



## GEMEINDE GLATTBACH | GEMEINDERATSKLAUSUR

für das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)  
und die Vorbereitenden Untersuchungen (VU)  
16.09.2023



Gefördert durch  
Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



## ABLAUF

Die Klausurtagung des Gemeinderates im Rahmen des ISEK sowie VU-Verfahrens der Gemeinde Glattbach fand am Samstag, den 16.09.2023, im Seminarzentrum Rückersbach statt. Es nahmen 12 Gemeinderatsmitglieder teil.

bis 9:30 Uhr

Ankunft - Begrüßungskaffee

09:30 Uhr

Beginn und Begrüßung

09:35 Uhr

Impulsvortrag

Herr Bgm. Holzemer, Markt Frammersbach

10:45 Uhr

Kurzpräsentation

Frau Thrum, arc.grün

11:00 Uhr

Erarbeitung der Ziele – Gruppe

12:30 Uhr

Pause mit Mittagessen

13:30 Uhr

Projekterarbeitung und -priorisierung – Plenum

14:30 Uhr

Ausblick

*Im Anhang befinden sich die Präsentationen von Herrn Bürgermeister Holzemer sowie Frau Thrum.*

Instagram:



## IMPULSVORTRAG

Zu Beginn der Gemeinderatsklausur berichtete Herr Bgm. Holzemer über seine Erfahrungen mit der Erarbeitung sowie der Umsetzung des ISEK im Markt Frammersbach.

Die Städtebauförderung war für den Ortsentwicklungsprozess ein „großer Segen“. Maßgeblich für den Erfolg sind:

- die Städtebauförderung,
- das gemeinsame Leitbild,
- die Einigkeit im Gemeinderat,
- Bürgerbeteiligungen sowie
- Konsequenz und langer Atem bei der Umsetzung.

Im Anschluss an diesen interessanten Vortrag, bot sich den Gemeinderäten die Möglichkeit noch weitere Fragen zu stellen. Herr Bgm. Holzemer wurde um 12:30 verabschiedet.



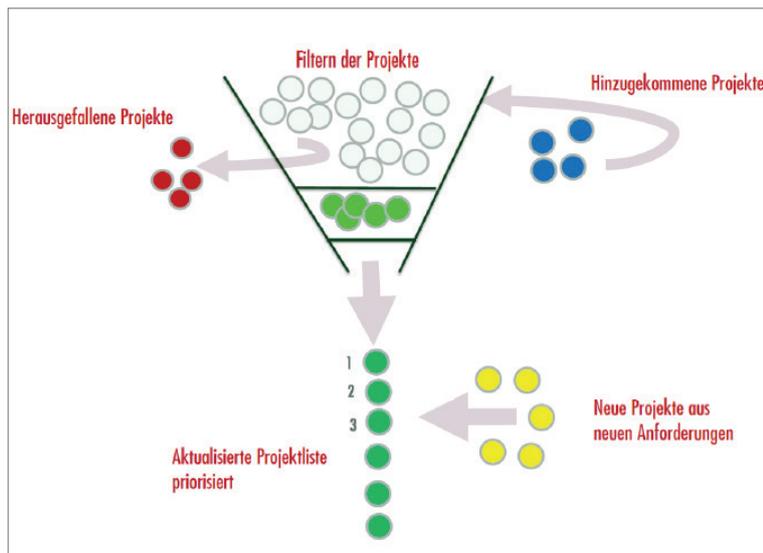
## Umsetzung - Einzelmaßnahmen



## KURZPRÄSENTATION

Im Rahmen eines kurzen Impulsvortrages stellte Frau Thrum einen Überblick über den aktuellen Bearbeitungsstand dar und fasste anschließend die Ergebnisse der Analyse sowie des Beteiligungsverfahrens zusammen. Das Büro arc.grün hat im Rahmen der Analyse die vorhandenen Konzepte von Prof. Gebhardt und dieSteg zusammengeführt.

Im Anschluss daran wurde die Aufgabenstellungen erörtert. Die herausgearbeiteten Ergebnisse (Leitbild sowie Maßnahmen) wurden schrittweise mithilfe verschiedener Methoden bewertet, mit dem Ziel ein abgestimmtes Leitbild sowie eine aktualisierte Maßnahmenliste zu erarbeiten. Abschließend wurde diese Liste hinsichtlich der wichtigsten sowie kurzfristig umzusetzenden Maßnahmen priorisiert.



# 1. ZIELERARBEITUNG



Im Rahmen der Beratungen von *dieSteg* sowie Prof. Gebhardt sind Leitbilder entstanden, die in dieser Arbeitsphase mit den Gemeinderatsmitgliedern überprüft werden sollten. In je einer Gruppe konnten die Anwesenden zum einen das Leitbild des Gesamtortes, zum anderen die Sanierungsziele für die Ortsmitte überprüfen und weiter definieren. Am Ende wurden die Ergebnisse von einem Gruppensprecher zusammengefasst und im Plenum besprochen.

Eine intensive Diskussion der Leitbilder zeigt, dass diese weiterhin von Bedeutung sind und kaum geändert werden müssen.

## Leitbild Gesamtort

Wichtigstes Ziel ist es, die Entwicklung der Gemeinde voranzutreiben. Dabei soll aber der (städtebauliche) Charakter weiterhin erhalten bleiben. Daher ist es von besonderem Interesse, Glattbach einerseits als Wohngemeinde zu erhalten sowie andererseits die soziokulturelle Infrastruktur für alle Altersklassen weiter zu fördern (Freizeit, Vereine, Betreuung, Wohnen, Versorgung). Wichtig ist dabei die stetige Anpassung an den Klimawandel sowie das natürliche Umfeld zu pflegen und zu erhalten. Die Gemeinde Glattbach soll auch weiterhin ein lebenswerter, attraktiver, natur- und zukunftsorientierter Ort bleiben. Projekte: Waldkindergarten, Grillplatz, Schule, Turnhalle, Seniorenwohnheim

## Sanierungsziele Altort

Mit den vorgegebenen Sanierungszielen besteht Einvernehmen. Leerstände sind zwar von untergeordneter Bedeutung, jedoch sind diese - falls vorhanden - zu aktivieren. Zudem sollte das Kleingewerbe im Ortskern mitgenannt werden. Punkt 2, 3 und 9 sind gemeinsam zu betrachten. Ein Zugewinn an öffentlichen Grün- und Freiflächen kann auch auf derzeit bebauten Flächen erreicht werden. Projekte: Schule, Feuerwehr, Kirche



**Sanierungsziele Altort**

Erhalt des Gebäudebestandes durch energetische Sanierung und Modernisierung unter Beachtung des denkmalgeschützten und umweltschonenden Gebäudebestandes ① ✓

Aktivierung von Leerständen für Wohn- und Gewerbenutzung ②

Aktivierung von minderwertigen Gebäuden für Wohn- und Gewerbenutzung ③

Nutzung der Hauptstraße, um strukturelle und funktionale Missstände zu beseitigen ④ ✓

Halting innerstädtischer Platzsituationen und zielgerichtete Aufwertung und Integration, insbesondere zur Ausbildung einer Ortsmitte ⑤

Entwicklung und gestalterisch-funktionale Aufwertung von öffentlichen Grün- & Freizeiträumen ⑥

Aktivierung von Eigenheimen zur Aufwertung privater Freizeiträume ⑦ in Verbindung mit Punkt 4

Anpassung der öffentlichen Räume und des Wohnumfeldes an die Herausforderungen der Klimawandelauswirkungen/ lokale Klimaanpassungsmaßnahmen in Synergie ⑧ ✓

⑨ Erhalt v. Kleingewerbe i. Ortskern in Verbindung mit P. 2+3

*Ortsmitte aktiviert*

① Weiterentwicklung Kirche?  
 ② Von untergeordneter Bedeutung  
 ③ kein Ziel  
 ④ kein Ziel  
 ⑤ Zugewinn durch Umnutzung von derzeit bebauten Grundstücken  
 ⑥ Vorkaufrecht erwägen  
 Schule - Entwicklung prioritär  
 Kirche  
 Feuerwehr

**Leitbild Gesamtort**

Glattbach ist ein lebenswerter, attraktiver, natur- und zukunftsorientierter Ort

Dorfliches Charakter erhalten und stärken

Entwicklung und Stärkung der Gemeinde als attraktiven Wohnort für alle (naturnahes Wohnen)

Stärkung und Erhalt der Funktionen Wohnen, Freizeit, Versorgung und Betreuung

Neue Mitte Glattbach - identitätsstiftendes Zentrum schaffen

Aufwertung des Ortsbildes privat und öffentlich

Aufwertung und Verknüpfung der Mobilitätsknoten

Anpassung des Bestandes und der Strukturen an den demographischen Wandel

Anpassung an den Klimawandel und ökologische Erneuerung

- Charakter soll erhalten bleiben  
 - Ziel Entwicklung + Stärkung der Gemeinde  
 ↳ z.B. Bedarfsgerechte Vereinsförderung  
 - Glattbach soll als Wohngemeinde erhalten werden und ausbauen  
 ↳ Wohnraum  
 ↳ Senioren (wahre Betreuung/ Versorgung) ↳ Freizeit Angebote (stellen)  
 ↳ Versorgung  
 - Anpassung an den Klimawandel  
 ↳ Energetische Gebäudeanpassung

Projekte:

- Waldkindergarten
- Grillplatz
- Schule
- Turnhalle
- Seniorenwohnheim

*Dorflisch → modern  
 ↳ Nachbarschaft  
 ↳ Vereine  
 ↳ Ortszentrum  
 ↳ im Zukunftsbild*

## 2. PROJEKTERARBEITUNG

Im nächsten Arbeitsschritt erhielten die Gemeinderatsmitglieder ein Handout mit den 32 Maßnahmen aus den Konzepten von *dieSteg* und *Prof. Dr. Gebhardt*. Während der Mittagspause konnten sich die Gemeinderäte in die Maßnahmenliste einarbeiten. Ziel war es, die Projekte zu evaluieren und zu filtern. Anschließend wurde diese Liste im Plenum diskutiert. Dabei wurden einige Projekte gestrichen, ergänzt und aktualisiert. Die Maßnahmen wurden zudem von den Gemeinderatsmitgliedern beschrieben. Eine detailliertere Vertiefung wird im Rahmen der Maßnahmenentwicklung unter anderem als Handlungsleitfaden sowie in Varianten durch das Büro arc.grün erfolgen. Die Projekte Schulentwicklung sowie die Kirche werden hierbei in einem umfassenderen Rahmen bearbeitet.

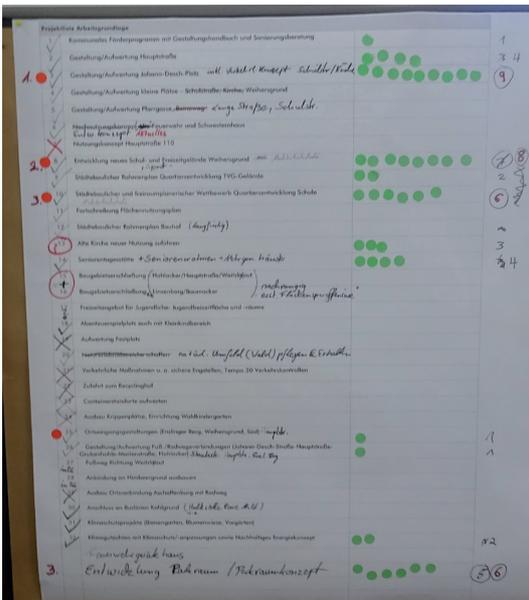


✓ 1	Kommunales Förderprogramm mit Gestaltungshandbuch und Sanierungsberatung
✓ 2	Gestaltung/Aufwertung Hauptstraße
✓ 3	Gestaltung/Aufwertung Johann-Desch-Platz <i>inkl. Verkehrskonzept Schulstr/Kirche</i>
✓ 4	Gestaltung/Aufwertung kleine Plätze – Schulstraße, Kirche, Weihergrund
✓ 5	Gestaltung/Aufwertung Pfarrgasse, <del>Beimweg</del> <i>lange Straße, Schulstr.</i>
✓ 6	Nachnutzungskonzept <del>Feuerwehr</del> und Schwesternhaus
✗	Entw. konzept <i>Aktuelles</i>
✗	Nutzungskonzept Hauptstraße 110
✓ 8	Entwicklung neues Schul- und Freizeitgelände Weihergrund <i>1. part</i>
✓ 9	Städtebaulicher Rahmenplan Quartiersentwicklung TVG-Gelände
✓ 10	Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb Quartiersentwicklung Schule
✓ 11	Fortschreibung Flächennutzungsplan
✓ 12	Städtebaulicher Rahmenplan Bauhof <i>(langfristig)</i>
○ 13	Alte Kirche neuer Nutzung zuführen
✓ 14	Seniorentagesstätte <i>+ Seniorenwohnen + Mehrgen. Häuser</i>
○ 15	Baugebieterschließung <i>(Hohlacker/Hauptstraße/Weitzkyaut)</i>
○ 16	Baugebieterschließung <i>(Linsenberg/Baumacker)</i>
✓ 17	Freizeitangebot für Jugendliche: Jugendfreizeitfläche und -räume
✓ 18	Abenteuerspielplatz auch mit Kleinkindbereich
✗ 19	Aufwertung Festplatz
✗ 20	Naturerlebnisbereiche schaffen <i>na + uml. Umfeld (Wald) pflegen &amp; erhalten</i>
✗ 21	Verkehrliche Maßnahmen u. a. sichere Engstellen, Tempo 30 Verkehrskontrollen
✗ 22	Zufahrt zum Recyclinghof
✗ 23	Containerstandorte aufwerten
✗ 24	Ausbau Krippenplätze, Einrichtung Waldkindergarten
✓ 25	Ortseingangsgestaltungen (Enzlinger Berg, Weihergrund, Süd) <i>+ amplstr.</i>
✓ 26	Gestaltung/Aufwertung Fuß-/Radwegeverbindungen (Johann-Desch-Straße-Hauptstraße-Grubenhöhle-Marienstraße; Hohlacker) <i>Stadtsstr. - amplstr. - Emil Berg</i>
✓ 27	Fußweg Richtung Weitzkyaut
in 26	Anbindung an Himbeergrund ausbauen
in 26	Ausbau Ortsverbindung Aschaffenburg mit Radweg
✓ 29	Anschluss an Buslinien Kahlgrund <i>(Hohlacker/Rose Moll)</i>
✓ 30	Klimaschutzprojekte (Bienengarten, Blumenwiese, Vorgärten)
✓ 31	Klimagutachten mit Klimaschutz-/anpassungen sowie Nachhaltiges Energiekonzept
✓ 32	<i>Feuerwehrgerätehaus</i>
	<i>Entwicklung Parkraum / Parkraumkonzept</i>

### 3. PROJEKTPRIORISIERUNG

Am Ende erhielten die Mitglieder des Gemeinderats jeweils 5 grüne Punkte zur Kennzeichnung des vorrangigen Projekts für die Ortsentwicklung von Glattbach.

Im Plenum konnten daraufhin noch die am schnellsten umzusetzenden Maßnahmen bewertet werden. Die Gemeinderatsmitglieder einigten sich auf vier Projekte (rote Punkte), die unverzüglich in Angriff genommen werden sollen.



## ERGEBNIS PROJEKTLISTE

Nachfolgend ist das Ergebnis der Projektbearbeitung aufgezeigt. Die Anzahl der Punkte sind in den Klammern zu erkennen. Rot markiert sind die kurzfristig anzugehenden Projekte.

<b>Gestaltung/Aufwertung Johann-Desch-Platz inklusive Aufwertung/Ordnung Schulstraße/Kirche [9]</b>
<b>Entwicklung neues Schul-, Sport und Freizeitgelände Weihergrund [8]</b>
<b>Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb Quartiersentwicklung Schule [6]</b>
Parkraumkonzept und Entwicklung Parkraum [6]
Seniorentagesstätte sowie Senioren-/Mehrgenerationenwohnen [4]
Gestaltung/Aufwertung Hauptstraße [4]
Nutzungskonzept Kirche Mariä Himmelfahrt [3]
Städtebaulicher Rahmenplan Quartiersentwicklung TVG-Gelände [2]
Klimagutachten mit Klimaschutz/-anpassungen sowie Nachhaltiges Energiekonzept [2]
Kommunales Förderprogramm mit Gestaltungshandbuch und Sanierungsberatung [1]
Gestaltung/Aufwertung Fuß-/Radwegeverbindungen (Johann-Desch-Straße, Hauptstraße-Grubenhohle-Marienstraße, Hohlacker, Weitzkaut Staatsstraße-Hauptstraße-Enzlinger Berg, Richtung Himbeergrund) [1]
<b>Ortseingangsgestaltungen (Enzlinger Berg, Weihergrund, Süd, Hauptstraße) [1]</b>
Gestaltung/Aufwertung kleine Plätze – Weihergrund [0]
Gestaltung/Aufwertung Pfarrgasse, Lange Straße, Schulstraße [0]
Entwicklungskonzept Feuerwehr und Schwesternhaus [0]
Fortschreibung Flächennutzungsplan [0]
Städtebaulicher Rahmenplan Bauhof [0]
Perspektivische nachhaltige Baugebieterschließungen (Hohlacker/Hauptstraße/Weitzkaut, Linsenberg/Baumacker) [0]
Freizeitangebot für Jugendliche: Jugendfreizeitfläche und -räume [0]
Abenteuerspielplatz auch mit Kleinkindbereich [0]
Nachhaltige Landschaftspflege (Wald und Wiesen) [0]
Anschluss an Buslinien Kahlgrund (u.a. Haltestelle REWE Markt) [0]
Klimaschutzprojekte (Bienengarten, Blumenwiese, Vorgärten) [0]
Neubau Feuerwehrgerätehaus [0]



