

# Stadt Erlensee

Der Ausschussvorsitzende

## NIEDERSCHRIFT

zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Mittwoch, den 25.01.2023.

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr                      Sitzungsende: 20:25 Uhr

Anwesende Ausschussmitglieder:

Scholz, Christian

Gernand, Oliver

Pest, Martin

Stolper, Walter

Horst, Elvira (*Stellv. für Viel, Peter*)

Laskowski, Uwe (*Stellv. für Viel, Uwe*)

Renate Tonecker-Bös (*Stellv. für Seidel, Michael*)

Entschuldigt fehlende Ausschussmitglieder:

Seidel, Michael

Viel, Peter

Viel, Uwe

Anwesend von der Stadtverordnetenversammlung:

Reuhl, Birgit

Anwesend vom Magistrat:

Erste Stadträtin Behr, Birgit

Bös, Werner

Gierhake, Wolfgang

Siderius, Lilian

Anwesend vom Ausländerbeirat:

./.

Schriftführerin:

Minnameyer, Dorothee

Zu dieser Sitzung ist am 17.01.2023, somit fristgemäß, durch den Vorsitzenden eingeladen worden.

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

**Zu TOP 1 sind Frau Gunst und Herr Schulz vom Büro BB22 Architekten aus Frankfurt anwesend.**

Die Tagesordnung lautet wie folgt:

1. Vorstellung Leitbild Zukunft Innenstadt
2. Sonstiges

<b>TOP 1. Vorstellung Leitbild Zukunft Innenstadt</b>	
Frau Gunst und Herr Schulz vom Büro BB 22 Architekten aus Frankfurt stellen das „Leitbild Zukunft Innenstadt“ vor.	

<b>TOP 2. Sonstiges</b>	
Keine Wortmeldungen.	

Gez.

Christian Scholz  
Vorsitzender

Gez.

Dorothee Minnameyer  
Schriftführerin

# Innenstadt- konzept

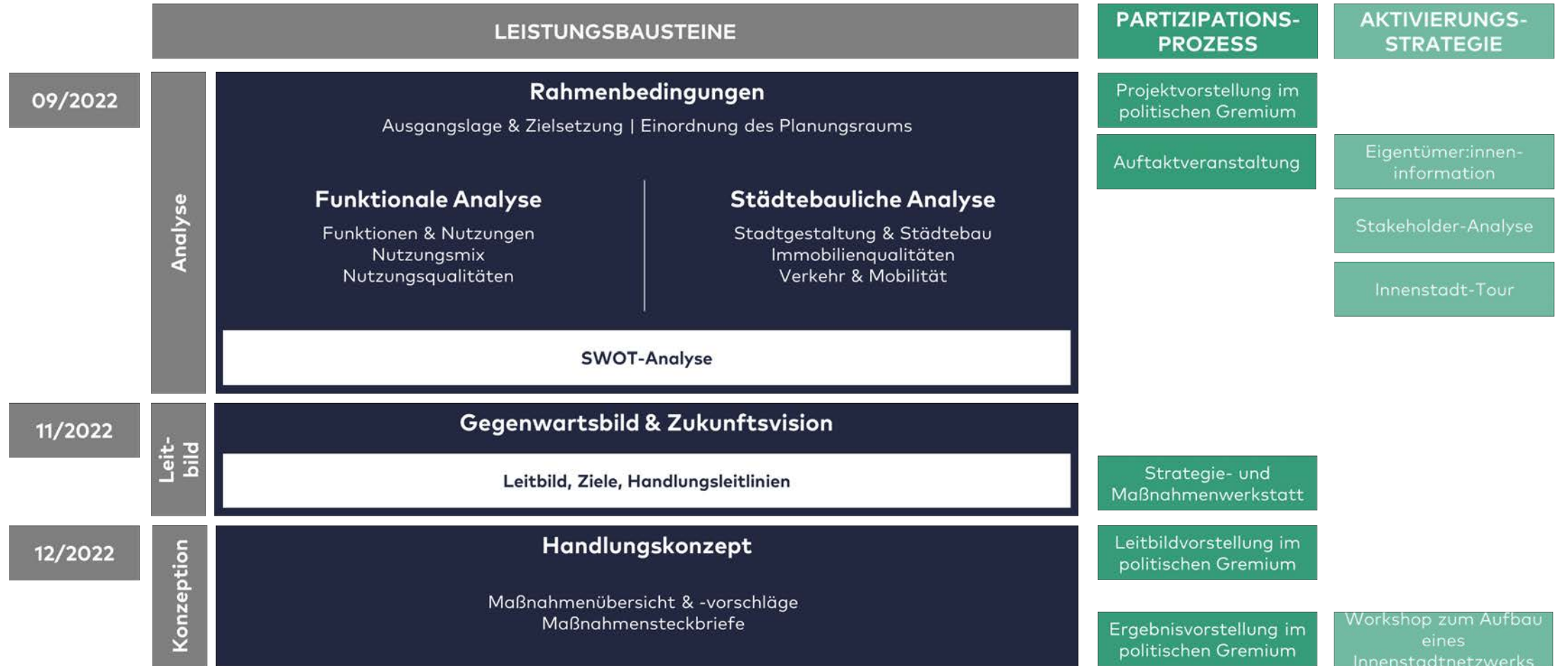
für die Innenstadt von Erlensee

Bau-und Umweltausschuss | 25.01.23

Stadt + Handel | bb22 architekten + stadtplaner

# Prozessgestaltung

## Leistungsbausteine



# Prozessgestaltung

## Partizipationsprozess



Auftaktveranstaltung | 22. September



Innenstadt-Tour | 22. Oktober

# Prozessgestaltung

## Partizipationsprozess



Strategie- und Maßnahmenwerkstatt | 8. November



*#Workshop Innenstadtnetzwerk (ausstehend)*

# Rahmenbedingungen

# Rahmenbedingungen

## Zentrale Herausforderungen



**Aufenthaltsqualität**



**Angebotsvielfalt**



**Leerstände**



**Sanierungsbedarfe**





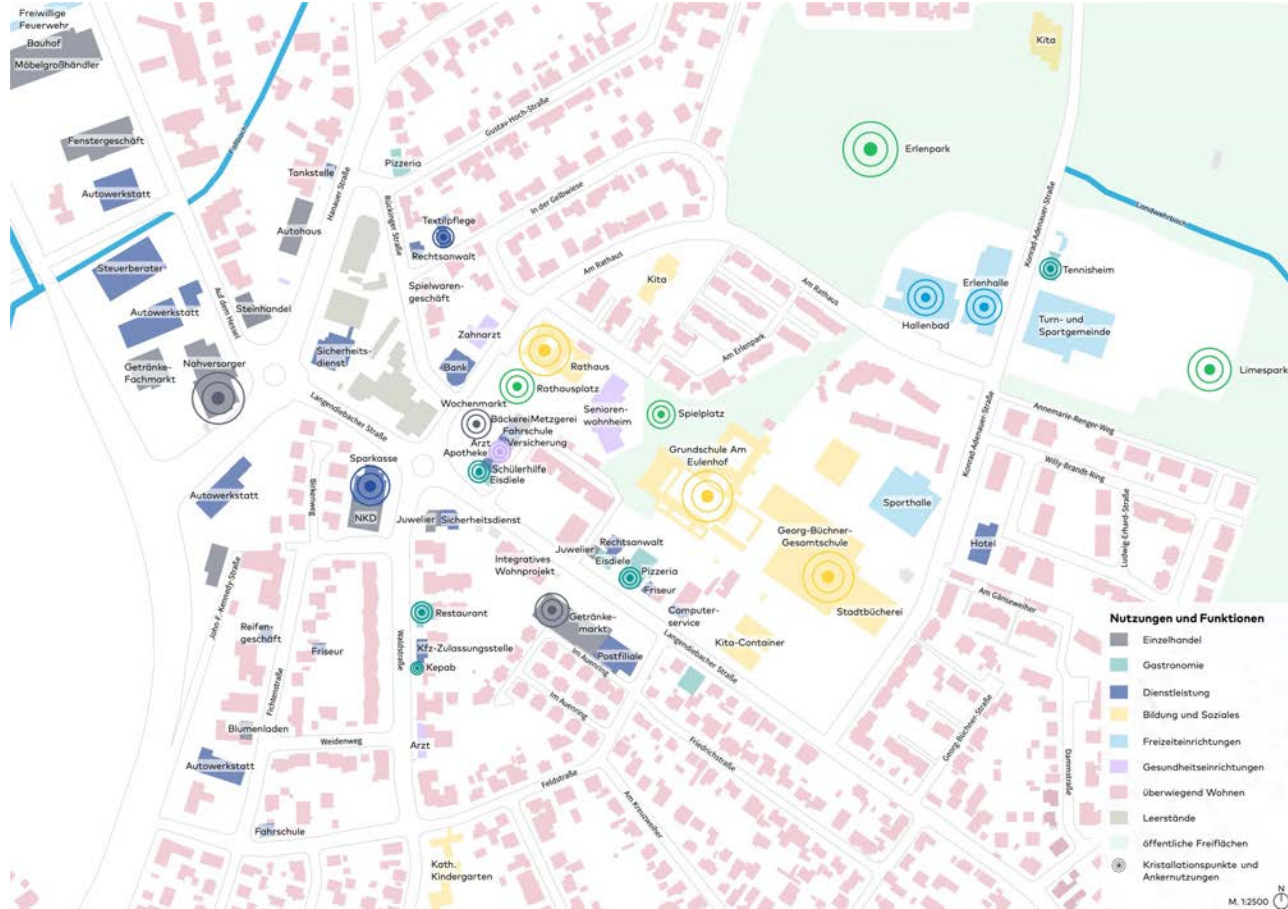
# Analyse

**Funktionale Analyse**

**Städtebauliche Analyse**

# Funktionale Analyse

## Funktionen & Nutzungen



- sehr heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur
- großflächige Strukturen: Sparkasse, Rewe Getränkemarkt und Aldi Süd
- wenig Angebot im Bereich (Außen-)Gastronomie und Einzelhandel
- Vielfalt an Anker nutzungen als gering zu bewerten
- kein klassisches Einkaufserlebnis

Quelle: Darstellung Stadt + Handel und bb22; Kartengrundlage: Stadt Erlensee.

# Analyse

**Funktionale Analyse**

**Städtebauliche Analyse**

# Städtebauliche Analyse

## Gestaltungs- und Nutzungsqualitäten



Quelle: Darstellung bb22.

# Städtebauliche Analyse

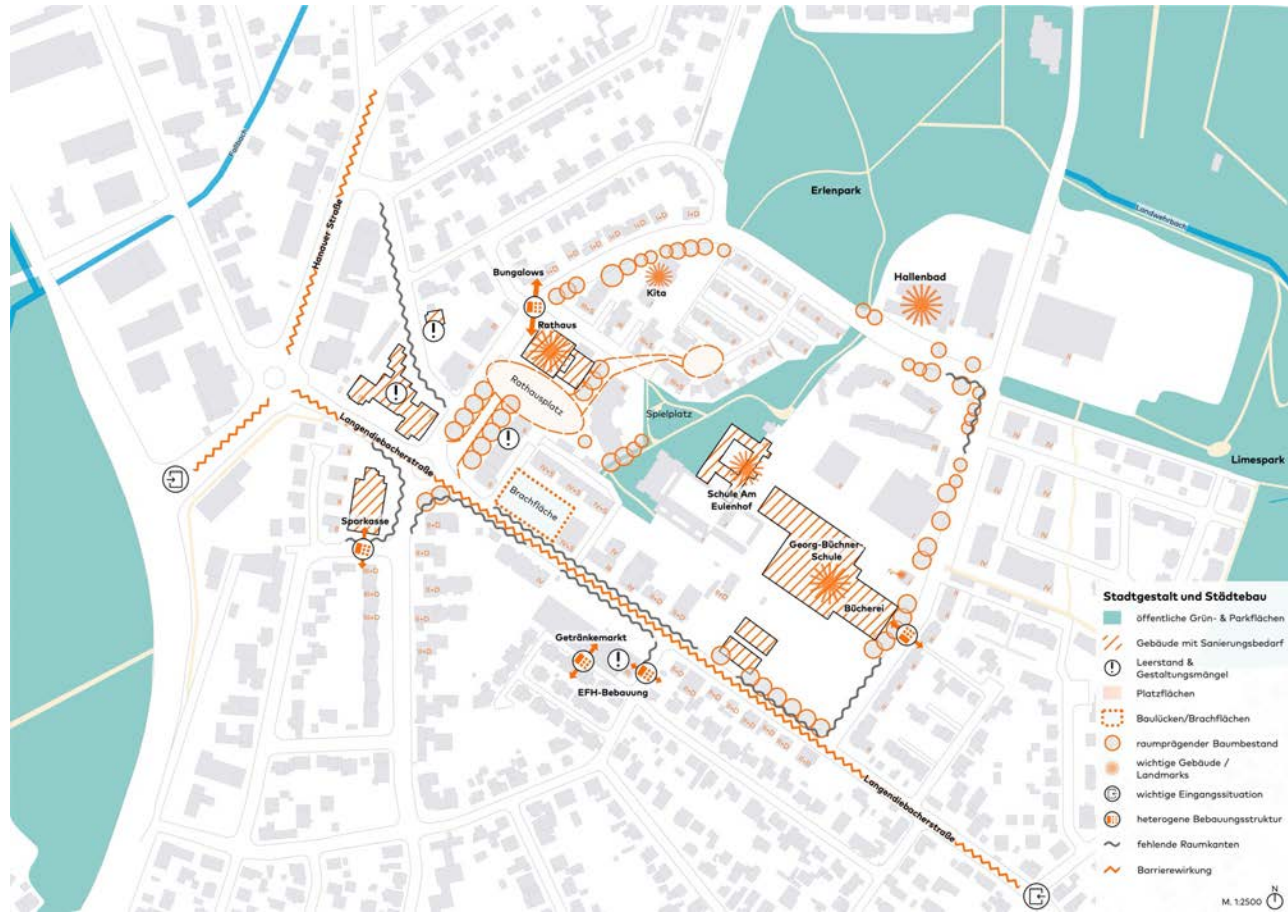
## Gestaltungs- und Nutzungsdefizite



Quelle: Darstellung bb22.

# Städtebauliche Analyse

## Stadtgestaltung & Städtebau



- städtebauliche Dominanten: Rathaus, Bittner-Gebäude, Georg-Büchner-Gesamtschule
- fehlende Raumkanten an städtebaulichen wichtigen Bereichen
- heterogene Bebauungsstruktur: Rathaus mit der gegenüberliegenden eingeschossigen Bungalow-Bebauung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel und bb22; Kartengrundlage: Stadt Erlensee.

# Städtebauliche Analyse

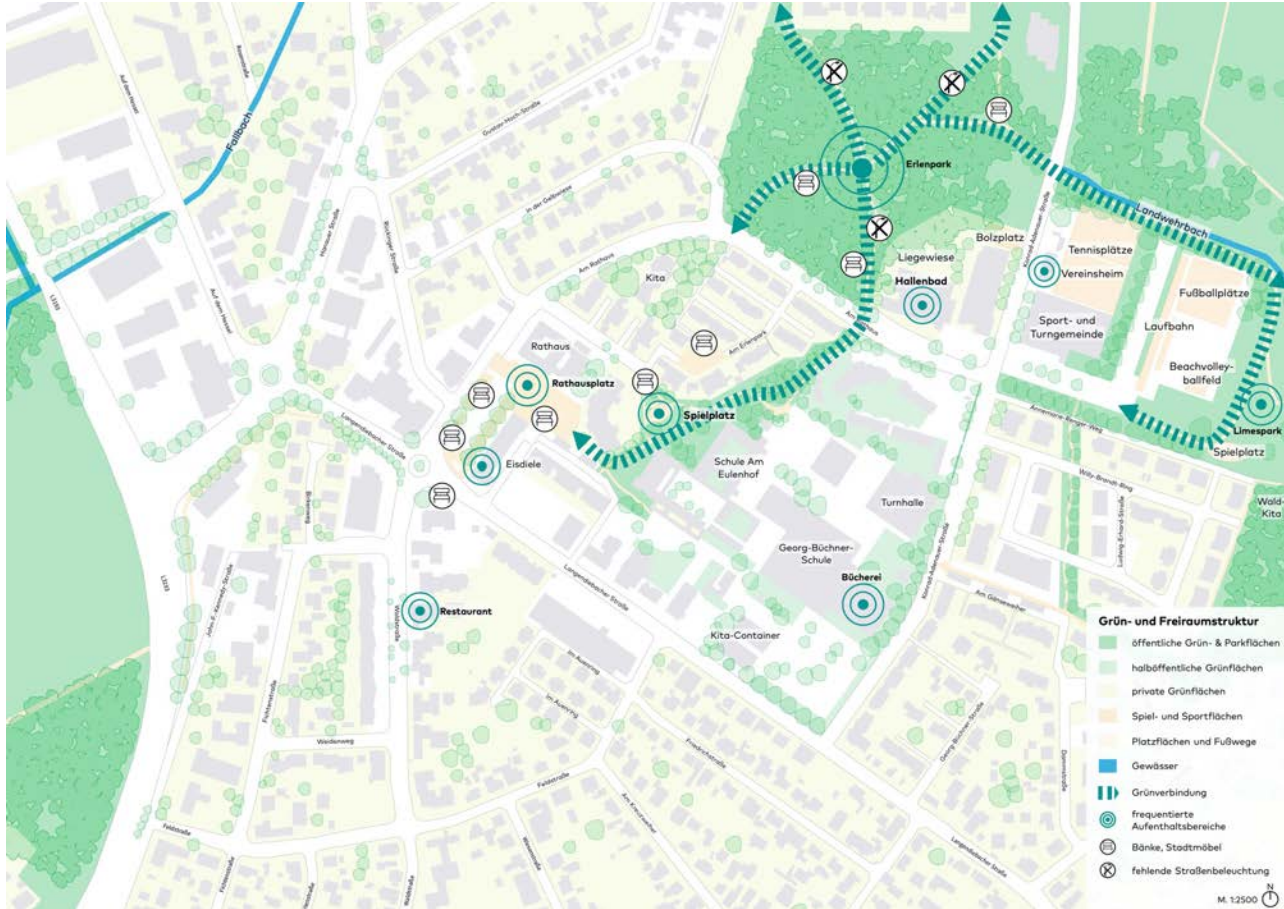
## Stadtgestaltung & Städtebau - Straßenabwicklung Langendiebacher Straße





# Städtebauliche Analyse

## Stadtgestaltung & Städtebau – Grünflächen und Freiräume



- neueröffnete Limespark mit einem vielfältigen Angebot für alle Bevölkerungsgruppen
- stark frequentierte Fuß- und Wegeverbindung vom Rathausplatz bis zum Erlenpark
- teilweise hoher Versiegelungsgrad im Untersuchungsraum
- Erlenpark und der Bolzplatz am Hallenbad werden aufgrund fehlender Beleuchtung als Angsträume wahrgenommen

# Städtebauliche Analyse

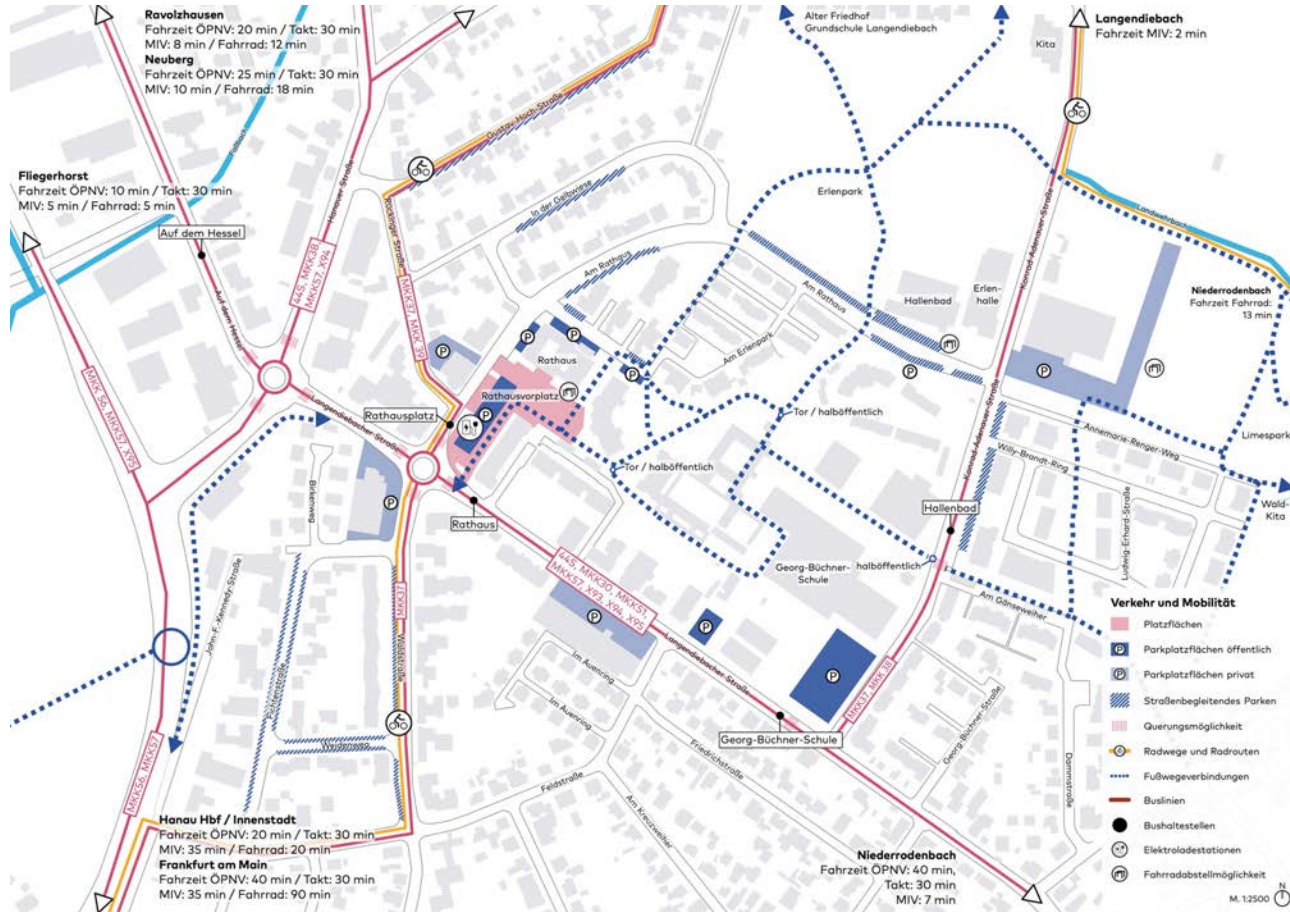
## Immobilienqualitäten – Leerstände & Sanierungsbedarfe



Quelle: Fotos Stadt + Handel.

# Städtebauliche Analyse

## Verkehr & Mobilität



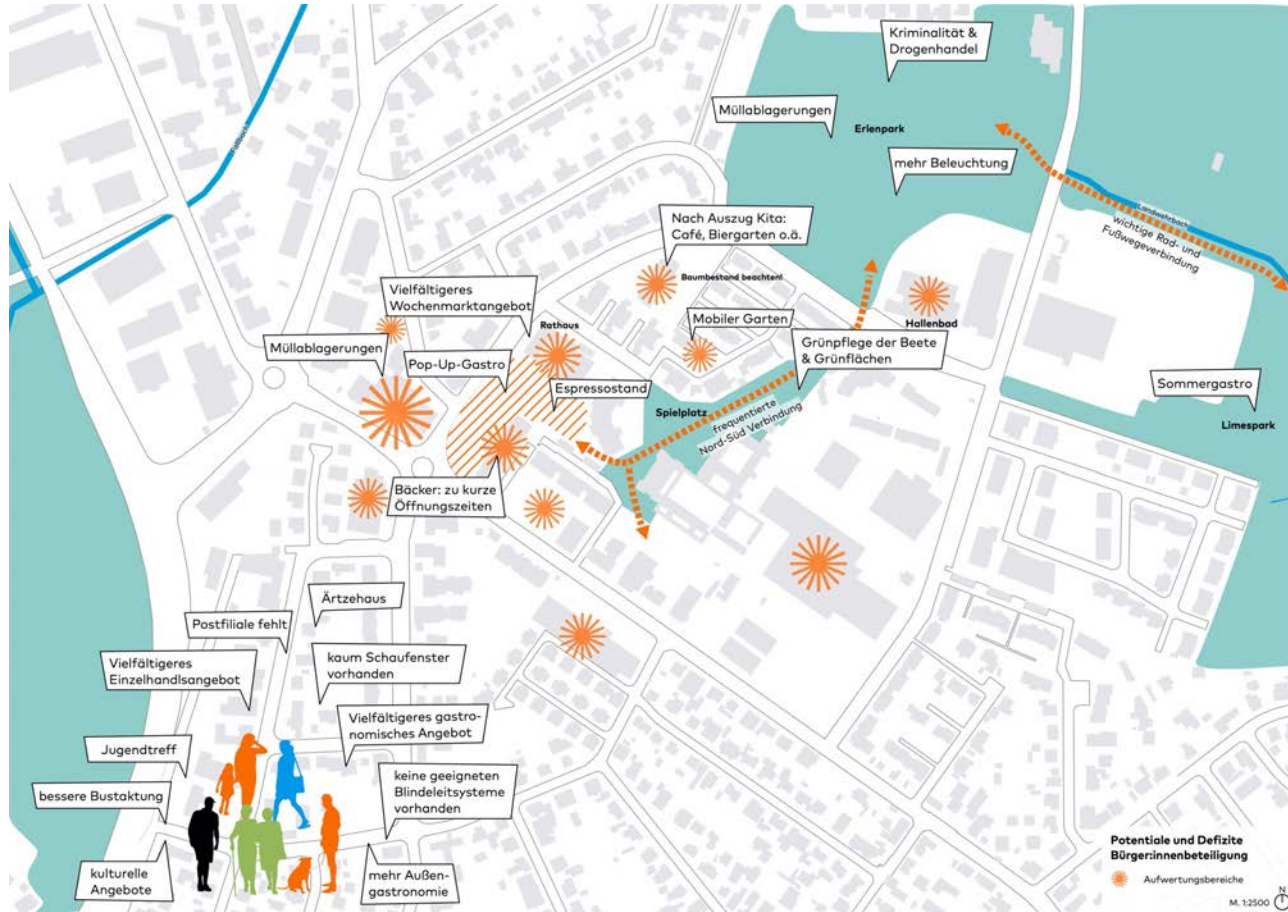
- gut erreichbar durch den MIV
- mit den öffentlichen Verkehrsmitteln nur mit dem Busverkehr erreichbar (30-Minuten-Takt nach Hanau)
- Elektro-Ladestation auf dem Rathausplatz
- Langendiebacher Straße hat eine Barrierewirkung für Fußgänger:innen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel und bb22; Kartengrundlage: Stadt Erlensee.

# SWOT-Analyse

# SWOT-Analyse

## Potenzial-Defizit-Plan – Ergebnisse der Bürger:innenbeteiligung

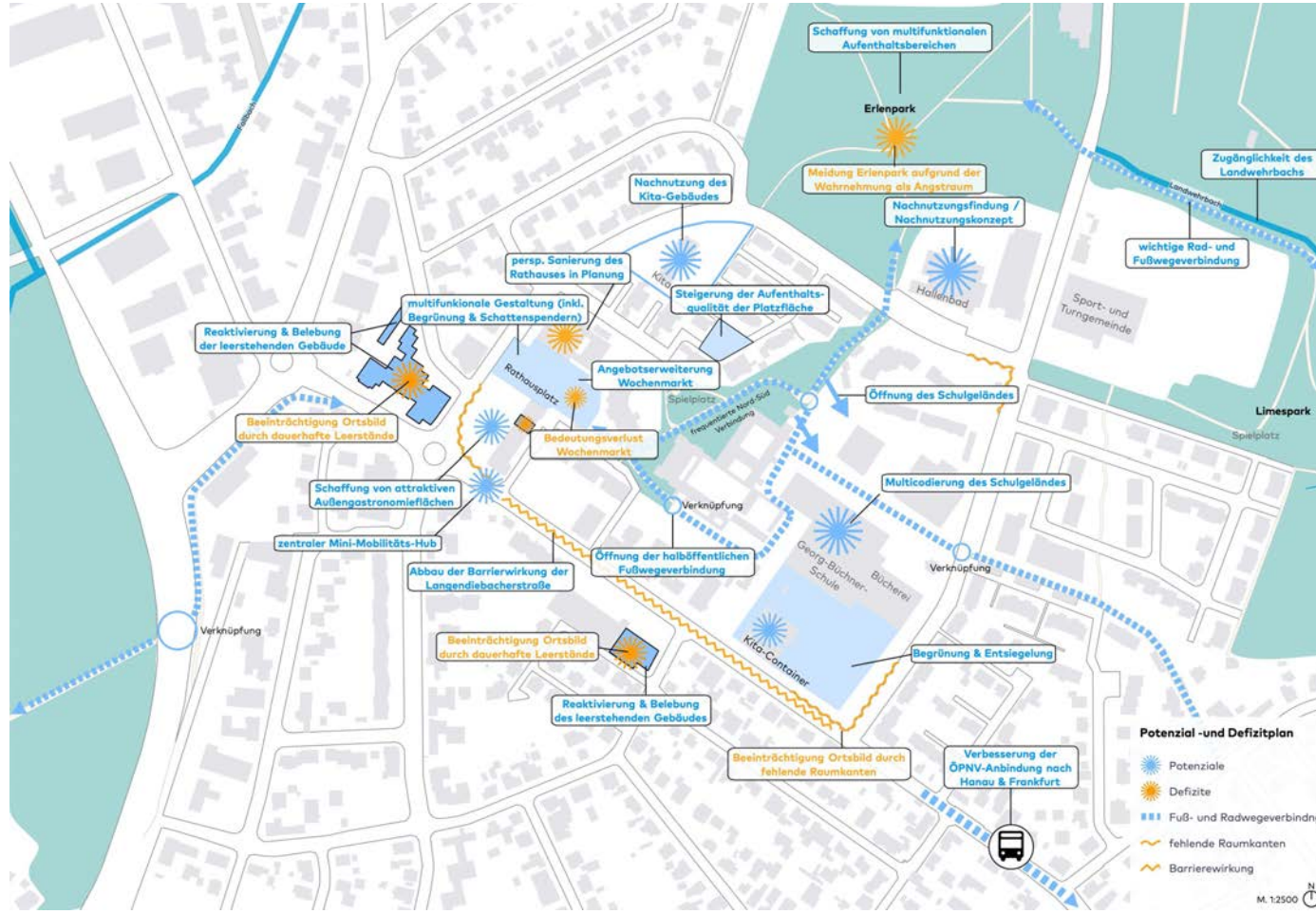


- Fokus von **Aufwertungsmaßnahmen**: ehemalige Kita am Rathaus, der Rathausplatz, das leerstehende Bittner-Gebäude, die Georg-Büchner-Gesamtschule, Bücherei sowie die Ladenzeile
- **fehlendes attraktives Gastronomieangebot**
- **fehlendes vielfältiges Einzelhandelsangebot**
- **fehlender Jugendtreff** und **fehlende kulturelle Angebote** bemängelt
- **bessere Anbindung** mit dem ÖPNV

Quelle: Darstellung Stadt + Handel und bb22; Kartengrundlage: Stadt Erlensee.

# SWOT-Analyse

## Potenzial-Defizit-Plan



### Potentiale

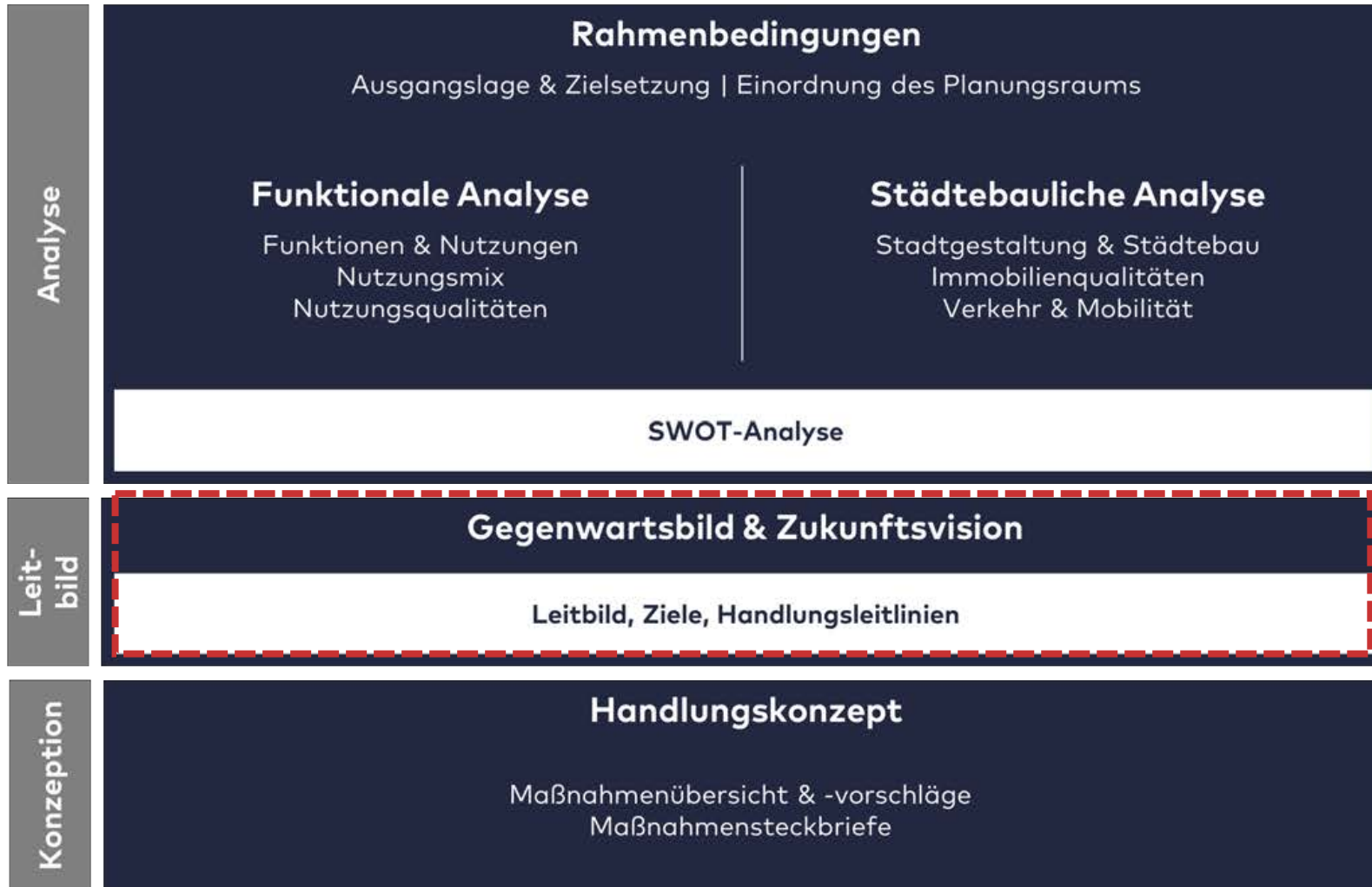
- **Reaktivierung** und Belebung leerstehender Immobilien (z.B. Bittner-Gebäude)
- **multifunktionale Gestaltung** des Rathausplatzes
- **Multicodierung** des Schulstandortes und **Öffnung** des Schulgeländes
- **Schaffung** von attraktiven (Außen-) Gastronomieflächen

### Defizite

- **Beeinträchtigung** des Gesamtbildes der Innenstadt durch **dauerhaft leerstehende** und/oder sanierungsbedürftige Immobilien
- **Trading-Down-Tendenzen** durch **vermehrte Leerstände**
- **Rückgang** der **Frequentierung** aufgrund geringer Aufenthaltsqualität

# Leitbild

## LEISTUNGSBAUSTEINE





# Ergebnisdokumentation: Strategie- und Maßnahmenwerkstatt

## Funktionale Qualitäten

### Funktionen & Nutzungen

- Initiative durch die Bürger:innen, Stadt als „Ermöglicher:in“
- „Bürgerhaus“ als zentraler Anlaufpunkt in der Innenstadt
- sozialen Austausch fördern/Gruppen zusammenbringen
- Räumlichkeiten für Vereine schaffen

### Nutzungsmix

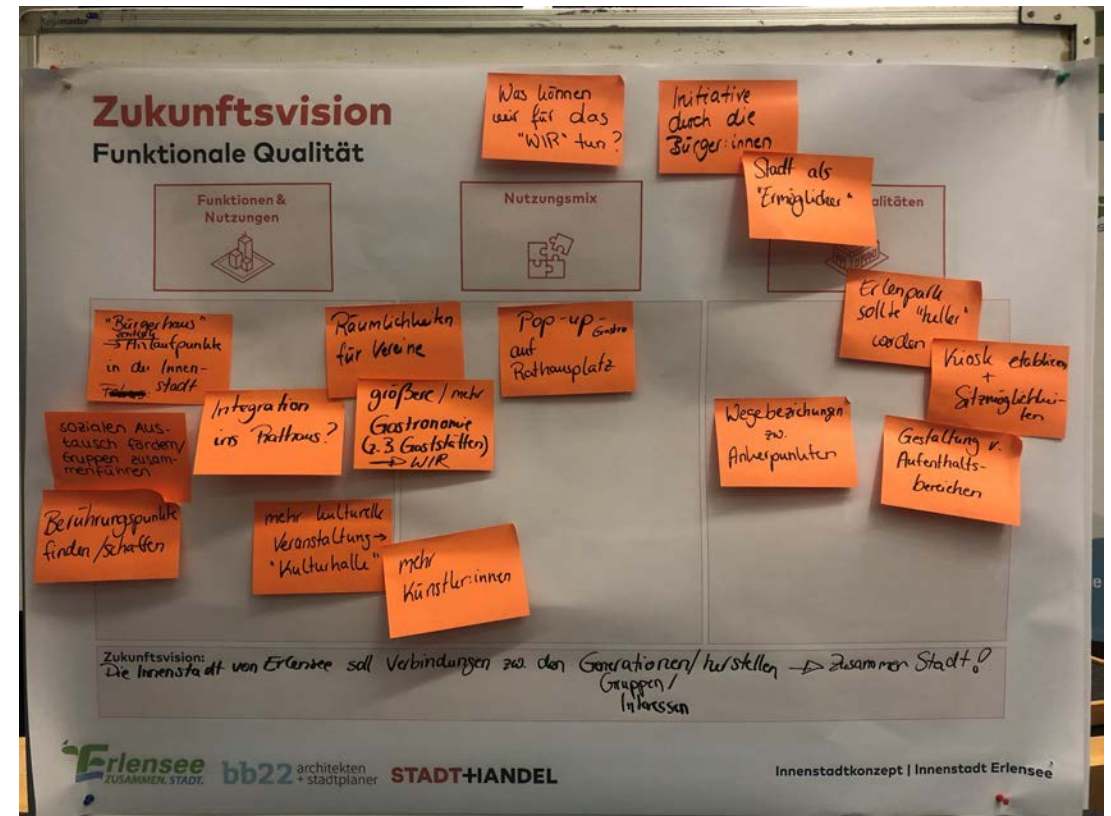
- größere/mehr Gastronomie (z. B. Gaststätten), z.B. Pop-up-Gastronomie auf dem Rathausplatz
- mehr kulturelle Veranstaltungen („Kulturhalle“); mehr Künstler:innen

### Nutzungsqualitäten

- Erlenpark soll heller werden (Kiosk + Sitzmöglichkeiten)
- Gestaltung von Aufenthaltsbereichen
- Wegebeziehungen zwischen Ankernutzungen

## Zukunftsvision

Die Innenstadt von Erlensee soll Verbindungen zwischen den Generationen/Gruppen/Interessen herstellen – „Zusammen Stadt“!



# Ergebnisdokumentation: Strategie- und Maßnahmenwerkstatt

## Städtebauliche Qualitäten

### Stadtgestaltung & Städtebau

- Mehr Verweilmöglichkeiten & attraktiven Aufenthaltsflächen in Kombination mit Außengastronomie
- Begrünung: straßenbegleitendes Grün (Plätze, Straßen), mobile Grünelemente
- einheitlicheres Stadtmobiliar

### Immobilienqualitäten

- Gestaltungsvorschläge/-satzungen für Fassadengestaltung/Werbeflächen einführen
- leerstehende Immobilien zu Co-Working-Spaces umnutzen
- behutsame Gestaltung („nicht alles genehmigen“)

### Verkehr & Mobilität

- mehr Spaziergelegenheiten und Fahrradabstellplätze
- Ladestationen für E-Bikes, Car-Sharing-Angebote
- ÖPNV ist verbesserungsfähig: höhere Taktungen, direkte Verbindungen

### Zukunftsvision

Verweilmöglichkeiten (Grünelemente, Schatten, Angebote für Kinder), gastronomische Angebote, Erreichbarkeit

**Zukunftsvision**  
Städtebauliche Qualität

Stadtgestaltung & Städtebau	Immobilienqualitäten	Verkehr & Mobilität
<ul style="list-style-type: none"><li>- Fußgängerbereiche mit Cafés</li><li>- Straßenbegleit-Grün</li><li>- Schatten/bäume auf Plätzen</li><li>- mobile Grünelemente</li><li>- einheitliches Stadtmobiliar</li><li>- Qualität statt Quantität</li><li>- mehr Grün</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gestaltungsvorschläge (Satzungen?) für Fassadengestaltung/Werbeflächen</li><li>- evtl. leerstehende Immobilien zu Co-Working-Spaces umnutzen</li><li>- behutsame Gestaltung (nicht alles genehmigen)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- mehr Spaziergelegenheiten</li><li>- Fußgängerzone</li><li>- Fahrradabstellplätze</li><li>- Ladestationen E-Bikes</li><li>- Car-Sharing</li><li>- öffentl. Verkehrsverbindungen höhere Taktung/direkte Verbindungen</li></ul>

Zukunftsvision:  
Verweilen (Grün, Schatten, Angebote für Kinder), Gastronomische Angebote, Erreichbarkeit

Erlensee ZUSAMMEN. STADT. bb22 architekten + stadtplaner STADT+HANDEL  
Innenstadtkonzept | Innenstadt Erlensee

# Leitbild

## Zukunftsvision für die Innenstadt von Erlensee

### „Erlensee – die Mitte macht's“

#### Entwicklungsziele

##### 1) (Grün-)Räume erlebbar machen!

- gesamträumliches und zusammenhängendes Freiraumkonzept
- Vernetzung der vorhandenen Grünräume
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- (multifunktionale) Gestaltung der Platzsituationen
- Qualifizierung der grünen Wegeverbindungen

##### 2) Jetzt geht's an die (Bau-)Substanz!

- Transformation der baulichen Substanz: Entwicklung von Nutzungskonzepten für ehem. Nutzungen bzw. Immobilien
- Erweiterung des Angebots (insb. im Bereich der Gastronomie)
- Schaffung von Orten zum Verweilen

##### 3) Mobilität auf neuen Wegen entwickeln!

- Verbesserung der Erreichbarkeit
- kohärentes Fuß- und Radwegenetz
- neue und nachhaltige Mobilitätsformen

##### 4) „Zusammen. Stadt.“: Eine Innenstadt gemeinsam und für Alle entwickeln!

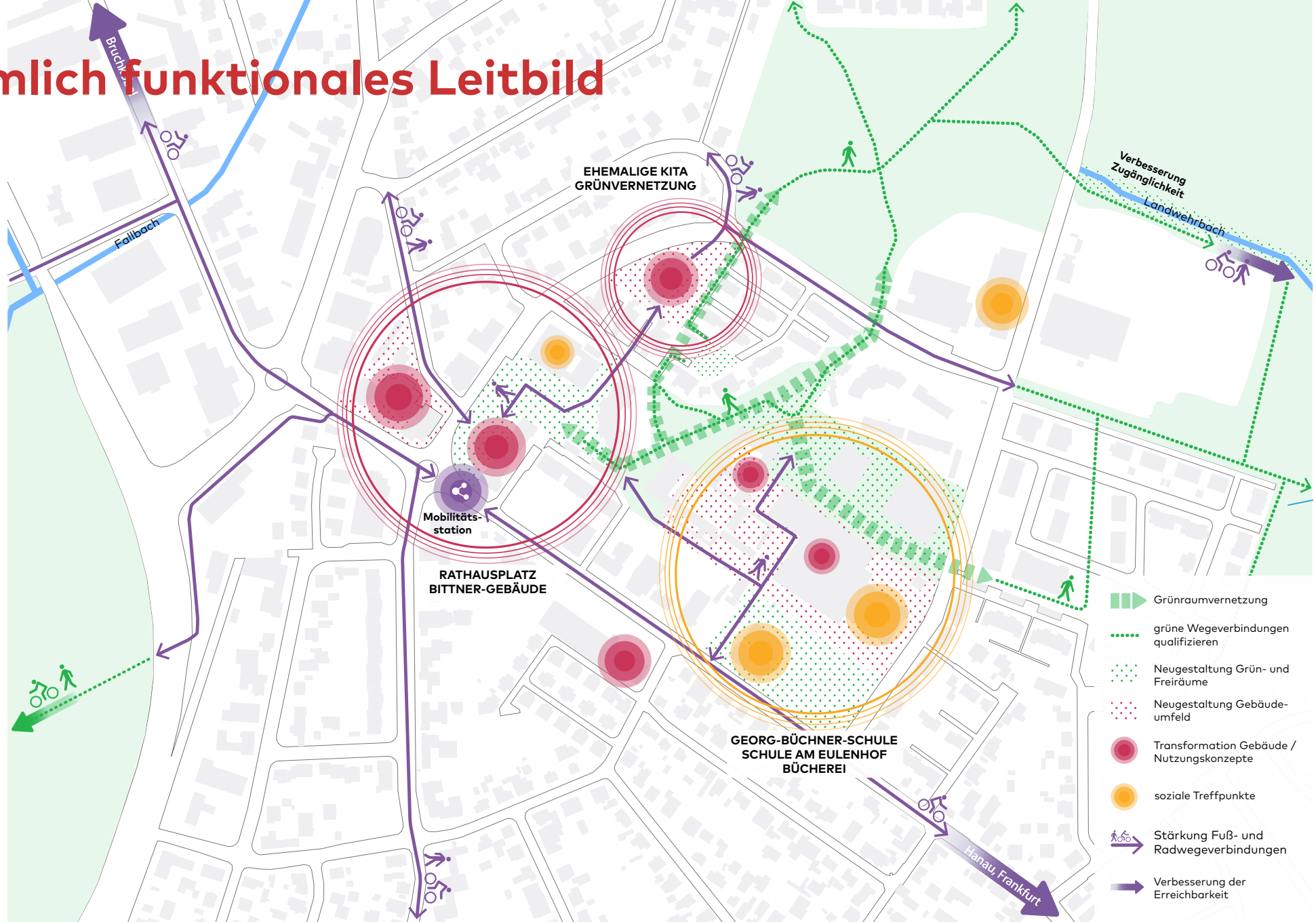
- Orte des sozialen Austauschs schaffen (z.B. Jugendtreff)
- Bewohner:innen jedes Alters zusammenbringen (Zusammenhalt stärken)
- Bürger:innen bewusst in weitere (Innenstadt-)Entwicklungen einbeziehen sowie Einbindung weiterer Akteursgruppen (u. a. Vereine)



# Erlensee – die Mitte macht's



# Räumlich funktionales Leitbild









# Handlungs- konzept

# Maßnahmenübersicht



# 1. (Grün-) Räume erlebbar machen!





## Maßnahmenkatalog

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kurzbeschreibung	Priorität	Umsetzungshorizont
M 1.1	Erarbeitung eines innerstädtischen & zusammenhängenden Freiraumkonzeptes	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Multifunktionale Gestaltung der Platzsituationen</li> <li>▪ Einrichtung von einheitlichen Grünelementen</li> <li>▪ Qualifizierung von Wegeverbindungen</li> <li>▪ Schaffung von neuen Sitzmöglichkeiten</li> </ul>	 mittel	 mittelfristig
M 1.2	Beleuchtungskonzept Erlenpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erneuerung der Beleuchtung im Erlenpark, um Angsträume zu vermeiden</li> <li>▪ Attraktivierung der Eingangsbereiche</li> <li>▪ Einrichtung schattenspendender Gestaltungselemente</li> </ul>	 hoch	 mittelfristig
M 1.3	Multifunktionale Gestaltung des Rathausplatzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchführung kleinteiliger Veranstaltungen auf dem Rathausplatz</li> <li>▪ Einrichtung eines mobilen „Stadtgartens“</li> </ul>	 hoch	 mittelfristig
M 1.4	Gestaltung der Freifläche „Am Erlenpark“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einrichtung eines urbanen Gartens im Zuge des Projektes „Essbare Stadt“</li> <li>▪ Ausbau bestehender Sitz- und Spielmöglichkeiten</li> </ul>	 mittel	 kurzfristig

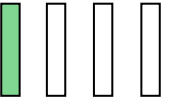


# 1. (Grün-) Räume erlebbar machen!

## Maßnahmenkatalog

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kurzbeschreibung	Priorität	Umsetzungshorizont
M 1.5	Multicodierung des Schulgeländes	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Öffnung des Schulgeländes in Richtung Grünfläche</li><li>▪ Entsiegelung und Begrünung des Schulhofes (Projekt Essbare Stadt)</li><li>▪ zeitweise Zugänglichkeit für alle Bürger:innen (Veranstaltungen etc.)</li></ul>	 mittel	 langfristig
M 1.6	Schaffung mobiler Grün- und Sitzelemente	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Förderung von innerstädtischen Begrünungsmaßnahmen</li><li>▪ Entgegenwirken städtischer Wärmeinseln</li><li>▪ Steigerung der Aufenthalts- und Verweilqualität der Innenstadt</li></ul>	 hoch	 mittelfristig

# M 1.6 Schaffung mobiler Grün- und Sitzelemente



## Projektbeschreibung:

Die Schaffung mobiler Grün- und Sitzelemente tragen zu einer Gesamtattraktivität der Innenstadt bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität in Straßenzügen und Plätzen für verschiedene Zielgruppen.

Gleichzeitig stellt die Maßnahme einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas dar. Durch den sehr kurzfristigen Umsetzungszeitraum lässt sich ein schnell sichtbarer Beitrag in Bezug Aufenthalts- und Verweildauer in der Innenstadt herstellen.

Ein:e Innenstadtbetreuer:in kann für die Pflege und Instandhaltung der Grünelemente und des Mobiliars eingesetzt werden. Kooperationen könnten sich mit dem bereits bestehenden Projekt „Essbare Stadt“ ergeben.

## Zielsetzung:

- Förderung von innerstädtischen Begrünungsmaßnahmen
- Entgegenwirken städtischer Wärmeinseln
- Steigerung der Aufenthalts- und Verweilqualität der Innenstadt

**Verortung:** Innenstadtbereich

## Federführung:

- Stadtverwaltung Erlensee

## Kooperationspartner:innen:

- Bürger:innen
- Georg-Büchner-Gesamtschule
- Projektinitiator: innen „Essbare Stadt“
- ...




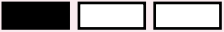




## Finanzierung:

- Fördermittel
- ...




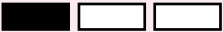


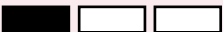

## 2. Jetzt geht's an die (Bau-)Substanz!

### Maßnahmenkatalog

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kurzbeschreibung	Priorität	Umsetzungshorizont
M 2.1	Nutzungskonzept für Bittner-Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>Integriertes Nutzungskonzept (Co-Working, Ateliers, Wohnen, Gastronomie etc.)</li> <li>Reaktivierung und Instandsetzung der Gebäudesubstanz</li> <li>Aufwertung des Gebäudeumfeldes</li> </ul>	 hoch	 langfristig
M 2.2	Niederschwellige Angebote in Leerständen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erprobungsflächen und Pop-Up-Stores in leerstehenden Gebäuden und Ladelokalen</li> <li>z.B. Tauschbörsen, Keramikwerkstatt, Jugendtreff, Pop-Up-Kino etc.</li> </ul>	 mittel	 kurzfristig
M 2.3	Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes des ehemaligen Kita-Gebäudes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Integriertes Nutzungskonzept (Co-Working, Biergarten/Café und evtl. Aufstockung)</li> <li>Aufwertung des Gebäudeumfeldes: Erhalt des Baumbestandes, Schaffung neuer Sitzgelegenheiten</li> </ul>	 hoch	 langfristig
M 2.4	Teilweise Umnutzung der Parkplatzfläche der Georg-Büchner-Schule	<ul style="list-style-type: none"> <li>neues Parkraumkonzept</li> <li>Integration von neuen Nutzungen, z.B. Kulturcafé in Kooperation mit Gesamtschule unter Einbeziehung des Wegzuges der Kita-Container</li> <li>Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen</li> </ul>	 mittel	 langfristig





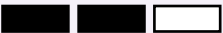


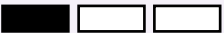

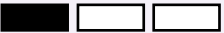
## 2. Jetzt geht's an die (Bau-)Substanz!

### Maßnahmenkatalog

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kurzbeschreibung	Priorität	Umsetzungshorizont
M 2.5	Erweiterung des Angebotes der Innenstadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gastronomie z.B. Sommergastro Limespark, Biergarten der Kita, Pop-Up-Gastro Rathausplatz, espressostand etc.</li> <li>Einzelhandel z.B. Pop-Up-Stores, Verbesserung des Marktangebote</li> </ul>	 hoch	 mittelfristig
M 2.6	Gestaltungsvorschläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>z.B. für Schaufenster und Werbeanlagen</li> <li>Leitfaden mit Gestaltungshinweisen und Best-Practise-Beispielen</li> <li>Projekte des Innenstadtnetzwerkes</li> </ul>	 gering	 kurzfristig
M 2.7	Fassaden- und Dachflächennutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fassadengestaltung (z.B. Fassadenbegrünung und Bemalung)</li> <li>Leitfaden für Immobilieneigentümer:innen</li> <li>Dachflächennutzungen (Dachbegrünung, Photovoltaik, Dachgärten)</li> </ul>	 mittel	 mittelfristig
M 2.8	Baustellenmarketing	<ul style="list-style-type: none"> <li>z.B. Begrünung von Baustellengerüsten gegen eine negatives Erscheinungsbild (z.B. Sanierung Rathaus)</li> </ul>	 gering	 mittelfristig

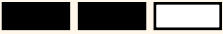



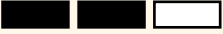
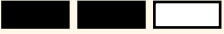





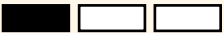
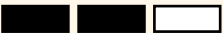
# 3. Mobilität auf neuen Wegen entwickeln!

## Maßnahmenkatalog

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kurzbeschreibung	Priorität	Umsetzungshorizont
M 3.1	Erarbeitung eines integrierten und zusammenhängenden Verkehrskonzeptes	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewährleistung von kleinteiligen, alternativen Mobilitätsformen</li> <li>▪ Schaffung von alternativen Möglichkeiten zum ÖPNV und MIV (z.B. Mitfahrbank)</li> </ul>	 hoch	 langfristig
M 3.2	Errichtung einer Mobilitätsstation am Rathausplatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung von multimodalen Verkehrsangeboten</li> <li>▪ Car-Sharing-Angebote</li> <li>▪ Weitere Elektroladestationen (Auto + Fahrräder)</li> </ul>	 mittel	 mittelfristig
M 3.3	Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes zwischen Ankernutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ z.B. neue Fußwegeverbindung in Richtung Aldi</li> <li>▪ West-Ost-Fußwegeverbindung ausbauen</li> <li>▪ Neue Radwegeverbindungen</li> </ul>	 mittel	 mittelfristig
M 3.5	Schaffung von Fahrradabstellplätzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ z.B. auf dem Rathausplatz mit Überdachung und Ladestation</li> </ul>	 mittel	 kurzfristig
M 3.6	Fußgängerüberquerungen im Bereich Langendiebacher Straße		 mittel	 kurzfristig

# 4. „Zusammen. Stadt.“: Eine Innenstadt gemeinsam & für Alle entwickeln!

## Maßnahmenkatalog

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kurzbeschreibung	Priorität	Umsetzungshorizont
M 4.1	Bürgerhaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zentrale Anlaufstelle für alle Bürger:innen</li> <li>Integration im Rathaus</li> </ul>	 mittel	 mittelfristig
M 4.2	Jugendtreff	<ul style="list-style-type: none"> <li>z.B. auf der Fläche der Kita-Container oder im leerstehenden Gebäudeteil des Getränkemarktes</li> </ul>	 hoch	 kurzfristig
M 4.3	Räumlichkeiten für Vereine schaffen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Öffnung der leerstehenden Gebäude (Zwischennutzungen)</li> </ul>	 mittel	 mittelfristig
M 4.4	Initiierung von kulturellen Veranstaltungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veranstaltungen im Freien (Erlenpark, Rathausplatz)</li> </ul>	 mittel	 mittelfristig
M 4.5	zentraler Kommunikationskanal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Netzwerkaufbau (Innenstadtnetzwerk)</li> <li>Infos, Raumsuche, Hausaufgabenhilfe, Angebote/Gesuche (z.B. für Immobiliensuchende)</li> </ul>	 hoch	 mittelfristig
M 4.6	Regelmäßige Aufräumaktionen im Erlenpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>z.B. durch Schulkinder, Bewusstsein schaffen</li> </ul>	 mittel	 kurzfristig
M 4.7	Attraktivierung des Wochenmarktes	<ul style="list-style-type: none"> <li>z.B. Angebotserweiterung, Vereine können Stände aufbauen, Kaffeestand zieht Menschen an (fördert den Austausch)</li> </ul>	 mittel	 kurzfristig

**STADT+HANDEL**

**bb22** architekten  
+ stadtplaner