

# ISEK Schlitz – Planungswerkstatt 1, 04.06.2019

## - Protokoll

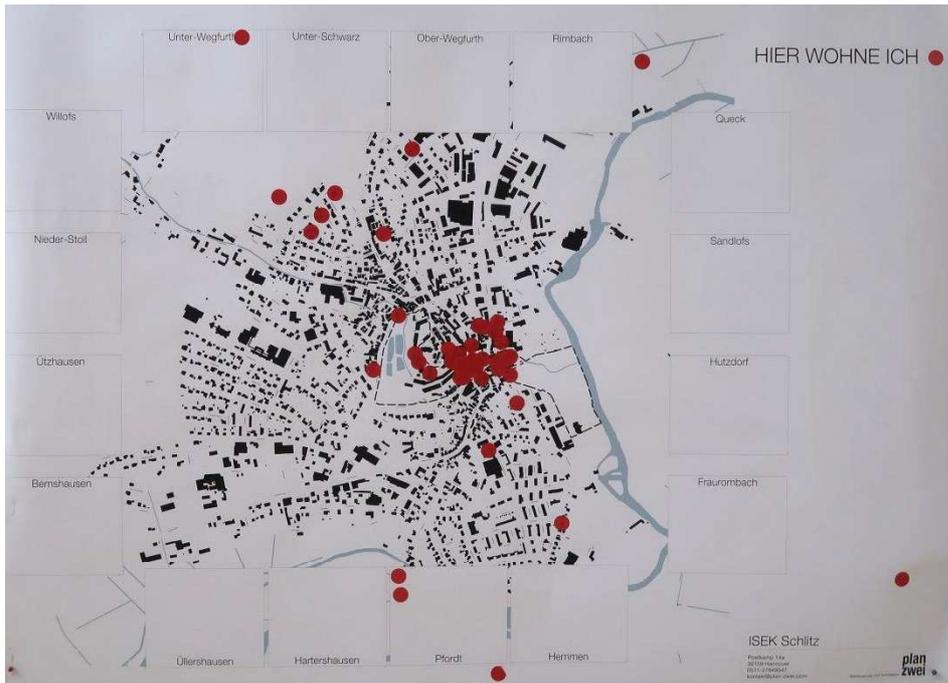


Abb. 1: Herkunft der Teilnehmenden

### 1. Begrüßung

Herr Bürgermeister Altstadt begrüßt die über 60 Teilnehmenden zur ersten Planungswerkstatt für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept südliche Altstadt von Schlitz (ISEK). Er freut sich, dass so viele aus dem Quartier gekommen sind und auch einzelne Personen aus anderen Stadtteilen und der Kernstadt vertreten sind. Er erläutert, dass die Stadt Schlitz im Herbst 2018 mit einem Antrag des Gebiets „südliche Altstadt“ in das hessische Städtebauförderprogramm aktive Kernbereiche aufgenommen wurde. Als erster Schritt soll ein ISEK erstellt werden, für das die Kooperation aus den Büros plan zwei (Hannover) und pro loco (Göttingen) den Zuschlag erhalten hat.

Außerdem weist er darauf hin, dass Herr Olschewski, Herr Isack und Herr Tropp die Umsetzung des ISEK (Kernbereichsmanagement) in den nächsten ca. 10 Jahren begleiten werden. Herr Olschewski stellt sich als Ansprechpartner des Kernbereichsmanagement vor.



Foto: proloco

## 2. Gebietsabgrenzung und Ziele

Herr Glatthaar und Frau Nieße stellen die Gebietsabgrenzung sowie die Ziele des ISEK vor (s. Präsentation im Anhang). Ein Kernbereich für die künftige Gebietsentwicklung bildet das ehemalige Brauereigelände, das 1997 geschlossen wurden und jetzt in städtischem Besitz ist. Auch die Hinterburger Gärten sowie der Schlossgarten gehören zum Gebiet. Sie erläutern, dass die Abgrenzung des Gebiets im Rahmen der Konzepterstellung überprüft werden soll. Es ist vorgesehen, dass der Bearbeitungszeitraum sich über etwas mehr als ein halbes Jahr erstreckt. Das ISEK soll im November fertiggestellt sein.

Frau Nieße erläutert anhand von vier thematischen Karten den vorläufigen Stand zur Bestandsanalyse.

Herr Olschewski stellt Herrn Tropp (Architekturbüro Tropp-Plan) sowie Herrn Isack und sich (Büro GSW-Worms) vor und erläutert, dass sie für die Umsetzung des ISEK zuständig sind und derzeit auch beratend tätig werden, wenn aktuelle Bauvorhaben im Gebiet geplant sind.

## 3. Erfahrung im Gebiet

Die Teilnehmenden sammeln in kleinen Gruppen positive Erlebnisse (a), Ideen für das Gebiet (b) sowie ihren Beitrag, um die Ideen umzusetzen (c). Die Ideen sind in der anschließenden parallelen Diskussion in drei Themengruppen aufgenommen worden und finden sich im nächsten Punkt wieder.

### a) Positive Erlebnisse (einige wurden mehrfach genannt)

- Feste/Veranstaltungen: Stadtfest/ und -parade, Frühlingmarkt, Trachtenfest
- Schlossgarten: Lieder im Park, Rockkonzerte, Konzerte der Landesmusikakademie
- Schlossgarten: Biergarten im Park, Boule spielen,
- Wintersport (1955-1965), Eislaufen
- Brauereigelände: Spielen auf dem Gelände,
- Begegnung mit Touristen/ Touristen sind von Altstadt und Brauerei begeistert

- Grün/Natur: Teiche mit Fröschen, Vögel und Fische, Kinderspiele
- Einkaufen in der Günthergasse/Ringmauer, Bahnhofstraße
- Historische Gebäude
- Gemütliche Gaststätte und Gastfreundlich
- Gute Nachbarschaft und gutes Miteinander
- Zentral und dennoch in ruhiger Lage

**b) Ihr Beitrag zum Erreichen der Ziele**

- Investitionen bei geeignetem Konzept/ Erhalt eines Fachwerkhauses/ Haus erhalten
- Blumenschmuck an Häusern und Grundstück pflegen
- Betrieb einer Freizeitsportanlage, Kooperation mit Vereinen, Tourismusbüro, Café und Ferienwohnung
- Stadtführungen als Stadtwächter anbieten
- „Kampf“ mit dem Denkmalschutz
- „Stolpersteine“ an Orten/Wegen = jüdische Geschichte, Orte der Begegnung
- Hainbuche-Garten unterstützen
- Arbeiten gehen, Steuern zahlen

#### **4. Überprüfung des Entwurf der Bestandsanalyse und Ideen für das Quartier**

In drei parallelen Gruppen werden zu den Themen „Wohnen, Versorgung, Identität und Baukultur“; „Klima, Naherholung und Mobilität“ sowie „Arbeit, Wirtschaft, Tourismus und Gastronomie“ die bisherigen Ergebnisse der Bestandsanalyse geprüft und die bereits in der Vergangenheit und heute gesammelten Ideen diskutiert. Im Kern ging es um die Fragen. Welche Begabungen/ Besonderheiten besitzt die südliche Innenstadt und wie kann es gelingen, diese zu festigen und auszubauen? Und Welche der schon bisher genannten (IKEK, Stadtverordnetenversammlung,...) Ideen und welche der heute genannten Ideen sollten umgesetzt werden?

Die Diskussion in den drei Gruppen wurden in 2 Runden je 20 Minuten geführt, so dass alle Teilnehmenden die Möglichkeit hatten, sich in zwei Gruppen aktiv zu beteiligen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass ähnliche Ideen zu den verschiedenen Themen parallel diskutiert wurden (s.u.) – entsprechend gibt es viele Überschneidungen.

#### 4.1. Wohnen, Versorgung, Identität und Baukultur

Die Diskussion zum Thema Wohnen, Versorgung, Identität und Baukultur fand anhand von zwei thematischen Karten statt:

##### Karte 1 Identität und Baukultur

Die Anwesenden sind sich einig, dass die Burgenstadt Schlitz über eine „unverwechselbare Schönheit“ verfügt. Dazu gehören die **Stadtbilder** von Schlitz: Dies sind einerseits die dichte historische Stadt und andererseits die umgebenden freien Flächen. Auch aus der Entfernung, etwa vom Friedhof aus, ist der Burgenhügel deshalb zu sehen. Prägend, nicht zuletzt durch seine Naherholungsqualität, ist der Schlosspark. Die Brauereiwiese bietet direkte Aussicht auf die innere Stadt mit den Burgen. Die Baudenkmale in der inneren Stadt prägen die anmutige städtebauliche Konstellation. Bei Umgestaltungen sei ein Erhalt des Stadtbilds mit seiner historischen Bausubstanz unbedingt zu gewährleisten. Das ehemalige Sanierungsgebiet hätte bereits zu dieser Qualität beigetragen.

Wichtige **Stadteingänge** befinden sich an der Kreuzung Hainbuche und Herrngartenstraße (mit Ausblick auf den Burgenhügel) und an der Kreuzung Schlossgartenweg / Bahnhofsstraße / Ringmauer (als Eingang auch zu den zentralen Einkaufsbereichen). Ein weiterer Eingang in die Stadt beginnt an der Gräfin-Anna-Straße und führt über den Steinweg bis zur Günthergasse. Die Wahrnehmbarkeit dieser Eingangssituationen ist allerdings derzeit begrenzt.

Die Schönheit der Stadt ist auch den **Besucherinnen und Besuchern** bekannt: es wird in der Saison von ungefähr 100 Gästen pro Tag berichtet. In Zukunft soll die Besonderheit des Ortes auch Besucher\*innen noch eindrücklicher vorgestellt werden. Dafür müsste die Radroute, die derzeit entlang des Altstadt-kerns verläuft, aufgegriffen werden. Mit sicheren Fahrradabstellplätzen und einem strategischen Wegeleitsystemen für Fahrradtourismus könnten mehr Menschen in die innere Stadt geleitet und zum Verweilen eingeladen werden. Dafür würde sich anbieten, eine Platzsituation an der Günthergasse zu entwickeln, die auch einen Eingang zum Brauereigelände ermöglicht, ggf. über einen Fahrstuhl. Zusätzlich wäre auch für Kinder ein Angebot wünschenswert. Hier könnten Wasserelemente in einem zu schaffenden Spielplatz integriert werden, denn der Sengelbach läuft durch das Gebiet und ist in weiten Teilen verrohrt. Dieser könnte als Element der Identität und Baukultur besser herausgearbeitet werden.





Abb. 3: Karte 2:Wohnen und Versorgung (plan-zwei, pro loco)

Die **Verkehrssituation** beeinträchtigt das Wohnen an der Günthergasse. Anwohner wünschen sich eine Beruhigung des Verkehrs – am liebsten durch eine Tempo 30-Zone. Dazu ist in Schlitz bereits ein Modellversuch gestartet, denn auf Landesstraßen kann nicht ohne weiteres eine Tempo-30-Zone eingerichtet werden. Zusätzlich sei die Stellplatzsituation nicht zufrieden stellend, denn alle Menschen, die in Schlitz wohnen, einkaufen, arbeiten oder Urlaub machen konkurrieren um die vorhandenen Stellplätze.

Die **Nahversorgung** in der unteren Altstadt wurde ehemals durch kleinere Geschäfte an der Günthergasse gesichert und heute durch Supermärkte an den Hauptverkehrsachsen dargestellt. Das ist eine Veränderung, die auch Ladenleerstand in der unteren Altstadt mit sich bringt. Eine fußläufige Verbindung zu den Nahversorgern besteht, aber nicht alle Wege sind durchgängig barrierefrei. Man wünscht sich eine attraktive Innenstadt, in der auch eine Grundversorgung gewährleistet wird. Leerstände sollen gefüllt werden und bestenfalls nicht nur mit Wohnungen. Umwandlungen werden diesbezüglich kritisch gesehen. Ein Café, eine Brauerei-Gastronomie und neuer Einzelhandel sind Nutzungen, die nach Einschätzung der Anwesenden Leerstände beleben sollten.

## 4.2. Klima, Naherholung und Mobilität

Die Teilnehmenden prüfen die Karte und ergänzen folgenden Punkte: Die Flächenkennzeichnung der Hinterburger Gärten stimmt nicht. Die nördlichen Flächen sind in Privatbesitz und nicht zugänglich, die südliche Brauereiwiese ist eine öffentliche Fläche.

Die Teilnehmenden regen außerdem an, die Gebietsabgrenzung zu überprüfen:

- Erweiterung um die Ringmauer (s. auch Projektideen im Rahmen des IKEK)
- Erweiterung nord-westlich des Schlossgartens (beide Flächen sind grün markiert)

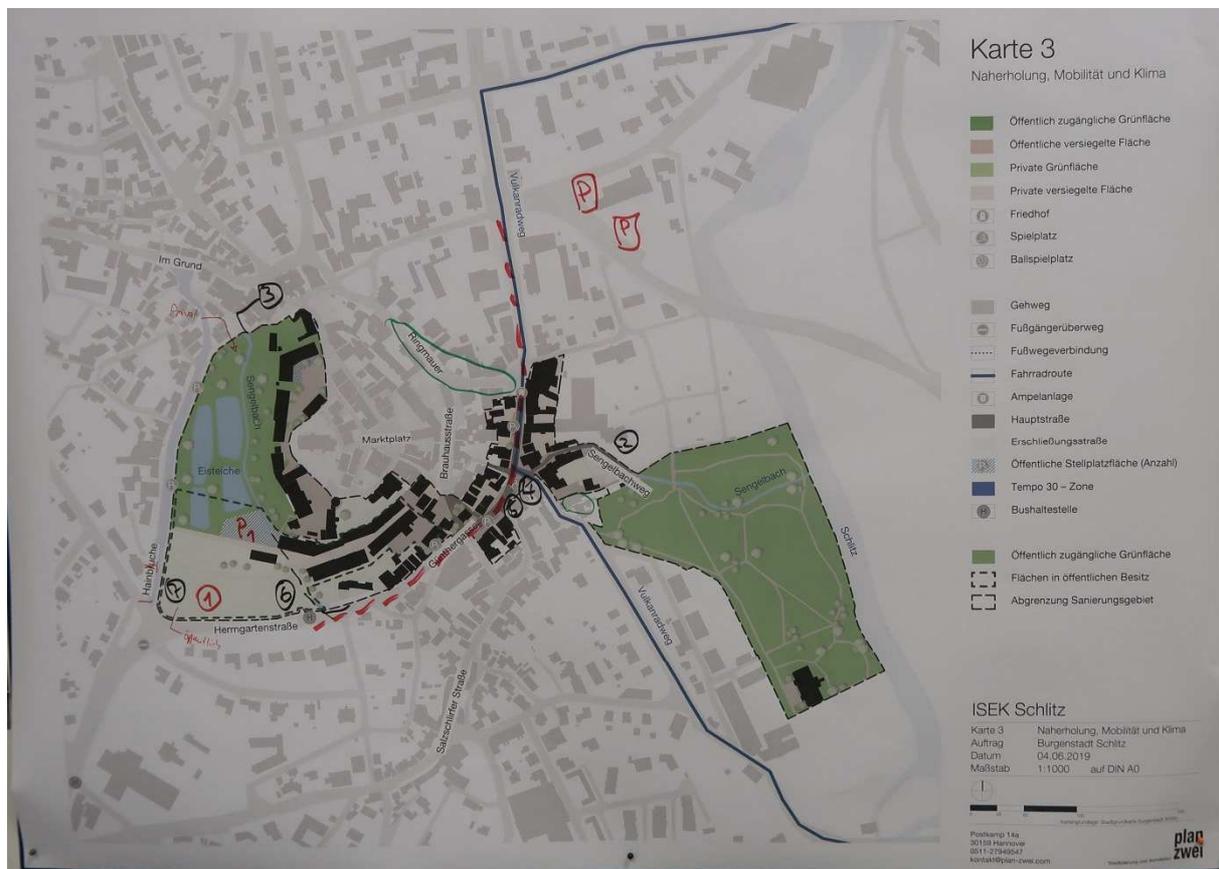


Abb. 4: Karte 3: Klima, Naherholung und Mobilität (plan-zwei, proloco)

In der Diskussion werden zwei zentrale Themenbereiche hervorgehoben: Naherholung/ Zugänglichkeit sowie Mobilität/ Parken.

### Naherholung/Zugänglichkeit

- Der Sengelbachweg ist als direkter Zugang zum Schlossgarten nicht einladend (Stichwort Angsträum)
- Die Verbindung beider Grünflächen soll entlang des verrohrten Sengelbachs verlaufen, der teilweise freigelegt werden könnte. Der Bach verläuft tw. 3 m unter der Straßenoberkante, so dass auch der Schöpfbrunnen einbezogen werden könnte. Außerdem soll ein direkter Zu-

gang zum Bach (z.B. auf der Brauereiwiese) in Kombination mit Spiel- und Freizeitmöglichkeiten errichtet werden. Als Ideen wurde auch ein Wasserspielplatz genannt.

- Der **Schlossgarten** soll in seiner Funktion und Nutzung weitgehend erhalten bleiben. Einzelne kleinere Erweiterungen, z.B. Spielplatz oder mehr kulturelle Aktivitäten sind gewünscht (s. auch positive Erfahrungen).
- Neue Freiflächen-Nutzungen sollen auf der Brauereiwiese realisiert werden. Hierfür gibt es verschiedene Ideen: Spielplatz, Wasserspielplatz, Mehrgenerationen-Begegnungs- und Aktivitäten-Platz (inkl. Sport) bis hin zu Obst-, Kräuter- und Gemüsegärten,... Damit der Blick auf die historische Altstadt künftig nicht dauerhaft eingeschränkt wird, sollen Obstbäume angepflanzt werden, die weniger hoch wachsen und zusätzlich genutzt werden können.
- Bei der Entwicklung der Flächen soll eine behindertengerechte Toilette errichtet werden. Denn die Parkplätze für die Touristenbusse sind an der westlich angrenzenden Straße Hainbuche.

#### **Mobilität/ Parken**

- Nach Ansicht der Teilnehmenden gibt es zu wenige PKW-Abstellmöglichkeiten. Gleichzeitig sind sich die Teilnehmenden einig darüber, dass die Ladenleerstände nicht eine Folge der zu wenigen öffentlichen Parkplätze im Gebiet sind, sondern eher an zu kleinen Geschäften und dem Wandel im Einzelhandel insgesamt (Stichwort Online-Handel) liegt.
- Es gibt öffentliche Parkplätze im Umfeld des Quartiers (z.B. am Bürgerhaus). Im Quartier selbst gibt es neben den in der Karte erfassten öffentlichen Stellplätzen das „geduldete Parken“ auf der Brauereiwiese. Für die Anwohner, die keine eigene Stellfläche auf ihrem Grundstück haben, wird die Einführung eines „Anwohnerparkens“ vorgeschlagen, auch wenn das bedeutet, dass die Anwohner\*innen künftig einen jährlichen Betrag für Parken zahlen müssen.
- Tempo-30-Zone: es wird vorgeschlagen, auf einem Teil der Günthergasse eine Tempo-30-Zone einzurichten. Dies weniger aus Gründen des Lärmschutzes etc., sondern um die Sicherheit auf dem engen Straßenabschnitt zu erhöhen und das Einbiegen aus den Nebenstraßen zu erleichtern.

Weitere Ideen, die nicht näher diskutiert wurden sind:

- Saubere Stadt bzw. gepflegte und ansprechende Innenstadt
- regelmäßige Pflege des Schlossgartens
- Freibad Winterfest (Hallenbad)

### 4.3. Arbeit, Wirtschaft, Tourismus und Gastronomie

Die Karte von dem Sanierungsgebiet wurde von der Gruppe ausführlich überprüft und insgesamt **rund 20 Ergänzungen** vorgenommen:

Neben der Benennung von weiteren Gebäuden in dem Bereich wurden Ergänzungen vorgenommen, wie z. B. bei den öffentlich bzw. nicht-öffentlich zugänglichen Flächen im Westen des Gebiets. Dieser Bereich ist nicht bebaubar, kleine Nutzungen im Freizeitbereich sind aber möglich. Weitere Sehenswürdigkeiten sind die Ottoburg (außerhalb des Gebietes), das alte Geschäftshaus „Hohes Haus“ sowie das Benderhaus (aktuell an der falschen Stelle eingezeichnet).



Abb. 5: Karte 4: Arbeit, Wirtschaft, Tourismus und Gastronomie (plan-zwei, pro loco)

In grün wurden in der Karte die wichtigen Wege der Touristen eingezeichnet, die die Bereiche miteinander verbinden und bei der Neuplanung beachtet werden müssen. Wichtige Zugänge zu dem Gebiet werden von Westen (Anbindung der Str. Hainbuche), Süden (Öffnen des Areals z. B. durch Schaffung einer Fläche/Parkplatz) und Osten (Tor zur Brauerei ist in Privatbesitz) gesehen. Durch die Öffnung und Anbindung könnte das Gebiet wieder mehr als Kristallisationsbereich gesehen werden – zwischen der Innenstadt und den umliegenden Straßenbereichen. Zudem könnte diese Einbindung

zur Verlagerung und hin zu einem neuen Mittelpunkt führen, der als Basis zur Erkundung der anderen Bereiche in der Innenstadt gesehen wird.

Wichtig ist den Teilnehmenden, dass die **zukünftig geplante Entwicklung** zur Größe und dem Charakter der Stadt Schlitz passt und vor allem das zentrale Problem der Parkplätze mit bedacht und gelöst wird. Fokus bei der Entwicklung sollte ihrer Meinung nach die Belebung der Innenstadt sowie die touristische Inwertsetzung der vorhandenen Potenziale sein. Das Gelände als Freizeitareal mit einer Kombination an touristischen Angeboten (Touri-Info, ggf. Museum, Brauerei) zu entwickeln, wird von den Anwesenden als sinnvoll eingeschätzt. Ergänzend könnte sich Gewerbe (Gründerzentrum, Outlet ähnlich wie in Bad Salzschlirf) in den Gebäuden der Brauerei als eine Art „Meile“ ansiedeln, gekoppelt mit Angeboten im Kunst- und Kulturbereich. Zudem sollten Mietwohnungen geschaffen werden, aktuell wird ein Bedarf in Wohnungen der Größe 80–140 m<sup>2</sup> gesehen.

Die **Besonderheiten des Gebietes** werden vor allem in der klassischen Altstadt mit seiner Vielzahl an Fachwerkhäusern und imposanten Steinhäusern (Burgen, Mauern, Tore) gesehen, das ganze Ensemble wirkt wie Rothenburg ob der Tauber, nur in klein. Früher waren die beiden Plätze an der Stadtkirche und dem Markt belebt und luden zum Verweilen ein, heute werden sie überwiegend als Stellplätze genutzt.

Folgenden Ideen aus der ersten gemeinsamen Sammlung gehören zum Themenfeld „Arbeit, Wirtschaft, Tourismus und Gastronomie“:

- Touristen-Konzept und Corporate Identity
- Tourismus: Büro, Info, Museum, Parken, Führungen
- Wohnen – Gaststätten
- Gaststätte im Brauereigelände
- im Brauereigelände ein Brauereigarten machen (Gastronomie/Biergarten)
- (mehr) Arbeitsplätze!!!
- Arbeitsplätze schaffen
- jüdische Schule/jüdische Geschichte und Orte – Häuser (jüdische ehemalige Geschäfte)
- regionale Marktstände/Produkte, Künstler, Atelier, Privatbrauerei
- mehr Kulturangebote im Gebiet
- Ansiedlung neuer Gewerbe- und Kulturstätten vor Umwandlung in Wohnraum

## 5. Kurzvorstellung der Ergebnisse und Ausblick

Frau Nieße, Frau Steimel und Herr Glatthaar stellen kurz die Ergebnisse aus den drei parallelen Diskussionen vor (s.o.). Sie weisen darauf hin, dass die Ergänzungen/Änderungen für die Bestandsanalyse aufgenommen werden und auf der nächsten Veranstaltung im Schwerpunkt über Stärken und Schwächen sowie über Ideen diskutiert werden soll.

Die nächsten Termine lauten:

- 12. August 2019: Planungswerkstatt 2, An der Hinterburg 5 (Mehrgenerationsaal), ca. 19:00 bis 21:15 Uhr
- 10. September 2019: Planungswerkstatt 3, ca. 19:00 bis 21:15 Uhr

Herr Bürgermeister Altstadt bedankt sich bei allen Teilnehmenden für die vielen Ideen und Anregungen der heutigen Veranstaltung und weist darauf hin, dass für die nächsten Veranstaltungen keine Einladungsschreiben an die Haushalte mehr verteilt werden, sondern die Ankündigung über die Presse sowie die Internetseite erfolgt.

Protokoll: pro loco und plan zwei