozial verträgliche Stadtentwicklung (5.1.2), „Leerstandstool“ (5.1.3), Generationenwechsel im Herzen der Stadt (5.1.4), Wohnraum für jede Lebenslage (5.4.1)
Bestand/Grünflächen erhalten	Ortskerne (5.3.1), Gestaltungshandbuch für Grünflächen (5.5.1)
Infrastruktur, schnelles Internet	Moderne Mobilität (5.2.1), Globaler Highway Glasfaser (5.2.2), Bürgerpark (5.5.3)

### 4.3.2 AG Neue Mitte

Als unattraktiven, unbelebten Torso bezeichnen die Sprecher der AG Neue Mitte den aktuellen Zustand der im Rahmen der vorherigen Entwicklungsmaßnahme entstandenen Neuen Mitte. Ein Gestaltungskonzept soll dazu beitragen die Neue Mitte in ein urbanes, kleinstädtisch geprägtes Zentrum zu verwandeln, das die Qualitäten und die Infrastruktur der ursprünglichen Dorfkerne ergänzt. Dies beinhaltet auch flächenschonende Nachverdichtung rund um die Neue Mitte und Integration von Wohnraum für mehrere Generationen. Bei der Neugestaltung der Neuen Mitte soll ebenfalls eine Neustrukturierung der Verkehrssituation insbesondere für Fußgänger und Radfahrer erfolgen.

Dazu empfiehlt die AG die Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs. Der derzeitige Marktplatz soll in Art einer Piazza und multifunktional angedacht werden. Neben Einzelhandel gilt es dabei auch Kultur und Gastronomie sowie neue Wohnformen einzubeziehen. Nicht zuletzt soll auch das Umfeld der Neuen Mitte beachtet und mit Ruhe-, Aufenthalts- und Spielbereichen gestaltet werden. Ferner wurde der Vorschlag geäußert, ein Tourismuskonzept zu erstellen.

Idee	Schlüsselprojekte
Urbane Mitte	Urbane Interpretation der Innenstadt (5.3.2)
Piazza zum Leben	Marktplatzkonzept (5.3.4)
Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs	Architektenwettbewerb: Neue Mitte (5.3.3)

### 4.3.3 AG Gewerbe

Die AG Gewerbe weist auf den dringenden Bedarf für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Neu-Anspach hin. Eine interkommunale Abstimmung wäre bei der Ausweisung und Planung neuer Flächen ideal. Neben einer guten Verkehrsanbindung spielen aber auch Aspekte wie Infrastruktur, stabiles Internet und die Stromversorgung eine Rolle. Vergaberichtlinien sind zu entwickeln und einzuhalten. Als entsprechende Vorschläge wurden z. B. Gewerbesteuerzahlung, Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie Zukunftssicherheit genannt. Es gilt, vorhandene Strukturen auszubauen und Leerstände zu vermeiden. Besonders für Jungunternehmen sollen attraktive Angebote wie beispielsweise ein Gründerzentrum für Start-ups gemacht werden. Sowohl für Wohngebiete als auch für den Verkehr wurde der Wunsch nach kurzen Wegen geäußert. In diesem Kontext steht auch die ÖPNV-Anbindung.

Idee	Schlüsselprojekte
Gründerzentrum für Start-ups	Start-ups etablieren (5.1.1)
Vergaberichtlinien entwickeln	Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung (5.1.2)
Infrastruktur, schnelles Internet	Moderne Mobilität (5.2.1), Globaler Highway Glasfaser (5.2.2), Bürgerpark (5.5.3)
vorhandene Strukturen ausbauen und Leerstände vermeiden	Urbane Interpretation der Innenstadt (5.3.2)

#### 4.3.4 AG Verkehr

In der AG Verkehr und Mobilität ging es insbesondere um die Frage, wie sich Verkehr reduzieren lässt. Als Vision für 2040 wurden unter anderem die Beruhigung der Ortskerne, ein autofreies Neu-Anspach, der massive Netzausbau Telekommunikation zur Unterstützung von Heimarbeitsplätzen sowie die Verfügbarkeit von mehr Dienstleistern (z.B. Fachärzten) vor Ort gefordert. Der ÖPNV soll optimiert werden, wobei eine entsprechende Bedarfsanalyse Aufschluss über Preise und Taktung geben soll. Ebenso wird ein Ausbau des Radwegenetzes (neueste Entwicklung: Elektro-Tretroller!) als notwendig erachtet. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der E-Mobilität, in Frage kommen zudem Carsharing- und Mobilitätsangebote, die für alle verfügbar sind und insbesondere die Mobilität von Senioren sicherstellen. Ferner schlug die Verkehrs-AG die Erstellung eines integrierten Verkehrskonzepts vor, ein weiteres Anliegen war der Themenkomplex der emissions- und staufreien Fortbewegung.

Idee	Schlüsselprojekte
Verkehrsreduzierung, E-Mobilität	Moderne Mobilität (5.2.1), Globaler Highway Glasfaser (5.2.2), Neu-Anspach-App (5.2.3), Urbane Interpretation der Innenstadt (5.3.2), Grüne Entspannung: CO <sub>2</sub> -frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte (5.5.2)
Ausbau des Radverkehrs	Fuß- und Radwege in und um Neu-Anspach (5.2.4)
Beruhigung der Ortskerne	Ortskerne (5.3.1)

### 4.3.5 AG Freizeit

Ergebnis der AG Freizeit, Naherholung, Tourismus und Sport ist, dass Neu-Anspach schon viele gute und attraktive Angebote hat. Die AG empfahl, das Bestehende auszubauen und durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit eine bessere Vernetzung der Akteure und ihrer Angebote (Private, Vereine, Stadt - auch über kommunale Grenzen hinaus) zu erreichen. Die AG sprach sich darüber hinaus für ein gut ausbalanciertes Gesamtkonzept beispielsweise im Bereich des Waldschwimmbades aus, welches Vereinsangebote und -räumlichkeiten, Gastronomie und Freizeitflächen, Rad- und Wanderwege sowie Schwimmbäder und Parks einbezieht. Die Idee eines Mehrgenerationenparks wurde konkretisiert. Deutlich wurde auch der Wunsch nach genereller Verkehrsreduzierung sowie spezieller Orte für Jugendliche wie Halfpipe, Bolzplatz oder Kino.

Idee	Schlüsselprojekte
Mobilität	Fuß- und Radwege in und um Neu-Anspach (5.2.4)
Online-Informationen	Neu-Anspach-App (5.2.3)
Sportanlagen, lokale Treffpunkte	Gemeinsam zum Erfolg - Sport im Wandel der Zeit (5.4.2), Bürgerpark (5.5.2), Orte der Erholung (5.5.4)

### 4.3.6 AG Umwelt

Für den Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen und Grünschneisen hat die AG Umwelt konkrete Vorschläge: Die Vergrößerung der Stadt mit Maß und Ziel betreiben, mehrgeschossig bauen, Baulücken schließen etc.. Weniger Verkehrsaufkommen schaffe man auch durch wohnortnahe Einrichtungen und Versorgung. Anreize und gut erreichbare Informationen zum Energiesparen und Umweltschützen für die Bürger seien durch die Stadtverwaltung leicht umsetzbar.

Das in 2013 beschlossene Klimaschutzkonzept müsse als Grundlage bei allen Planungen dienen und eine dezentrale Versorgung der Baugebiete ist anzustreben. Essenziell sei eine Identifikation aller Neu-Anspacher mit dem dortigen Angebot. Ihre Visionen für 2040 gliederte die Gruppe in die Bereiche Natur- und Umweltschutz, Verkehr - Mobilität sowie Klimaschutz - Erneuerbare Energien - Energieeffizienz.

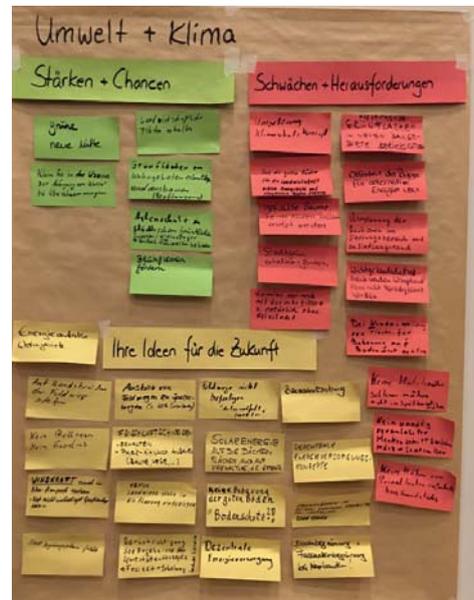


Abb. 22: 1. Bürgerwerkstatt, Ergebnis: AG Umwelt

Die AG fordert darin unter anderem den Erhalt von Wald, Böden und Artenvielfalt, mehr Grünflächen, die Förderung der Landwirtschaft im Sinn einer ökologisch betriebenen Landwirtschaft. Bachauen als klimarelevante Schneisen sollen erhalten bleiben.

Idee	Schlüsselprojekte
Bürgerinfo zur Energieeinsparung und Reaktivierung des Klimaschutzkonzeptes	Quick wins (5.4.3)
Klimaschutz	Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung (5.1.2), Grüne Entspannung (5.5.2)
Lebendiges Zentrum	„Leerstandstool“ für Gewerbe und Wohnimmobilien (5.1.3), Generationenwechsel im Herzen der Stadt (5.1.4), Urbane Interpretation der Innenstadt (5.3.2), Marktplatzkonzept (5.3.4),
Minimierung der Neuversiegelung von Flächen	„Leerstandstool“ für Gewerbe und Wohnimmobilien (5.1.3), Generationenwechsel im Herzen der Stadt (5.1.4)

Die Arbeitsgruppen haben ihre Ergebnisse bei einer Stadtverordnetensitzung im Oktober 2018 allen politischen Verantwortlichen präsentiert.

Dabei wurde deutlich, dass sich die Themenfelder der einzelnen Arbeitsgruppen zwar eingrenzen, aber nicht eindeutig voneinander trennen lassen. So beschäftigten sich beispielsweise gleich mehrere Gruppen mit dem Thema ÖPNV-Anbindung. Auch das Thema Verkehr war nicht allein der gleichnamigen Arbeitsgruppe vorbehalten, stattdessen spielten Verkehrsanbindung und –reduzierung auch in weiteren Gruppen eine wichtige Rolle. Ebenso befassten sich neben der AG Siedlung noch weitere Gruppen mit der Frage potenzieller Neubaufächen. Dementsprechend lassen sich die Themen der einzelnen Arbeitsgruppen nicht isoliert, sondern nur im Kontext der gesamten Stadtentwicklung Neu-Anspachs betrachten.



Abb. 23: 2. Bürgerwerkstatt, Gesamtergebnis

Die wertvollen Ergebnisse stehen für die Erarbeitung weiterer Schritte zur Verfügung. Alle AG-Sprecher haben ihr Interesse an einer künftigen Einbindung betont und werden sicherlich auch auf die Umsetzung ihrer Vorschläge achten. Die Stadtverantwortlichen haben zugesagt, für Transparenz und Teilhabe zu sorgen.

## 5. Perspektiven & Handlungsfelder

Ausgehend von der fachlichen Bestandsaufnahme und deren Analyse sowie den Ergebnissen aus den Arbeitsgruppen lassen sich Perspektiven in Form konkreter Handlungsfelder für die zukünftige Ausrichtung der Stadt ableiten. Als Leitmotiv dient das vierblättrige Kleeblatt der Stadt Neu-Anspach, die aufgrund ihrer vier Ortsteile auch als „Kleeblatt im Taunus“ bekannt ist. Das Kleeblatt steht symbolisch für das Wohlergehen der Bürger Neu-Anspachs und schafft ein gemeinsames Zeichen der Identifikation. Es steht für den Wunsch der Stadt und ihrer Bürger und Bürgerinnen nach einer sozialverträglichen Stadtentwicklung inmitten einer reizvollen und fruchtbaren Landschaft in direkter Nähe zum Rhein-Main-Gebiet.

Den Blättern des Kleeblatts entsprechend wurden vier Handlungsfelder plus ein Handlungsfeld als verbindendes Element definiert, welche das Grundgerüst für den Masterplan, das ISEK 2040 darstellen.

### Handlungsfelder

Die folgenden aussagekräftigen Titel helfen, die einzelnen Schlüsselprojekte zu gliedern und ordnen sowie übergeordnete Aufgaben der Stadtentwicklung zu beschreiben. Darüber hinaus werden die verschiedenen Handlungsfelder definiert und entsprechend ihrer Umsetzbarkeit in konkrete Projekte beurteilt.

#### 1. Verjüngt:

Moderne trifft Tradition

#### 2. Vernetzt:

Alle Wege führen nach Neu-Anspach

#### 3. Vertraut:

Altes mit neuem Leben füllen

#### 4. Vereint:

Gemeinsam Heimat gestalten

#### 5. Verbunden:

Kleeblatt im Taunus - Stadt im Grünen

## 5.1 Verjüngt: Moderne trifft Tradition

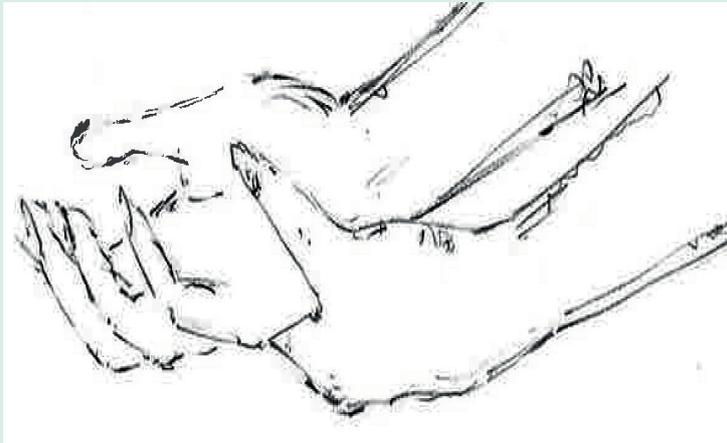


Abb. 24: Verjüngt

Die großräumige städtebauliche Planung Neu-Anspachs liegt mittlerweile zwei Generationen zurück und lässt sich oftmals nur schwer mit den aktuellen Bedürfnissen vereinen. Dennoch fühlt sich ein Großteil der Bevölkerung und der ansässigen Unternehmen in Neu-Anspach wohl und möchte ungern umziehen.

Unter dem Stichwort „Verjüngt“ sind Schlüsselprojekte verortet, die notwendig sind, um den Bestand an die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse anzupassen sowie den überkommenen Strukturen neues Leben zu verleihen. Hierfür bedarf es eines reibungsfreien Informationsaustauschs auf allen beteiligten Ebenen (lokal, regional, global, formal). In diesem Zusammenhang kommt es sowohl den Vertretern der Stadt als auch den engagierten Bürgern und Bürgerinnen auf eine behutsame Weiterentwicklung und Anpassung des Bestandes an die aktuellen Bedürfnisse an.

### Schlüsselprojekte

#### 5.1.1 Start-ups etablieren

Viele junge Erwachsene sehen ihre berufliche Zukunft nicht in Neu-Anspach, sondern vielmehr in den nahegelegenen Großstädten. Die Etablierung eines Gründerzentrums und von CoWorking-Spaces soll dazu beitragen, dass lokale Start-ups die Möglichkeit erhalten, ihre Ideen in zentraler Lage umzusetzen und auf sich aufmerksam zu machen. Gerade in der Anfangsphase ist es für Jungunternehmer und Neugründer von entscheidendem Vorteil auf bestehende Strukturen wie moderne Geschäftsräume, funktionierende Infrastruktur und attraktive Angebote aus dem Dienstleistungsbereich zurückgreifen zu können. Ein Gründerzentrum, wie hier vorgeschlagen, bietet Start-ups neben geeigneten Räumlichkeiten und schneller Internetverbindung auch die Möglichkeit untereinander Kontakte zu knüpfen, miteinander zu kooperieren und wechselseitig voneinander zu profitieren. So kann beispielsweise vor Ort eine Beratungsstelle für betriebswirtschaftliche und rechtliche Fragen, die Umsetzbarkeit innovativer Ideen oder die Vermarktung neuer Produkte eingerichtet werden.

Konferenz- und Businessräume, aber auch kleinere Lager- und Archivräume können gemeinschaftlich genutzt und müssen nicht erst mühsam und kostenintensiv akquiriert werden. Die Lage mitten in Neu-Anspach begünstigt zudem kurze Wege und Arbeitsplätze in Wohnortnähe, flexible Arbeitszeitmodelle lassen sich hier optimal umsetzen.

Darüber hinaus sorgt die Maßnahme für eine dauerhaft zusätzliche Belebung der Neuen Mitte. Die minimalen Voraussetzungen an ein solches Zentrum wie schnelles Internet, gute Erreichbarkeit, Gastronomie etc. sind gegenwärtig bereits ansatzweise, speziell im Bereich des Feldberg Centers in der Neuen Mitte vorhanden, das potenziellen Gründern somit nicht nur geeignete Räumlichkeiten bietet, sondern als neues Gründerzentrum auch seiner ursprünglichen Funktion als Stadtzentrum wieder gerecht werden würde.



Abb. 25: Start-ups; Quelle: <https://www.shutterstock.com/de>

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

**Stadt, Eigentümer, Betreiber, Wirtschaftspaten, TIZG Usinger Land**

Idee:

**Gewerbeflächen für Jungunternehmer/Start-ups**

Vision:

**Technologie-, Innovations- & Gründerzentrum als Standort der Zukunft und erste Anlaufstelle für Jungunternehmer**

### 5.1.2 Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung

Vielerorts ist im Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main bereits eine Bodenknappheit erreicht, die zu extremen Grundstückspreisen, vielfach im Hochpreissegment, führt. Im Sinne einer sozialverträglichen Stadtentwicklung unterstützt Neu-Anspach Projekte, einer Segregation und wirtschaftlichen Überlastung der Bevölkerung entgegenwirken, und greift so steuernd in den beschriebenen Prozess ein. Zudem ermöglicht die Etablierung einer Vergabematrix, dass bei der Veräußerung von Grundstücken Mindestanforderungen an die spätere Umsetzung gekoppelt sind, welche über die gesetzlich vorgeschriebenen Standards hinausgehen.

Eindeutiger Bürgerwunsch ist die Ausarbeitung einer transparenten Matrix für die Vergabe und Veräußerung städtischer Flächen und Liegenschaften sowohl für gewerblich als auch für Wohnzwecke genutzte Immobilien. Diese hat zum Ziel, dass insbesondere in angespannten Lagen wie dem Rhein-Main-Gebiet auch zukünftig allen Gesellschaftsschichten und -formen der benötigte Wohn- und Geschäftsraum offensteht. Aufgrund der Komplexität des Themas wird die Matrix in folgende Unterpunkte eingeteilt:

- a) Vergabe von Grundstücken für Wohnzwecke an Investoren/Bauträger
- b) Vergabe von Gewerbegrundstücken
- c) Vergabe von Grundstücken zur Bildung von Wohneigentum an private Bauherren

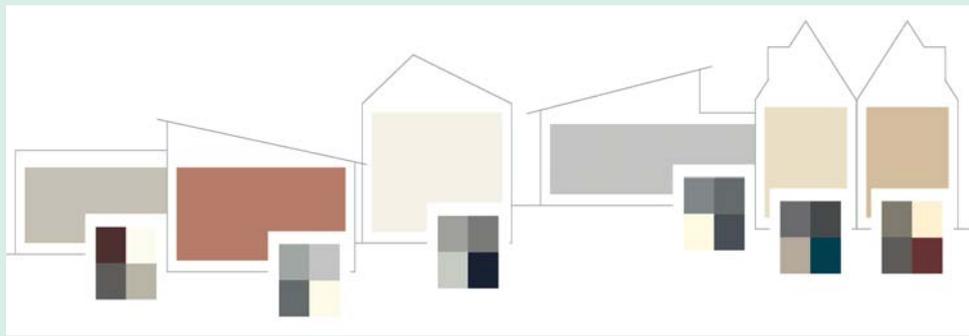


Abb. 26: Vergabematrix

Den aufgezählten Unterpunkten entsprechend könnten folgende Vergabekriterien für die Erstellung der Matrix herangezogen werden, damit Bewerber bei der Vergabe von Wohn- und Gewerbeimmobilien bevorzugt berücksichtigt werden:

- in Neu-Anspach Berufstätige,
- Familien mit Kindern,
- (ehemals) Ortsansässige,
- Anzahl der Arbeits- und Ausbildungsplätze für Gewerbeflächen,
- Zukunftssicherheit des Betriebes,
- Gewerbesteuer,
- Fahrzeug- und zu erwartendes Verkehrsaufkommen des Betriebes,
- Energieeffizienz,
- Deckungsanteil des Energiebedarfs durch regenerative Energien soll oberhalb der Mindestanforderungen liegen,
- Minimierung der Neuversiegelung von Freiflächen,
- Umweltfreundlichkeit

Als ergänzende Faktoren können Kriterien herangezogen werden, die vom jeweiligen Kaufinteressenten und dessen Engagement abhängen wie beispielsweise ehrenamtliche und soziale Tätigkeiten innerhalb der Gemeinde, die Pflege eines Familienmitglieds oder die ehrenamtliche Betreuung von Kindergruppen. Mit Hilfe der hier vorgeschlagenen Vergabematrix lassen sich zudem unerwünschte Nutzungen ausschließen, z. B. weil sie flächenintensiv sind und nur wenige Arbeitsplätze bieten.

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

**Stadt, Verwaltung**

Idee:

**Vergabekriterien für Wohnbau- & neue Gewerbegrundstücke**

Vision:

**Wohnen & Gewerbe in Neu-Anspach: bezahlbar, fair, zukunftssicher, am Bedarf orientiert und visionär**

### 5.1.3 „Leerstandstool“ für Gewerbe und Wohnimmobilien

„Schon gehört? Haus XY steht leer!“ „Tatsächlich? Weißt du, wem das gehört?“ „Nein, aber Frau YX von gegenüber hat gesagt, dass...“

Statt vom Hörensagen von leer stehenden Immobilien, die vermietet oder verkauft werden sollen, zu erfahren, ermöglicht ein digitales Leerstandstool Interessenten einen umfassenden und aktuellen Überblick über bereits leer stehende oder in Kürze frei werdende Gewerbe- und Wohnimmobilien. Gemeint ist eine unverbindliche Plattform, auf der über Leerstände in Neu-Anspach informiert wird. Ziel ist die Verteilung und Steuerung von Wohnraum- und Gewerbeflächenanfragen bei der Stadt ohne unnötig Bauland ausweisen zu müssen. Aus diesem Grund soll in den Haushalt der Stadt ein Immobilienfonds eingestellt werden, um Grundstücke (Bodenbevorratung) und Leerstandsgebäude zu erwerben und diese einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Da bereits gewerbliche Anbieter existieren, die ebenfalls eine solche Option anbieten (siehe KIP: Innenentwicklung, Bsp.: Hanau), ist eine kurzfristige Umsetzung ohne hohe Investitionskosten möglich. Ergänzend besteht die Möglichkeit, einen Immobilienfonds und eine Bauplatzbörse einzurichten.



Abb. 27: Leerstandstool; Quelle: <https://www.fotolia.de>

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

**Stadt, Verwaltung**

Idee:

**neue Bestimmung für alte Häuser und permanente Erneuerung des Bestandes, welcher direkt am Bedarf orientiert ist**

Vision:

**Leerstandsmanagement mit digitalem Infopool und Integration in Neu-Anspach-App (Neu-Anspach-App (5.2.2))**

#### 5.1.4 Generationenwechsel im Herzen der Stadt

Ziel vieler junger Familien ist das Wohnen in den eigenen vier Wänden, idealerweise im Neubau. Die Realisierung privater Wohnräume ist allerdings auch im Falle bereits bestehender Gebäude möglich. So bieten Bestandsimmobilien gegenüber Neubauten für Bauherren i. d. R. folgende Vorteile: geringere Investitionskosten, besserer Anschluss an die vorhandene Infrastruktur, differenziertes Angebot vor Ort, etc.

Um Bestandsstrukturen nicht zugunsten unnötiger Neubaugebiete am Stadtrand zu vernachlässigen, ist die aktive Begleitung des innerörtlichen Generationenwechsels von immenser Bedeutung. Abgeleitet von Erfolgsmodellen anderer Gemeinden und Städte soll in Neu-Anspach zunächst für die Altortskerne ein Konzept entwickelt werden, welches sowohl junge Familien bei der Verwirklichung ihrer Wohnansprüche in bestehenden, evtl. bereits länger leer stehenden Gebäuden als auch die Generation 65+ bei der Suche nach bedarfsgerechtem Wohnraum unterstützt.

Eine sukzessive Erneuerung und Durchmischung des Bestandes ist die positive Folge, die Unternutzung und Leerstand und somit dem Verfall ganzer innerstädtischer Quartiere entgegenwirkt.

Konkret wird der Weiterverkauf bzw. Tausch von Immobilien-Altbestand in ganz Neu-Anspach angestrebt, wozu es insbesondere der Erarbeitung entsprechender Förderrichtlinien bedarf. Als entsprechendes Vermittlungswerkzeug kann das oben vorgeschlagene Leerstandstool eingesetzt werden.

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

**Stadt, Verwaltung, Externe**

Idee:

**bezahlbarer Wohnraum, zielgerichtete Innenentwicklung nach Stadtentwicklungskonzept, Leerstand und Neuversiegelung von Freiflächen vermeiden**

Vision:

**Kleinstadt im Grünen - vielfältig, bezahlbar und attraktiv für alle Altersklassen**

## 5.2 Vernetzt: Alle Wege führen nach Neu-Anspach

Das Thema Vernetzung spielt insbesondere im Hinblick auf Bürgerzufriedenheit, stadträumliche Qualitäten und Informationspolitik eine entscheidende Rolle. Umso mehr lässt sich der sowohl seitens der Stadt Neu-Anspach als auch von den Bürgern und Bürgerinnen geäußerte Wunsch nach einer möglichst klimaneutralen und effizienten Vernetzung, beispielsweise bei Mobilität, Daten- und Wissensaustausch nachvollziehen. Die aktuellen Bürgerbefragungen der Stadt Neu-Anspach zeigen deutlich, dass es hier großen Nachholbedarf gibt.



Abb. 28: Vernetzt

Damit Neu-Anspach auch 2040 eine familienfreundliche und lebenswerte Kleinstadt im Grünen ist, werden städtische Systeme (Mobilität, Infrastruktur und Wissensaustausch) entsprechend des Leitziels neu überdacht und bestehende Strukturen an Anforderungen wie Umweltfreundlichkeit, Sozialverträglichkeit und Effizienz angepasst. Unter dem Motto „Vernetzt: Alle Wege führen nach Neu-Anspach“ sollen zum einen Konzepte entwickelt werden, bei denen die zukünftige Herangehensweise noch unklar ist. Zum anderen werden konkrete Projekte formuliert, deren Umsetzung absehbar und notwendig ist.

## Schlüsselprojekte

### 5.2.1 Moderne Mobilität

Nie war der moderne Mensch so mobil wie heute. Eine Kehrtwende davon ist nicht abzusehen. Mit dem privaten PKW, Bus, Bahn, per Flugzeug oder Fahrrädern und E-Bikes lassen sich auch längere Strecken beinahe mühelos bewältigen. Mit dem gestiegenen Verkehrsaufkommen gehen allerdings auch negative Effekte wie Staus, endlose Parkplatzsuche und Parkflächenbedarf in den Innenstädten, erhöhter CO<sub>2</sub>-Ausstoß und Lärmbelästigung einher. Dazu kommt Unzufriedenheit mit dem ÖPNV. Kritisiert werden die zu geringe Taktung von Bus und Bahn, mangelnde Organisation der Fahrpläne, zu wenige Abend- und Nachtfahrten, fehlende Sicherheitskonzepte sowie vergleichsweise hohe Preise.

Die zunehmend komplexer werdenden Verkehrsstrukturen sowie der Wunsch, sich umweltverträglich und effizient fortzubewegen, erfordern insbesondere im konkreten Fall Neu-Anspachs als einer Stadt am Rande des Rhein-Main-Gebietes eine umfassende, im Optimalfall interkommunale, Bestands- und Konfliktanalyse. Es gilt, gemeinsame Ziele zu formulieren und davon ausgehend ein konkretes Verkehrskonzept zu erarbeiten. Dabei sollen sowohl aktuelle Ideen, die das Thema moderne Mobilität schon aufgreifen, unter anderem Mitfahrzentralen, Bürgerbusse oder Sammeltaxis integriert werden als auch neue Kommunikations-, Mobilitäts- oder Antriebsmöglichkeiten Berücksichtigung finden. Im Ergebnis soll ein Konzept für die Stadt Neu-Anspach ausgearbeitet werden, wie das Verkehrsaufkommen und der Mobilitätsbedarf umwelt- und sozial verträglich kontinuierlich berücksichtigt werden kann.



Abb. 29: Moderne Mobilität: Wie sieht sie für Neu-Anspach aus?

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

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

Idee:

**Steuerung & Vernetzung der Verkehrsaufkommen im Jahre 2040**

Idee:

**umwelt- und sozialverträgliche Mobilitätskonzepte für Neu-Anspach  
– autofrei, CO<sub>2</sub>-frei und flächenoptimiert**

### 5.2.2 Neu-Anspach-App

„Hat das Waldschwimmbad eigentlich schon geöffnet?“, „Ostereiersuchen für Kinder?“, „Könnt ihr ein gutes Restaurant empfehlen?“, „Heute Abend ins Konzert?“, „Ja, der Film läuft später im Kino!“ - Kurz: „Was ist los in Neu-Anspach?“ Nach dem Vorbild anderer Städte, für die bereits eine solche App existiert, werden Informationen zu Veranstaltungen, Ausgehtipps, Öffnungszeiten etc., aber auch tagesaktuelle Informationen aus der Presse oder dem Magistrat zur Verfügung gestellt, die online abgerufen werden können. Dabei soll die App mehr bieten als eine reine Informationsplattform.



Abb. 30: Immer aktuell: Neu-Anspach für die Hosentasche;  
Quelle: <https://www.shutterstock.com/de>

In dieser App soll auf das bestehende Generationsnetzwerk der Stadt Neu-Anspach und das regionale wie auch saisonale Angebot aufmerksam gemacht werden, welches direkt auf entsprechende Anbieter verweist. Entsprechend ihrer Interessen bekommt die Bürgerschaft konkrete lokale Angebote und Projekte auf ihr Handy wie beispielsweise das Repaircafé. Im Idealfall erhalten Nutzer schnell und übersichtlich Ergebnisse zu einer konkreten Anfrage, die sie interessiert. Als gut funktionierende Beispiele wurden seitens der Kommune die Apps aus Wölfersheim und Gießen genannt.

Für den digitalen Austausch zwischen Bürgern und Kommune bedarf es einer Konzepterstellung zur Programmierung einer entsprechenden App, welche nach Belieben individuell ergänzt werden kann.

Umsetzung:

**mittelfristig**

Akteure:

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

Idee:

**am Bedarf orientierter Wissens- und Informationsaustausch für Neu-Anspacher Bürger**

Vision:

**Etablierung eines neuen funktionierenden Mediums zum Austausch untereinander**

### 5.2.3 Fuß- und Radwege in und um Neu-Anspach

In Kooperation mit dem ADFC und weiteren lokalen Akteuren soll das bestehende Fuß- und Radwegenetz Neu-Anspachs erfasst und erweitert werden. Dafür ist eine umfassende Bestandsanalyse erforderlich, die sich u. a. mit folgenden Fragen befasst: Wie verlaufen die bisherigen Strecken und wie sind sie gekennzeichnet, ausgeschildert? Wie ist die Qualität der Wege (Sicherheit, Beleuchtung, Belag)? Sind weitere Wege notwendig/gewünscht? Können neue Wege naturnah gestaltet werden? In diesem Kontext ist auch das Thema „geschützte“ Radwege zwischen Stadtteilen und Gewerbegebiet zu berücksichtigen.

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

**Stadt, Verwaltung, ADFC**

Idee:

**viele separate Fahrradwege mit Radwegekarte und Beschilderung**

Vision:

**autofreies Neu-Anspach**

## 5.2.4 Globaler Highway Glasfaser

Die Verfügbarkeit schnellen Internets zählt zu den Standortkriterien vieler Unternehmen und gewinnt auch bei der Wahl des Wohnortes zunehmend an Bedeutung. In eine schnelle Internetverbindung zu investieren bedeutet dementsprechend in die Zukunft zu investieren. Ziel der Stadt Neu-Anspach ist es flächendeckend eine Verfügbarkeit von 1.000 MBit/s zu erreichen. Folgerichtig soll für jede Baumaßnahme mit Beschluss des Masterplans die Verlegung von Glasfaserkabeln Pflicht werden. Ein weiteres Plus ist die Bereitstellung einer öffentlichen WLAN-Verbindung an zentralen Orten der Stadt.

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

**Stadt**

Idee:

**Wirtschaftsförderung und Verkehrsreduzierung durch schnelles Internet**

Vision:

**schnelles Internet für alle, überall**

## 5.3 Vertraut: Altes mit neuem Leben füllen

Thema des dritten Handlungsfeldes ist die an einigen Orten in Neu-Anspach herrschende Diskrepanz zwischen Ist- und Soll-Zustand. Unter dem Leitgedanken der familienfreundlichen und lebenswerten Kleinstadt im Grünen werden die jeweiligen Orte untersucht und anschließend weiterentwickelt.

Vom direkten Wohnumfeld abgesehen, trägt das Stadtzentrum wesentlich zur Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt und Heimat bei. Gleichzeitig dient es im Rahmen der Außenwahrnehmung als Aushängeschild. Unabhängig von quartiersbezogenen Zielen soll das Zentrum als lebenswerter Stadtraum erhalten und belebt werden. Themen wie Kleinstadt im Grünen, sozialverträglicher Wohnungsmix, Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen spielen dabei eine große Rolle.



Abb. 31: Vertraut

## Schlüsselprojekte

### 5.3.1 Ortskerne



Abb. 32: Siedlungsentwicklung Neu-Anspach

Damit Neu-Anspach weiter als „Kleeblatt im Taunus“ bestehen kann, ist es von immenser Bedeutung, die Identität und den Charakter jedes einzelnen Ortsteils herauszuarbeiten und zu stärken. Maßvolle und behutsame Verdichtung, Erhalt von Grünflächen sowie eine individuelle und qualitativ hochwertige Innenentwicklung der Ortskerne sind deshalb Grundsätze, die es hinsichtlich der gestalterischen und funktionalen Aufwertung der alten Ortskerne zu beachten gilt. Neben konkreten Zielvorstellungen bedarf es vor allem einer Bestands- und Konfliktanalyse aller Ortskerne, die das besondere Spannungsfeld zwischen Historie und Zukunft berücksichtigt und weiterentwickelt.

Darüber hinaus müssen konkrete Maßnahmen zur Anpassung des Bestandes formuliert werden, um durch eine Verknüpfung von sozialen, ökonomischen und ökologischen Belangen die ursprüngliche Ortskernfunktion wiederbeleben zu können.

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

**Gewerbeverein, Stadt, Bürger**

Idee:

**aktuelle Unstimmigkeiten identifizieren und gemeinsam beheben, sodass in allen Ortsteilen unterschiedliche Projekte und Objekte entwickelt und umgesetzt werden, die der Natur und dem Klimaschutz dienen**

Vision:

**individuelle Qualitäten herausarbeiten und stärken, sodass die Ortskerne in ihrer Gemeinschaft ein Ganzes bilden**

### 5.3.2 Urbane Interpretation der alten Innenstadt

Mittels einer Bestands- und Konfliktanalyse sollen konkrete Ziele formuliert werden, um die Altstadt, gemeint ist der alte Ortskern von Anspach, wieder mit Leben zu füllen. Das Augenmerk liegt auf den Stichpunkten autofreies Zentrum, Leerstand vermeiden, Verbindung zwischen Kleingewerbe/ Gastronomie/ Einzelhandel mit Wohnen schaffen. Hierzu sollen verschiedene Möglichkeiten und deren Potenziale für die Belebung des Altortskerns von Anspach untersucht werden, wie beispielsweise die Etablierung eines Infotools auf der Website der Stadt/ Neu-Anspach-App (Schlüsselprojekt: Neu-Anspach-App (5.2.2)) zum Akquirieren neuer Gewerbetreibender, die Attraktivitätssteigerung öffentlicher Flächen durch Gebührensenkung und Ausbau der Außengastronomie, etc.

Der alte Ortskern ist momentan von einer relativ dichten, sehr engen ein- bis zweigeschossigen und kleinteiligen Bebauung mit vereinzelt Kleingewerbe geprägt. Mithilfe der vorgeschlagenen Maßnahmen soll ein möglichst autofreier Raum ähnlich einer Fußgängerzone entstehen, der als ruhiger Gegenpol zur Neuen Mitte fungiert, und Passanten durch fest etablierte Qualitäten zum Aufenthalt animiert. Kleine Begegnungsorte (z. B. Brunnen) zeugen von der Geschichte Neu-Anspachs und werten den Ortskern auf.

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

**Stadt, Bürger, Eigentümer, Gewerbeverein**

Idee:

**Belebung des alten Ortskerns von Anspach und Entschleunigung, damit die sich vorhanden Freiraum-, Aufenthalts-, Durchmischungsqualitäten wieder entfalten können**

Vision:

**Etablierung eines ersten (fast) autofreien Quartiers in Neu-Anspach**

### 5.3.3 Architektenwettbewerb: Neue Mitte

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, das die Qualitäten und die Infrastruktur der ursprünglichen Dorfkerns ergänzt. Dazu werden zunächst Nahversorgungseinrichtungen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs in Form von kleinflächigem Einzelhandel benötigt. Im nächsten Schritt ist die Etablierung weiterer Dienstleister sowie von Gesundheitsversorgern (Ärzte, Therapeuten, Apotheke und Fitness/Rehasport) geplant. Angebote aus dem Bereich der Gastronomie komplettieren schließlich das Spektrum der neu gestalteten Neuen Mitte.



Abb. 33: Areal: Neue Mitte

Die Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs bietet die Möglichkeit, kreative Ideen für die potenzielle künftige Nutzung sowie einen ganzheitlichen Ansatz zu erhalten, der Aspekte wie das geplante Gründerzentrum berücksichtigt, aber auch Schwerpunkte im Bereich Gesundheit setzt. Zudem ist die Einbeziehung der Öffentlichkeit möglich. Ein zweiter Wettbewerb könnte hinsichtlich der Namensfindung für die Neue Mitte stattfinden.

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

**Eigentümer, Kirche, Stadt, externe Unterstützung, Bürger**

Idee:

**Wiederbelebung der Neuen Mitte als erste Anlaufstelle für die Bürger von Neu-Anspach als Zentrum „der Innovation und Deckung des täglichen Bedarfs“**

Vision:

**Neue Mitte – professionell geplanter Raum für Wochenmarkt, Ausstellungen, Messen, Kultur mit hoher Aufenthaltsqualität**

### 5.3.4 Marktplatzkonzept



Abb. 34: Rund ums Feldberg Center - Marktplatzkonzept

Das Areal rund um das Feldberg Center soll kurzfristig wieder mit Leben gefüllt, der ursprüngliche Gedanke als Marktplatz reaktiviert werden. Vorgesehen ist eine Art Piazza als attraktiver Treffpunkt, als Ort der Begegnung und des Miteinanders. Grundsätzlich soll der Platz aber flexibel, z. B. für den Wochenmarkt, aber auch andere Veranstaltungen wie Messen, Konzerte etc., genutzt werden können. Darüber hinaus sollen Spielmöglichkeiten und Räume für Kinder und Jugendliche entstehen, möglich ist auch die Konzeption von interaktiven Wasserspielen. Ausreichend Sitzgelegenheiten und eine ansprechende Bepflanzung runden die Neugestaltung des Marktplatzes ab.

Außerdem soll es einen moderierten runden Tisch mit Vor-Ort-Akteuren und ggf. Event-Experten geben, um so ein geeignetes Konzept zu erstellen. Damit einher geht die Akquise von Ausstellern und die Etablierung von kulturellen Veranstaltungen, Lesungen, Theater, Konzerte etc..

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

**Stadt, Gewerbeverein, externe Unterstützung**

Idee:

**Neugestaltung des unattraktiven, unbelebten und weitgehend ungenutzten Marktplatzes**

Vision:

**Piazza mit Wasserspielen, verschiedenen Bereichen für junge und alte Menschen, umrahmt von Cafés und kleinen Geschäften**

### 5.3.5 Öffentliche Toilette, ein Win-Win Konzept

Saubere und kostenlose Toiletten in der Innenstadt? Weil öffentliche Toiletten im Stadtbild rar sind (hohe Investitions- und Instandhaltungskosten), wird der Gang zur Toilette nicht selten auf die Rückkehr in die eigene Wohnung verschoben und der eben noch entspannte Stadtbummel findet ein abruptes Ende. „Die nette (öffentliche) Toilette“ schafft Abhilfe! Bei dem zugehörigen Konzept, welches bereits in einigen Städten umgesetzt wird, unterstützt die Stadt Gastronomen finanziell bei der Pflege der Toiletten und spart dadurch Kosten. Der Gastronom bekommt potenzielle Neukunden sowie Geld für sein bestehendes WC. Die Bevölkerung erhält ein flächendeckendes Netz an frei zugänglichen Toiletten, die sauber, gepflegt und bis spät in die Nacht geöffnet sind. Zudem sind Läden, Gaststätten usw. mit „netten Toiletten“ mit einem einheitlichen Aufkleber gekennzeichnet und deshalb leicht zu finden.

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

**Stadt, Gastronomen, Gewerbeverein**

Idee:

**mehr öffentliche Toiletten**

Vision:

**genügend saubere, kostenlose Toiletten**

### 5.3.6 Neuinterpretation u. Weiterentwicklung von Bestandsquartieren

Von der Bebauung entlang der Bahnhofstraße ausgehend sollen Leitlinien für die Neuinterpretation bereits bestehender Quartiere entwickelt werden, welche die Innenentwicklung unter Berücksichtigung sich verändernder Nutzungen thematisieren. Hier gilt ebenso die Vorgabe der maßvollen und am Bestand orientierten Entwicklung. Außerdem muss genau geprüft werden, ob die vorhandene Infrastruktur zusätzliche Belastungen aufnehmen kann. Dazu bedarf es zunächst einer umfassenden Analyse der Bahnhofstraße und ihrer Bebauung. Daraus lassen sich im nächsten Schritt Rahmenbedingungen, die konkret in einem Bebauungsplan festgehalten werden, ableiten, innerhalb derer sich die künftige Entwicklung vollziehen soll.

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

**Stadt**

Idee:

**Innenentwicklung Bahnhofstraße**

Vision:

**verbindliche Richtlinien für die Entwicklung von Bestandsquartieren**



Abb. 35: Alt macht Neues;  
Quelle: <https://www.fotolia.de>

## 5.4 „Vereint: Gemeinsam Heimat gestalten“

Laut erklärtem Bürgerwillen soll Neu-Anspach eine Kleinstadt im Grünen bleiben. Der Fokus richtet sich dementsprechend auf den Erhalt der regionalen Qualitäten, sodass identifikationsstiftende Merkmale der Stadt beibehalten werden und so das Heimatgefühl gestärkt wird.



Abb. 36: Vereint

## Schlüsselprojekte



Abb. 37: Image: Eingeschränktes Wohnangebot

### 5.4.1 Wohnraum für jede Lebenslage

Der Wohnbestand Neu-Anspachs ist kleinstädtisch geprägt, das Angebot für unterschiedliche Wohnformen und Lebenslagen stark begrenzt.

Mit der exemplarisch geplanten Fläche „An der Dörrwiese“ in Hausen-Arnsbach verfügt Neu-Anspach über eine ca. 2,7 ha große Siedlungsfläche, welche sich ideal für die Entwicklung eines Wohnkonzeptes eignet. Bedingt durch ihre einerseits periphere und andererseits gut in die Stadt integrierte Lage verfügt sie über eine sehr gute Anbindung an das städtische Busnetz und darüber hinaus auch über eine fußläufige Anbindung an den ÖPNV (Bahnhof Hausen-Arnsbach). Grundsätzlich ist hier als Pendant zur Grundschule „Am Hasenberg“ auch ein mehrgeschossiger Wohnungsbau denkbar.

Für die Neubebauung soll ein Konzept entwickelt werden, welches ein differenziertes Wohnangebot sowohl im Miet- als auch im Eigentumsverhältnis schafft. Vorgesehen sind moderne, funktionale und auch dauerhaft marktgerechte Wohnungen, welche das vorhandene Angebot von Neu-Anspach ideal erweitern. Dringend benötigte Sozialwohnungen können in diesem Konzept ebenfalls berücksichtigt werden. Dabei wird ein Wohnumfeld geschaffen, das Lösungsansätze für die sich permanent verändernden Bedingungen enthält. Berücksichtigung finden zudem Aspekte wie Baugruppenmodelle, Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Differenzierung von privaten und öffentlichen Grünraum- und Freiflächenqualitäten.

Umsetzung:

**kurzfristig**

Akteure:

**Stadt**

Idee:

**Handlungsspielraum schaffen, Bauen nach tatsächlichem Bedarf**

Vision:

**vielfältige Wohnformen, bezahlbar und attraktiv für alle Altersklassen**

### 5.4.2 Gemeinsam zum Erfolg – Sport im Wandel der Zeit



Abb. 38: Sport unterliegt fast keinen Einschränkungen;  
Quelle: <https://www.shutterstock.com/de>

Unabhängig von Alter- und Gesellschaftsschicht gehören Sport und Bewegung heute immer mehr zu einer modernen Industriegesellschaft. Die Ausübung von sportlichen Aktivitäten unterliegt dabei fast keinen Einschränkungen mehr und stellt vielerorts ein Massenphänomen dar.

In Neu-Anspach geben ca. 75 %<sup>5</sup> der Bevölkerung an sportlich aktiv zu sein. Die regelmäßige Aktivitätsquote nimmt erwartungsgemäß im Alter ab, doch auch bei der Altersgruppe der 60- bis 80-jährigen liegt sie noch bei 62 %.

5: Sport und Bewegung in Neu-Anspach [02/2010]; Studie des Institutes für kooperative Planung und Sportentwicklung, H. Schrader, W. Schabert

Darüber hinaus verdeutlichen die Ergebnisse der Studie, dass die Mehrzahl der sportlich Aktiven außerhalb der Sportvereine in einem privaten Rahmen (ca. 51 %) sportlich aktiv ist, und damit öffentlich zugängliche Orte wie Wald, Feld, Straßen, Plätze und Parkanlagen immer wichtiger für eine sportlich aktive Gesellschaft werden. In Neu-Anspach sind nach wie vor die wichtigsten Sportanbieter Vereine mit ca. 20 % gefolgt von den gewerblichen Anbietern mit ca. 14 %.

Die Handlungsempfehlungen einer zukünftigen Sportentwicklung für Neu-Anspach greifen die veränderten und deutlich komplexeren Anforderungen auf und betrachten Sportentwicklungsplanung zunehmend als Teil der Stadtentwicklung mit einer engen Verzahnung verschiedener Fachplanungen und verfolgen damit auch den heute vielfach geforderten mehrdimensionalen Ansatz.

Konkrete Projektvorschläge (abgeleitet aus dem Sportentwicklungsplan<sup>5</sup>):

- Sport-App (Einbindung in Neu-Anspach-App möglich)
- Erstellung eines Kataloges für Räume des Sports
- Kooperation der ortsansässigen Vereine
- Sportgutscheinheft
- Gewinnung ehrenamtlicher Mitglieder

Umsetzung:

**mittelfristig**

Akteure:

**Stadt, Vereine**

Idee:

**Vereine stärken, Sportanlage am Waldschwimmbad ausbauen**

Vision:

**umfangreiches Sportangebot in NA: Freizeit-, Naherholungs- und Sportpark, Kooperation der Vereine, ausreichend Wander- und Fahrradwege**

#### 5.4.3 Quick wins – Kleine Einsparmöglichkeiten mit großer Wirkung

Neu-Anspach hat noch längst nicht die einst proklamierten Klimaschutzziele erreicht. Mit Hilfe der Reaktivierung dieser Projektidee wird der Klimaschutzbericht der Kommune wieder neu in die Köpfe der Bevölkerung gerufen. Konkrete Handlungsempfehlungen helfen bei der praktischen Anwendung. Die Idee von Quick wins: Relativ schnell umzusetzende Einsparmöglichkeiten werden gesammelt und öffentlichkeitswirksam verbreitet. Klimaschutzmaßnahmen im „Bierdeckelformat“ werden auf der städtischen Internetseite bereitgestellt. Nutzer können sich gezielt über dieses Thema informieren.

Zusätzlich soll die Entwicklung des Energieverbrauchs in Neu-Anspach im Verhältnis zu den allgemeinen Zielvorgaben der Bundesrepublik den Bürgern auf anschauliche und leicht verständliche Art und Weise dargestellt werden. Schließlich wird hierbei auch auf die Energieberatungsstelle der Stadt Neu-Anspach aufmerksam gemacht.

Umsetzung:

**kurz- und langfristig**

Akteure:

**Stadt, Energieagentur, Fachingenieure, Bürger**

Idee:

**Flyer zum Thema Energie sparen**

Vision:

**verbindliches Konzept zur solaren und dezentralen Energieversorgung**

## 5.5 „Verbunden: Kleeblatt im Taunus – Stadt im Grünen“

Im Rahmen des fünften Leitziels wird das Augenmerk auf die besondere Qualität Neu-Anspachs als einer Kleinstadt im Grünen, als Kleeblatt im Taunus, gelegt. Trotz des enormen Siedlungsdrucks und der damit einhergehenden Notwendigkeit, Wohnraum zu schaffen, sollen die bestehenden Grünflächen auch zukünftig erhalten und erlebbar bleiben.



Abb. 39: Verbunden

### Schlüsselprojekte

#### 5.5.1 Gestaltungshandbuch und Gestaltungsfestsetzungen in Bebauungsplänen für Grünflächen

Die Ausarbeitung eines Gestaltungshandbuches für private und halb-öffentliche Grün- und Freiflächen liefert Bürgern und Gemeinde Gestaltungsideen und konkrete Pflgetipps. Durch einen übergeordneten Ansatz kann die einheitliche Gestaltung der Flächen in Verbindung mit dem umgebenden Grün zum Markenzeichen der Kleeblattgemeinde werden. Das angesprochene Gestaltungshandbuch soll insbesondere privaten Bauherren als Planungshilfe dienen. Eine Ausweitung des Projekts zu einem gesamtstädtischen Grünflächenkonzept, das die Aufwertung vorhandener Grünflächen berücksichtigt, ist möglich und kann dem Rückgang der Artenvielfalt in Neu-Anspach entgegenwirken. In diesem Sinne sollen bereits im Vorfeld grüne Alternativen für Bauvorhaben aufgezeigt werden, sodass langfristig beispielsweise das Anlegen von neuen Schottergärten bei der Erstellung des Bauleitplanverfahrens ausgeschlossen werden kann.

Darüber hinaus beinhaltet das Gestaltungshandbuch praxisnahe Pflgetipps für die Erhaltung der eigenen Grünflächen.

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

**Stadt, externe Unterstützung**

Idee:

**Grünflächen erhalten und gestalten**

Vision:

**nachhaltig und ökologisch bauen**



### 5.5.2 Naturnaher Bürgerpark

Neu-Anspach verfügt über diverse Grünachsen (Heisterbach-, Ansbach-, Eisenbach-, Häuserbach- und Usatal), die sich teilweise auf den ersten Blick aus der Vogelperspektive innerhalb der Kommune abzeichnen und das umliegende Grün auch innerorts sicht- und erlebbar machen.

Die Auenlandschaft des Ansbach-Tals westlich des Pestalozziweges, konkret ist der Bereich südlich der Wiesenau entlang des Ansbaches gemeint, soll behutsam aufgewertet und zu einem naturnahen Bürgerpark mit ausschließlich heimischen Pflanzen zu einem Ort zum Treffen, Entspannen und Spielen sowie sportliche Aktivität umgestaltet werden.

Die in der nahegelegenen Umgebung vorhandenen Motive wie Schrebergärten, Blütenmeer, Streuobstwiese, etc. können gezielt aufgenommen, konzentriert und weiterentwickelt werden. Infotafeln beispielsweise zu heimischen Pflanzen, entsprechende Pflegetipps auf ausschließlich natürlicher Basis und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und künstlichen Düngern für Interessierte ergänzen das Angebot.



Abb. 41: Naturnaher Bürgerpark;  
Quelle: www.shutterstock.com

Bereits 1962 wurde diese Idee auf dieser Fläche von der Gemeinde verfolgt und ist bereits planungsrechtlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ festgesetzt. Darüber hinaus gibt es einen Entwurf zur Renaturierung und Grünflächengestaltung von 2003, welcher ebenfalls in die Neugestaltung des Areals einfließen kann.

Das Projekt entspricht dem vielfach von der Bürgerschaft geäußerten Wunsch nach Aufwertung der vorhandenen Grünflächen. Der Bürgerpark soll dazu dienen, einen natur- und ortsnahen Ruheplatz für Senioren sowie einen innerstädtischen Naturerlebnisbereich für Kinder zu schaffen. Die angrenzenden Pferdekoppeln und der ländliche Charakter sollen weitgehend erhalten bleiben.

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

**Stadt**

Idee:

**Grünflächen erhalten und gestalten**

Vision:

**gepflegter und attraktiv gestalteter Park für alle Generationen**

### 5.5.3 Grüne Entspannung: CO<sub>2</sub>-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte

Bereits am Bahnhof als innerstädtischem Tor zur Stadt sollte der Charakter der Stadt im Grünen deutlich werden. Ideal wäre eine einheitlich strukturierte und intuitiv nachvollziehbare Verbindung bis zur Neuen Mitte, die mittels Wegweiser, Laternen, Straßenbegleitgrün, o.ä. umgesetzt werden kann. Der Fokus richtet sich dabei auf den Aspekt des Grünen, das heißt konkret: CO<sub>2</sub>-frei (Fußgänger, Fahrradfahrer) und Bus.

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

**Stadt**

Idee:

**Energie sparen**

Vision:

**autofreies Neu-Anspach**

### 5.5.4 Orte der Erholung

Inmitten des öffentlichen Raumes sind Orte der Erholung unabdingbar. Bereits einfache Sitzbänke, für die geeignete Standorte benannt werden müssen, bieten Gelegenheit, bei einem Kaffee zur Ruhe oder miteinander ins Gespräch zu kommen und Abstand vom Treiben ringsherum zu nehmen. Solche Erholungsorte können aber auch öffentliche Räume und Plätze bieten, an denen Brunnen, Wasserläufe, Brücken, Stromkästen oder (Beton-)Wände durch Street-Art-Projekte aufgewertet wurden. In diesem Zusammenhang kann auch die Gestaltung des Friedhofs thematisiert werden.

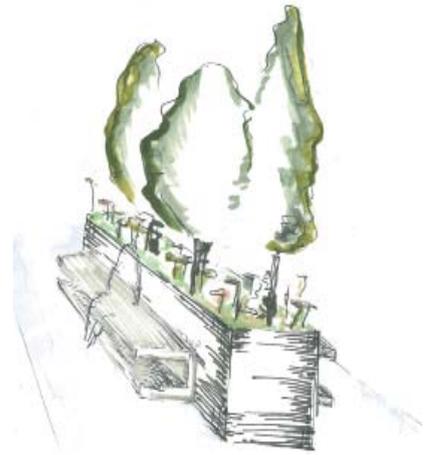


Abb. 42: Erholung im Freien

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

**Stadt, Vereine, Gewerbe, Bürger, Dorfgemeinschaft, Jugendliche, Künstler**

Idee:

**mehr Sitzgelegenheiten**

Vision:

**zur Ruhe kommen in angenehmer Atmosphäre**

### 5.5.5 Werbeleitsystem

Werbung darf und soll auffallen, allerdings ohne zu stören. Dabei sind Werbung und Beschilderungen trotz ihrer exponierten Stellung dem Charakter, der Funktion und dem städtischen Gesamtbild untergeordnet. In diesem Zusammenhang steht auch die Gestaltung der Ortseingänge, zu prüfen ist ein einheitliches Konzept für Werbung und Beschilderung mit wechselnden Hinweisen auf kulturelle, sportliche und andere Veranstaltungen.

Umsetzung:

**kurz-/ mittelfristig**

Akteure:

**Stadt, Gewerbe**

Idee:

**Attraktivität steigern**

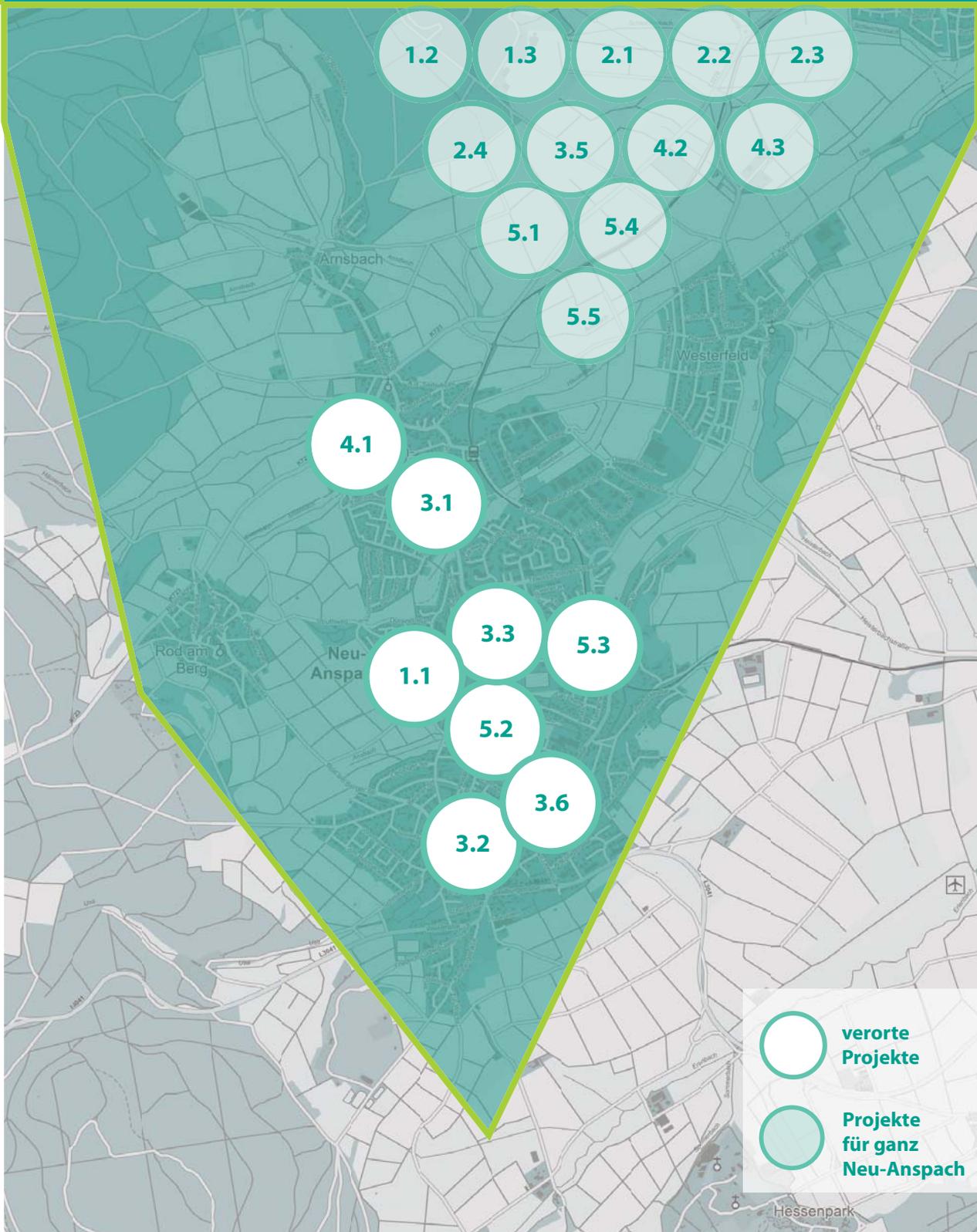
Vision:

**einheitliches Werbe- und Beschilderungskonzept**



Abb. 43: Informationstafeln

## 5.6 SCHLÜSSELPROJEKTE



## Schlüsselprojekte

### Verjüngt

- 5.1.1 Start-ups etablieren
- 5.1.2 Vergabematrix für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung
- 5.1.3 „Leerstandstool“ für Gewerbe- und Wohnimmobilien
- 5.1.4 Generationenwechsel im Herzen der Stadt

### Vernetzt

- 5.2.1 Moderne Mobilität
- 5.2.2 Neu-Anspach-App
- 5.2.3 Fuß- und Radwege in und um Neu-Anspach
- 5.2.4 Globaler Highway Glasfaser

### Vetraut

- 5.3.1 Ortskerne
- 5.3.2 Urbane Interpretation der alten Innenstadt
- 5.3.3 Architektenwettbewerb: Neue Mitte
- 5.3.4 Marktplatzkonzept
- 5.3.5 Öffentliche Toilette, ein Win-Win Konzept
- 5.3.6 Neuinterpretation und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren

### Vereint

- 5.4.1 Wohnraum für jede Lebenslage
- 5.4.2 Gemeinsam zum Erfolg - Sport im Wandel der Zeit
- 5.4.3 Quick wins - Kleine Einsparmöglichkeiten mit großer Wirkung

### Verbunden

- 5.5.1 Gestaltungshandbuch und Gestaltungsfestsetzungen in Bebauungsplänen für Grünflächen
- 5.5.2 Naturnaher Bürgerpark
- 5.5.3 Grüne Entspannung: CO<sub>2</sub>-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte
- 5.5.4 Orte der Erholung
- 5.5.5 Werbeleitsystem

## 6. Siedlungsentwicklung

Nach Angaben des Regionalverbands FrankfurtRheinMain werden in Neu-Anspach bis zum Jahr 2030 ca. 800 zusätzliche Wohneinheiten benötigt. Um dem prognostizierten Bevölkerungswachstum der kommenden Jahre gerecht zu werden, liegt es in der Verantwortung der Stadt, einerseits entsprechende Neubauf Flächen bereitzustellen und andererseits den Generationenwechsel aktiv zu unterstützen.

Als positiv lässt sich hervorheben, dass aktuell nur sehr wenige klassische Leerstandsflächen in Neu-Anspach existieren. Der Anteil an nicht vollständig ausgelasteten Flächen und an Flächen, die nicht den Bedürfnissen einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung entsprechen, ist dagegen deutlich höher und wird zukünftig noch steigen.

Wo also existieren geeignete Baulandreserven? Wo werden neue Flächen erschlossen? Unter der Prämisse einer behutsamen, maßvollen und nachhaltig orientierten, zielgerichteten Nachverdichtung und Neubebauung liefert das ISEK 2040 Antworten auf die genannten Fragen. Das Konzept steht für eine sozialverträgliche, naturnahe Stadtentwicklung, welche den Charakter der Kleinstadt im Grünen wahrt und auf die Bedürfnisse der Bürger eingeht.

Im Rahmen der Erstellung des ISEK 2040 besichtigte die Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung“ im Juni 2018 insgesamt 22 Potenzialflächen in Neu-Anspach. Als Leitmotiv der Beurteilung für die Entwicklung der Neubauf Flächen diente die Erhaltung wertvoller Grün-, Natur- und Waldflächen sowie ertragreicher landwirtschaftlicher Flächen und Böden. Auch innerstädtisch soll Natur mittels eines Grünflächenkonzeptes spür- und erlebbar gemacht werden. Neu-Anspach soll eine Kleinstadt im Grünen bleiben. Es gilt darüber hinaus, ein möglichst vielfältiges, ausgewogenes und attraktives Wohnumfeld für alle Altersklassen zu schaffen. Dennoch muss Wohnraum, speziell für junge Familien, bezahlbar bleiben.

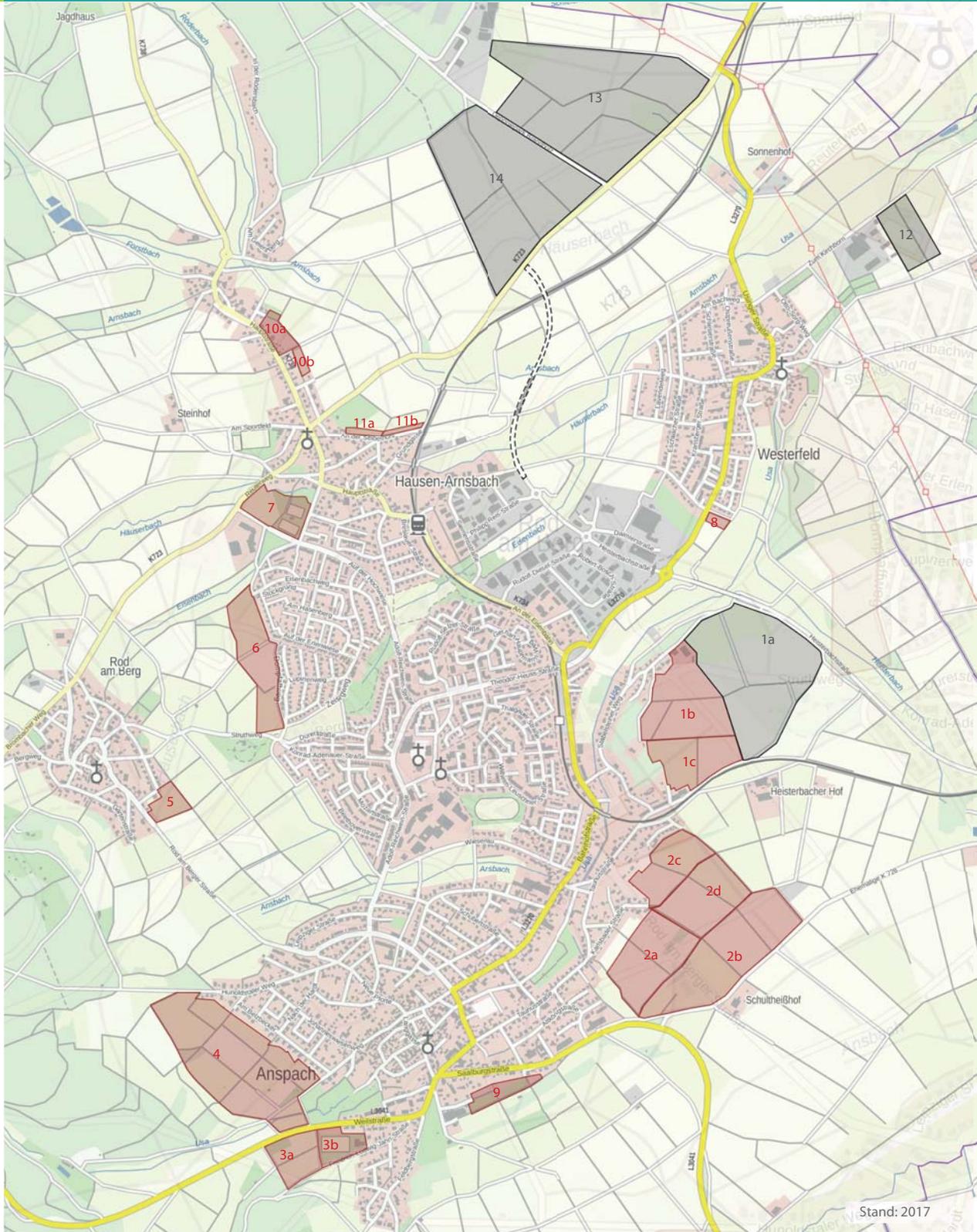
Grundsätzliche Kriterien zur Wertigkeit landwirtschaftlicher Flächen, Grünflächen und Überschwemmungsgebiete sind bereits im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) dargestellt, der damit wesentliche Anhaltspunkte für die Ermittlung geeigneter Siedlungs- und Gewerbeflächen liefert. Diese Kriterien sowie weitere Faktoren (s. u.) zugrunde legend, wurden potenzielle Flächen identifiziert, fachlich beurteilt und anschließend diskutiert. Darüber hinaus wurden sämtliche Flächen nach Ausschlüssen geprüft und einer Bewertung durch eine Umweltplanerin unterzogen (Ergebnis siehe Anlage 1 „Steckbriefe“ und Anlage 3 „Vergleich und Bewertung der Standorte“).

Die fachliche Beurteilung der aus dem oben genannten Prozedere hervorgegangenen Flächen, d. h. aller potenziell in Frage kommenden Neubauf Flächen, ist im Folgenden anhand von Steckbriefen (Anhang 1) und eines ersten Testentwurfes (Anhang 2 „Testentwurf“) dargestellt. Basis hierfür waren folgende, klar definierten Kriterien (Verfügbarkeit, zeitliche Umsetzbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Erschließung, rechtliche, planerische und fachliche Restriktionen), welche mit einer entsprechenden Punktematrix versehen wurden. Für jedes Kriterium wurde eine Punktzahl von 1 (sehr schlecht) bis maximal 5 (sehr gut) vergeben. Die

Gesamtpunktzahl einer Fläche ergibt sich also aus der Summe der jeweiligen, einzeln bewerteten Kriterien. Mithilfe dieses Systems lassen sich die hinsichtlich Größe, Erschließung etc. zum Teil sehr unterschiedlichen Potenzialflächen einer einheitlichen und aussagekräftigen Kategorisierung zuordnen.

Das Ergebnis ist in Anlage 3, der Tabelle „Vergleich und Bewertung der Standorte“ ersichtlich. Die Spanne der erreichten Gesamtpunkte fiel mit 11 bis 19 sehr gering aus und wurde zur besseren Verständlichkeit in ein Schulnotensystem überführt. Darüber hinaus gibt es bei einzelnen Flächen verschiedene Abhängigkeiten, die sowohl aus der Tabelle als auch den dazugehörigen Skizzen (Anlage 2) hervorgehen. So erscheint es beispielsweise als sinnvoll, die Areale „Hinterm Stabelstein 2“ und „Hinterm Stabelstein/ Wenzelholz“ zusammen mit dem Gewerbegebiet „Wenzelholz“ zu entwickeln.

# 6.1 POTENZIALFLÄCHEN untersuchte Siedlungs- & Gewerbeflächen



#### Siedlungsflächen (18)

- 1b Hinterm Stabelstein/ Wenzholz
- 1c Hinterm Stabelstein
- 2a Hinterm Gehöft/ Langgewann
- 2b Am Wehrheimer Weg
- 2c Inchenberg, 2.BA
- 2d Wolfsgalgen
- 3a Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord - West
- 3b Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord - Ost
- 4 Am Belzbecker
- 5 Rod am Berg, Unterm Anspacher Pfad
- 6 Hausen-Arnsbach, Hasenberg
- 7 Hausen-Arnsbach, Auf der Dörrwiese
- 8 Westerfeld, Usweg
- 9 Anpach, Bornwies
- 10a Hausen-Arnsbach, Am Elkert - Nord
- 10b Hausen-Arnsbach, Am Elkert - Süd
- 11a Hausen-Arnsbach, Seibelhohl - West
- 11b Hausen-Arnsbach, Seibelhohl - Ost

#### Gewerbeflächen (4)

- 1a Wenzholz
- 12 Westerfeld, In den Tiefenbächen
- 13 Am Deponiepark Brandholz - Ost
- 14 Am Deponiepark Brandholz - West

## 6.2 Empfehlung nach fachlicher Beratung

Von den Ergebnissen der Bewertungsmatrix ausgehend wird aus fachlicher Sicht die gemeinsame Ausweisung größerer Neubauflächen am westlichen Stadtrand von Anspach empfohlen. Der alte Ortskern ließe sich von dort aus fußläufig erreichen, was zur Stärkung und Belebung der Altstadt Anspachs beitragen würde. Konkret sind die Flächen an der Friedrich-Ludwig-Jahn Straße und am „Belzbecker“<sup>6</sup> gemeint. Eine gemeinsame Neuerschließung der Potenzialflächen über die L3041 ist möglich.

In Verbindung mit der alternativlos zu empfehlenden Gewerbefläche „Wenzenholz“ entlang der Heisterbachstraße ist auch eine Wohnbebauung „Hinterm Stabelberg/Wenzenholz“ und „Hinterm Stabelstein 2“ zu befürworten. Hier ist insbesondere die Nähe zur Taunusbahn hervorzuheben, in diesem Zusammenhang ist die Einrichtung eines weiteren Haltepunkts u. a. mit der Taunusbahn zu diskutieren. Im Gegensatz zu der vorgeschlagenen Entwicklung am westlichen Stadtrand, welche sich beinahe selbstverständlich an den Bestand anschließt, entstünde im Fall der Gebietsentwicklung am „Stabelstein/Wenzenholz“ ein eigener Stadtteil in der Größe Westerfelds. Die Integration in das Stadtgebiet wird hier zu den größten Herausforderungen zählen.

Aus fachlicher Sicht wird darüber hinaus die bauliche Erweiterung der Flächen an der Dörrwiese befürwortet. Wie keine andere eignet sich diese Potenzialfläche für die zentrumsnahe Realisierung unterschiedlicher Wohntypologien und -formen. Deshalb soll für die genannte Fläche bereits innerhalb der Schlüsselprojekte ein generationsübergreifendes Wohnkonzept exemplarisch entwickelt werden (Schlüsselprojekt: Wohnraum für jede Lebenslage (5.4.1)), in dem ein Wohnkonzept für Neu-Anspach ausgearbeitet wird, um so den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden und den Generationenwechsel aktiv zu unterstützen.

Die vorgeschlagenen Potenzialflächen werden durch kleinere Neubauflächen (Beispiel: „Seibelhohl West“) komplettiert. Es handelt sich hierbei um sehr kleine Freiflächen, die nicht in Konkurrenz mit Bestandsstrukturen stehen, sondern eine Art Baulückenschließung darstellen. Im Sinne eines logischen Lückenschlusses ist die Bebauung der empfohlenen Flächen ohne erhebliche Änderung der bestehenden Infrastruktur realisierbar.

<sup>6</sup>: Im Bauausschuss wurde die Reduzierung der Fläche am „Belzbecker“ auf ca. 5 ha beschlossen und anschließend in der Stadtverordnetenversammlung zur Anmeldung der Flächen für den RegFNP diskutiert.

### 6.3 Weiteres Vorgehen

Das ISEK 2040 wurde am 19.02.2019 als Entwurf in die Stadtverordnetenversammlung Neu-Anspachs eingebracht und anschließend in den verschiedenen Fachausschüssen unter Beteiligung der Sprecher der Arbeitsgruppen diskutiert. Dazu zählte auch eine Klausursitzung des Bauausschusses mit Ortsbesichtigung der vorgeschlagenen Potenzialflächen.

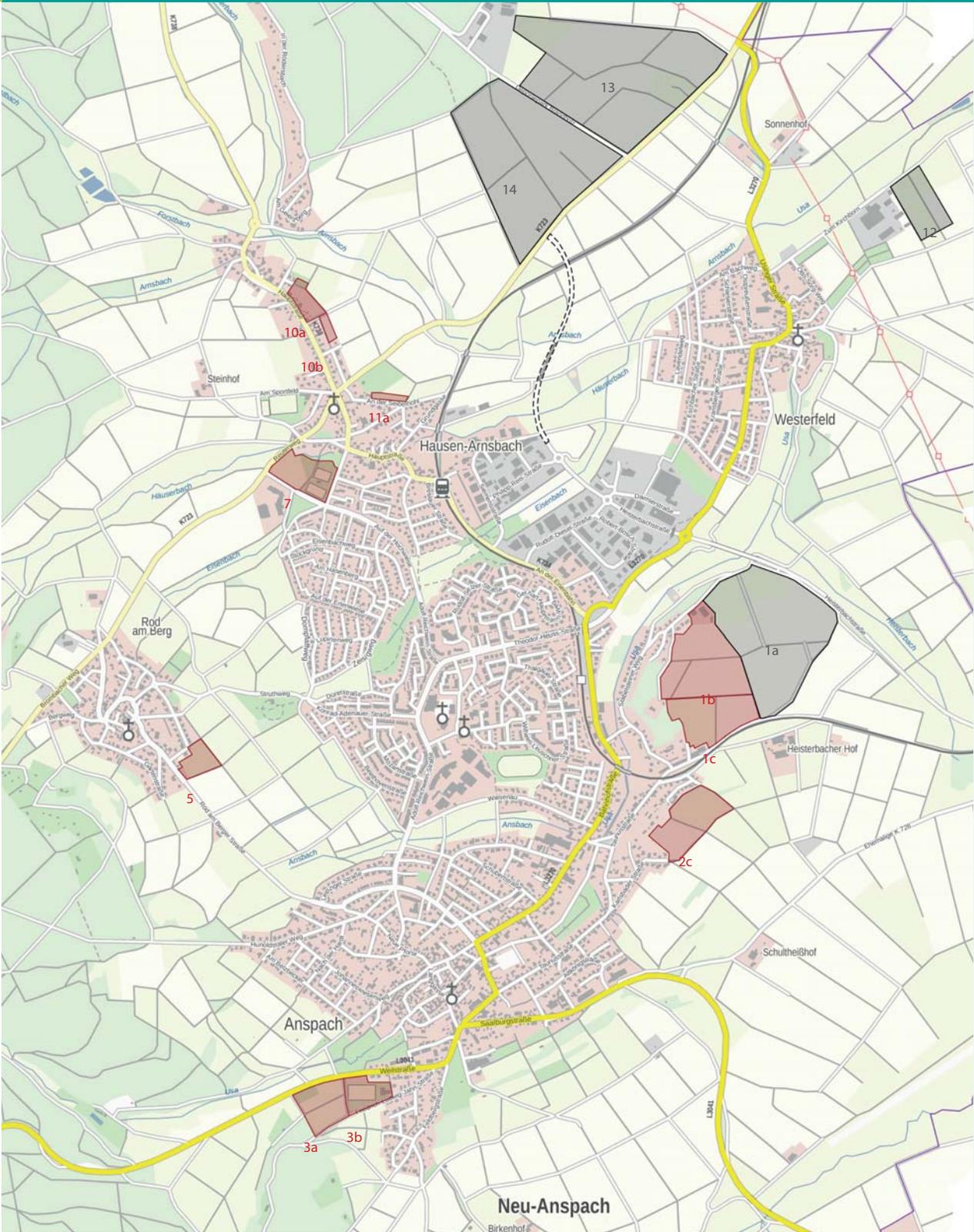
In der Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2019 wurden getrennt vom übrigen Stadtentwicklungskonzept die vom Bauausschuss zur Anmeldung beim Regionalverband vorgeschlagenen Flächen eingebracht. Konkret handelt es sich dabei um folgende Standorte:

- 1a Gewerbegebiet Wenzelholz, Anspach;
- 1b Hinterm Stabelstein/Wenzelholz – mit Erweiterung Gewerbefläche, Anspach;
- 1c Hinterm Stabelstein, Anspach;
- 2c Inchenberg 2. BA, Anspach;
- 3a Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord-West, Anspach;
- 3b Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord-Ost, Anspach;
- 5 Unterm Anspacher Pfad, Rod am Berg;
- 6 Hasenberg, Hausen-Arnsbach;
- 7 Auf der Dörrwiese, Hausen-Arnsbach;
- 10a Am Elkert-Nord, Hausen-Arnsbach;
- 10b Am Elkert-Süd, Hausen-Arnsbach;
- 11a Seibelhohl-West, Hausen-Arnsbach;
- 12 Gewerbegebiet In den Tiefenbächen, Westerfeld;
- 13 Gewerbegebiet Unter der Deponie-Ost;
- 14 Gewerbegebiet Unter der Deponie-West

In der Sitzung wurden folgende Flächen zur Anmeldung beschlossen (siehe Karte „Potenzialflächen Anmeldung RegFNP: Siedlung & Gewerbe“). Nicht alle beschlossenen Entwicklungsflächen wurden positiv von der AG Siedlungsentwicklung beurteilt.

# 6.4 POTENZIALFLÄCHEN

## Anmeldung RegFNP: Siedlung & Gewerbe



#### Siedlungsflächen (10)

- 1b Hinterm Stabelstein/ Wenzholz
- 1c Hinterm Stabelstein
- 2c Inchenberg, 2. BA
- 3a Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord - West
- 3b Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Nord - Ost
- 5 Rod am Berg, Unterm Anspacher Pfad
- 7 Hausen-Arnsbach, Auf der Dörrwiese
- 10a Hausen-Arnsbach, Am Elkert - Nord
- 10b Hausen-Arnsbach, Am Elkert - Süd
- 11a Hausen-Arnsbach, Seibelhohl - West

#### Gewerbeflächen (4)

- 1a Wenzholz
- 12 Westerfeld, In den Tiefenbächen
- 13 Am Deponiepark Brandholz - Ost
- 14 Am Deponiepark Brandholz - West

## 7. Zusammenfassung und Ausblick

Das ISEK 2040, ein Masterplan im Sinne eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, bildet ein übergeordnetes Leitbild und stellt damit einen klar umrissenen Rahmen mit Zielsetzungen für die Stadtentwicklung Neu-Anspachs für die nächsten rd. 20 Jahre bereit.

Als Instrument zur Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes widmet sich das ISEK Themen wie Siedlungsstruktur, Freiraum, Ortsbild und Mobilität, die im Kontext ihrer räumlichen und zeitlichen Abhängigkeit betrachtet werden. Dabei verfolgt das ISEK sowohl langfristig ausgelegte Planungsstrategien als auch die Umsetzung zeitnaher Initiativprojekte.

Neben grundlegenden Parametern wie Lage, Geschichte, Bevölkerung, Wirtschaft, Siedlungsentwicklung und Soziales, wird der Prozess der Bürgerbeteiligung dokumentarisch begleitet und in seinen wesentlichen Stationen (Auftakt, Bürgerwerkstatt, Arbeitsgruppen) abgebildet. Davon ausgehend werden Schlüsselprojekte benannt, die jeweils einem der Handlungsfelder „Verjüngt“, „Vernetzt“, „Vertraut“, „Vereint“, „Verbunden“ zugeordnet sind, und als Perspektiven für die weitere Entwicklung und künftige Ausrichtung der Stadt dienen.

Das ISEK 2040 beinhaltet sowohl Projekte, die zuvor konkret in den Arbeitsgruppen vorgeschlagen wurden (z. B. Gründerzentrum für Start-ups), als auch solche, die aus der vorgehenden Bestandsaufnahme und deren fachlicher Analyse abgeleitet wurden (z.B. Neu-Anspach-App). Themen wie beispielsweise die Neue Mitte finden sich aufgrund ihrer Komplexität in mehreren Projekten wieder (z. B. Urbane Interpretation der Innenstadt, Marktplatzkonzept, Architektenwettbewerb: Neue Mitte), so auch das Thema Verkehrsreduzierung (Moderne Mobilität, Grüne Entspannung: CO<sub>2</sub>-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte, Fuß- und Radwege in und um Neu-Anspach).

Der Wunsch nach einer fairen und transparenten Vergabe von Grundstücken und Immobilien findet ebenso Berücksichtigung wie der nach schnellem Internet oder einer vertrauenswürdigen Informationsplattform für alle interessierten Bürger. Einig ist man sich, dass Neu-Anspach eine Stadt im Grünen bleiben soll, dementsprechend sieht das ISEK 2040 u.a. die Entwicklung eines Gestaltungshandbuchs für Grünflächen sowie einen naturnah gestalteten Bürgerpark vor. Darüber hinaus widmet sich das Konzept einer behutsamen und maßvollen Stadtentwicklung (z. B. Neuinterpretation und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren), behält die alten Ortskerne im Blick, schafft Orte der Erholung, berücksichtigt aber auch das Freizeitangebot und greift gleichzeitig die steigende Nachfrage an neuen Siedlungsflächen auf.

Potenzielle Neubauf Flächen, ergänzt von einer fachlichen Empfehlung, werden anhand verschiedener Übersichtskarten dargestellt. Steckbriefe für jede einzelne der begutachteten Flächen liefern detaillierte Informationen und ermöglichen eine separate Beurteilung.

Den Entscheidungsträgern der Stadt Neu-Anspach ist damit eine Grundlage an die Hand gegeben, städtebauliche Beschlüsse für die Zukunft und Entwicklung der Stadt transparent und vorausschauend fassen zu können.

