



2. Bürgerbeteiligung

Stadt Ebern

**Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Altstadt**

Impressum



Stadt Ebern

Jürgen Hennemann
Bürgermeister

Rittergasse 3
96106 Ebern
Tel.: 09531 / 6290

info@ebern.de
www.ebern.de

Projektsteuerung, Stadtplanung und Moderation



HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA

Sylvia Haines,
Dipl.-Ing. (FH), M.Sc. Architektin BDA Stadtplanerin SRL
Kim Kühn, M. Sc. Angewandte Humangeographie

Grabenberg 1
97070 Würzburg
fon 0931 | 9911 4252

mail: info@haines-leger.de
www.haines-leger.de

transform

Yvone Slanz,
Dipl.-Ing. (FH), M.Sc. Architektin und Stadtplanerin

Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
fon 0951 | 70043880

www.transform-online.de

Inhalt

Eigentümergefragung	2
I. Angaben zum Grundstück, zum Gebäude und zur Nutzung	3
II. Angaben zur Baukonstruktion, zum technischen Ausbau der Hauptgebäude und zum Sanierungsstand	4
III. Städtebauliche Situation und Anregungen	6
Fazit	8

Abbildungen

Sofern nicht anders angegeben, sind alle Grafiken und Fotoaufnahmen vom Büro Haines-Leger Architekten Stadtplaner BDA. Die digitale Flurkarte, die als Kartengrundlage dient, wurde von der Stadt Memmingen zur Verfügung gestellt.

Gender Erklärung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die Sprachform des generischen Maskulinums verwendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung des Maskulinums geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Eigentümergefragung

(10.10.2022 - 24.11.2022)

Für die zukünftige Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Ebern ist die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) sowie die Erstellung eines sogenannten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) erforderlich. Die Verwaltungsgemeinschaft Ebern hat die Bürogemeinschaft transform aus Bamberg und Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA aus Würzburg mit der Erstellung dieser Planungen beauftragt.

Im ISEK sollen die relevanten Aspekte der Stadtentwicklung fachübergreifend untersucht und strategische Zielaussagen sowie Projektschwerpunkte für die zukünftige Entwicklung definiert werden. In vorangegangenen Untersuchungen wurden die bestehenden Sanierungsgebiete „Ebern I - westlicher Marktplatz“, „Sanierungsgebiet II - Östlicher Marktplatz“ und „Ebern III - Mühlenviertel“ förmlich festgelegt. Gemäß § 235 Abs. 4 BauGB sind diese spätestens nach 15 Jahren aufzuheben und gegebenenfalls im Rahmen Vorbereitender Untersuchungen erneut zu analysieren. Dies macht eine Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 Abs. 1 BauGB erforderlich, welche die wirtschaftlichen, sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse erfasst und die anzustrebenden Ziele der Sanierung im Allgemeinen festlegt. Vor diesem Hintergrund sollen im Zuge der VU die im Jahr 1982, 1986 und 2001 formulierten Sanierungsziele und empfohlenen Maßnahmen evaluiert und ggf. neu definiert werden. Ebenso wird die räumliche Absteckung des zukünftigen Sanierungsgebiets untersucht und festgelegt.

Bei der Analyse der derzeitigen Situation innerhalb des Sanierungsgebietes sind die Planer auf die Unterstützung der Eigentümer angewiesen, um einen besseren Überblick zum Handlungsbedarf zu erhalten. Weil nicht alle wichtigen Informationen für die Beurteilung der Situation in der Altstadt von außen ablesbar sind, wurde vom 10.10.2022 bis zum 24.11.2022 eine Befragung der Eigentümer durchgeführt. Darin wurde um Angaben zum Grundstück, den Gebäuden und zu den in Zukunft geplanten Bau- und Sanierungsmaßnahmen gebeten. Zusätzlich wurden Meinungen zur allgemeinen Entwicklung der Altstadt Ebern abgefragt. Die Auskünfte sind Basis eines schlüssigen Konzeptes, das die Beiträge der Bürgerschaft unmittelbar einbezieht.

Die Teilnahme an der Befragung war sowohl analog per zugesendetem Fragebogen, als auch digital möglich. Von insgesamt 389 Eigentümern im Untersuchungsgebiet nahmen 111 Eigentümer an der Umfrage teil, was einer Beteiligung von knapp 29 % entspricht. Zunächst wurden personenbezogene Daten, wie Adresse und Kontaktdaten erfasst. Auf diese Weise konnte die räumliche Verteilung der Beteiligung analysiert werden. Insgesamt ist eine flächendeckende Teilnahme auffällig. Lediglich im zentralen Bereich der Ritter-von-Schmitt-Straße fällt auf, dass verhältnismäßig wenige Eigentümer an der Befragung teilgenommen haben.

Die folgende Auswertung erfolgt aus Datenschutzgründen anonymisiert und stellt eine Zusammenfassung wichtiger Erkenntnisse dar.

I. Angaben zum Grundstück, zum Gebäude und zur Nutzung

Die Fragen zum Grundstück, zum Gebäude und zur Nutzung umfassen Grundstücksgröße, Haupt- und Nebenerschließung, die Angaben zum Baualter von Haupt- und Nebengebäuden sowie zur Nutzung der Gebäude. Die Datenauswertung zeigt, dass die meisten Grundstücke kleiner als 300 m² groß sind und mit einem Hauptgebäude sowie in 36 % der Fälle zusätzlich mit einem Nebengebäude bebaut sind. Die Erschließungssituation zeigt, dass die Grundstücke überwiegend nur eine Haupteerschließung aufweisen. Ausnahmen zeigen sich vor allem im Bereich der Untergasse. Hier erfolgt oftmals eine Nebenerschließung durch die Hirtengasse.

Hinsichtlich der Gebäudenutzung in der Altstadt lässt sich feststellen, dass die Gebäude mehrheitlich dem Wohnen dienen. Insgesamt werden im Rahmen der Eigentümerbefragung 384 Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet erfasst. Diesen stehen 76 andere Nutzungseinheiten für bspw. Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Parken, Lager usw. gegenüber.



Abbildung 1:
Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet

(Quelle: Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA)

Bei der Betrachtung der Gebäudenutzung ist zwischen Haupt- und Nebengebäuden zu differenzieren. In den Hauptgebäuden befinden sich - neben der Wohnnutzung - auch Einheiten für Dienstleistungen mit Büroräumen und Einzelhandel. Auch der beobachtete Leerstand in den Hauptgebäuden konnte in der Befragung in 8 Gebäuden und 14 weiteren Einheiten erfasst werden, sodass die Eigentümerbefragung 22 (Teil-) Leerstände bestätigt. Die Nebengebäude, die häufig Scheunen, ehemalige Stallungen oder Werkstätten darstellen, werden vornehmlich als Abstellräume, Lager und Garagen verwendet. Bei der ergänzenden Frage „Befinden sich Stellplätze auf dem Grundstück?“ gaben rund 49 % der Befragten an, eigene Stellplätze zu besitzen, sodass ca. 51 % keine Parkmöglichkeit auf privatem Grund vorweisen können. Insgesamt 33,3 % der Teilnehmer sehen sogar die Notwendigkeit weitere Parkplätze in der näheren Umgebung ihres Grundstücks auszuweisen.

II. Angaben zur Baukonstruktion, zum technischen Ausbau der Hauptgebäude und zum Sanierungsstand

Im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) sind die Gebäude im Untersuchungsgebiet 150 Jahre alt. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage nach bereits durchgeführten, sowie geplanten Sanierungsmaßnahmen, um den Sanierungsbedarf zu erfassen. Bei den Angaben zum Sanierungsstand ist davon auszugehen, dass lediglich Angaben erfolgten, wenn auch Sanierungsmaßnahmen ergriffen wurden.

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen



Abbildung 2:
Von den Eigentümern durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

(Quelle: Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA)

Ca. 43 % der Eigentümer gaben an, seit 1990 Sanierungen an der Außenfassade vorgenommen zu haben. Seit 2007 haben ca. 42 % der Befragten ihre Heizung erneuert. Außerdem gaben ca. 41 % an, weitere Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchgeführt zu haben. Als durchgeführte Maßnahmen wurden am häufigsten der Innenausbau bzw. -umbau, am zweithäufigsten der Austausch von Fenstern und Dachsanierungen angeführt.

Sonstige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen



Abbildung 3:
Von den Eigentümern genannte sonstige Sanierungsmaßnahmen

(Quelle: Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA)

Betrachtet man weiter den Energiestandard der Gebäude anhand der Verbreitung von Energieausweisen, Wärmedämmsystemen oder dem Alter von Heizungen, so lässt sich feststellen, dass nur 18 % der Befragten einen Energieausweis vorweisen können.

Ist ein Energieausweis vorhanden?

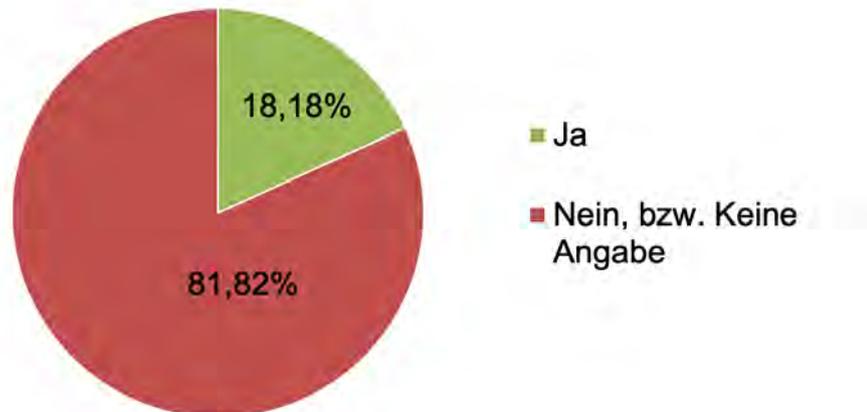


Abbildung 4:
Gebäude mit Energieausweise
im Untersuchungsgebiet

(Quelle: Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA)

Ebenso haben lediglich 18 % der Befragten eine Wärmedämmung an ihrem Gebäude angebracht. Insgesamt spiegelt sich diese Bilanz auch in der Einschätzung des Gebäudezustands wieder.

Ca. 36 % der Befragten sehen keinen Handlungsbedarf an ihrem Gebäude. Dagegen sehen ca. 64 % der Befragten kleinere Maßnahmen (47 %) oder eine Sanierung (17 %) als dringend erforderlich an. Rund 34 % der befragten Eigentümer konnten bereits geplante Maßnahmen benennen. Die Pläne reichen dabei von Einzelmaßnahmen wie beispielsweise Fassade streichen bis hin zu Abriss- und Wiederaufbauabsichten.

Wie schätzen Sie den Zustand Ihres Gebäudes ein?

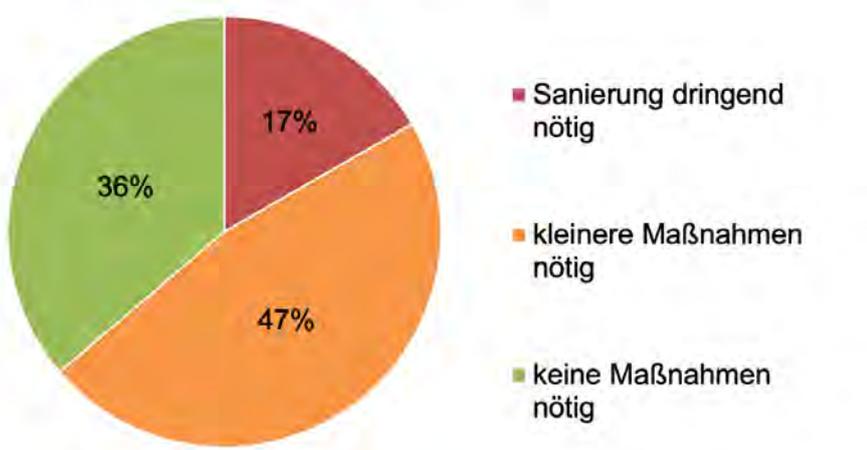


Abbildung 5:
Einschätzung des Gebäudezustands durch die Eigentümer

(Quelle: Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA)

Weiter wurden Veränderungspläne bezüglich der Eigentumsverhältnisse abgefragt. Über 70 % der Befragten verneinten Kauf- und Verkaufsabsichten. Knapp 20 % könnten eventuell mittel- bis langfristig einen Kauf- oder Verkauf in Betracht ziehen. Lediglich 9 Einheiten werden zum Verkauf angeboten und 4 Eigentümer äußern Zukaufabsichten. Die Stabilität der Eigentumsverhältnisse lässt somit nur wenige Nutzungsänderungen erwarten.

III. Städtebauliche Situation und Anregungen

Zudem sollte eine Einschätzung zum allgemeinen Zustand der Altstadt erfasst werden. Die Frage, ob die Befragten der Meinung sind, dass im Gebiet allgemein Störungen (Luft, Lärm etc.) existieren, wurde von knapp 21 % der Befragten bejaht. Weiter kritisieren 74 % der Befragten mit 118 Kritikpunkte städtebauliche und infrastrukturelle Defizite. Diese lassen sich in die folgenden Handlungsfelder kategorisieren: Gestaltung des öffentlichen Raums (ca. 35 %), Verkehrserschließung (ca. 29 %), Einzelhandelsangebot (ca. 20 %), ÖPNV-Anbindung (ca. 8 %), Spielplätze (ca. 5 %) und Sonstiges (< 4 %).

Abschließend wurde die Frage gestellt, welche Maßnahmen für geeignet gehalten werden, um die Nutzungsqualität bzw. das Wohnumfeld ihrer Immobilie zu steigern.

Welche Maßnahmen halten Sie für geeignet, um die Nutzungsqualität und das Wohnumfeld Ihrer Immobilie zu steigern?

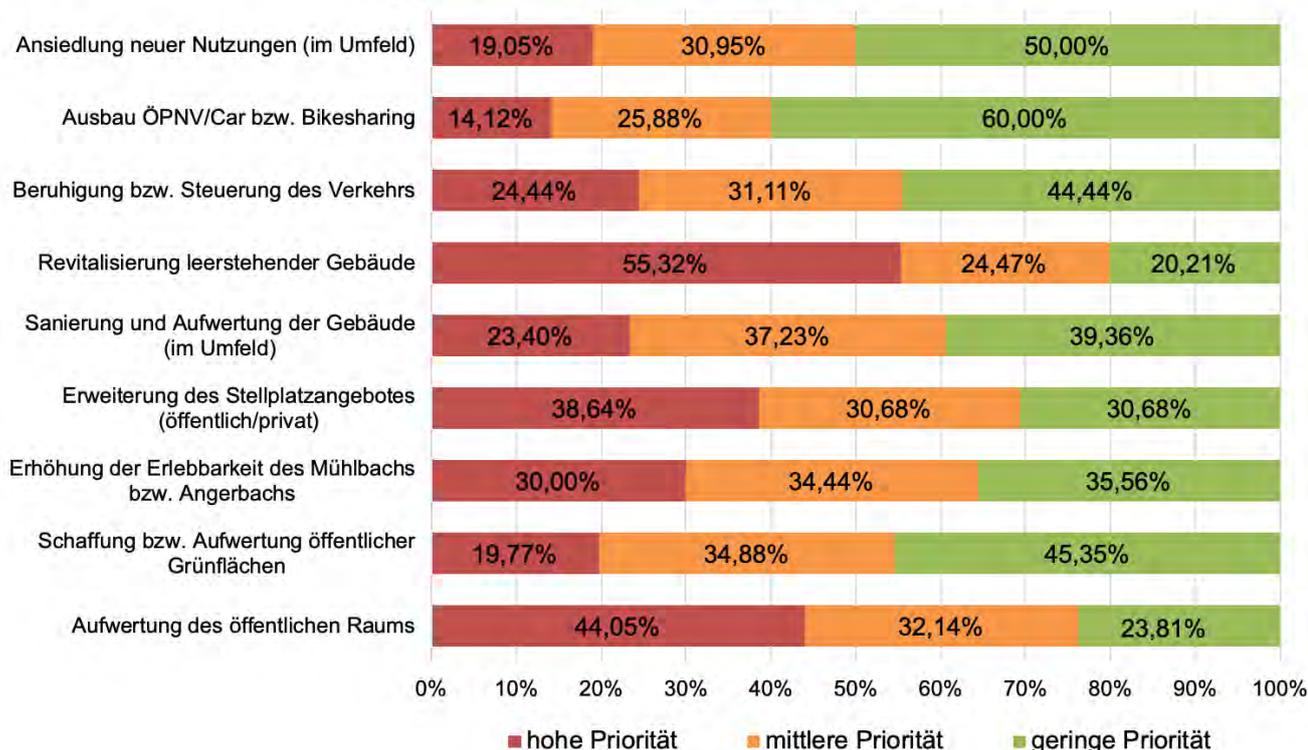


Abbildung 6:
Priorisierung von Maßnahmen im VU-Gebiet durch die Eigentümer

(Quelle: Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA)

Wie in Abbildung 6 ersichtlich, erzielten die folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen mehrheitlich eine hohe und mittlere Priorität:

1. Revitalisierung leerstehender Gebäude mit knapp 80 %
2. Aufwertung des öffentlichen Raums mit über 75 %
3. Erweiterung des Stellplatzangebotes (öffentlich/privat) knapp 70 %
4. Erhöhung der Erlebbarkeit des Mühlbachs bzw. Angerbachs mit knapp 65 %
5. Sanierung und Aufwertung der Gebäude (im Umfeld) mit über 60 %
6. Schaffung bzw. Aufwertung öffentlicher Grünflächen mit ca. 55 %
7. Beruhigung bzw. Steuerung des Verkehrs mit mehr als 55 %
8. Ansiedlung neuer Nutzungen (im Umfeld) mit 50 %

In der Auswertung fällt auf, dass die meisten Maßnahmenvorschläge von den Eigentümern als wichtig beurteilt werden. Die Bedeutung des öffentlichen Raums und die Sicherung der Funktionalität der Stadt wird allerdings besonders hoch priorisiert. Über 55 % der Befragten messen der „Revitalisierung der leerstehenden Gebäude“ und immerhin 44 % der Eigentümer der „Aufwertung des öffentlichen Raums“ eine hohe Priorität bei.

Fazit

Insgesamt bestätigt die Eigentümerbefragung den ersten Eindruck aus den Stadtrundgängen und der Bestandsanalyse. Die Revitalisierung der Leerstände stellt für die Bewohner den größten städtebaulichen Handlungsbedarf dar. Hier gilt es Möglichkeiten zur Nachnutzung zu identifizieren und Anreize für Revitalisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zu schaffen.

Die Aufwertung des öffentlichen Raums ist ebenso dringlich. Hier gilt es durch eine geschickte Gestaltung den historischen Charakter der Altstadt zu erhalten und gleichzeitig eine hohe Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit zu erreichen. Hier kann eine geschickte Straßen-, Platz- und Freiraumgestaltung die Stadtentwicklung positiv beeinflussen.

Die von den Eigentümern gewünschte Ausweitung des innerstädtischen Stellplatzangebotes ist gegen die konkurrierenden Ansprüche und Mängel, der Verkehrsberuhigung sowie der Lärm- und Luftbelastung, abzuwägen. Ein großes Parkplatzangebot verursacht innerstädtischen Verkehr, der zu einer hohen Lärmbelastung führt und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum einschränkt. Gleichzeitig belebt eine gute Erreichbarkeit die Altstadt. Zudem sind einige Einrichtungen, wie Ärzte und Apotheken auf ein unmittelbares Parkangebot angewiesen, um auch bewegungseingeschränkte Patienten behandeln zu können. Ein ausgewogenes innerstädtisches Verkehrskonzept könnte ein Kompromiss für Anwohner und Altstadtbesucher darstellen. Um den Durchfahrtsverkehr und die damit verbundenen Verkehrsbelastungen zu vermeiden, könnte ein Großteil des Parkplatzangebotes am Marktplatz in die Randzone der Altstadt verlagert werden. Auf diese Weise kann die Altstadt zu einem ruhigen und hochwertigen öffentlichen Raum umgestaltet werden.

Weiter sollte im Rahmen der städtebaulichen Sanierung die Erlebbarkeit des Mühlbachs und des Angerbachs gefördert werden. Hier kann die weiterführende Umsetzung des Rahmenplans mit Grünordnung für den Anlagenring der Stadt Ebern zielführend sein. Allen voran die Umsetzung der Maßnahmen des Rahmenplans „Anlagenring Ebern“ im Bereich der Friedrich-Rückert-Anlage sowie im Bereich der Karl-Hoch-Anlage können die Erlebbarkeit des Angerbachs erhöhen und auch eine Aufwertung der Grün- und Freiflächen bedingen. Eine weitere Möglichkeit bietet die Gestaltung des Mühlbaches im Rahmen der Sanierung des Mühlenviertels, um die Bachläufe innerstädtisch attraktiver zu gestalten und für Touristen und Bewohner erlebbar zu machen.

Die historischen Gebäude in der Altstadt prägen das Stadtbild in Ebern. Einige weisen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf (v.a. im Mühlenviertel) auf. Nachdem ein Sanierungsrückstand die Aufenthaltsqualität einer Stadt mindert, sollten Sanierungsanreize für Privatgebäude geschaffen werden.

Abschließend ist festzustellen, dass nur wenige der Befragten Handlungsbedarf in den Bereichen ÖPNV, Car- bzw. Bikesharing sehen. Auch die Ansiedlung neuer Nutzungen im Umfeld der Altstadt wird nicht als zentrales Thema gesehen. Dies dokumentiert, dass die Stadt Ebern als Mittelzentrum insgesamt die Versorgung sicherstellt und auch eine ausreichende innerstädtische Erreichbarkeit vorweisen kann.

