



2. Planwerkstatt ISEK südliche Altstadt, Stadt Schlitz

12. August 2019



Quelle: pro loco

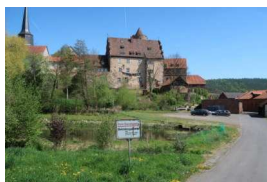
**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
für die südliche Altstadt, Schlitz**

2. Planungswerkstatt

Schlitz, 12.08.2019



Dr. Michael Glatthaar



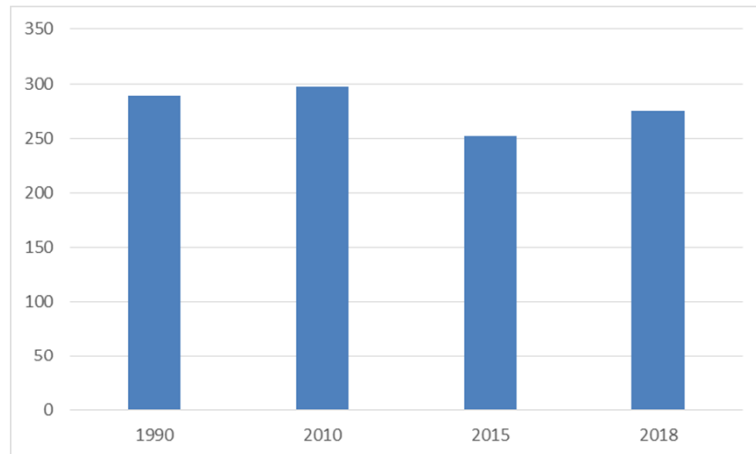
Lisa Nieße

Maximilian Rohland

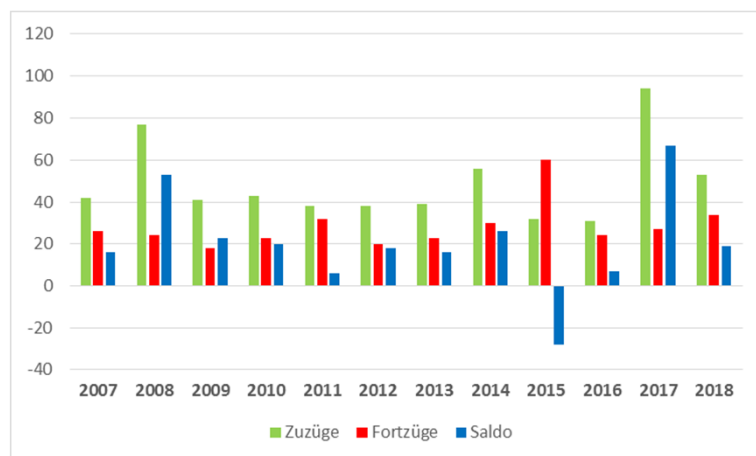
1. **Begrüßung und Einführung** (Bürgermeister Alexander Altstadt)
2. **Ergebnisse der Bestandsaufnahme, Stärken/Schwächen, Ziele**
Michael Glatthaar (pro loco), Lise Nieße (plan-zwei)
3. **Gruppenarbeit nach Teilräumen** (mit einem Wechsel)
 - Brauereigelände (Maximilian Rohland)
 - Grünflächen und Verbindungsweg (Michael Glatthaar)
 - Günthergasse/ Herrengarten/ Ringmauer (Lisa Nieße)
4. **Kurzbericht zu den Ergebnissen und Ausblick**

2. Daten, SWOT, Ziele und Teilziele

Bevölkerungsentwicklung im Fördergebiet (1990-2018)



Zu- und Fortzüge, Wanderungssaldo, Fördergebiet (2007-2018)



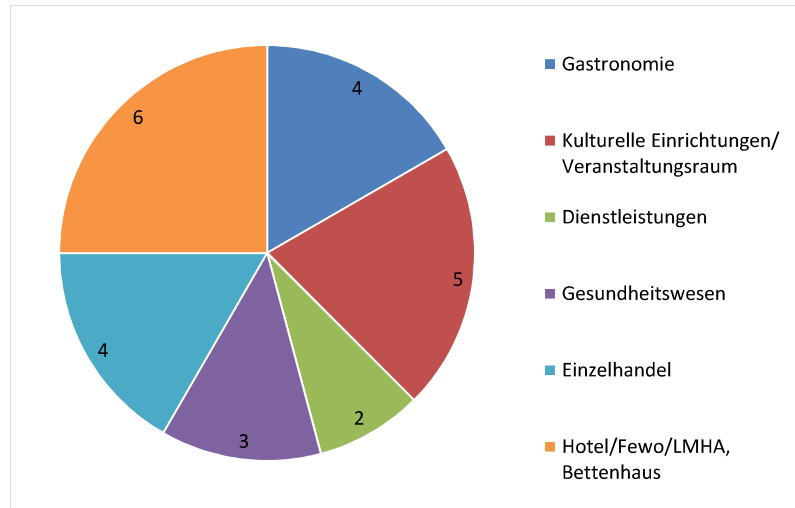
Altersstruktur im Fördergebiet (2005 bis 2018)

	2005	2010	2015	2018
Durchschnittsalter insgesamt	53,0	53,0	54,3	42,3
Durchschnittsalter o. Altenheim (An der Hindenburg 5)	42,1	44,0	47,3	42,4

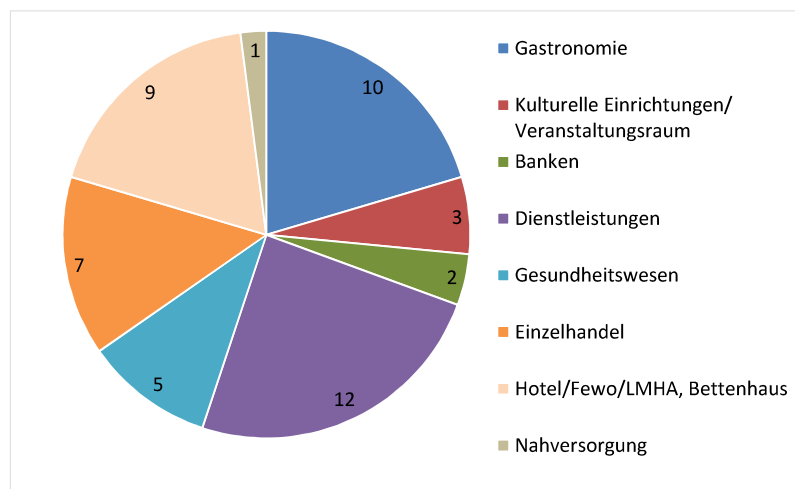
Kernaussagen Bevölkerung

- positive Bevölkerungsentwicklung seit 2013 (vor allem durch die Entwicklung in der Kernstadt Schlitz = positives Wanderungssaldo)
- Bevölkerungsentwicklung im Fördergebiet durch ehem. Altenheim (Hinterburg, in 2015 geschlossen) geprägt, Durchschnittsalter ohne Altenheim ca. 42 Jahre und damit unauffällig
- Prognose zu Rückgang und Überalterung der Bewohner*innen, jedoch geringer als im Vogelsbergkreis (ca. Rückgang um 5 % bis 2030)

Wirtschaftsstruktur im Fördergebiet



Wirtschaftsstruktur direkt angrenzend



Kernaussagen Wirtschaft/ Betriebe/ tw. Tourismus

- Insg. 24 Unternehmen = gemischtes Quartier jedoch kein Nahversorger und eher Kleinstbetriebe
- Wirtschaftlicher Strukturwandel (u.a. größere Einheiten etc.) und baustrukturelle Einschränkungen (kleine ehem. inhabergeführte Geschäfte im EG finden keine Nachfolge)
- Hotels und FeWo sowie 90 „Betten“ in LMAH
- Leerstände größeren Gebäude: 1 Hotel und ehem. Woolworth
- 10 Gastronomiebetriebe im direkten Umfeld des Fördergebiets, davon die meisten Kleinstbetriebe (Café, Bar)
- Weitere Gesundheitsbetriebe im Umfeld (Ärzte etc.)
- Weitere Hotels und FeWo im Umfeld

Mobilität

Im Grund, Höhe Hermann							
Jahr	Fußgänger	Fahreräder	motorisierte Zweiräder	PKW (bis 9 Sitze)	Busse	LKW bis 3,5 t	LKW > 3,5 t
2016	52	12	119	2.959	28	152	317
2018	49	43	149	3.311	32	152	333

Bahnhofsstraße, Rewe							
Jahr	Fußgänger	Fahreräder	motorisierte Zweiräder	PKW (bis 9 Sitze)	B	LKW bis 3,5 t	LKW > 3,5 t
2016	383	165	208	9.121	84	371	421
2018	254	99	128	9.615	94	314	643

Kernaussagen Mobilität

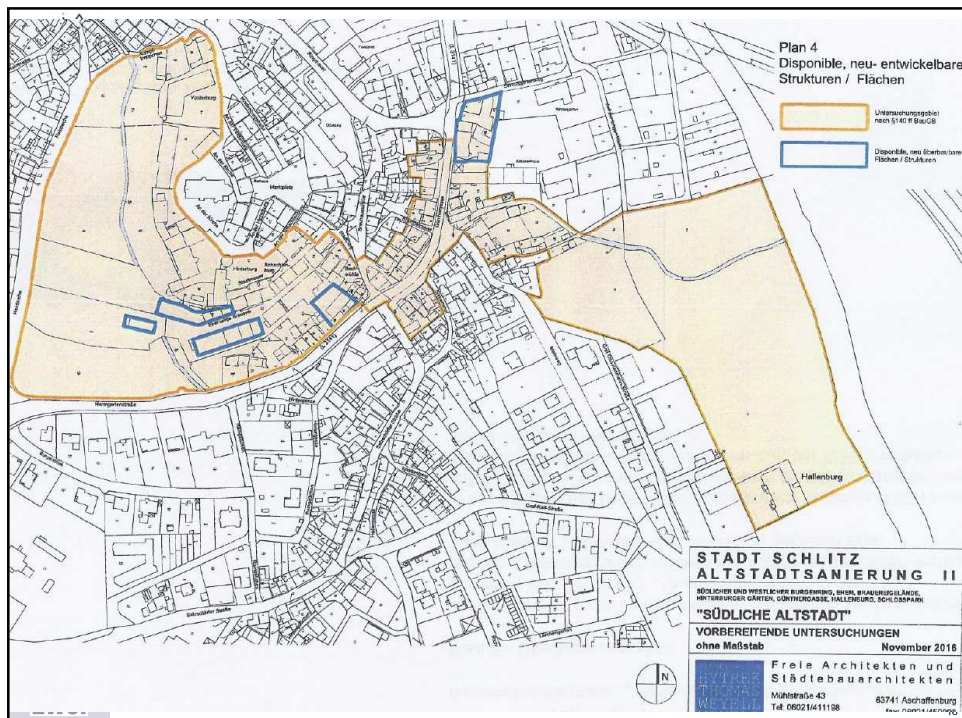
- Die Zahl der Fußgänger hat insg. abgenommen, höchster Wert zwischen 13 und 14 Uhr. Die Anzahl der Fahrräder hat leicht abgenommen, höchster Wert zwischen 18 und 19 Uhr.
- Stärkster Anstieg absolut bei Pkws, starker Anstieg LKWs über 3,5 t in der Bahnhofstraße
- Verkehrsbelastung insgesamt: moderat, vergleichbar mit anderen Kleinstädten mit Landesstraßen
- insgesamt 99 zugelassene Fahrzeuge (2018).
ca. jede/r dritte Einwohner*in hat einen Pkw (36 Pkw/100 EW).
Vergleich zum Vogelsbergkreis: ca. 60 Pkw/100 EW (2017).
- Weitere Themen zu Mobilität
Wenig Parkmöglichkeiten (Stellflächen privat und öffentlich), Radweg R 1,
kaum E-Mobilität-Ladestationen , Bedarf an Busparkplätzen?

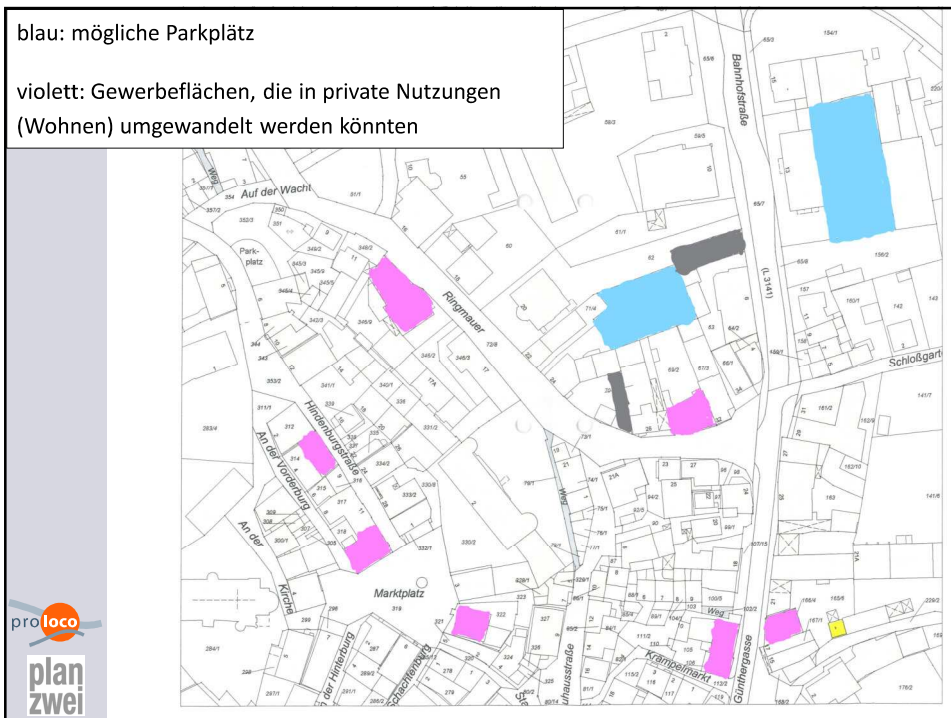
Weitere Themen, Aufbereitung folgt

- Leerstehende Gebäude (auch Geschäftsleerstände)
- Hoher Anteil denkmalgeschützter Gebäude und Einzeldenkmale
- Kulturhistorisch und baustrukturell sehr großes Potential, touristische Potentiale,...
- Öffentliche Flächen, Plätze, Eingangssituation
- Keine/kaum private Freiflächen
- Hoher Grad an versiegelten Flächen (in bebautem Bereich)
- ...

Rückmeldung zu folgenden Themen

- Disponible Flächen (VU)
- Einschätzung zu Abstellmöglichkeiten/Garagen






BURGENSTADT SCHLITZ

Themen, die im ISEK künftig keine Rolle spielen



- Nahversorgung: in Kernstadt ausreichend gegeben, kein zusätzliches Potential im Gebiet, da nicht genehmigungsfähig lt. Regionalplanung , außer z.B. Bäcker etc. und kleiner Vollsortimenter
- Mobilität (ÖPNV) – prüfen, ob eine Belebung durch den vorhandenen Bürgerbus erfolgen kann und wie die Haltestellen bzw. die Zugänge zum Quartier beschaffen sind
- ...

pro loco
plan zwei

18





SWOT





19



Übergeordnete Themen (Demografie, räumliche Lage, Gesamtstadt) - Entwurf	
Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nähe zum Oberzentrum Fulda ▪ Kernstadt Schlitz als Versorgungszentrum für alle EW mit guter Ausstattung ▪ stabile Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt, seit 2015 sogar ein Wachstum (positives Wanderungssaldo) ▪ erwarteter Anstieg älterer und alter Personen ▪ gute medizinische Versorgung, Ärztehaus wird in Bahnhofstr. realisieren (zukunftsfähige Gesundheitsversorgung mit Gemeinschaftsmodelle) ▪ Seniorenzentrum mit Tagespflege direkt an Sanierungsgebiet angrenzend ▪ Kinder- und Jugendparlament, Seniorenparlament ▪ gute Kita- und Schulstruktur in der Kernstadt vorhanden (inkl. IGS) ▪ geringe Topografie im Gebiet, damit gute Chancen auf einen barrierefreien Umbau 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ naturräumlich zwischen Vogelsberg und Rhön angesiedelt ▪ Unsicherheit über die künftige Bevölkerungsentwicklung (hält die aktuelle Nachfrage in der Kernstadt an? – Zuwanderung aus Fulda) ▪ erwarteter Rückgang der erwerbstätigen Bevölkerung ▪ erwarteter Anstieg des Versorgungs- und Pflegebedarfs (Alterung) ▪ Wiederbesetzungsbedarf von Hausärzten in Zukunft notwendig ▪ voraussichtlich steigender Bedarf an mobiler und stationärer Pflege



20





Identität und Baukultur - Entwurf	
Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoher Anteil denkmalgeschützter Gebäude und stadtbildprägende baukulturelle Werte, die erhalten bzw. behutsam weiterentwickelt werden können. ▪ historisch bedeutsames Brauereigelände mit vielen Entwicklungsmöglichkeiten ▪ weitere bedeutsame historische Gebäude im Gebiet (z.B. Vorder- und Hinterburg,...) mit viel Entwicklungspotential ▪ neue Stadtplätze und öffentliche Aufenthaltsorte draußen in Wert setzen bzw. entwickeln 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ denkmalgeschützte Gebäude erschweren teilweise die Nachnutzung ▪ fehlende Eingangssituation im Sanierungsgebiet bzw. zum Brauereigelände ▪ sehr eng gebautes Gebiet mit kleinteiligen Eigentümerstrukturen, wenig öffentliche Flächen, geringe Entwicklungspotentiale im öffentlichen Freiraum

21



Wohnen und Versorgung - Entwurf	
Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachfrage nach Wohnungsneubauf Flächen in der Kernstadt vorhanden. Die verfügbaren kommunalen Bauf lächen sind verkauft oder reserviert ▪ private Bauf lächen verkaufsbereiter Eigentümer in der Kernstadt vorhanden ▪ voraussichtlich künftig höhere Nachfrage nach Mietwohnungen ▪ Kernstadt Schlitz als eindeutiges Versorgungszentrum für alle Bewohner mit guter Infrastrukturausstattung ▪ Zwischennutzungen als Chance möglich ▪ Erdgeschoss von Geschäftsgebäuden ggf. für barrierearmes Wohnen nutzen ▪ Bürgerhaus Schlitz in unmittelbarer Nähe des Sanierungsgebiets 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unsicher, ob die privaten Baulücken vermarktbar sind ▪ leerstehende und unterausgelastete Gebäude in der Kernstadt und im Sanierungsgebiet vorhanden, i.d.R. in Einzeleigentum. Damit nur indirekte Entwicklungsmöglichkeiten über Förderung möglich. ▪ teilweise Modernisierungs- und Sanierungsstau ▪ starker Modernisierungsbedarf der Seniorenwohnanlage (kommunal) in der Kernstadt (nicht im Fördergebiet) ▪ im Rathaus kein kommunaler Veranstaltungsraum für „kleine“ Veranstaltungen/ Treffen. Derzeit werden Räumlichkeiten in der Vorderburg angemietet.

22

Naherholung, Mobilität und Klima - Entwurf	
Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 Grünflächen im Sanierungsgebiet mit großen Anteilen im öffentlichen Besitz ▪ Chancen zur Entwicklung der Hinterburger Gärten in Richtung Mehrgenerationen, Bewegung, ökologische Flächenentwicklung ▪ historisch wertvolle und denkmalgeschützte Gesamtanlage (Schlossgarten) ▪ überregional bedeutsamer Radweg führt durch das Gebiet, damit großes Potential ▪ Versickerungs- und Verdunstungsflächen erhalten und ausbauen (z.B. Sengelbach) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vernachlässigung der stadtnahen und stadtbildprägenden Landschaftszonen (Hinterburger Gärten) ▪ vorhandener Bach (Sengelbach) ist verrohrt und nicht zugänglich ▪ fehlende Verbindung der beiden Grünflächen ▪ geringe Umgestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im Schlossgarten durch Denkmalschutz ▪ geringe Anzahl öffentlicher und privater Parkflächen im Gebiet; Chance durch Parkleitsystem und ggf. die Einrichtung von Anwohnerparkzonen ▪ Verkehrsbelastungen durch Landesstraße ▪ fehlende Fahrradabstellanlagen. ▪ Das Thema E-Mobilität (Rad und PKW) ist im Gebiet nur teilweise vorhanden


23

Arbeit, Wirtschaft, Tourismus, Kultur und Gastronomie - Entwurf	
Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ leicht positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort ▪ leichter Zuwachs der Anzahl der Ein- und Auspendler ▪ deutlicher Rückgang der Arbeitslosenquote (und Halbierung der Langzeitarbeitslosen) ▪ Gewerbegebiete in der Kernstadt ▪ starker Mix unterschiedlicher Branchen im Gebiet (Dienstleistungen etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ negatives Pendlersaldo (4/5 Aus- und 1/5 Euspendler) ▪ geringe Anzahl an Arbeitsplätzen im Gebiet


24

Arbeit, Wirtschaft, Tourismus, Kultur und Gastronomie - Entwurf	
Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ überregional bedeutsame Einrichtungen/ Angebote (u. a. Landesmusikakademie, Destillerie), damit viele Tourist*innen, die Schlitz (Altstadt) besuchen ▪ Schlitzerland und Burgenstadt Schlitz als touristische Vermarktungsbegriffe etabliert ▪ Landesmusikakademie mit 90 Betten, 2 Hotels und 3 Ferienwohnungen im Sanierungsgebiet. ▪ Ferienwohnungen im Gebiet und direkt angrenzend vorhanden – gute Nachfrage und damit Entwicklungspotential ▪ überregional bedeutsamer Radweg (R 1) führt direkt durch das Gebiet. Große Entwicklungspotentiale für die touristische Nachfrage ▪ Gastronomische Einrichtungen im Sanierungsgebiet (Eisdiele etc.) ▪ Kultur: Potential, ein Teil der kulturellen Angebote in das ehem. Brauereigelände zu verlagern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturwandel im Einzelhandel führt zu Unterauslastungen/Leerständen der ehemaligen meist inhabergeführten EG-Nutzungen ▪ 1 leerstehendes Hotel ▪ Für die Gesamtstadt: geringe Anzahl an gastronomischen Betrieben

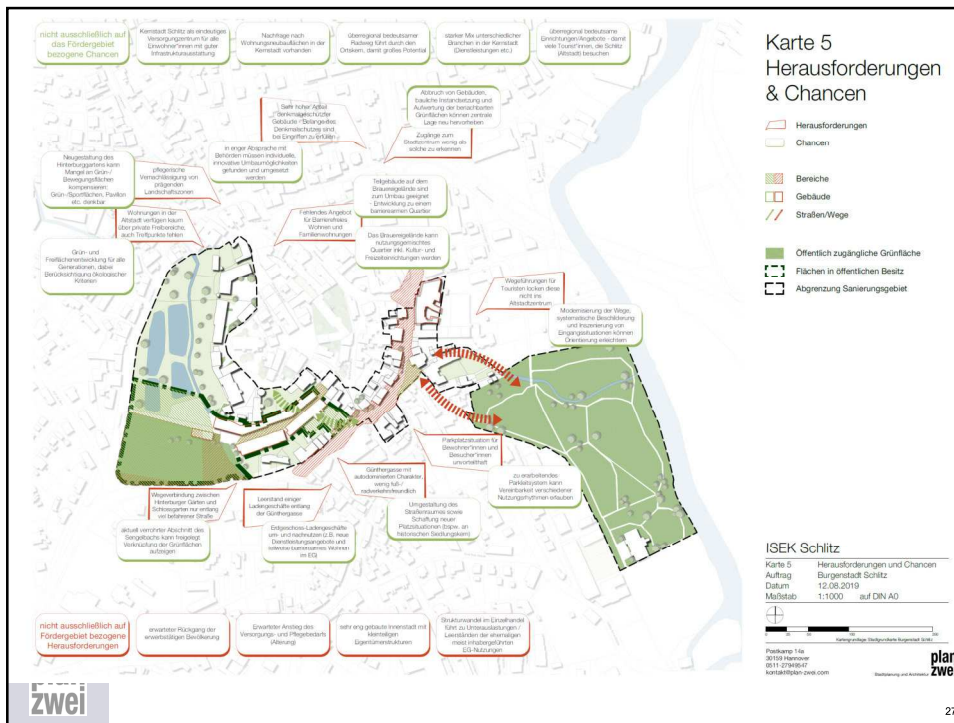
25



Herausforderungen und Chancen



26



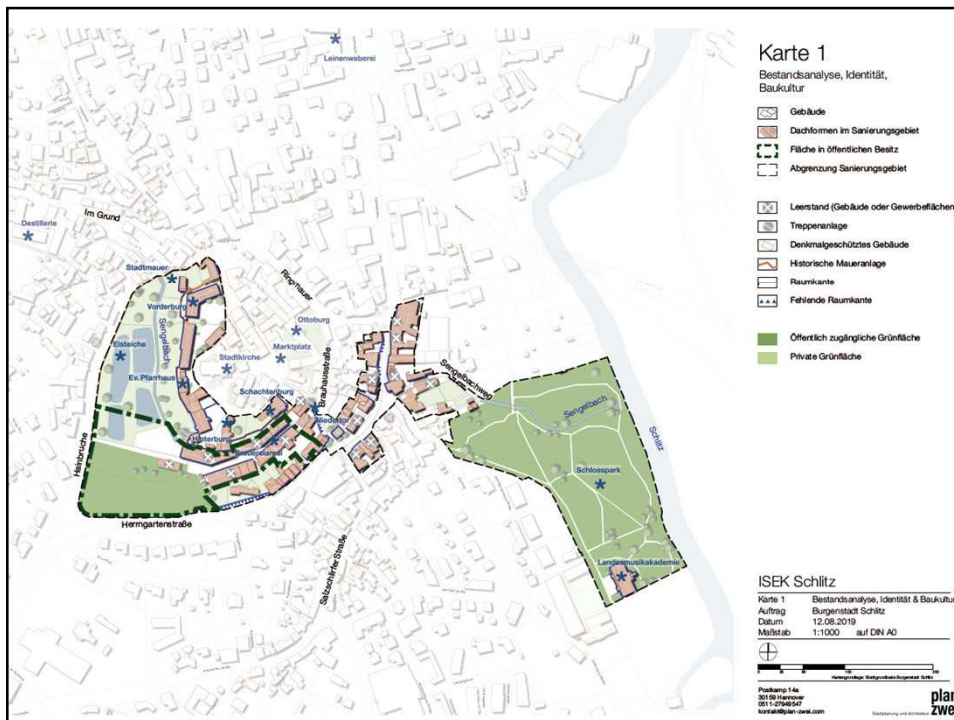
BÜRGERSTADT SCHLITZ

pro loco

plan zwei

Ziele und Teilziele

28



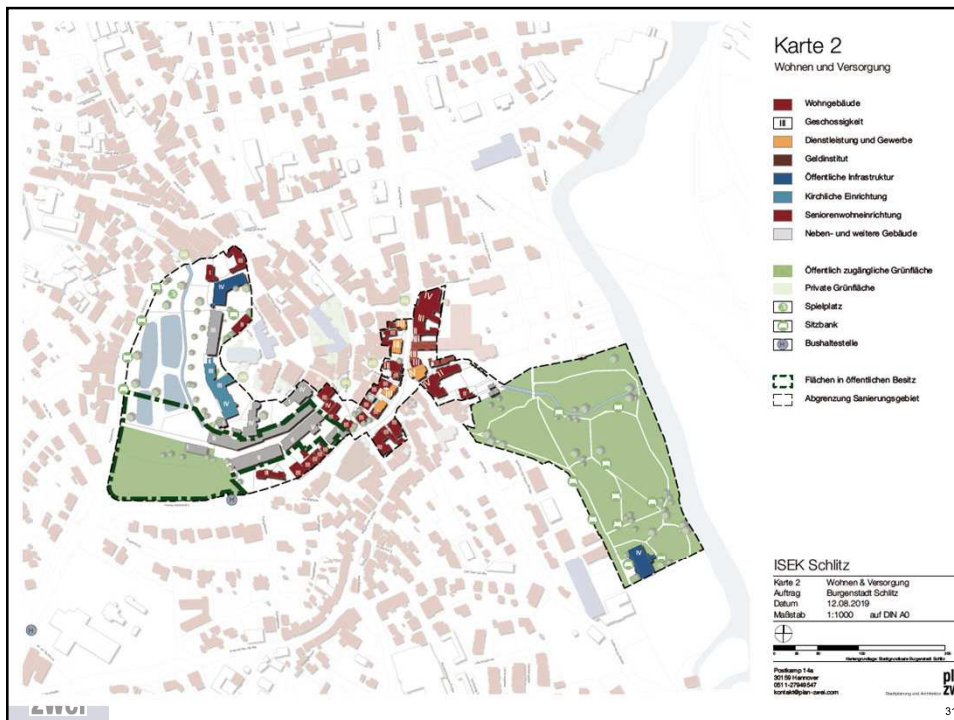

BÜRGERSTADT SCHLITZ

1. Identität und Baukultur: strategische Stärken ausbauen

- 1.1 Verbesserung der Eingangssituation zum Fördergebiet durch Schaffung repräsentativer Zugänge
- 1.2 Qualifizierung des öffentlichen Raum entlang der Günthergasse durch u.a. Verbreiterung von Bürgersteigen und Sichtbarmachen des aktuell unterirdisch verlaufenden Sengelbaches
- 1.3 Neue Stadtplätze entlang der Günthergasse schaffen und vorhandene öffentliche Flächen weiterentwickeln

pro loco
plan zwei

30

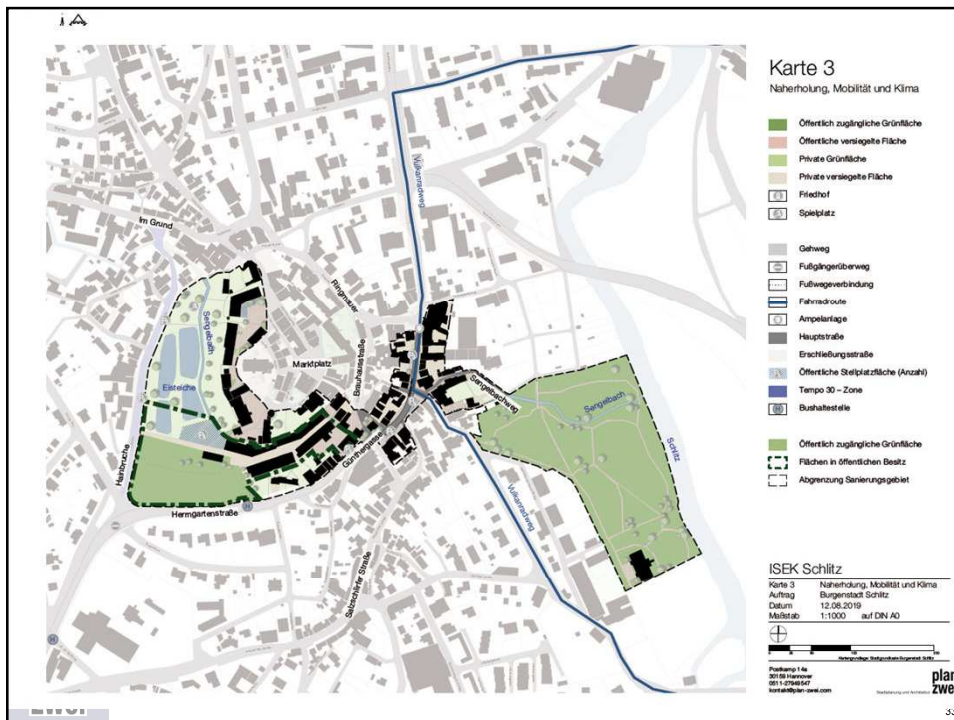
2. Wohnen und Versorgung: Wohnangebote diversifizieren und modernisieren

- 2.1 Neue Wohnmöglichkeiten und Mietangebote im Sanierungsgebiet für unterschiedliche Zielgruppen (Familien, Senioren etc.) anbieten und aktiv bewerben.
- 2.2 Leerstehende und untergenutzte Gebäude (z.B. EG-Nutzungen) sowie Brachflächen im Sanierungsgebiet durch ein aktives Leerstands- und Flächenmanagement in neue Nutzungen bringen
- 2.3 Neue Nutzungsideen und Zwischennutzungen in Leerständen unterstützen und den Abriss von Gebäuden nur in Einzelfällen fördern.
- 2.4 Denkmalgeschützte und baukulturell wertvolle Gebäude erhalten und neuen Nutzungen zuführen.
- 2.5 barrierefreie und -arme Wohnungsangebote entwickeln, umsetzen

pro loco

planzwei

32



3. Naherholung, Mobilität und Klima: Naherholungsfunktionen stärken, Erreichbarkeit sichern und ausbauen! Klimatische Funktionen von Freiräumen ausbauen

3.1 Die vorhandenen Freiräume besser nutzen, dazu insbesondere die Hinterburger Gärten auch unter ökologischen Gesichtspunkten öffnen und entwickeln und den Schlossgarten behutsam weiterentwickeln

3.2 Einen Verbindungswege zwischen Hinterburger Gärten und Schlossgarten entlang des Sengelbachs schaffen, dabei auch ökologische Kriterien berücksichtigen

3.3 Verkehrsoptimierung und Aufwertung des Stadtraums durch u.a. Neuordnung von Stellplätzen und ggf. Einrichtung von Anwohnerparkzonen

3.4 überörtliche Radwegeverbindung stärker nutzen und z.B. Rad-Abstellmöglichkeiten schaffen

3.5 Barrierefreiheit im öffentlichen Raum herstellen

3.6 CO₂-Ausstoss und Feinstaub minimieren, durch z.B. Dach- oder Fassadenbegrünung oder Stadtmobiliar

3.7 Versickerungs- und Verdunstungsflächen erhalten und ausbauen

pro loco
plan
zwei

34

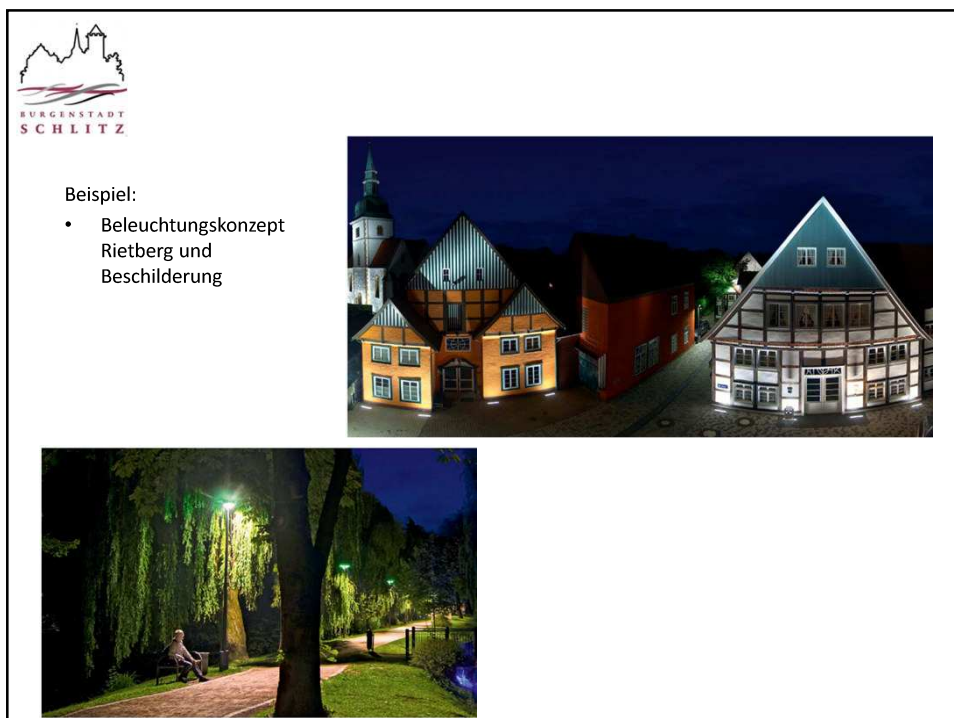
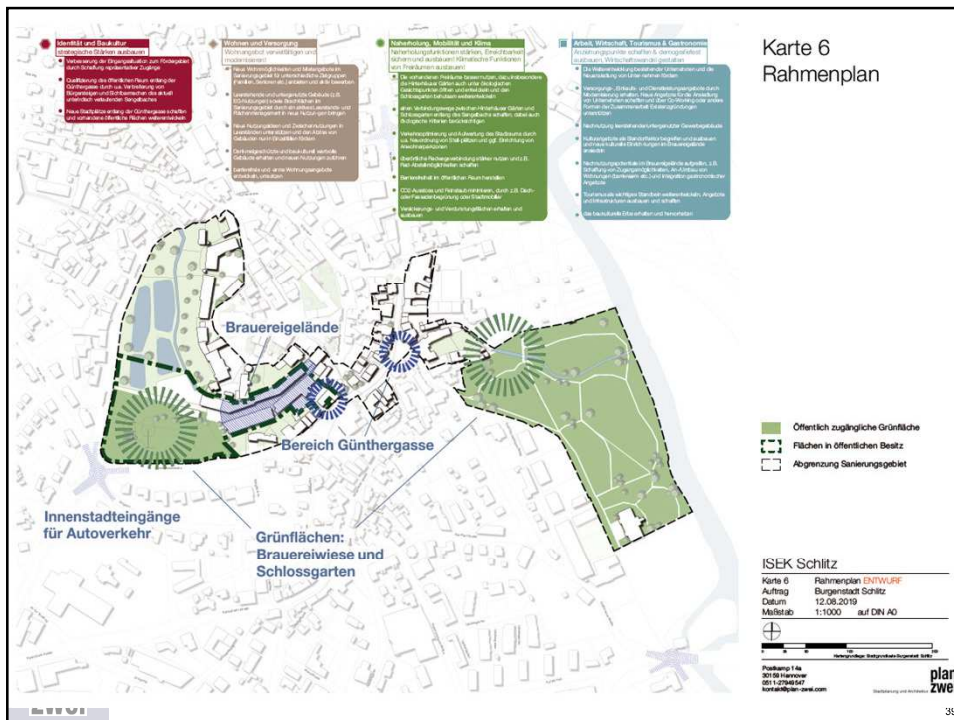
Diskussion

Chancen/Herausforderungen und erster Entwurf Rahmenplan

Ziele aus der VU „Beseitigung städtebaulicher Missstände durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen“

- Brauerei-Gelände
- Entleerung des ehem. Einzelhandelsstandortes Gütergasse leerstehende Ladengeschäfte von inhabergeführten Geschäften
- Aufgabe Altenwohnheim „Hinterburg“ und „Schachtenburg“ (schon umgesetzt Wohnungen (tw. FeWo) und Hotel)
- *Fehlende Einbindung, Nutzungsstrukturen und pflegerische Vernachlässigung* der stadtnahen und stadtbildprägenden Landschaftszonen Hinterburger Gärten und Schlossgärten

Zusätzlich: Rückgang und Überalterung der Bewohnerinnen





Beispiel:

- kleiner Kreisel = Eingangssituation?



Beispiele

- Spielfläche mit Wasser
- Platz mit Wasser
- Platz mit offenem Wasser (Spielen)





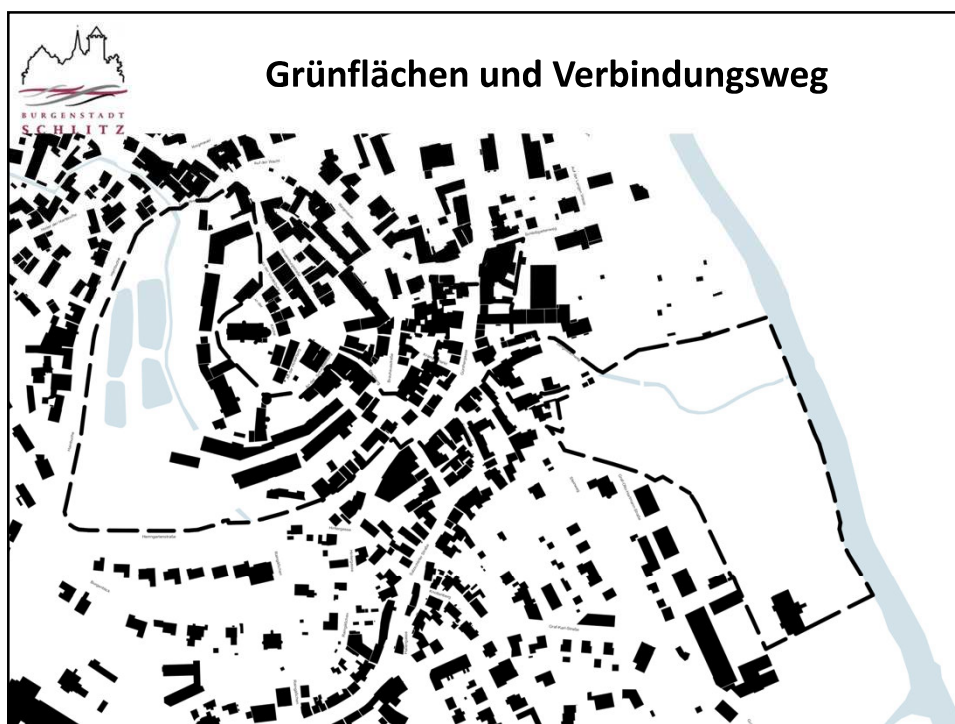
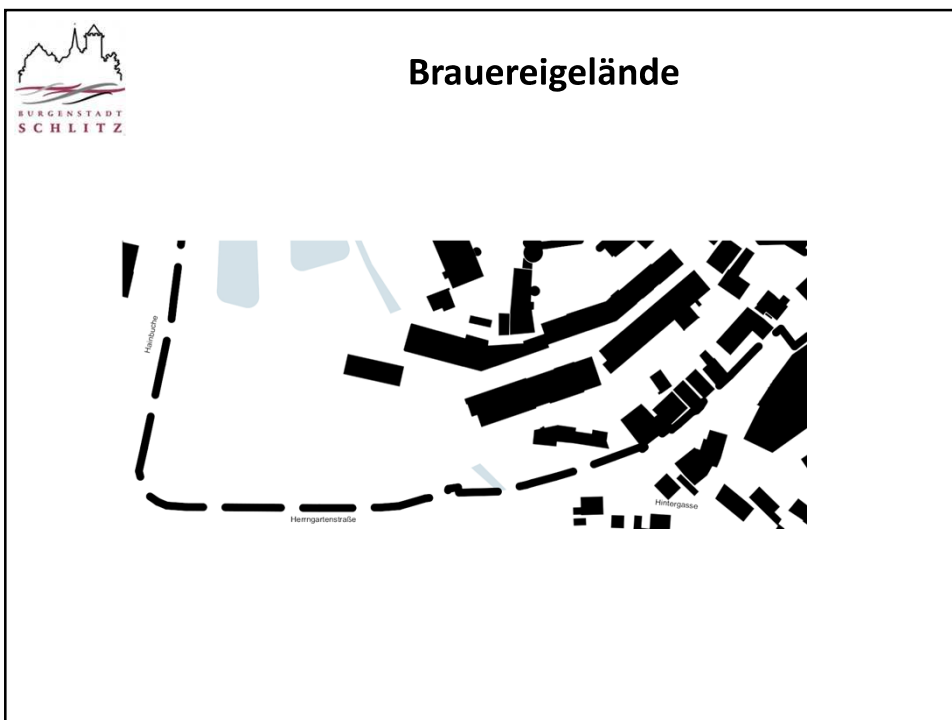
Beispiele

- Eventgastronomie
- Erschließung



3 räumliche Gruppen





Günthergasse/ Herrngarten/ Ringmauer




- 1. Brauereigelände**
Maximilian Rohland
- 2. Grünflächen und Verbindungsweg**
Michael Glatthaar
- 3. Günthergasse/ Herrngarten/ Ringmauer**
Lisa Nieße

1 x 30 Minuten **Diskussion von Ideen** (was soll auf jeden Fall umgesetzt werden, welche weiteren Ideen gibt es, welche Ideen widersprechen sich?)

- Wechsel der Gruppen


2 x 25 Minuten

Bitte teilen Sie sich möglichst gleichmäßig auf.




BURGENSTADT
SCHLITZ

Kurzvorstellung der Ergebnisse




pro loco



plan
zwei


49




BURGENSTADT
SCHLITZ

Nächste Schritte und Termine

- Nutzergruppengespräche
- **10. September 2019:** Planungswerkstatt 3
Einzelmaßnahmen, Prioritätensetzung,....



pro loco



plan
zwei

50



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Schlitz



Dr. Michael Glatthaar
Burgstraße 22/23
37073 Göttingen
0551 / 54 809 22
glatthaar@proloco-bremen.de



Lisa Nieße
Postkamp 14 a
30159 Hannover
0551 / 27 94 95 3
lisaniesse@plan-zwei.com