

Der Magistrat der Stadt Zwingenberg

---

## Altstadt – Leitbild Zwingenberg

2016/2017

Leitbild



März 2017



# Altstadt - Leitbild Zwingenberg

## Prolog

Wie soll sich die Altstadt von Zwingenberg in den nächsten Jahren entwickeln? Das Leitbild für die historische Altstadt soll der zukünftigen Entwicklung der Altstadt einen Handlungsrahmen geben. Es ergibt sich aus Erkenntnissen, die in einem Beteiligungsprozess gesammelt wurden und ist damit individuell auf Zwingenberg zugeschnitten. Wenn neue Entwicklungen im Bereich Altstadt angestoßen werden, wird überprüft, ob sich diese mit dem Leitbild vereinbaren lassen. Das Leitbild basiert auf der Losung „Modernes Leben in historischen Mauern“ und greift damit die Lebendigkeit in der Altstadt sowie das Vorhandensein zahlreicher Funktionen, die den Stadtkern zum Mittelpunkt machen, auf. Beides sind große Stärken von Zwingenberg - mit dem Leitbild sollen sie mehr in das Bewusstsein gerückt und weiter verbessert werden.



Abb.: Altstadt, Ausschnitt



## Perspektiven für die Entwicklung der Altstadt, übergeordnetes Leitbild

Zwingenberg ist die älteste Stadt an der Bergstraße und damit eingebettet in eine facettenreiche Umgebung und Kulturlandschaft. Die Altstadt Zwingenbergs nimmt hierin einen besonderen Rang ein und weist dabei ein differenziertes Gepräge auf. Sie ist sowohl Wohnort für Bürgerinnen und Bürger, die ihre Wohnumgebung schätzen und pflegen, als auch identitätsstiftend für die gesamte Stadt und darüber hinaus ein beliebtes touristisches Ziel für Besucher und Station für Wanderer. Durch die vielfältigen, vor allem touristischen, gastronomischen sowie kulturellen Angebote und die vorhandenen öffentlichen Plätze und Grünanlagen wird nahezu der gesamte Altstadtbereich als öffentlicher Raum erlebbar. Diese Vielfalt einerseits und den Wohnstandort andererseits gilt es dauerhaft zu erhalten und nachhaltig weiter zu entwickeln.

Die Stadt Zwingenberg hat deshalb im Zuge der Dorferneuerung beschlossen, für die Altstadt ein sogenanntes "Leitbild" zu entwickeln. Dieses nun vorliegende und unter Mitwirkung der Bürgerschaft entwickelte Leitbild dient der Sicherung einer zukunftsfähigen Gesamtentwicklung der Altstadt und bildet den Rahmen für entsprechend durchzuführende Einzelprojekte und Maßnahmen. Ziel ist es den historischen Kern Zwingenbergs langfristig positiv und allgemeinverträglich und unter Abwägung und Berücksichtigung der Interessen und Bedürfnisse von Anwohnern, Anrainern und Besuchern zu gestalten.



Abb.: Marktplatz

Das Leitbild wurde in einem gemeinsamen Diskussionsprozess erarbeitet. Dabei sind die für die Altstadtentwicklung wichtigen Interessen aus Wohnstandort, Gastronomie, Verkehr und Parken, Handel und Wirtschaft, Kultur und Tourismus sowie der Stadtgestaltung eingebunden.

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung bekommen die Leitlinien für die künftige Entwicklung der Altstadt einen allgemeinverbindlichen Charakter.

Das Leitbild bietet eine langfristige Perspektive und wird nicht bei jeder Routineentscheidung in Frage oder zur Diskussion gestellt.

Wohnen, Leben und Arbeiten in der Altstadt bleiben feste Faktoren in diesem Kernbereich. Das Leitbild stellt dabei verschiedene Aufgaben, wie die Aufwertung und Nutzung des öffentlichen Raumes, die verkehrliche Regelung, die Bewahrung des historischen Stadtbildes und die touristische und kulturelle Entwicklung in den Fokus.



Abb.: Ansicht Bergkirche

Das übergeordnete Leitbild für die Altstadt Zwingenbergs lautet:

- Die Altstadt ist von vielen Nutzungen geprägt: Wohnen, Einkaufen, Kultur, Tourismus, Gastronomie und Freizeit, Kommunikation, Infrastruktur - diese Funktionen gilt es zu stabilisieren und so weiterzuentwickeln, dass Konflikte vermieden bzw. minimiert werden und gleichzeitig der Bedarf gedeckt werden kann.  
Die Erhaltung, Pflege und ggf. Ausbau des historischen Altstadtgefüges sowie der öffentlichen Plätze und Grünanlagen soll unter Berücksichtigung denkmalpflegerischen Anforderungen und gut gestaltet erfolgen.
- Straßenverkehr und Parken sollen neu geregelt und die Altstadt vom Besucherverkehr entlastet werden.



- Gastronomie und Tourismusangebote sollen in Vielfalt und Umfang erhalten und qualitativ weiter entwickelt werden, jedoch Beeinträchtigungen für die Anwohner durch Lärm, Verschmutzung und störende Angebote vermieden werden.
- Die vorhandenen Kultur- und Veranstaltungsangebote sollen erhalten werden. Sie können durch neue Angebote ergänzt werden, wenn diese in Art und Umfang dem Charakter der Altstadt entsprechen und deren Rahmen berücksichtigen.
- Die Bürgerschaft soll bei der Umsetzung rechtzeitig informiert und ggf. beteiligt werden.

Die Perspektiven für die Altstadtentwicklung stellen ein integriertes Gesamtkonzept dar, gleichwohl sind diese gegliedert in die Leitlinien für:

- Stadtgestalt + Freiraum
- Verkehr + Parken
- Tourismus + Gastronomie
- Kultur + Events

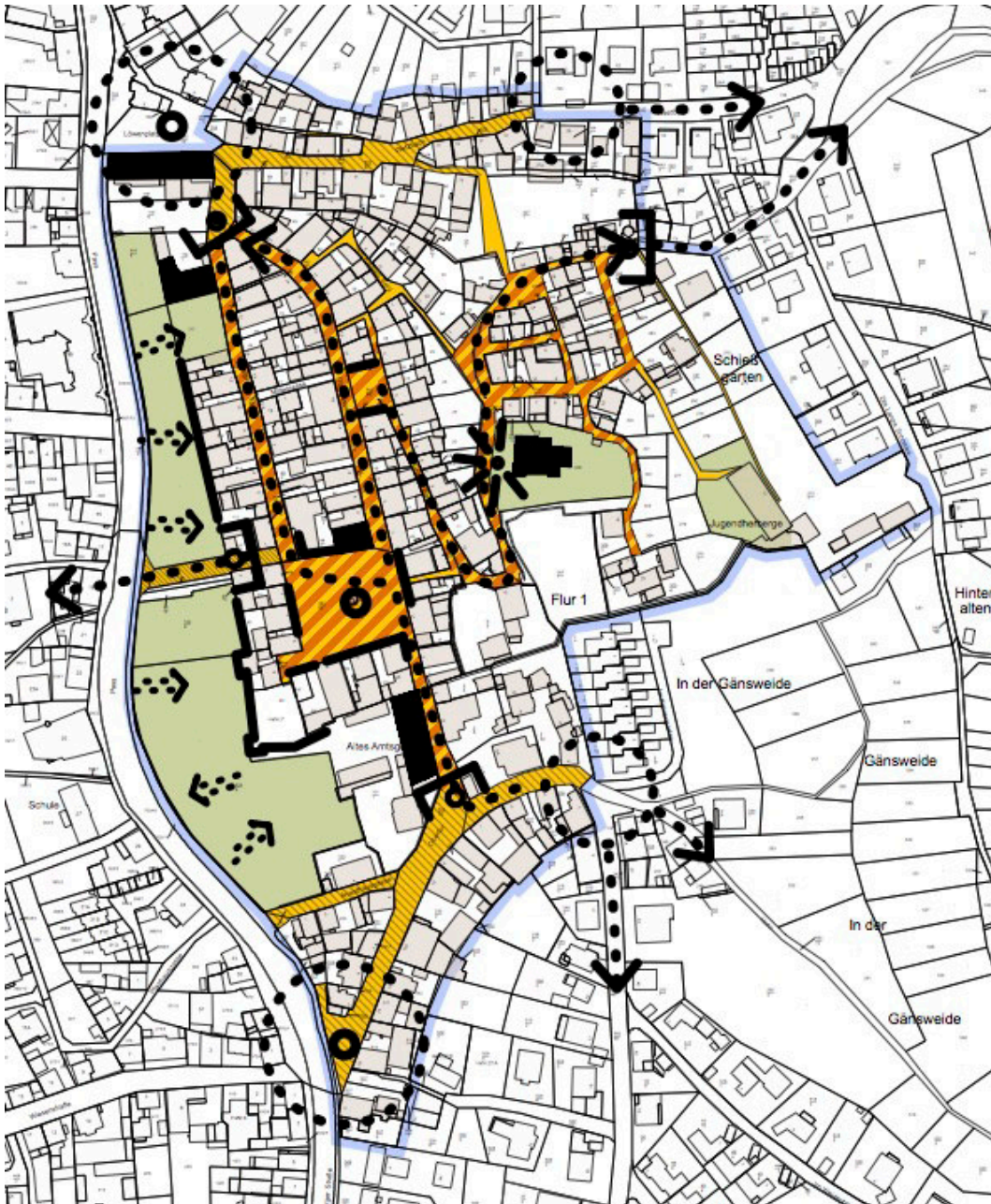


Abb.: Ansicht Zwingenberg von der B3



# Leitbildkarte Altstadt Zwingenberg

Übergeordnete Ziele hinsichtlich Wahrung, Erhalt und Entwicklung der Altstadt.



- |   |   |   |   |   |  |
|---|---|---|---|---|--|
|  | Grenze des Bereiches Altstadt - Satzung               |  | Stadteingangssituation  |  | Ortsbildprägende Grünflächen   |
|  | Torsituation zur Altstadt                             |  | Öffentliche Platz- und Straßenflächen, Wege                       |   | Verknüpfung und Wegeführung der Stadträume mit Umgebung / Wegenetz, Wanderrouten |
|  | Ortsbild-Raumkante                                    |  | Verkehrsberuhigter Bereich, Anwohner-Parken<br>Zufahrtsbegrenzung |  | Einzelbauwerk mit zentraler Funktion und Ortsbildprägung                         |
|  | wichtige Sichtbeziehung, Ausblick auf Stadtsilhouette |  | Anwohner Parkberechtigung   |  | Historische Baustruktur im Altstadtbereich                                       |
|   |   |   |   |   | Ausblick   |

# Leitbild Stadtgestalt + Freiräume

## Allgemein

Die Altstadt von Zwingenberg bildet mit ihrem historisch gewachsenem Kern, dem Marktplatz, den Gassen, den Grün- und Freiräumen den Mittelpunkt und das Herz der Stadt. Darüber hinaus ist sie wegen ihrer besonderen Lage unterhalb der Weinberge und an den Hängen der Bergstraße von besonderem städtebaulichem und landschaftlichem Reiz. Zahlreiche geschichtsträchtige und denkmalgeschützte Gebäude und Ensemble sowie gut erhaltene Fachwerkbauten bilden den Raum und den Rahmen für Wohnen von hohem Wert, guter Infrastruktur und abwechslungsreicher Gastronomie. Sie liegt außerdem am Ausgangs- und Kreuzungspunkt wichtiger Wander- und Spazierwege mit zum Teil überregionaler Bedeutung.



## Ziele

- Die Altstadt ist von vielen Nutzungen geprägt: Wohnen, Einkaufen, Kultur, Tourismus Gastronomie und Freizeit, Kommunikation, Infrastruktur - diese Funktionen gilt es zu stabilisieren und angemessen weiter zu entwickeln ohne dass hieraus Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität entstehen.
- Erhaltung und ggf. Ausbau der historischen Altstadt sowie der öffentlichen Plätze und Grünanlagen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen, sodass sich Um- und Neubauten bzw. Anlagen gut in die bestehende Baustruktur einfügen
- Bestandsschutz des vorhandenen Einzelhandels sowie Förderung weiterer Einzelhandelsangebote im Rahmen des baulichen und strukturellen Bestandes
- Attraktivitätssteigerung durch bessere Kommunikationsmöglichkeiten
- Verknüpfung der Altstadt mit Stadtpark und den Bereichen an der Bundesstraße B 3, der Scheuergasse und dem Bereich Melibokushalle.
- Dauerhafte Pflege und Unterhaltung öffentlicher Flächen und Anlagen.
- Bewusstsein für städtebauliche und gestalterische Qualitäten fördern
- Bestehende Regelungen und Satzungen sollen überprüft und ggf. ergänzt bzw. angepasst werden, um die gestalterische Qualität von Gebäuden und Freiräumen besser zu gewährleisten.



# Leitbild Verkehr + Parken

## Allgemein

Die Altstadt von Zwingenberg ist sowohl Wohnstandort als auch beliebtes und attraktives Ziel von externen Besuchern und Nutzern der Gastronomie und des allgemeinen Tourismus. Das Straßenbild und die verkehrlichen Verhältnisse sind aufgrund des historischen Bestandes überwiegend geprägt durch enge Sträßchen, steile Gassen und verwinkelte Treppenwege. Das Angebot und die Möglichkeiten von Kfz-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist sehr begrenzt und kaum ausbaubar. Die Erschließung der Wohngebäude und Gewerbetriebe ist ausreichend gewährleistet. Das Nebeneinander verschiedener Nutzungen und die verkehrlichen Belange erfordern eine ausgewogene verkehrliche Struktur, die den Örtlichkeiten und unterschiedlichen Anforderungen gerecht wird und einen Ausgleich der Interessen gewährleistet.



## Ziele

- Straßenverkehr und Parken sollen neu geregelt und die Altstadt verkehrlich entlastet werden.
- Dabei soll dem Bedürfnis der Anwohner entsprechend und zum Schutz des Altstadt-Ambientes eine wirksame Begrenzung des ortsfremden Autoverkehrs erfolgen.
- Gleichzeitig soll für Anwohner und Anrainer die Zufahrt, und Anlieferung gewährleistet bleiben.
- Für die Anwohner soll das Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum verbessert werden.
- Verstöße gegen die Verkehrsregelungen sollen vermieden bzw. besser kontrolliert und geahndet werden..



# Leitbild Tourismus + Gastronomie

## Allgemein

Die älteste Stadt an der Bergstraße profitiert besonders von ihrer Lage am klimatisch begünstigten Westhang des Odenwaldes mit dem Natur- und Kulturraum Bergstraße. Durch das Zusammenspiel von historischer Altstadt und vom Weinbau geprägter Kulturlandschaft nimmt Zwingenberg deshalb im Raum hessische Bergstraße eine besondere Stellung ein. Mit der schon von der Durchgangsstraße B 3 sichtbaren Altstadt hat dies deshalb in Verbindung mit einem breitem gastronomischen Angebot zu erheblichem Besucheraufkommen geführt. Hierbei handelt es sich sowohl um Tagestouristen und durchreisende Wanderer und Wandergruppen als auch - vor allem in den Abendstunden - um Besucher der Restaurants, Gasthäuser und Lokale. Dieses Potenzial gilt es zu erhalten, zu gestalten und dem Ort angemessen weiter zu entwickeln, ohne dass im Altstadtbereich das spezifische Ambiente einerseits, als auch die Wohnqualität andererseits beeinträchtigt werden.



## Ziele

- Gastronomie und Tourismusangebote sollen in gegenwärtiger Struktur, Vielfalt und Umfang erhalten und qualitativ weiter entwickelt werden.
- Die gastronomische Entwicklung muss unter Gewährung eines Interessenausgleichs bezüglich der Anwohner erfolgen.
- Eine Ausweitung der Außengastronomie soll vermieden, und deren äußeres Erscheinungsbild verbessert werden.
- Lärmbelästigungen sollen vermieden werden
- Zur Steigerung der Altstadt-Qualität und Bereicherung im Rahmen des Tagesangebots soll die Anordnung entsprechender attraktiver Nutzungen (z.B. Cafes, Andenkenläden) u.ä. gefördert werden (Stichwort „Flaniermeile“).
- Wandergruppen sollen die Altstadt besser erleben können.
- Die allgemeine Orientierung für Besucher gilt es zu optimieren.

# Leitbild Kultur, Events + Identität

## Allgemein

Das kulturelle Leben und die entsprechenden Angebote und Veranstaltungen werden in Zwingenberg stark von den Mitbürgern und deren Engagement geprägt - so auch in der Altstadt. Neben festen Einrichtungen gibt es eine beachtliche Anzahl regelmäßiger Veranstaltungen im Jahresturnus in der Altstadt, u.a. das Weinfest, den Weihnachtsmarkt, einen Flohmarkt und anderes mehr. Diese Angebote sind teilweise auch einem steten Wandel unterworfen - Neues kommt und kam hinzu, anderes ist entfallen oder findet andernorts statt. Insgesamt ist das kulturelle Angebot hervorragend und der Veranstaltungsreigen im Jahresverlauf ausreichend bei guter Akzeptanz. Im Bewusstsein, dass Zwingenberg mit der historischen Altstadt zugleich weltoffen und in Traditionen verwurzelt ist, werden Kultur und Veranstaltungen auch dynamisch aufgefasst, um neuen Impulsen Raum zu geben. In diesem Zusammenhang wirkt Zwingenberg auch über die Altstadt hinaus und in die Region.



## Ziele

- Die traditionellen und andere bestehende Veranstaltungen sollen erhalten werden.
- Neue Veranstaltungen sollten nur in begrenztem Umfang und in Abstimmung mit dem Bestand angestrebt werden.
- Die Veranstaltungsqualitäten sollen mit Einzelmaßnahmen jedoch verbessert werden und in Umfang, Ausprägung und Erscheinungsbild dem Charakter der Altstadt als Wohnstandort angepasst sein.
- Das örtliche Kulturangebot gilt es zu ergänzen und zu fördern.
- Als Ort im Weinanbaugebiet Bergstraße wird angestrebt, „Wein“ als Marketing- und Identitätsstiftendes Instrument mehr in Focus zu stellen.



# Fazit/Empfehlung/Monitoring

## Fazit

Das Altstadt-Leitbild für Zwingenberg ist das Ergebnis eines intensiven Beteiligungs- und Diskussionsprozesses, das mit dem Dorferneuerungskonzept den Anfang nahm und mit mehreren Workshops weiterentwickelt wurde. Mit den vorliegenden Ergebnis bzw. den daraus entwickelten Maßnahmen und deren voraussichtlicher Durchführung wird dieser Prozess zwar beendet, jedoch steht im Bedarfsfall einer weiteren und ergänzenden Fortführung in diesem gesteckten Rahmen nichts entgegen.

## Empfehlung/Monitoring

Mit dem Leitbild sind Maßnahmen verbunden, die zur dauerhaften Sicherstellung der dargelegten Ziele dienen und sachbezogen - ggf. schrittweise - ausgeführt werden sollen (vgl. Anhang). Die Maßnahmen sind den einzelnen Leitbildern entsprechend thematisch zugeordnet. Hierbei handelt es sich um Vorschläge zu Maßnahmen und Projekten, die im Einzelfall durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und durchzuführen sind. Die Aufzählung ist unvollständig und kann problembezogen ergänzt, erweitert und weitergeführt werden.

Eine weitere Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bei der Ausführung der Maßnahmen kann im Einzelfall jeweils geregelt werden. Dies gilt auch für Projekte im Sinne einer Projektpatenschaft, in der die Beteiligten direkt bei der Ausführung praktisch tätig werden können. Ein generelles Monitoring in Form einer verstetigten Information zum Sachstand bezüglich der Ausführung und weiteren Behandlung des Leitbildes in geeigneter Form ist zu empfehlen. Die Empfehlungen des Dorferneuerungskonzeptes sollen beachtet werden.

Besondere Beachtung gilt hier dem Projekt „Stadtpark“, das - obwohl nicht Teil des Konzeptes „Altstadt-Leitbild“ - räumlich und gestalterisch eng mit dem Altstadtprojekten zusammenhängt.

## **Mitwirkende**

### **Stadt Zwingenberg**

Birgit Heitland, Stadtverordnetenvorsteherin

Dr. Holger Habich, Bürgermeister

Bernhard Emig, Bauamt

### **AG5 Architekten und Stadtplaner**

Joachim Klie

Christoph Kornmayer

Andres Krause

Falk Benz

### **Bürgerinnen und Bürger der Stadt Zwingenberg**