Stammtisch der b-now

28. März 2019

Aktuelle Themen

- Stadtentwicklungskonzept ISEK 2040
  - Allgemeine Fragen
  - Historische Entwicklung
  - Bedarfsprognose des Regionalverbandes
  - Aktuelle und geplante Bauprojekte
  - Mögliche Prüfflächen
  - Vorgeschlagene Auswahl der Verwaltung
  - Fazit nach Klausur der b-now
- Diskussion und Vorschläge

Stand der Diskussion

- Es hat ein 1-tägiger Workshop der b-now stattgefunden
- In den Ausschüssen soll der Vorschlag der Verwaltung zum Masterplan diskutiert werden
- Die Verabschiedung für die einzureichenden Prüfflächen soll spätestens in der Juni-StaVo erfolgen
- Es ist sinnvoll, die Vorlage in 2 Teile zu untergliedern:
  - Prüfflächen zur Einreichung beim Regionalverband (Termin)
  - Arbeitsliste aus den Gruppen
- Ziel: gemeinsamer Beschluss aller Fraktionen im Parlament!

Eingangsstatements der b-now

In den 57 Seiten des Stadtentwicklungskonzeptes wird nur allgemein auf die Bevölkerungsprognose für Neu-Anspach eingegangen.

Die aus der zunehmenden Überalterung resultierende Problematik wird nicht ausreichend für Rückschlüsse auf die Stadtentwicklung betrachtet.

Siedlungsausweisungen sind im Stadtentwicklungskonzept zu schwerpunktmäßig dargestellt.

Mögliche Verdichtungsflächen innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs und deren mögliche Folgen wurden nicht ausreichend untersucht.

Die Arbeit der Bürgergruppen ist im ISEK unzureichend abgebildet.

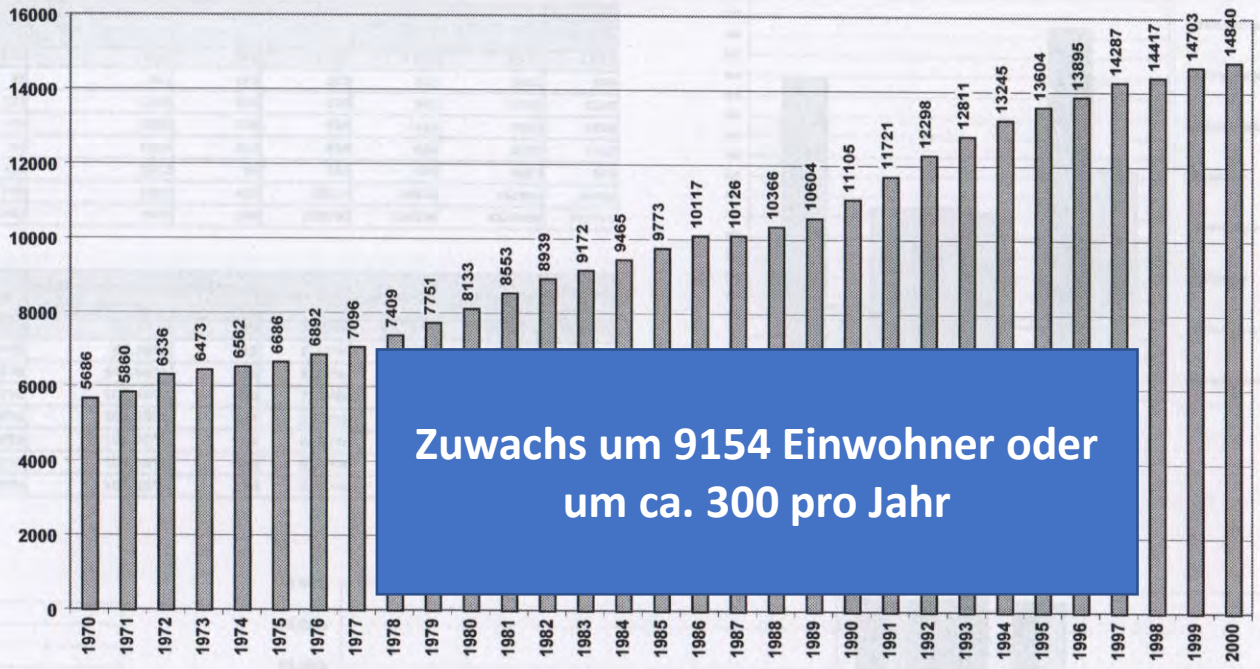
Stadtentwicklungskonzept 2040

- Fragen
  - Wie lassen sich Naturschutz und Expansion sinnvoll kombinieren?
    - Weitere Versiegelung bedeutet zusätzliche Erderwärmung und Wassermangel
    - Landwirtschaftliche Flächen oder Ökosysteme werden überbaut
  - **Wird die Verkehrs-Infrastruktur ausgebaut (PPR, Taunusbahn, Köpperner Tal)?**
  - Müssen in N-A noch über 800 Wohnungen geschaffen werden? Ist diese Aufgabe nicht schon mit der Entwicklungsmaßnahme weitgehend abgearbeitet?
  - Wieviel Potential besteht über Nachverdichtung und absehbare Großprojekte?
  - Welche der vorgeschlagenen Flächen können sinnvoll für eine weitere Bebauung (höchstmögliche Akzeptanz bei den Bürgern) realisiert werden? Welche Kriterien haben Priorität?
  - Wie viel Gewerbe braucht N-A zukünftig mit Blick auf die Finanzsituation?
  - Wie viele lokale Arbeitsplätze sollen geschaffen werden?
  - Bilanz der Ein- und Auspendler verändern – Wohnen und Arbeiten verbinden?
  - Warum sind weitere / andere Gewerbeflächen nicht berücksichtigt (unterhalb der Deponie, hinter Schlapp, entlang der Heisterbach Richtung Hausen)?
  - Wieviel Fläche soll zur umgehenden Nutzung und wieviel als „Reserve“ vorgesehen werden?

2.2 Einwohnerentwicklung Neu-Anspach 1971 - 2000

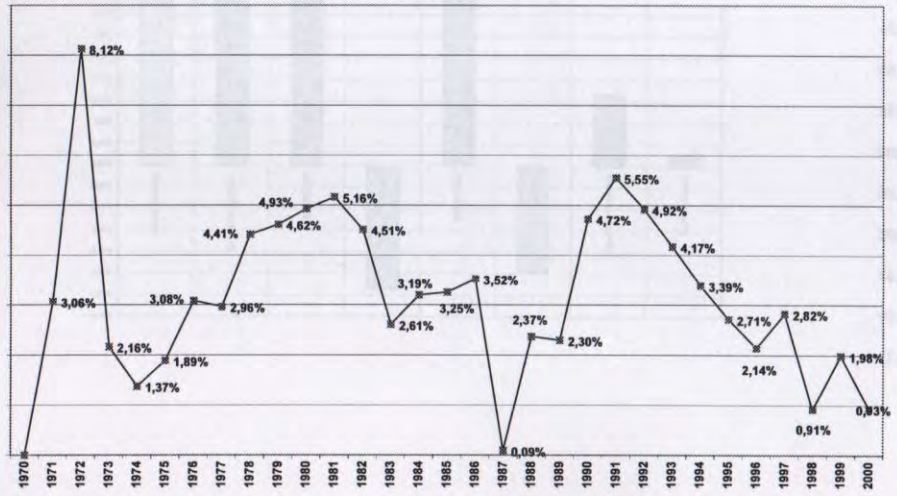
Jahr	Einwohner	Zuwachs abs.	Zuwachs in %
1970	5686		
1971	5860	174	3,06%
1972	6336	476	8,12%
1973	6473	137	2,16%
1974	6562	89	1,37%
1975	6686	124	1,89%
1976	6892	206	3,08%
1977	7096	204	2,96%
1978	7409	313	4,41%
1979	7751	342	4,62%
1980	8133	382	4,93%
1981	8553	420	5,16%
1982	8939	386	4,51%
1983	9172	233	2,61%
1984	9465	293	3,19%
1985	9773	308	3,25%
1986	10117	344	3,52%
1987	10126	9	0,09%
1988	10366	240	2,37%
1989	10604	238	2,30%
1990	11105	501	4,72%
1991	11721	616	5,55%
1992	12298	577	4,92%
1993	12811	513	4,17%
1994	13245	434	3,39%
1995	13604	359	2,71%
1996	13895	291	2,14%
1997	14287	392	2,82%
1998	14417	130	0,91%
1999	14703	286	1,98%
2000	14840	137	0,93%

Einwohnerentwicklung jeweils per 31.12. nach amtlichen Zahlen

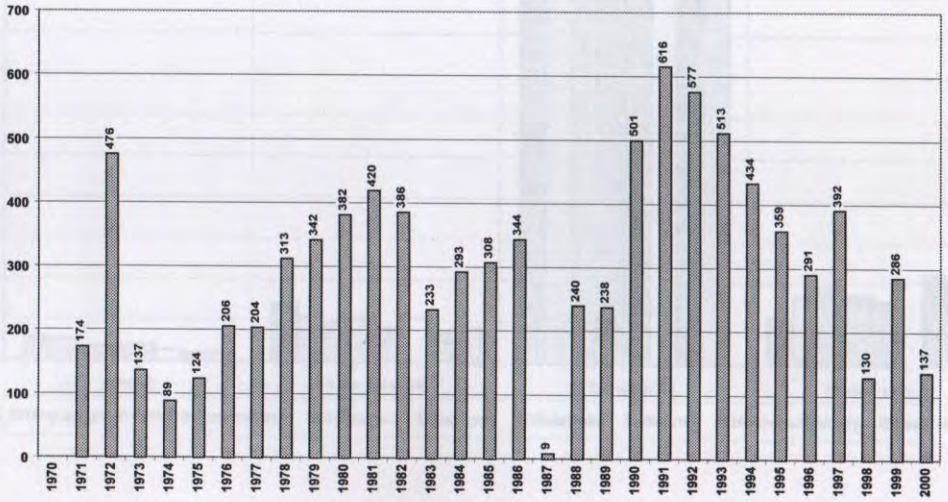


Zuwachs um 9154 Einwohner oder um ca. 300 pro Jahr

Einwohnerzuwachs jeweils per 31.12. Nach amtlichen Zahlen in %



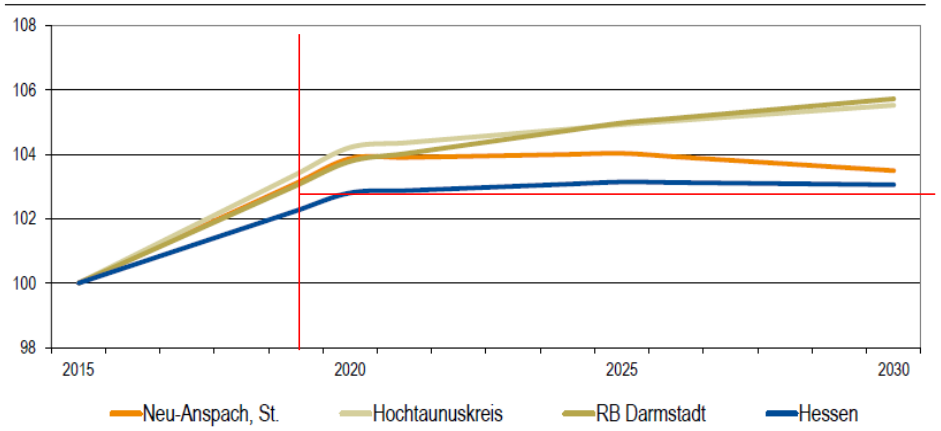
Zuzüge jeweils per 31.12. nach amtlichen Zahlen



Gemeindedatenblatt: Neu-Anspach, St. (434007)

Vorausschätzung:

Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2030 im Regionalvergleich (Jahresendstand im Jahr 2015=100)



Die Spitze von 104% wird 2020 erreicht. **Der Ist-Stand 3/2019 ist bereits bei ca. 103%, Zuwachs bis 2030 nur noch um weitere ca. 0,5%!**

Bevölkerungsschätzung und Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 – Gemeindetabelle

Stadt/Gemeinde	Ausgangsgröße Bevölkerungsschätzung			Wohnungsbedarfsprognose			
	Einwohner 2013 Hilfsgröße	Einwohner 2030 mit Flüchtlingen	Veränderung, 2013-2030 in %	Wohnungs-bestand 2013 Hilfsgröße	Gesamtwohnungs-bedarf 2013-2020, "kurze Frist"	Gesamtwohnungs-bedarf 2013-2030, "lange Frist"	Gesamtwohnungsbedarf bis 2030 bezogen auf den Wohnungsbestand 2013 in %
Frankfurt am Main	701.350	773.300	10,3	372.039	38.081	73.727	19,8
Offenbach am Main	119.203	130.600	9,6	59.104	5.877	11.406	19,3
Bischofsheim	12.662	14.100	11,4	5.867	733	1.295	22,1
Ginsheim-Gustavsburg	15.957	17.100	7,2	7.744	829	1.460	18,8
Groß-Gerau	24.076	26.700	10,9	10.869	1.376	2.431	22,4
Kelsterbach	14.310	15.700	9,7	7.113	720	1.262	17,7
Mörfelden-Walldorf	32.988	35.600	7,9	15.683	1.759	3.099	19,8
Nauheim	10.265	11.100	8,1	4.781	555	978	20,5
Raunheim	14.869	16.500	11,0	6.140	742	1.301	21,2
Rüsselsheim am Main	60.929	66.000	8,3	29.011	3.137	5.513	19,0
Bad Homburg vor der Höhe	52.379	56.300	7,5	26.626	1.943	3.418	12,8
Friedrichsdorf	24.577	26.300	7,0	11.661	839	1.465	12,6
Glashütten	5.304	5.600	5,6	2.442	156	268	11,0
Grävenwiesbach	5.205	5.600	7,6	2.288	169	294	12,9
Königstein im Taunus	16.043	17.500	9,1	7.657	610	1.076	14,1
Kronberg im Taunus	18.069	19.100	5,7	8.708	592	1.032	11,8
Neu-Anspach	14.605	15.300	4,8	6.300	450	780	12,4
Oberursel (Taunus)	44.779	48.600	8,5	21.557	1.644	2.889	13,4
Schmitten	8.855	9.600	8,4	4.213	328	578	13,7
Steinbach (Taunus)	10.181	10.700	5,1	4.886	308	532	10,9

Eckwerte der regionalen Bevölkerungsentwicklung im Überblick
(bis 2015 realisierte Werte / 2020, 2030 vorausgeschätzte Werte)

	Neu-Anspach, St.	Hochtaunuskreis
Einwohner am Jahresende (Angaben in 1.000)		
2000	14,8	225,6
2015	14,6	233,4
2020	15,2	243,3
2030	15,1	246,3
relative Veränderung (Angaben in %)		
2015-2020	+3,9%	+4,2%
2020-2030	-0,4%	+1,3%
2015-2030	+3,5%	+5,5%
nachrichtlich (vor Zensus 2011): 2000-2011	*-1,2%*	*+1,2%*
Durchschnittsalter (Angaben in Jahren)		
2000	37,8	42,1
2015	43,6	44,7
2020	45,3	45,7
2030	48,4	47,6

Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030

- Datenbasis des Regionalverbandes zur Bevölkerungsschätzung:
  - Hessen-Agentur vom April 2015
  - Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) vom November 2015.
  - Zu diesen „Grund-Prognosen“ wird ein „Flüchtlingsaufschlag“ hinzu gefügt
- Danach ergeben sich folgende Prognosen für Neu-Anspach:
  - Einwohner 2013 Ausgangsgröße: 14.605 EW
  - Einwohner 2030 mit Flüchtlingen: 15.300 EW
  - Geschätztes Bevölkerungswachstum: **695 EW (plus 4,8%)**
- Gesamt-Wohnungsbedarf bis 2030 bezogen auf den Wohnungsbestand 2013:
  - **+12,4 %, somit 780 Wohnungen mehr!**
  - Ursache ist der sogenannte Remanenzeffekt, Beispiel:
  - Ein Haus, in dem ursprünglich eine 4-köpfige Familie wohnte, wird später oft nur noch von einem verbliebenen Erwachsenen bewohnt. Gehen die Kinder aus dem Haus, suchen sie selbst eine Wohnung - **dadurch wird aus einer Wohneinheit ein Bedarf von 3 Wohneinheiten**
- Die Wohnungs-Bedarfsprognose bis 2030 ist folglich deutlich höher als der Bevölkerungszuwachs
- **Dies ist unbedingt bei neuen Flächenausweisungen zu berücksichtigen.**

Geplante / begonnene Bauprojekte in Neu-Anspach

- neben dem Rathaus:
~ 30 neue WE, Baugenehmigung: 02.11.2017, Baubeginn: 03.2018, vormals Hofreite

- Raiffeisenstraße/ Pestalozziweg:
~ 46 neue WE, Planungsrecht besteht, Bauantrag wurde am 22.01.2018 eingereicht, vormals 1-geschossiger Verwaltungsbau und Spielplatz

- Bahnhofstraße 71-73:
~ 43 neue WE, Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, vormals Tankstelle & Werkstatt

- Altkönig-/Herzbergs-/Saalburgstraße „ehem. Autohaus Jäger" & „Röhrig":
Grundstück des ehem. Autohauses: ~ 50 neue WE und auf dem Röhrig Grundstück: ~ 50 WE, Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, vormals Autohaus & Schrotthandel

- Taunuslicht (privat initiiert):
~ 80 neue WE, Bebauungsplan besteht teilweise, Änderung voraussichtlich erforderlich

Neben den links genannten Projekten entstehen in den Baugebieten Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Westerfeld-Nord und Dörrwiese in absehbarer Zeit weitere neue Wohneinheiten.

➔ **In N-A werden in den nächsten Jahren zwischen ca. 200 und 300 (u.U. 400) neue Wohneinheiten für min. 200 – max. 900 (1200) neue Einwohner entstehen!**

Vorauswahl der Bürgergruppe Siedlung / Wohnen Teil 1

NR	Benennung	Fläche m²	Wohneinheiten	Bewertung Note
1a	Wenzenholz	101907	/	2,7
1b	Wenzenholz	134228	603	5,2
1c	Stabelstein Ost	40948	184	3,5
2a	Hinterm Gehöft	70308	320	5,6
2b	Am Wehrheimer Weg	111490	501	3,5
2c	Inchenberg	39187	176	6,0
2d	Wolfsgraben	54434	244	3,1
3a	F. L. Jahn Straße	26521	119	2,7
3b	F. L. Jahn Straße	17272	77	1,8
4	Belzbecker	153865	650	3,1
	ZWISCHENSUMMEN	**750160**	**2874**	

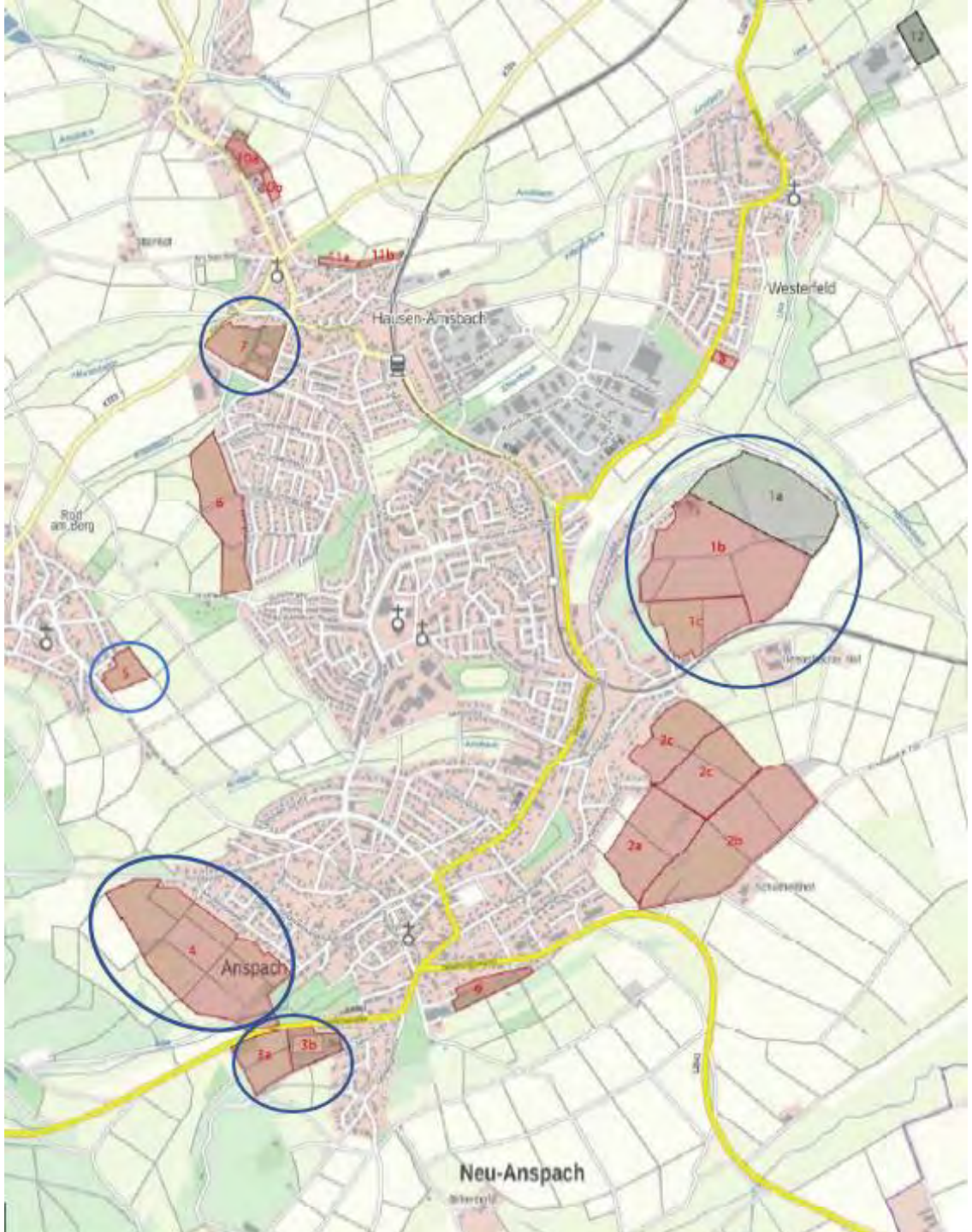
Vorauswahl der Bürgergruppe Siedlung / Wohnen Teil 2

NR	Benennung	Fläche m²	Wohneinheiten	Bewertung Note
5	Rod am Berg	12750	57	4,3
6	Rod am Berg	46426	213	5,6
7	Dörrwiese	32027	144	3,1
8	Westerfeld Usaweg	3284	14	2,3
9	Anspach Bornwiese	14764	66	6,0
10a	Hausen am Elkert	10818	48	3,1
10b	Hausen am Elkert Süd	3521	15	1,8
11a	Hausen a.d. Seibelhohl	3701	16	2,7
11b	Hausen a.d. Seibelhohl Ost	2700	12	4,3
12	Westerfeld i.d. Tiefenbächen	31000	/	3,5
	SUMMEN	**911151**	**3459**	

Beschlussvorschlag der Verwaltung Reserveflächen für Wohnungsbau

NR	Benennung	Fläche m²	Wohneinheiten	Bewertung Note
1b	Wenzenholz	134228	603	5,2
1c	Stabelstein Ost	40948	184	3,5
3a	F. L. Jahn Straße	26521	119	2,7
3b	F. L. Jahn Straße	17272	77	1,8
4	Belzbecker	153865	650	3,1
5	Rod am Berg	12750	57	4,3
7	Dörrwiese	32027	144	3,1
	SUMMEN	417611	1834	

N



bürgerliste now neu-anspach

Vorläufiges Fazit

- Weitere Fortführung der erfolgreichen Bürgerbeteiligung
- Größtmöglicher Naturschutz / geringe Flächenversiegelung
- Infrastrukturausbau vor Einwohnerwachstum
- **Innenentwicklung** (Optimierung und Aufwertung vorhandener Substanzen) **vor Außenentwicklung** (Neuerschließung)
- Ausweisung von Gewerbeflächen im Außenbereich bevorzugt
  - Alternative Flächen zur Prüfung anmelden
- Beantragung von Wohnbau-**Reserveflächen** im Außenbereich
- Festlegung einer jährlichen Obergrenze zur Ausweisung von Bauflächen

Alternative Gewerbeflächen?

Projekt- und Finanztabelle

Lfd. Nr.	Projekt / Maßnahmen-beschreibung	Gesamt-investitionskosten	Finanzierungsmöglichkeiten			Eigen-leistung	Träger / Verantwortliche	Umsetzungs-zeitraum
Handlungsfeld I.: Verjüngt: Mit Neuen Ideen das Bestehende Aufwerten			**Kommune**	**Förderprogramm**	**Andere Kostenträger**			
5.1.1	„Start –ups etablieren" Gründerzentrum / Co-Working Space	Markteinschätzung Immobiliensuche Betreiber- und Raumkonzept Planung: rd.20,000 € Umsetzung: NN	X	X	X		Stadt Eigentümer Betreiber Wirtschaftspaten TIZG Usinger Land	kurz- bis mittelfristig
5.1.2	Entwicklung einer Vergabematrix für sozialverträgliche Stadtentwicklung a) Vergabe von Grundstücken an Investoren/Bauträger	Vergabe von städtischen Grundstücken als „Konzeptvergabe" Keine, wenn Verwaltung Kriterien festlegt	X			X	Stadt / Verwaltung	kurz- bis mittelfristig
	b) Vergabe von Gewerbegrundstücken	s.o.	X			X	s.o.	kurz- bis mittelfristig
	c) Vergabe von Baugrundstücken	s.o	X			X	s.o.	kurz- bis mittelfristig
5.1.3	„Leerstandstool" für Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Tauschbörse für Gebäude	Bestandsaufnahme Aufbau eines Tools auf der website der Stadt Neu-Anspach oder Anschluss an bestehende gewerbl. Anbieter	X		Externe Anbieter	X	Stadt / Verwaltung	kurz- bis mittelfristig
	Einrichtung eines Immobilienfonds	Keine unmittelbaren Kosten	X				Stadt / Verwaltung	mittelfristig
5.1.4	Konzept für einen Generationswechsel in Herzen der Stadt am Beispiel der alten Ortskerne		X				Stadt / Verwaltung	kurz-bis mittelfristig
	Zwischensumme HF I	**20.000 EUR**						
	Übertrag	***..... EUR***						

5.1.1.
Start-ups oder Gründerzentrum sollte in Kooperation mit Usingen erfolgen.

5.1.2. OK

5.1.3. OK

5.1.4.
Einrichtung eines Immobilienfonds für Zuschuss „Jung kauft Alt"-
+ 20.000 € (gespart bei 5.1.1.)

Lfd. Nr.	Projekt / Maßnahmen-beschreibung	Gesamt-investitionskosten	Finanzierungsmöglichkeiten			Eigen-leistung	Träger / Verantwortliche	Umsetzungs-zeitraum
Handlungsfeld II: Vernetzt: Alle Wege führen nach Neu-Anspach			**Kommune**	**Förderprogramm**	**Andere Kostenträger**			
5.2.1	Moderne Mobilität Erstellung eines umfassenden (interkommunalen) Verkehrskonzepts	Interkommunales Verkehrskonzept: rd. 150,000 € Bestandsanalyse, Lösungsvorschläge und konkrete Maßnahmen	X	X	X		Neu-Anspach, Usingen, Bad Homburg (HTK ?)	kurz- bis mittelfristig
5.2.2	Globaler Highway Glasfaser	Vorbereitung eines Beschlusses	X		X		Stadt/Verwaltung/ Externer Anbieter	kurz- / mittelfristig
5.2.3	Neu-Anspach App oder besser HTK App	rd. 60,000 €	X	X	X		s.o. Externer Anbieter	mittelfristig
5.2.4	Fuß-, Radweg und Freizeiteinrichtungen um Neu-Anspach	Konzepterstellung 10,000 € Umsetzung (NN)	X	X	X	X	Stadt und ADFC	kurz- bis mittelfristig
5.3.1 5.3.2	Gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortskerne Urbane Interpretation der Innenstadt	Analyse, Konzeptentwicklung und Planung 30,000 €	X	X		X	Gewerbeverein Stadt	kurz- bis mittelfristig
5.3.3	„Neue Mitte rund um das Feldbergcentrum" Architektenwettbewerb Kooperatives Verfahren	Auslobung und Durchführung rd. 100,000 €	X	X	Optima Kirche Stadt		Optima / REWE Kirche Stadt	kurz- bis mittelfristig
	s.o.	Umsetzung NN						
5.3.4	Marktplatzkonzept Organisation eines „runden Tischs" der beteiligten Vor-Ort-Akteure, ggf. ergänzt mit Event-Experten"	Konzeption rd. 10,000 € dauerhafte Betreuung: NN	X			X	Stadt Gewerbeverein Externe Unterstützung	kurz- bis mittelfristig
s.o	Außengastronomie ausbauen	Überprüfung der Gebühren für die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen	X				Stadt	kurz- bis mittelfristig
5.3.5	„Die nette öffentliche Toilette"	NN	X		X		Stadt Gastronomen Gewerbeverein	kurz- bis mittelfristig

5.2.1. wichtiger Punkt – Aufgabe erweitern für den innerstädtischen Verkehr, nicht jedoch überregionale Aufgaben übernehmen. Daher Streichung der geplanten Investitionskosten von 150 T€ in der Finanztabelle.

5.2.2. Zurückstellen bzw. auf Wiedervorlage – weitere neue Technologien in Vorbereitung

5.2.3 Streichen – zu teuer

5.2.4. Gemeinsam mit Naturpark Taunus und Taunus-Touristik einen Neu-Anspacher Freizeitplan erstellen und Kosten dadurch reduzieren.

5.3.1. Lokale Kerne respektieren – kürzen auf 10.000 €

5.3.2. dto.

5.3.3. OK – Formulierung bei Akteure und „Andere Kostenträger" ändern in „Eigentümer und andere"

5.3.4. Übergangslösung finden – Verantwortlichen der Verwaltung und Marktbeschicker sollen besser zu kommunizieren. Kosten von 10.000 € in Finanztabelle streichen und Ergebnis des Architektenwettbewerbs abwarten.

5.3.5. OK – Lösungen suchen

Handlungsfeld IV: Vereint: Gemeinsam Heimat gestalten			Kommune	Förderprogramm	Andere Kostenträger			
5.4.1	„Wohnraum für jede Lebenslage“ Exemplarisch geplant im Bereich „An der Dörrwiese“	Planung und Gutachten rd. 85.000 €	X	X	Land Förderquote 80 % (bereits bewilligt)		Stadt	kurzfristig
5.4.2	Gemeinsam zum Erfolg Sport im Wandel der Zeit (vgl. SEP). Maßnahmen um die auch flexible Teilhabe am Sport sowie das Ehrenamt zu stärken	Einbindung in NA App Sportfinder Gutscheinheft Aktive Gewinnung ehrenamtl. Mitglieder	X			X	Stadt Vereine	mittelfristig
5.4.3	„Quick-wins“- kleine Einsparmöglichkeit mit großer Wirkung	Verweis auf das Klimaschutzkonzept, Reaktivierung einzelner Projektideen	X			X	Stadt / Verwaltung	mittelfristig
5.5.1	Gestaltungshandbuch für private und halböffentliche Freiflächen	Erstellung der Broschüre und Druck rd. 20.000 €	X			X	Stadt	kurz- bis mittelfristig
5.5.2	Grüne Entspannung: CO^2-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte	Beschilderung Beleuchtung rd. 10.000 €	X				Stadt	kurz- bis mittelfristig
5.5.3	Naturnaher Bürgerpark	Planung: rd.25.000 € Umsetzung: rd. 200.000 €	X			X	Stadt	kurz- bis mittelfristig
5.5.4	Orte der Erholung inmitten des öffentlichen Raumes, a) Sitzbänke	Standortplanung je Bank: 3.000 € Aufstellen: NN	X		Bänke zentral beschaffen, Vereine, Gruppen, Einzelpersonen motivieren zu spenden	X	Stadt Vereine Gewerbe Privatpersonen	kurz- bis mittelfristig
	b) Brunnen und Wasserläufe	Bestandsaufnahme Sanierung	X			X	Stadt Dorfgemeinschaft	mittel- langfristig
	Aufwertung von Nicht-Orten durch Kultur- und Kreativprojekte „Street Art“, Mural Art“ – Eine Brücke. Ein Stromkasten. Eine Wand	Bestandsaufnahme Ansprache von Schulen oder professionellen Künstlern (z.B. 3Steps, Gießen) Wettbewerb	X			X	Stadt Jugendliche Künstler	kurz- mittelfristig

5.4.1. OK - Zusätzlich wird angeregt, ein Kolloquium mit Bauträgern, Wohnungs-baugesellschaften und Architekten bezüglich „kostengünstiger Wohnungs-bau“ sowie „Holzbauweise im Wohnungsbau“ durchführen zu lassen.
OK – aber NA-App streichen

5.4.3. OK

5.5.1. Zusammenstellen und z.B. in NAN und im Netz veröffentlichen. Kosten von 20.000 € für Broschüre in Finanztabelle streichen.

5.5.2. Streichen – zu teuer

5.5.3. OK, jedoch Planung präzisieren, die nicht die Gesamtfläche inkl. Pferdekoppeln beinhaltet, sondern nur Bereich entlang der Ansbach.

5.5.4. OK – teilweise schon unter Federführung Streetworker in Durchführung. Sitzbänke mit Seniorenbeirat abstimmen

Lfd. Nr. (Priorität)	Projekt / Maßnahmen-beschreibung	Gesamt-investitionskosten	Finanzierungsmöglichkeiten			Eigen-leistung	Träger / Verantwortliche	Umsetzungs-zeitraum
Handlungsfeld V: Verbunden: Die Natur erlebbar machen			**Kommune**	**Förderprogramm**	**Andere Kostenträger**			
5.5.5	Werbeleitsystem Außenwerbung und Beschilderung	Konzept und Aufstellung eines einheitlichen Systems rd. 25,000 €	X				Stadt Gewerbe	
	Zwischensumme HF IV	**298,000 €**						
	Gesamtinvestitions-rahmen	**……, €**						

5.5.5. OK

Das war‘s für heute