



ISEK + VU
EBERN
FRANKENS SCHÖNSTES KEGELSPIEL



Stadt Ebern

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

Teil 2 | Februar 2024

B

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

6
10
20
72
94
110

Vorbemerkung
Rahmenbedingungen
Bestandsaufnahme
SWOT-Analyse
Zielkonzept
Projekt- und Maßnahmenplan

Inhalt

VU Altstadt

B Vorbereitende Untersuchungen	4	2 SWOT-Analyse	72
Vorbemerkung	6	Gesamt	74
Rahmenbedingungen	10	Stärken	76
		Stärken & Potentiale	82
		Schwächen	84
		Restriktionen	90
		Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände nach § 136 BauGB	92
1 Bestandsaufnahme	20	3 Zielkonzept	94
Historie	22	Zielkonzept	96
Stadtbild	24	Stadtbild & Stadtgestaltung	98
Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum	28	Nutzungen	100
Materialität im öffentlichen Raum	30	Ökologie & Freiraumgestaltung	102
Barrierefreiheit	32	Mobilität	104
Sanierungsbedarf der Gebäude	34	Sanierungsziele	106
Prägende Nutzungen im Erdgeschoss	36	Leitbild	108
Prägende Nutzungen im Obergeschoss	38		
Leerstand	40	4 Projekt- und Maßnahmenplan	110
Dachformen und Dachaufsicht	42	Maßnahmenplan	112
Geschossigkeit der Gebäude	44		
Belegungsdichte	46	C Impulsprojekte	154
Bevölkerungsstruktur	48	Impulsprojekte mit Zeitplan	156
Verkehrsführung	50		
Ruhender Verkehr	52		
ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr	54		
Fuß- und Radwegenetz	56		
Grün- und Freiflächen	58		
Umweltsituation - Flächenversiegelung	62		
Umweltsituation - Energie	64		
Umweltsituation - Klimaschutz	66		
Freizeit, Kultur und Tourismus	68		

Vorbemerkung

Förderrechtliche Rahmenbedingungen

Ausgangslage

Die Stadt Ebern beabsichtigt, die Weiterentwicklung der Stadt, insbesondere die Sanierung, Stärkung und Aufwertung der historischen Altstadt mit Hilfe der Städtebauförderung fortzusetzen sowie neu zu beleben.

Das Untersuchungsgebiet wird durch den Anlagenring begrenzt: Von der Friedrich-Rückert-Anlage im Westen über den Angerbach und den ehemaligen Bahndamm im Norden zum Bahnhof und über den Zentweg im Osten sowie im Süden von der Karl-Hoch-Anlage.

Bei der Erfassung der städtebaulichen Missstände im VU-Gebiet fallen (Laden-) Leerstände, sanierungsbedürftige Gebäude und ein sanierungsbedürftiger öffentlicher Raum mit vielen Barrieren auf. Die genannten gestalterischen Missstände bedingen auch funktionale Verluste in der Altstadt Eberns, die im Folgenden genau erläutert werden.

Warum Vorbereitende Untersuchungen?

Anlass ist das Ziel der Stadt Ebern, die bestehenden Sanierungsgebiete im Untersuchungsgebiet durch ein neues Sanierungsgebiet zu ersetzen.

Das Sanierungsgebiet, S1 „Westlicher Marktplatz“ wurde 1982, das Gebiet S2 „Östlicher Marktplatz“ 1986 und das Gebiet S3 „Mühlenviertel“ wurde 2001 förmlich festgelegt. Die vor dem 01.01.2007 festgelegten Sanierungsgebiete sind gemäß § 235 BauGB aufzuheben. In den Gebieten liegen nach wie vor städtebauliche Missstände vor, der die Stadtverwaltung im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme entgegen wirken möchte.

Die Vorbereitenden Untersuchungen bilden eine Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets.

Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB sind folgende Aspekte als Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen vorgeschrieben:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung des Erfordernisses von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB hat die Stadt Ebern die Vorbereitenden Untersuchungen durch den Beschluss des Stadtrats am 28.01.2021 eingeleitet. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 24.03.2021.

Das Förderprogramm

Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklungen“ fördern Bund und Länder vor allem Gemeinden im ländlichen Raum. Laut Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) sind die Schwerpunkte der Förderung:

- städtebauliche Anpassungsmaßnahmen an Schrumpfungs- und Wachstumsentwicklungen,
- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen einschließlich Nutzungsänderungen,
- Brachenentwicklung, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus,

- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen einschließlich Grünraumvernetzung,
- die Anpassung und Transformation der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung,
- die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes,
- Maßnahmen der wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung und zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes,
- den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur (Rückbau von Wohnungen in den neuen Ländern gemäß Absatz 4).

Das Programm, welches neben öffentlichen Maßnahmen auch private Sanierungen unterstützt, setzt auf eine partnerschaftliche Zusammenarbeit der Kommunen mit Bürgern, Haus- und Grundstückseigentümern, Unternehmen und Gewerbetreibenden, Kulturschaffenden und Vereinen sowie lokalen Institutionen.

Förderfähig sind die Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen, welche den Erhalt, wie auch die Entwicklung von Standorten für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben unterstützen.

Weitere Voraussetzung für die Förderung sind im Rahmen der Gesamtmaßnahme Maßnahmen des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur (beispielsweise des Stadtgrüns). Die Maßnahmen der Gesamtmaßnahme müssen in angemessenem Umfang erfolgen, mindestens eine Maßnahme muss im Zuwendungszeitraum nach dieser Maßgabe erfolgen.

Zielstellung

Im Rahmen der VU sind die städtebaulichen, funktionalen und infrastrukturellen Funktionen und Strukturen in einem vorab festgelegten Gebiet zu analysieren. Die Ermittlung eventuell nachteiliger Auswirkungen für die Betroffenen und die Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet erfolgte durch verschiedene Beteiligungsverfahren.

Zusammengefasst zeigt der Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) die Ergebnisse der Bestands- sowie SWOT-Analyse (Strength = Stärken, Weaknesses = Schwächen, Opportunities = Potentiale, Threats = Restriktionen) und arbeitet die daraus hervorgehenden Leitziele der Sanierung heraus. Die vorliegenden Erkenntnisse dienen als Grundlage für eine nachhaltige, integrierte städtebauliche Sanierung der Altstadt. Weiterhin stellen die erarbeiteten Analysen und Zielsetzungen einen zentralen Baustein für die Beantragung von Städtebaufördermitteln für das Untersuchungsgebiet dar.

Vorbemerkung

Methodik

Der Steuerung des Planungsprozesses liegt ein methodischer Rahmen zu Grunde, der auf folgenden Grundsätzen aufbaut:

- Interdisziplinäre Arbeitsweise
- Gliederung in Teilkonzepte
- Stufenweise Konzepterstellung

Stufe 1: Analyse

- Analyse der Ist-Situation anhand von bestehenden Konzepten, Untersuchungen, Analysen der Kommune sowie Vor-Ort-Begehung, Eigentümer- und Bürgerbefragung
- Darstellung der Stärken und Schwächen sowie der Potenziale und Restriktionen (SWOT)

Stufe 2: Strategien, Konzepte

- Erarbeitung städtebaulicher Entwurfs- und Entwicklungsvorschläge auf Basis der definierten Ziele
- Ableitung von räumlichen Handlungsschwerpunkten

Stufe 3: Durchführungskonzept

- Zusammenfassung und Priorisierung der Einzelmaßnahmen in einem Maßnahmenkonzept
- Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht inklusive Prozessgestaltung

Schritt 1: Bestandsanalyse

Im Rahmen der Bestandsanalyse erfolgt eine Literaturrecherche, klassische Fotodokumentation vor Ort und Dateneinsicht sowie -verarbeitung. Ergänzend sind nach Vorbild der Bottom-Up-Strategie die Wünsche, Meinungen und Anforderungen der Bevölkerung, Eigentümer, Verwaltung sowie der Stadträte in Beteiligungsprozessen erfasst. In Stadtrundgängen, quantitativen Eigentümerbefragungen und Arbeitskreisen sind Zustand der Gebäude, öffentlichen Räume, Verkehrs- und Freiflä-

chen, städtebaulich relevante Kennzahlen, Funktionen, Nutzungen und Entwicklungen im Untersuchungsgebiet erfasst.

Schritt 2: SWOT-Analyse

Die SWOT - Analyse basiert auf der Bestandsaufnahme und den Erkenntnissen aus den umfangreichen Bürgerbeteiligungen. Die Analyse bewertet die Altstadt im Hinblick auf die jeweiligen Strengths = Stärken, Weaknesses = Schwächen, Opportunities = Potenziale bzw. Chancen und Threats = Restriktionen bzw. Risiken.

Schritt 3: Ziele und Leitbild

In der Übersicht der Stärken und Schwächen wird deutlich, in welchen Bereichen sich Qualitäten bzw. Probleme konzentrieren. Bei Verwaltungsrunden, Lenkungsgruppensitzungen und Stadtratssitzungen werden die Analyseergebnisse publiziert und bereits ein Leitbild und mögliche Ziele diskutiert.

Schritt 4: Strategien, Konzept & Maßnahmen

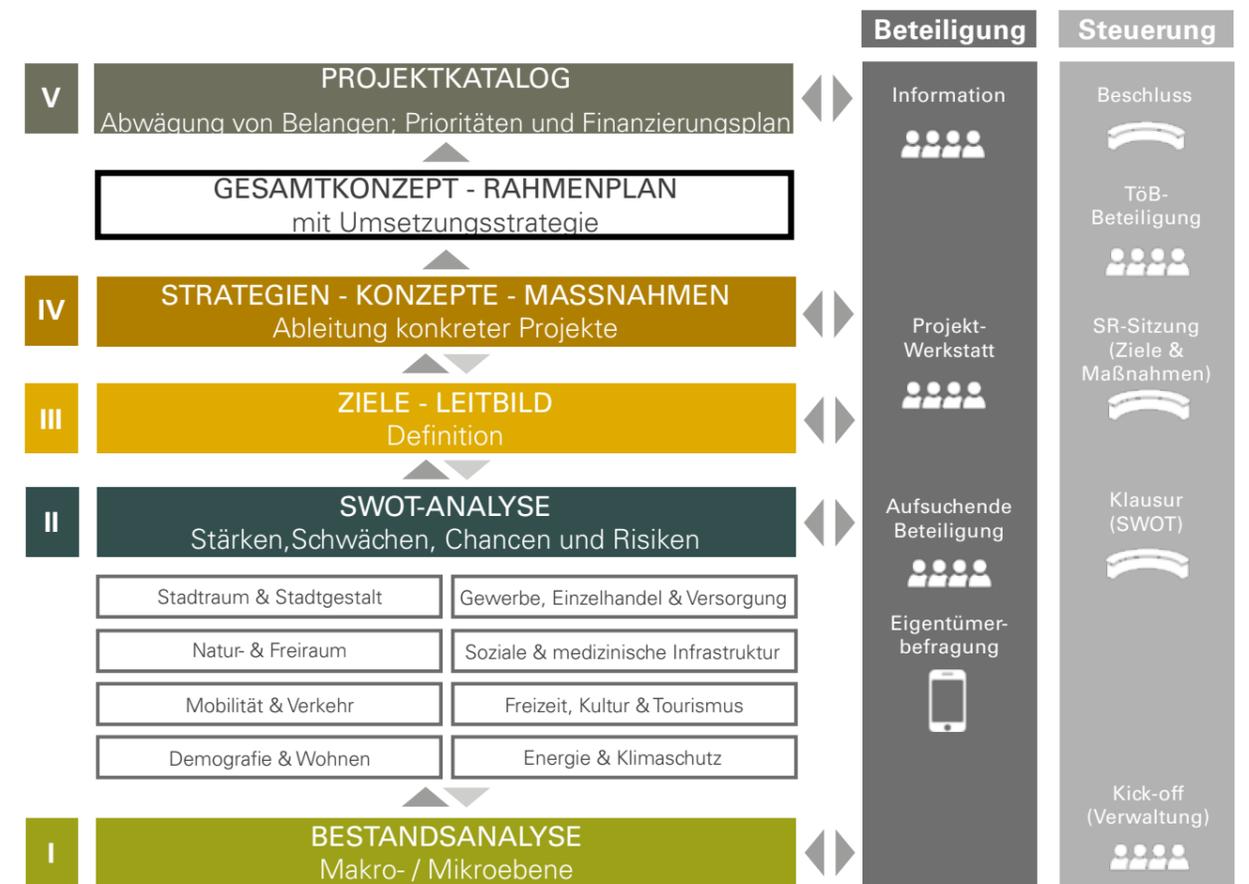
Aufbauend auf den Analyseergebnissen wird ein städtebaulicher Zielrahmen erarbeitet, der die wesentlichen räumlichen und funktionalen Ziele, Konzepte und Maßnahmen sowie Schwerpunkte der zukünftigen Altstadtsanierung aufzeigt.

Schritt 5: Projektkatalog

Zum Erreichen der Ziele sind konkrete Maßnahmen erforderlich. Diese werden im Maßnahmenplan räumlich verortet und im Projektkatalog umfänglich beschrieben und priorisiert.

Kooperatives Verfahren

Ein differenziertes Beteiligungskonzept bildet die Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Planung, steigert die Akzeptanz der Stadtsanierung in der Politik und Bürgerschaft und damit auch für eine erfolgreiche Umsetzung. Um die Mitwirkung



und aktive Beteiligung zu stärken, werden im Rahmen der VU die unterschiedlichen Akteure, insbesondere die Verwaltung, die Politik und die Bürgerschaft in unterschiedlichen Formaten kontinuierlich über den Stand informiert. Zudem werden sie aktiv im Rahmen von Ortsbefragungen und Werkstätten in den Planungsprozess eingebunden.

Folgende Termine fanden statt:

- 1. Verwaltungsrunde (02.03.2022)
- 2. Verwaltungsrunde mit Vor-Ort-Begehung (22.06.2022)
- 1. Stadtratssitzung (28.07.2022)
- Auftaktveranstaltung mit Bürgerinformation (18.09.2022)
- 3. Verwaltungsrunde (24.09.2022)
- 1. Lenkungsgruppensitzung (06.10.2022)
- Eigentümerbefragung (10.10.2022-11.11.2022)

- Zwei Stadtrundgänge für Bürger (11.11.2022)
- 4. Verwaltungsrunde (14.12.2022)
- 1. Stadtratsklausur (04.03.2023)
- Bürgerwerkstatt mit 3 Arbeitskreisen (09.03.2023)
- 5. Verwaltungsrunde (21.06.2023)
- 6. Verwaltungsrunde (16.08.2023)
- 2. Lenkungsgruppensitzung (12.10.2023)
- 2. Stadtratssitzung (25.10.2023)

Abb.: 001: Methodisches und partizipatives Konzept

(Quelle: Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA nach Glücklich, Detlef 2005. Ökologisches Bauen, Von Grundlagen zu Gesamtkonzepten, München: Deutsche Verlagsanstalt GmbH, S. 27)

Rahmenbedingungen

Städtebauliches Entwicklungskonzept

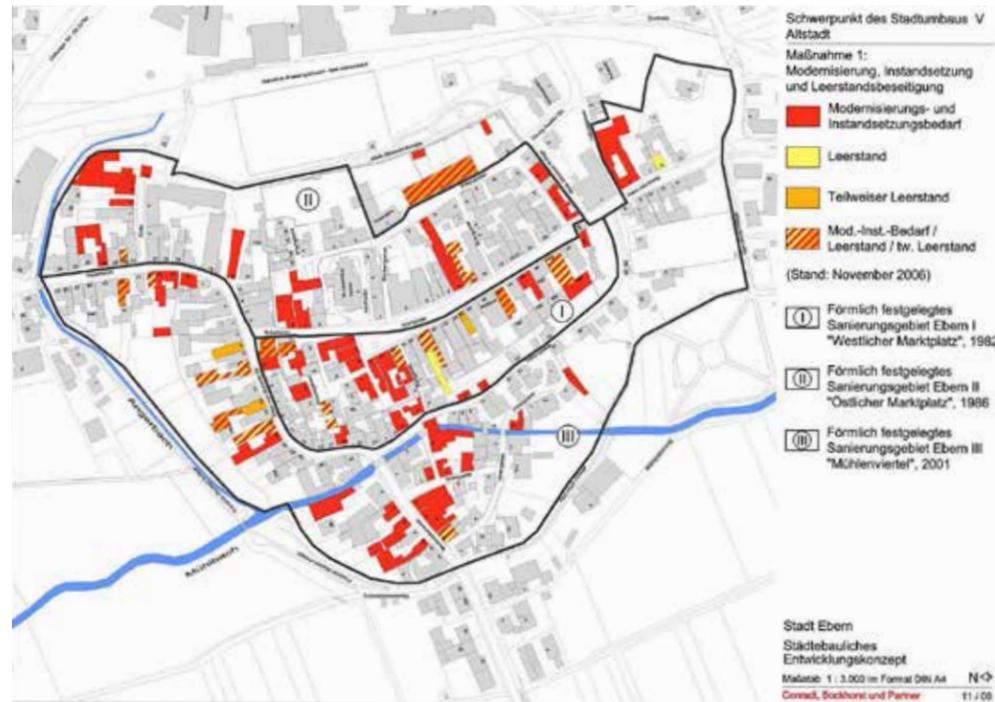


Abb.: 002: Sanierungsgebiete in der Altstadt

(Quelle: Conradi, Bockhorst und Partner, Stadt Ebern - Städtebauliches Entwicklungskonzept, 2008)

Die Stadt Ebern betreibt die Sanierung der Altstadt seit vielen Jahren. Dazu wurden im Jahr 1982 der „Westliche Marktplatz“, im Jahr 1986 der „Östliche Marktplatz“ und im Jahr 2001 das „Mühlenviertel“ förmlich als Sanierungsgebiete festgelegt.

Die ersten Erfolge innerhalb der Sanierungsgebiete belegt das Städtebauliche Entwicklungskonzept von Conradi, Bockhorst + Partner aus dem Jahr 2009:

- Sanierung von 70 % der Gebäude seit 1976
- Bau der Umgehungs- bzw. Entlastungsstraße über die Gleusdorfer Straße, Gymnasiumstraße und Coburger Straße
- Umbau des historischen Ämtergebäudes wurde erfolgreich begonnen

Die Missstände in der Altstadt wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (Conradi, Bockhorst + Partner aus dem Jahr 2009) wie folgt identifiziert:

- Verlust der zentralörtlichen Bedeutung durch Abzug des Forstamtes und der Außenstelle des Amtsgerichtes

und des Grundbuchamtes in Folge der bayerischen Behörden- und Strukturreform

- Arbeitsplatzabbau bei FTE automotive, dem größten Arbeitgeber der Stadt Ebern (im Jahr 2009)
- Veränderung der städtebaulichen Anforderungen hin zu einer seniorengerechten Gestaltung aufgrund des demographischen Wandels

Abschließend formulierten Conradi, Bockhorst + Partner im Jahr 2009 die folgenden Ziele und Maßnahmen für die Stadtentwicklung der Altstadt:

- Funktionsfähigkeit der Gemeindebedarfseinrichtung sichern durch weitere Sanierung der Gebäude (inkl. Ämtergebäude)
- Attraktivitätssteigerung des Zentrums und Sicherung der Infrastruktur, Verwaltungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen
- Rahmenbedingungen für Einzelhandel verbessern
- Touristisches Zentrum in die Altstadt legen

- Umbau, Modernisierung und Instandsetzung des Schumacherhauses in der Ritter-von-Schmitt-Straße einschließlich der Herstellung einer Verbindung zum Parkplatz „Eiswiese“
- Stärken des ÖPNVs durch Umsteigemöglichkeiten zwischen Bahn und Bus
- Verkehrsberuhigung und Neuorganisation des ruhenden Verkehrs
- Straßenumbaumaßnahmen im Mühlenviertel
- Aufwertung des Anlagenrings
- Sicherung der Wärmeversorgung in der Altstadt und benachbarter Stadtbereiche durch ggf. Schaffung eines ökologischen Nahwärmenetzes

Resümierend ist festzustellen, dass die folgenden konkreten Maßnahmenvorschläge zwischenzeitlich umgesetzt wurden:

- Funktionsfähigkeit der Gemeindebedarfseinrichtung sichern durch weitere Sanierung der Gebäude: Ämtergebäude
- Umbau, Modernisierung und Instandsetzung des Schumacherhauses in der Ritter-von-Schmitt-Straße einschließlich der Herstellung einer Verbindung zum Parkplatz „Eiswiese“ als Touristeninformation
- Verkehrsberuhigung und Neuorganisation des ruhenden Verkehrs in der Altstadt (Parkplatz untere Gasse)
- Historische Bausubstanz erhalten
- Wohnnutzung stärken

Aus den Empfehlungen heraus wurden weitere Konzepte für die Altstadt erarbeitet:

- Energiekonzept (2009)
- Verkehrskonzept (2009-2011)
- Rahmenplan Grünordnung Anlagenring Ebern (12/2012)
- Einzelhandelsentwicklungskonzept (2018)

Die wichtigsten Erkenntnisse und Empfehlungen sollen im Folgenden aufgezeigt und mit Blick auf ihre bisherigen Erfolge evaluiert werden.

Energiekonzept (2009)

Formuliertes Ziel des Bayerischen Zentrums für angewandte Energieforschung (ZAE) ist es, für ein Teilgebiet der Stadt ein Konzept zu erarbeiten, dass eine Wärmeversorgung mit möglichst hohem Anteil an regenerativen Energien ermöglicht. Über ein Nahwärmenetz sollen sowohl das Mühlenviertel als auch die privaten Wohngebäude der Altstadt, öffentliche Gebäude und Industriebetriebe mit Heizwärme versorgt werden.

Es wurden insgesamt fünf Wärmeversorgungskonzepte überprüft, die jeweils verschiedene Energiequellen kombinieren, um den Energiebedarf im Untersuchungsgebiet zu decken. Jedes der vorgeschlagenen Konzepte aus dem Jahr 2009 schlägt Gas als Energiequelle für die Abdeckung der Spitzenlasten vor. Keines der betrachteten Wärmeversorgungskonzepte konnte umgesetzt werden.

Die aktuellen Gesetzesentwürfe zum Heizungsgesetz und für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze sieht die Abschaffung von Gasheizungen bis Ende 2044 vor. Erklärtes Ziel des Wärmeplanungsgesetzes ist eine dezentrale, kommunale, effiziente, treibhausgasneutrale, leitungsgebundene Wärmeversorgung. Regenerative Energiequellen sind zur Umsetzung und Einhaltung der angestrebten Gesetzesentwürfe erforderlich, sodass eine Fortschreibung des Energiekonzepts empfohlen wird.

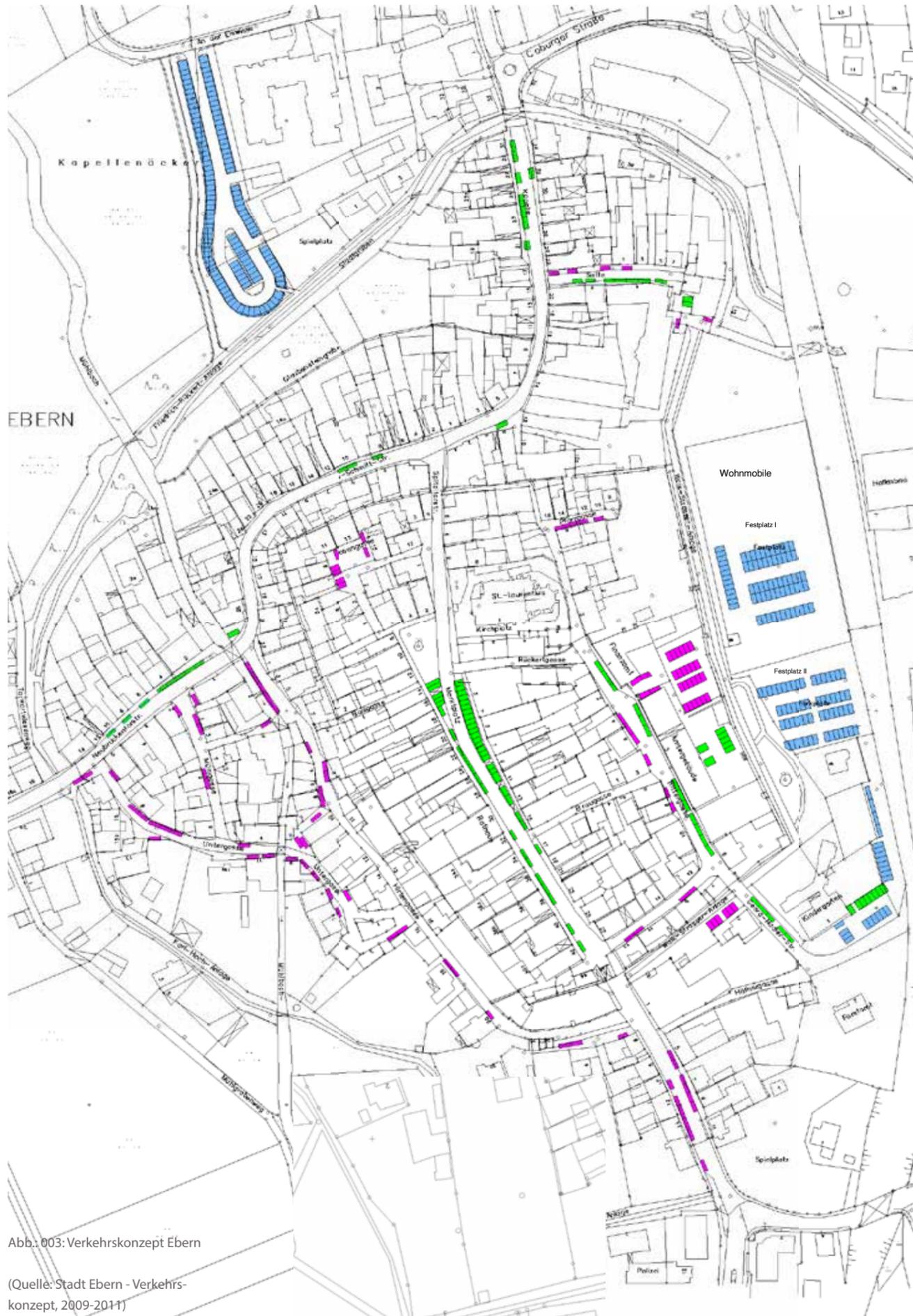


Abb. 003: Verkehrskonzept Ebern

(Quelle: Stadt Ebern - Verkehrskonzept, 2009-2011)

Rahmenbedingungen Verkehrskonzept (2009-2011)

Das Verkehrskonzept für die Altstadt wurde im Auftrag der Stadt Ebern zwischen Oktober 2009 und Oktober 2011 durch die Planungsgruppe Strunz partizipativ erarbeitet.

Bereits in der ersten Anliegerversammlung im November 2009 wurde der Wunsch nach einer Tempo-30 Zone und die Reglementierung der Parkdauer auf eine Stunde geäußert, um den ruhenden Verkehr zu reduzieren und den motorisierten Verkehr zu entschleunigen. In den weiteren Bürgerversammlungen, Bestandsaufnahmen und Befahrungen der Altstadt zur Prüfung der Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge wurden weitere Maßnahmen erarbeitet und ein Gesamtverkehrskonzept erarbeitet. Der Schwerpunkt lag auf der Neuordnung des ruhenden Verkehrs sowie der Ausweisung der Tempo-30 Zone.

Das Gesamtverkehrskonzept sieht am Marktplatz, an der Kapellenstraße, in der Sutte, der Ritter-von-Schmitt-Straße, der Neubrückentorstraße sowie in weiten Teilen der Rittergasse, Spitaltorstr., Georg-Nadler-Str. sowie am Finanzamt und Ämtergebäude zu Geschäftszeiten (Mo-Fr 8-18 Uhr und Sa 8-18 Uhr) eine Parkdauer von einer Stunde vor. Außerhalb der Zeitbegrenzung ist das Parken unbeschränkt möglich. Für die Anwohner sah das Verkehrskonzept 119 Parkplätze ohne Begrenzung vor. Ergänzt wird das Parkraumangebot durch weitere 269 Dauerparkplätze in unmittelbarer Nähe der Altstadt.

Sämtliche Maßnahmen des erarbeiteten Verkehrskonzept wurden erfolgreich umgesetzt. Weitere kleinere Anpassungen an einzelnen Stellplätzen erfolgten sukzessive.

Betrachtet man die Verkehrssituation heute, ist festzustellen, dass zur Entlastung des Straßenraums im Mühlenviertel ein weiterer Parkplatz an der Untergasse geschaffen wurde. Auf diese Weise wurde der ruhende Verkehr der (östlichen) Un-

tergasse und Mühlgasse auf den ausgewiesenen Parkplatz verlagert. Rettungs- und Abfallsammelfahrzeuge erreichen seitdem ungehindert das Mühlenviertel. Am Marktplatz kann hingegen, trotz der Neuorganisation der Parkplätze und Reduktion der Durchfahrtsgeschwindigkeit, nur eine geringfügige Verbesserung der Aufenthaltsqualität beobachtet werden. Bei künftigen Planungen sollten hier neue Konzepte überprüft werden (z.B. autofreie Stadt, Shared Space, o. ä.).

Parken ohne Begrenzung:

Klein-Nürnberg	12
Neubrückentor	2
Sutte	2
Untergasse	20
Mühlgasse	7
Hirtengasse	17
Rosengasse	7
Pfarrgasse	4
Finanzamt	28
Rittergasse	10
Walk-Strasser	6
Sutte	4
Summe	119

Parken mit Begrenzung:

Georg-Nadler	5
Kapellenstraße	9
Ritter von Schmitt	4
Neubrückentor	8
Marktplatz	45
Rittergasse	13
Kindergarten	8
Ämtergebäude	7
Sutte	9
Summe	108

Dauerparken

Eiswiese	117
Kindergarten	22
Festplatz I	71
Festplatz II	59
Summe	269



Abb.: 004: Rahmenplan Grünordnung Anlagenring Ebern Gesamtkonzept zur Neugestaltung

(Quelle: Stadt Ebern, Entwurfsverfasser: Ammermann-Döhler Landschaftsarchitekten, 12.12.2012)

Rahmenbedingungen

Rahmenplan Grünordnung Anlagenring Ebern (2012)

Der Anlagenring der Stadt Ebern ist als Naherholungsraum für die Bewohner von zentraler Bedeutung. Um diesen nachhaltig zu sichern und die ökologische Vielfalt zu verbessern, wurde im Jahr 2012 ein Rahmenplan mit Grünordnung erstellt.

Dabei hat die Stadt Ebern mit den Landschaftsarchitekten Ammermann-Döhler einen umfangreichen Maßnahmenplan für die Bereiche der „Friedrich-Rückert-Anlage“, „Karl-Hoch-Anlage“, „Walk-Strasser-Anlage“, des ehemaligen Bahndamms, der Straße entlang des Bahnsteigs, den Dorsch'ngarten und den Wolz'ngarten erarbeitet:

Friedrich-Rückert-Anlage

Teilbereich Nord-Ost

- Baumrodungen (sh. Baumkataster) mit Ersatzpflanzung
- Neuanlage der Wege im Böschungsbe- reich
- Sanierung der wassergebundenen De- cke
- Renaturierung des Angerbachs mit Hochwasserfreilegung
- Ergänzen von Sitzgelegenheiten
- Erneuern des Stegs über dem Anger- bach
- Sicherung des Übergangs an der Ka- pellenstraße

Teilbereich Süd-West

- Baumrodungen (sh. Baumkataster) mit Ersatzpflanzung
- Neuanlage der Wege
- Ergänzung von Fitness-, bzw. Physio- therapiegeräten
- Neuanlage des Dichtergartens (Fried- rich-Rückert) mit Ausblick auf den Baunachgrund
- Neuregelung der Befahrbarkeit (nur Flurweg Nr. 316)
- Regelung der Parkplatzsituation
- Ergänzen von Sitzgelegenheiten

Karl-Hoch-Anlage

Teilbereich Nord

- Baumrodungen (sh. Baumkataster) mit Ersatzpflanzung
- Sanierung der wassergebundenen De- cke
- Übergang an der Neubrückentorstra- ße - Baumtor ausstatten
- Wegeanschluss an der Neubrücken- torstraße pflastern
- Herstellen des Anschlusses zum Park- platz
- Verlängerung der Buchenhecken
- Ergänzen von Sitzgelegenheiten

Teilbereich Süd

- Baumrodungen (sh. Baumkataster) mit Ersatzpflanzung
- Spielplatzsanierung
- Sanierung bzw. Neuanlegen von We- gen
- Wegeanschlüsse und Böschungen ausräumen
- Neuanlage „Hirtensee“ mit Sitzgele- genheiten und Feuerstelle
- Übergang Klein-Nürnberg
- Neuplatzierung der Skulptur „Werden- Sein-Vergehen“
- Neuplatzierung des Gedenksteins an Karl Hoch

Walk-Strasser-Anlage

Teilbereich Nord

- Baumrodungen (sh. Baumkataster) mit Ersatzpflanzung
- Sanierung der wassergebundenen De- cke
- Renaturierung des Angerbachs mit Hochwasserschutzmaßnahmen
- Schaffen von Sitzgelegenheiten

Teilbereich Süd

- Baumrodungen (sh. Baumkataster) mit Ersatzpflanzung
- Sanierung der wassergebundenen De- cke

- Neuanlage des Rosengärtchens mit Brunnen und Sitzgelegenheiten
- Aufwertung der Festwiese mit Wohnmobilstellplatz
- Übergang Rittergasse/Georg-Nadler-Straße

Ehemaliger Bahndamm

- Neuerung des Nord-Süd-Weges
- Neuerung der Ost-West-Weganschlüsse
- Schaffung von Beleuchtung
- Flächenvorbereitung für Schulhof und Hallenbad

Straße entlang Bahnsteig

- Verkehr beruhigen
- Ausweisung gekennzeichnete Parkflächen
- Realisierung durchgehender Fußwege
- Neuanlage von Fahrradstellplätzen
- Beleuchtung

Dorschengarten

- Baumrodungen (sh. Baumkataster) mit Ersatzpflanzung
- Spielplatzsanierung
- Sanierung von Wegen
- Neuanlage von Böschungen

Wolz'ngarten

- Reaktivierung Bienenhaus
- Anlegen einer Bienenweide

Der erarbeitete Maßnahmenplan wird der Bedeutung des Anlagenrings als Naherholungsraum für die Stadt Ebern gerecht. Dennoch erweist sich die Pflege und Instandhaltung als Kosten- und Personalintensiv, sodass bisher ausschließlich die folgenden Projekte erfolgreich umgesetzt wurden (Stand: 01/2023):

Friedrich-Rückert-Anlage

- Ergänzung von Fitness-, bzw- Physiotherapiegeräten
- Neuanlage des Dichtergartens (Friedrich-Rückert) mit Ausblick auf den

- Baunachgrund
- Baumrodung mit Ersatzpflanzung

Karl-Hoch-Anlage

- Übergang an der Neubrückentorstraße - Baumtor ausstatten
- Wegeanschluss an der Neubrückentorstraße pflastern
- Spielplatzsanierung

Walk-Strasser-Anlage

- Neuanlage des Rosengärtchens mit Brunnen und Sitzgelegenheiten

Ehemaliger Bahndamm

- Erneuerung des Nord-Süd-Weges
- Erneuerung der Ost-West-Weganschlüsse
- Schaffung von Beleuchtung
- Flächenvorbereitung für Schulhof und Hallenbad

Straße entlang Bahnsteig

- Verkehr beruhigen
- Ausweisen von gekennzeichneten Parkflächen
- Realisierung durchgehender Fußwege
- Neuanlage von Fahrradstellplätzen
- Beleuchtung

Dorsch'ngarten

- Spielplatzsanierung
- Sanierung von Wegen
- Neuanlage von Böschungen

Es ist zwischen baulichen Maßnahmen und wiederkehrenden pflegerischen Maßnahmen zu unterscheiden. Die kontinuierliche Überwachung und Pflege der Grün- und Blühflächen könnte über ein Grünflächenpflegekonzept dauerhaft gesichert werden. Insgesamt ist die Anpassung des Konzepts vor der Wiederaufnahme der Umsetzung ratsam, da sich in den vergangenen 10 Jahren neue Nutzungsansprüche und Sanierungsbedarfe entwickelt haben.

Rahmenbedingungen Einzelhandelsentwicklungskonzept



Abb.: 005: Nutzungskartierung der Innenstadt Eberns (2018)

(Quelle: CIMA GmbH 2018, Kartengrundlage: Stadt Ebern)

Um die Nahversorgung und den Einzelhandel in Ebern zu sichern, wurde im Jahr 2006 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet, das Leitlinien für die weitere Einzelhandelsentwicklung definiert. Im Zeitraum von Januar 2017 bis April 2018 wurde das Einzelhandelsentwicklungskonzept fortgeschrieben.

Die Kartierung der Nutzungen zeigte im Jahr 2018 24 Einzelhändler, 28 Dienstleister, 12 Gastronomen, 18 Sonstige Nutzungen und 18 Leerstände im VU-Gebiet.

Als Empfehlung zur Vitalisierung des Versorgungsstandorts und Positionierung des Einkaufsorts der Stadt Ebern formuliert die CIMA (2018) die folgenden Maßnahmen:

- Aktive Unterstützung der innerstädtischen Betriebe im Marketing
- Aktives Flächenmanagement, um Leerstände zu aktivieren und Lücken zu schließen, indem indirekte Mietzuschüsse bei Neuansiedlungen ermöglicht werden und auf Stellplatzablösungen verzichtet wird
- Erhöhung der Einkaufsattraktivität durch Ergänzung und Qualifizierung des Einzelhandelsangebots
- Branchenmixentwicklung durch Existenzgründungen und Gründung von Filialen regionaler oder überregionaler

Betriebe

- Bestandsergänzungen in den Bereichen von ungedeckten Umsatzpotenzialen (z.B. Kleidung, Lebensmittel/ Reformware, Sportartikel, Schuhe/ Lederwaren, medizinisch-orthopädischer Bedarf, Möbel, EDV/Telekommunikation, Farben/Tapeten/Bodenbeläge sowie KFZ-Zubehör)
- Gemeinsamer und individueller Online-Auftritt des Eberner Einzelhandels
- Brachenoptimierung durch Wirtschaftsförderung/Quartiersmanagement mit individueller Beratung von interessierten und bestehenden Unternehmen, Bereitstellung von Informationen über den Einzelhandelsstandort, aktive Ansprache von in Frage kommenden Unternehmen (regionale Handelsunternehmen), Vermittlung von Kontakten zu Hauseigentümern und Investitionen fördern, z.B. durch bestehende Förderprogramme
- Weiterentwicklung des Versorgungs- und Gewerbezentrums West
- Etablierung eines Wochenmarktes
- Ausbau der innerstädtischen Gastronomie
- Gemeinschaftliche Kundenorientierung der Betriebe durch geschlossenes, serviceorientiertes Auftreten mit Orientierung zum Erlebniseinkauf

Rahmenbedingungen Bestehendes Planungsrecht

- Nutzung touristischer Potenziale durch die Schaffung spezifischer Angebote mit Musikveranstaltungen, Lesungen, Veranstaltungen zum Thema Natur
- Die Auftaktveranstaltung (März 2021)
- Eine Bürgerbefragung (Juni/Juli 2021)
- Zusätzlicher Termin für Bauernmarkt
- 4 Tage „Eberner Kulturbühne“ (Juli 2021)
- Unterstützung des Events „Kunst im Leerstand“ (November 2021)
- Schaufenstergestaltung in Leerständen (Herbst 2021)
- Bewerbung als Landmusikort (Februar 2022)
- Mädelsflohmart mit „Ebern bewegt“ (Mai 2022)
- Mittelaltermarkt (Juni 2022)
- Altstadtfest (Juli 2022)
- Teilnahme an der Fair Trade Werkstatt in Nürnberg (September 2022)
- Unterstützung der Eberner Musiknacht (Oktober 2022)
- Unterstützung Weihnachtsmarkt

Seit der Veröffentlichung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (EHK) der CIMA im Jahr 2018 ist die Stadt Ebern bemüht die formulierten Maßnahmen umzusetzen und hat zur Unterstützung seit 2021 ein Quartiersmanagement eingesetzt. Das beauftragte Quartiersmanagement - die K&M Arbeitsgemeinschaft - hat im Auftaktworkshop die drei Handlungsfelder „Wirtschaft“, „Quartiersentwicklung“ sowie „Veranstaltungen und Märkte“ definiert.

Im Bereich „Wirtschaft“ ist die Steigerung der Besucherfrequenz und Kundenbindung formuliertes Ziel. Dies soll erreicht werden indem Impulse in der Tourismus- und Werbegemeinschaft gesetzt werden. Über aktuelle Maßnahmen in diesem Handlungsfeld hat das Quartiersmanagement nicht berichtet.

Bei der „Quartiersentwicklung“ setzt das Quartiersmanagement auf die Steigerung der Attraktivität des Wohnungs- und Gewerbebaus, die Aufwertung der Altstadt und die Aufwertung des öffentlichen Raums. Aktuell beschränkt sich die Umsetzung auf die vierteljährliche Erfassung des Leerstands im Sanierungsgebiet sowie wöchentlich angebotene persönliche Beratungsgespräche zu Leerständen. Die Auslastung dieses Angebots konnte nicht erfasst werden.

Der inhaltliche Schwerpunkt der K&M Arbeitsgemeinschaft liegt in der Umsetzung von Veranstaltungen und Märkten, die eine Belebung der Altstadt, die Profilierung des Images und der Identität der Stadt Ebern und die Erhöhung des Freizeitwerts begünstigen sollen. Zu den durchgeführten Maßnahmen seit dem Bestehen des Quartiersmanagements (2021) zählen:

Insgesamt ist auffällig, dass das Quartiersmanagement nur wenige der Maßnahmenempfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts aufgreift. Zur Umsetzung der Empfehlungen könnte die fachliche Unterstützung eines Architekten für Sanierungsberatungen oder der Wirtschaftsförderung erforderlich sein.



Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan vom 05.02.1997 der Stadt Ebern sind die Siedlungsflächen des Untersuchungsgebietes überwiegend als besonderes Wohngebiet dargestellt. Sowohl die durch die Stadtmauer befestigte Altstadt als auch die im Norden angrenzenden Spitaltorstraße, Ritter-von-Schmitt-Straße und Kapellenstraße sind als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Lediglich das Mühlenviertel und Klein-Nürnberg sind als Mischgebiete dargestellt und der Anlagenring als Parkanlage gekennzeichnet.



Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet liegen drei Bebauungspläne:

- Westlicher Marktplatz
- Östlicher Marktplatz
- Westlich der Bahnhofstraße

In weiten Teilen der Altstadt ist darüber hinaus die Gestaltungssatzung in Kraft.

Abb.: 006: Flächennutzungsplan

(Quelle: Vermessungsverwaltung: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern, bearbeitet Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA)

Abb.: 007: Bebauungsplan

(Quelle: Vermessungsverwaltung: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern, bearbeitet Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA)

1

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - Bestandsaufnahme

- 22
- 24
- 28
- 30
- 32
- 34
- 36
- 38
- 40
- 42
- 44
- 46
- 48
- 50
- 52
- 54
- 56
- 58
- 62
- 64
- 66
- 68

- Historie
- Stadtbild
- Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum
- Materialität im öffentlichen Raum
- Barrierefreiheit
- Sanierungsbedarf der Gebäude
- Prägende Nutzungen im Erdgeschoss
- Prägende Nutzungen im Obergeschoss
- Leerstand
- Dachformen und Dachaufsicht
- Geschossigkeit der Gebäude
- Belegungsdichte
- Bevölkerungsstruktur
- Verkehrsführung
- Ruhender Verkehr
- ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr
- Fuß- und Radwegenetz
- Grün- und Freiflächen
- Umweltsituation - Flächenversiegelung
- Umweltsituation - Energie
- Umweltsituation - Klimaschutz
- Freizeit, Kultur und Tourismus

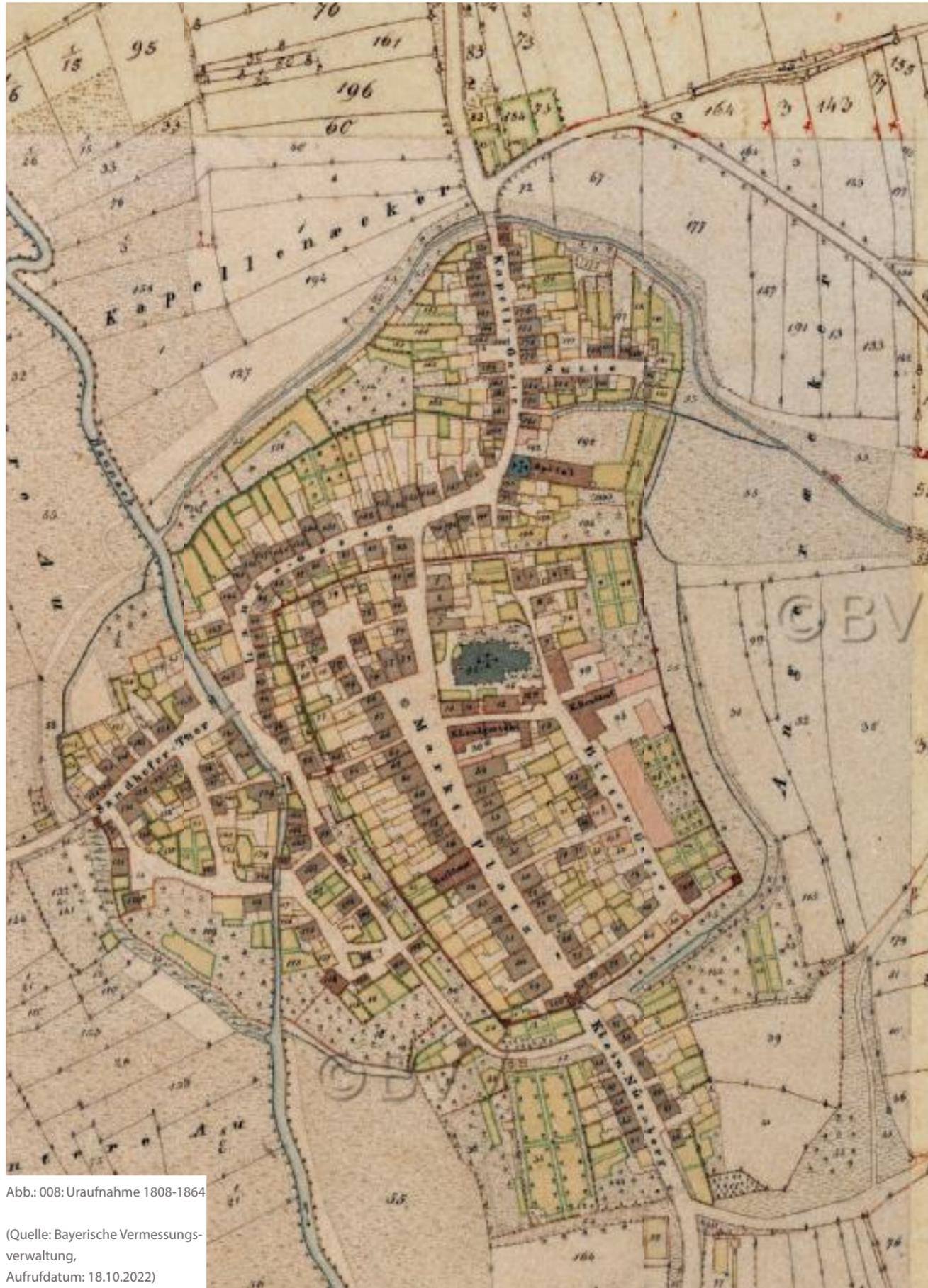


Abb.: 008: Uraufnahme 1808-1864

(Quelle: Bayerische Vermessungs-
verwaltung,
Aufrufdatum: 18.10.2022)

Bestandsaufnahme

Historie (1808-1981)

Vergleicht man die Stadt Ebern in den Jahren 1808 (Abb.: 008) und mit dem heutigen Bestand (Abb.: 009), so fällt der stark ähnliche Grundriss in der Altstadt auf. Der Verlauf der Verkehrswege sowie die Gebäudekubaturen und Grundstücksgrenzen sind bis heute fast unverändert.

Im Jahr 1216 wurde die Straßensiedlung erstmals erwähnt und erhielt das Stadtrecht im Jahr 1335. Als Stadt entwickelte sich Ebern zunächst fast quadratisch an der nahe gelegenen Baunach entlang der Handelsstraße zwischen Nürnberg und Thüringen. Innerhalb der bis heute erhaltenen Stadtmauer mit den vier Ecktürmen dominiert der sich in Nord-Süd-Richtung erstreckende Marktplatz mit seinen historischen Gebäuden aus dem 15. Jahrhundert. In der südlichen Sichtachse erhebt sich der Grauturm als Stadttor aus dem 14.-16. Jahrhundert.

Der Kirchplatz als historisches Zentrum besticht durch die dreischiffige Hallenkirche mit Westturm und Zwiebdach. Das ehemalige Schulgebäude (heute Stadtbücherei), das Ossarium, sowie die denkmalgeschützten Fachwerkhäuser im Norden der Kirche formen mit den einfriedenden Mauern und der Treppenanlage den erhabenen Kirchplatz direkt am Marktplatz.

Parallel zum Marktplatz erstreckte sich im Osten die Rittergasse, mit den großen Gebäudestrukturen des ehemaligen Rentamtes (heute Finanzamt) und ehemaligen Landratsamtes (heutiger Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Ebern) aus dem Ende des 17. bzw. Anfang 18. Jahrhunderts.

Die dazwischenliegende enge Rückertgasse, die Braugasse sowie die im Norden liegende Rosengasse sind historisch betrachtet Wohnstraßen.

Die Stadterweiterung im Norden entlang der damaligen „Lange-Gasse“, der „Kapell-Gasse“ und der „Sutte“ ist auf die Errichtung der Hospitalkirche St. Elisabeth im 14.

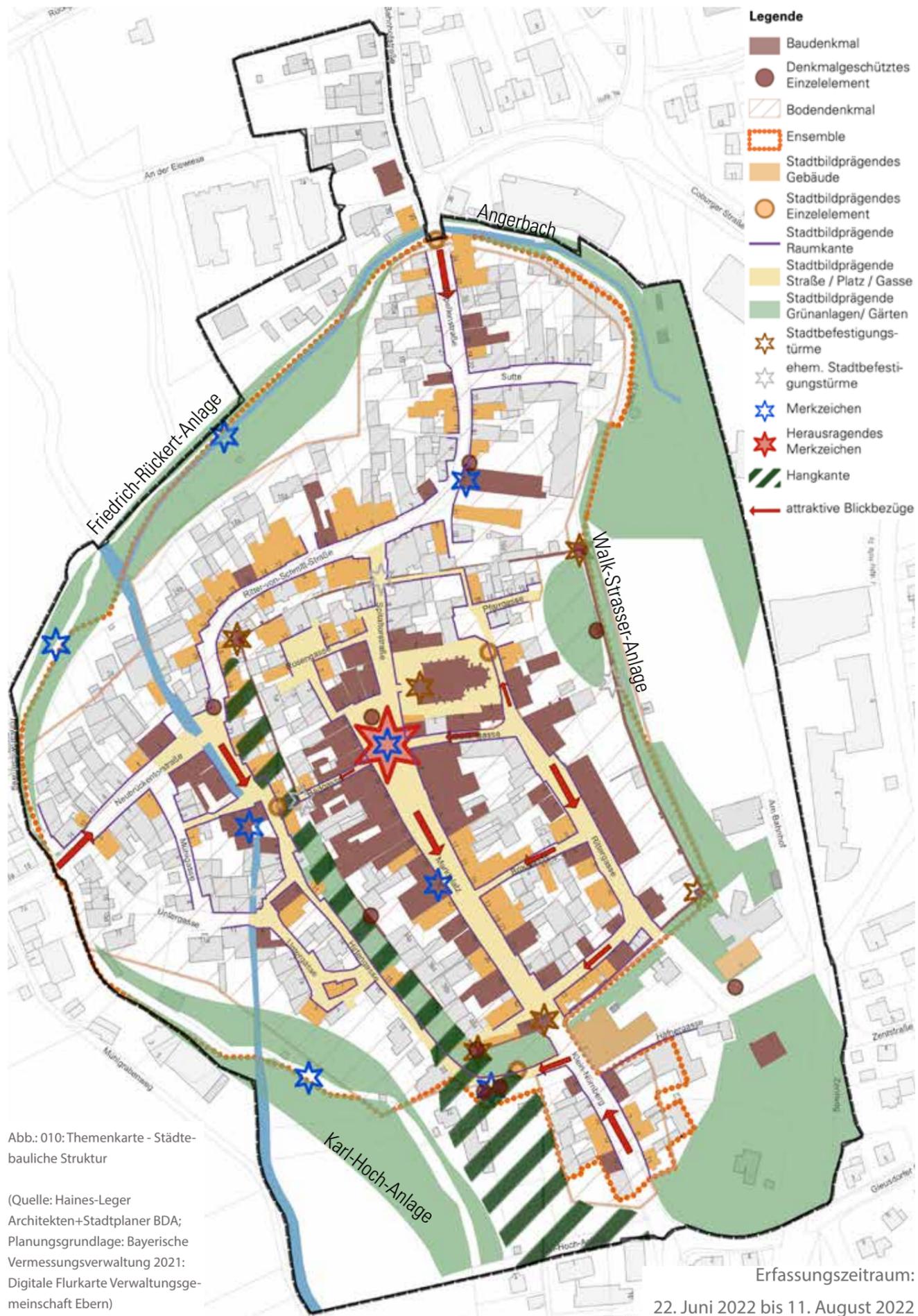
Jahrhundert zurückzuführen. Die Ackerbürgeranwesen, häufig mit Haupthaus und Nebenanlagen in Form von Scheunen, erstrecken sich bis heute mit einer Fassadengestaltung des 19. Jahrhunderts entlang der Ritter-von-Schmitt-Straße und Kapellenstraße.

Südlich der befestigten Stadt schließt sich die Vorstadt mit kleinteiliger Bebauung an. Hier fanden reisende Kaufleute Herbergen, Stallungen und Stapelplätze für ihre Waren. Früher wie heute wird dieses Siedlungsgebiet „Klein-Nürnberg“ genannt.

Im Westen - in der „Sandhofer Vorstadt“ - siedelten sich die Handwerksbetriebe entlang der früheren Baunach (heute Mühlbach) an. Die unter Denkmalschutz stehende Mühle in der Mühlgasse und die Gerberei in der Neubrückentorstraße bezeugen die frühere Handwerksgeschichte des Viertels, das heute „Mühlenviertel“ genannt wird.



Abb.: 009: Ebern 2022
Quelle: Bayerische Vermessungs-
verwaltung,
Aufrufdatum: 18.10.2022



Bestandsaufnahme Stadtbild

Die historische Entwicklung zeigt sich bis heute im Stadtbild und prägt die städtebauliche Struktur und den öffentlichen Raum der Altstadt (s. Abb.: 010), sodass weite Teile des Untersuchungsgebiets als Denkmalensemble ausgewiesen sind.

Die historische Stadtmauer mit den zugehörigen Türmen (Stadtbefestigungstürme) umfasst eine Vielzahl an historischen, gepflasterten Straßen und -gassen mit denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden und Einzelelementen (z.B. Neptunbrunnen am Marktplatz). Drei der 9 Befestigungstürme sind im 19. Jahrhundert abgebrochen. Dennoch wird bis heute die historisch gewachsene Metapher des „Kegelspiels“ im Stadt- und Tourismusmarketing verfolgt: „Frankens schönstes Kegelspiel“

Innerhalb der Stadtmauer bildet der Marktplatz mit den hohen Türmen des denkmalgeschützten historischen Rathauses (Marktplatz 30), der Pfarrkirche (Kirchplatz) und des Grauturms (Marktplatz 46) ein herausragendes Merkzeichen. Im Osten bilden die vom Marktplatz ausgehenden Gassen (Rückertgasse, Braugasse, und Rittergasse) mit ihrer hohen Denkmaldichte weitere prägende Raumkanten und attraktive Blickbezüge in der befestigten Altstadt.

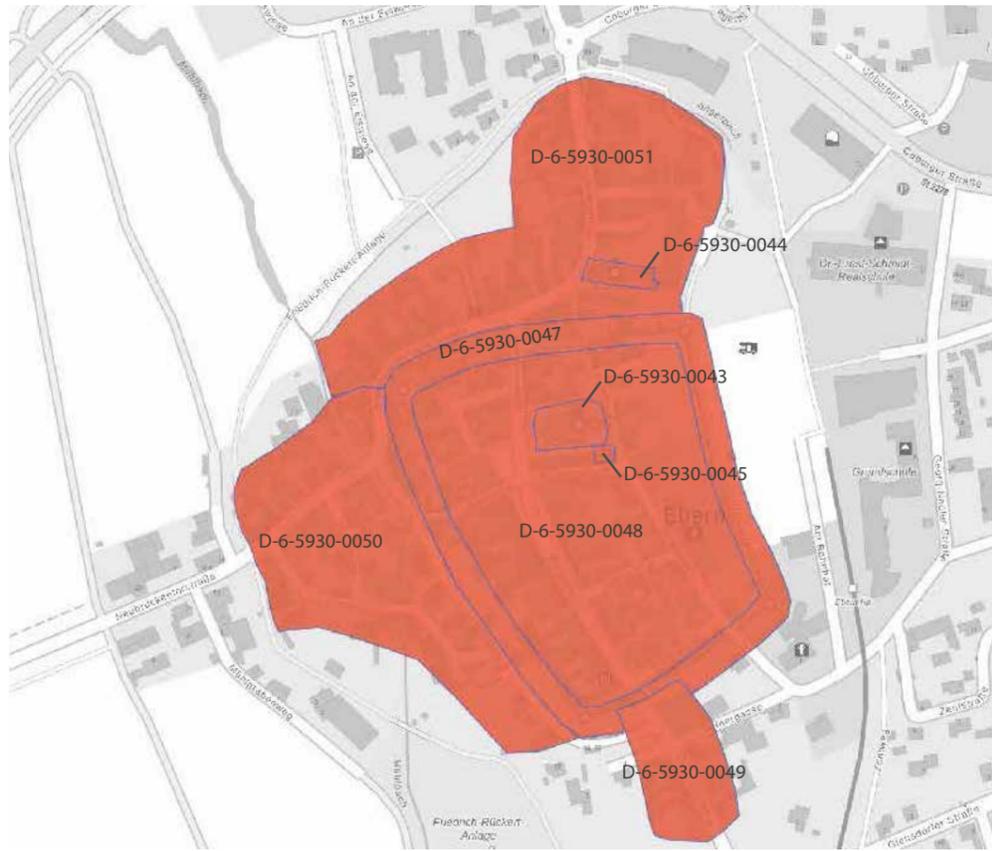
Das westlich angrenzende Mühlenviertel bezeugt bis heute die Handwerks-geschichte mit der denkmalgeschützten Mühle und der ehemaligen Gerberei. Insgesamt prägen die Hirtengasse, die Mühl-gasse und die Untergasse mit den historischen Gebäuden, der engen Straßenführung und den abweigenden, verwinkelten Gassen, das Mühlenviertel. Von der Hirtengasse erhebt sich in östlicher Richtung die befestigte Altstadt entlang der grün angelegten Hangkante, die von den Anwohnern als Gärten bewirtschaftet werden. Die Hangkante gründet auf den Kellern der Stadt, die teilweise ein einzig-artiges Tunnelsystem bilden.

Die nördlich angrenzende Ritter-von-Schmitt-Straße und die Kapellenstraße, zeichnen sich durch eine hohe Dichte an stadtbildprägenden Gebäuden aus, die oftmals die landwirtschaftlichen Hofstruk-turen mit Haupthaus und Scheunen bis heute beibehalten haben. In der Kapellen-straße erhebt sich, von Norden durch das Baumtor in Richtung Süden blickend, die Spitalkirche als Merkzeichen.

Betrachtet man die innerstädtischen Grün- und Freianlagen der Stadt, so dominiert der parkähnlich angelegte Grünring als große zusammenhängende Grünfläche mit z.T. altem und dichten Baumbestand. Selbiger bietet einen hohen Erholungs-wert und beeinflusst das Stadtklima positiv. Durch Aufweitungen und Verengun-gen gliedert er sich im Südwesten in die „Karl-Hoch-Anlage“, im Nord-Westen in die „Friedrich-Rückert-Anlage“ und geht im Norden in den „Angerbach“ und anschlie-ßend in den neugestalteten „ehemaligen Bahndamm“ über. Im Osten liegen der Camping- und Festplatz entlang der Stadt-mauer („Walk-Strasser-Anlage“) im Grünr-ing. Innerstädtisch wird die hohe Gebäu-dedichte vor allem durch den befestigten Hang unterbrochen. Aber auch klein angelegte Grünflächen wie der Wolz'ngarten am Grauturm und der Dorsch'ngarten (im Südosten an das VU-Gebiet angrenzend) sind wichtige Grünräume.

Abb.: 011: Themenkarte - Bodendenkmäler

(Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung; Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)



Hinweis zu Bodendenkmälern:

Gem. Art. 3 BayDSchG müssen die Gemeinden bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes angemessen Rücksicht nehmen. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art.7.1 BayDSchG.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen die folgenden Bodendenkmäler:

- D-6-5930-0043 „Untertägige Bauteile der spätmittelalterlichen Kath. Stadtpfarrkirche St. Laurentius von Ebern sowie Befunde der mittelalterlichen Vorgängeranlagen und Körpergräber des Mittelalters und der frühen Neuzeit.“
- D-6-5930-0044 „Untertägige Bauteile der frühneuzeitlichen Kath. Spitalkirche St. Elisabeth von Ebern.“
- D-6-5930-0045 „Untertägige Bauteile der spätmittelalterlichen St.-Peter-und-Paul-Kapelle von Ebern.“
- D-6-5930-0047 „ Untertägige Teile der spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Stadtbefestigung der Kernstadt von Ebern.“
- D-6-5930-0048 „Untertägige Siedlungsteile des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kernstadt von Ebern.“
- D-6-5930-0049 „Untertägige Siedlungsteile des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Vorstadt „Klein Nürnberg“ von Ebern.“
- D-6-5930-0050 „Untertägige Siedlungsteile des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der „Sandhofer Vorstadt“ von Ebern.“
- D-6-5930-0051 „Untertägige Siedlungsteile des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der „Spitalvorstadt“ von Ebern.“



Abb.: 012: Bestandsfoto - Denkmalgeschütztes Einzelement Neptunbrunnen Ebern (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Abb.: 013: Bestandsfoto - Denkmalensemble Marktplatz (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 014: Bestandsfoto - Bau- und Denkmal Kellerhaus in der Hirten-gasse 24 und 26 (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Abb.: 015: Bestandsfoto - Bau- und Denkmal Grauturm, Marktplatz 46 (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 016: Bestandsfoto - Ortsbildprägendes Gebäude, Marktplatz 15 (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Abb.: 017: Bestandsfoto - Ortsbildprägendes Gebäude, Klein-Nürnberg 3 (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 018: Bestandsfoto - Ossaarium (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Abb.: 019: Bestandsfoto - Katholische Stadtpfarrkirche St. Laurentius (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

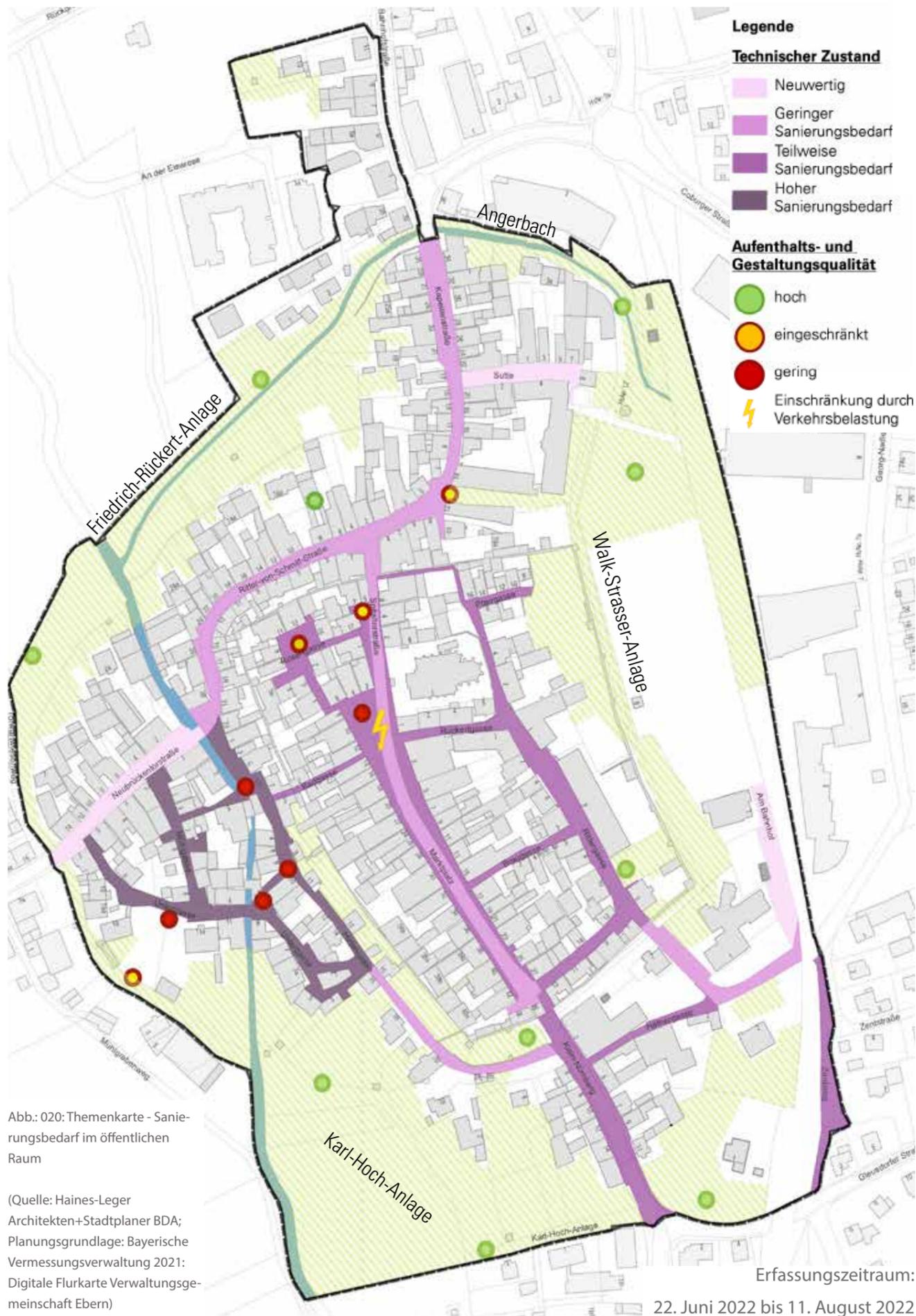


Abb.: 020: Themenkarte - Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Erfassungszeitraum: 22. Juni 2022 bis 11. August 2022

Bestandsaufnahme

Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum

Als öffentlicher Raum wird die Gesamtheit aller Stadträume, die aus öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und den angrenzenden Gebäuden gebildet werden, bezeichnet.

Bei der Betrachtung des Sanierungsbedarfs der öffentlichen Räume in Ebern ist sowohl der technische Zustand als auch die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität beurteilt worden (s. Abb.: 020). Eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zeichnet sich durch ein attraktives Zusammenwirken von Straßen, Gebäuden, Gestaltungs- und Ausstattungselementen und einen geringen Einfluss des motorisierten Verkehrs aus.

Der technische Zustand kann in „Neuwertig“, „Geringer Sanierungsbedarf“, „Teilweise Sanierungsbedarf“ und „Hoher Sanierungsbedarf“ gegliedert werden.

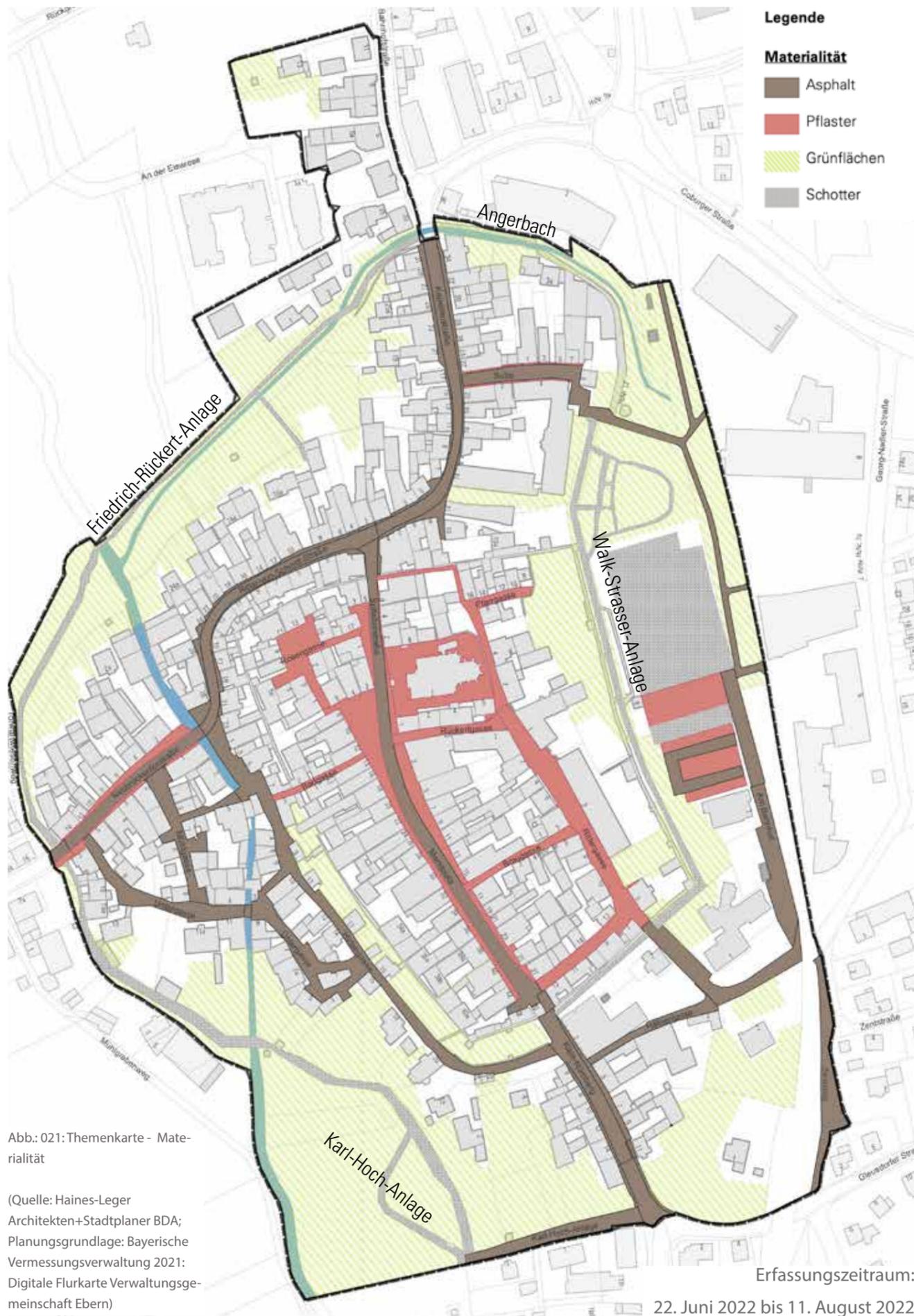
Auffällig ist der hohe Sanierungsbedarf aufgrund eines schlechten technischen Zustands des öffentlichen Raums im Mühlenviertel. Hier existieren darüber hinaus Defizite in der Aufenthaltsqualität und Gestaltung. Die Gestaltung des Straßenraums im Mühlenviertel wird der historischen Bedeutung nicht gerecht.

Mit den sanierungsbedürftigen Asphaltstraßen, schlecht genutzten Platzsituationen, der fehlenden Begrünung und dem fehlenden Mobiliar ist es zur Durchfahrt geeignet, bietet jedoch keine Aufenthaltsmöglichkeit und -qualität.

Auch am Marktplatz ist eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität festzustellen. Obwohl die Architektur und Gestaltung der Bauwerke zur Aufenthaltsqualität beitragen, sind nur wenige Ausstattungselemente, wie z.B. Sitzgelegenheiten vorhanden. Sowohl der motorisierte Durchgangsverkehr als auch der ruhende Verkehr verursachen Immissionen und Konflikte.

In der Rosengasse und der Spitaltorstraße bleiben Plätze ungenutzt; fehlendes Mobiliar und fehlende Begrünung laden nicht zum Verweilen ein. Auch weisen sämtliche Pflasterbereiche in der befestigten Altstadt einen Sanierungsbedarf auf.

Der grüne Anlagenring der Altstadt hingegen bietet als Naherholungsraum eine hohe Aufenthaltsqualität, die noch weiter gestärkt werden könnte.



Bestandsaufnahme

Materialität im öffentlichen Raum

Bei der Gestaltung und Ordnung einer Stadt spielen auch die verwendeten Materialien eine bedeutende Rolle. Aus diesem Grund wird im Denkmalschutz und zur Wahrung eines identitätsstiftenden Orts- und Straßenbildes vordringlich Pflaster gewählt.

Insgesamt überwiegen im öffentlichen Raum der Ebener Altstadt die asphaltierten Straßen (s. Abb.: 021):

- Hirtengasse
- Untergasse
- Mühlgasse
- Neubrückentorstraße
- Ritter-von-Schmittstraße
- Kapellenstraße
- Sutte
- Klein-Nürnberg
- Spitaltorstraße
- Marktplatz

In einigen Gassen und im Fußgängerbereich am Markt- und Kirchplatz existiert ein Kleinpflaster aus rötlichem Porphy.

Das Pflaster ist in den Fußgängerbereichen im Reihenverband verlegt. Die Verkehrsflächen sind im Bogenverband angelegt. Dies begünstigt eine optische Trennung zwischen dem Fußgängerbereich und dem motorisierten Verkehr. In der Sutte wurde ebenfalls entsprechend eine Pflasterung vorgenommen. Die Gehwege und Parkstreifen in der Neubrückentorstraße sind mit Großsteinpflaster aus Beton in den letzten Jahren saniert worden (s. Abb.: 022). Die Flächen sind zwar besser begehbar und berollbar als die Natursteinflächen, gleichwohl können sie nur wenig Charme und Authentizität vermitteln. Zukünftig gilt es, einen geeigneten Kompromiss zu finden und vor allem die oft stark sanierungsbedürftigen Prophyflächen neu zu gestalten.

Gesondert ist der grüne Anlagenring zu betrachten, der die Altstadt umgibt. Die angelegten Wege in der grünen Landschaft sind als wassergebundene Flächen angelegt und fügen sich gut in das Bild der Freianlage ein.



Abb.: 022: Bestandsfoto - Fußgängerweg mit Kleinpflaster aus Porphy im Reihenverband am Marktplatz
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Abb.: 023: Bestandsfoto - Fußgängerweg und Parkflächen mit Großpflaster aus rötlichem Beton im Reihenverband in der Neubrückentorstraße
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Abb.: 024: Bestandsfoto - Altstadtgasse mit Kleinpflaster aus Porphy im Bogenverband in der Rückertgasse
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Abb.: 025: Bestandsfoto - Wassergebundene Schotterflächen im Anlagenringen als Wegeverbindung der Grünanlage
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

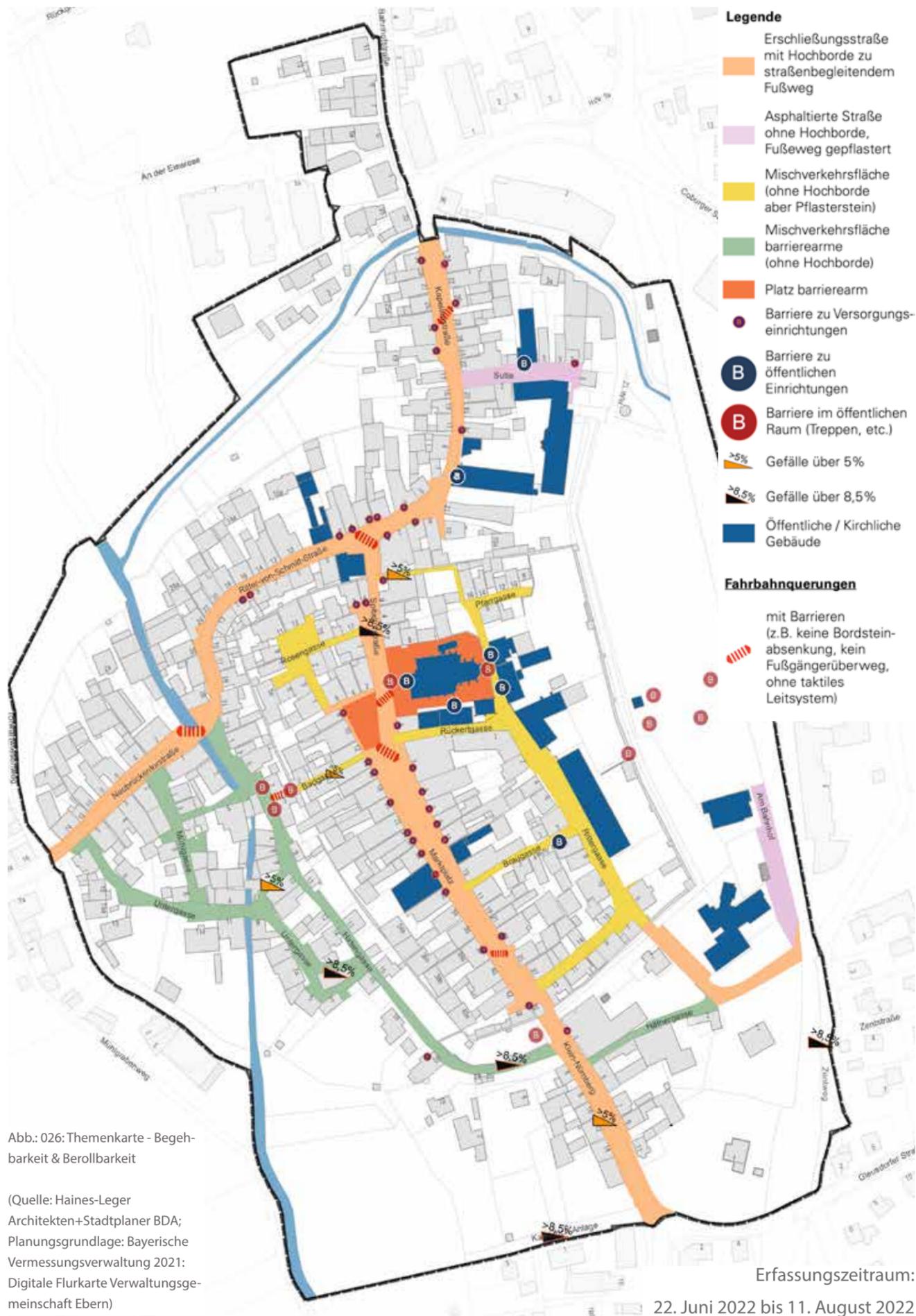


Abb.: 026: Themenkarte - Begehrbarkeit & Barollbarkeit

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Erfassungszeitraum:
22. Juni 2022 bis 11. August 2022

Bestandsaufnahme Barrierefreiheit

Der öffentliche Raum soll für alle Menschen zugänglich und nutzbar sein, sodass der Anforderung an Barrierefreiheit eine hohe Bedeutung zukommt. Nach § 4 BGG (Behindertengleichstellungsgesetz) bedeutet Barrierefreiheit eine „in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbare, zugängliche Nutzung“ für Menschen mit Behinderung. Neben dem Leitfaden „Barrierefreies Bauen“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat bietet das Regelwerk DIN 18040-3 Richtlinien und Normen zur Umsetzung eines inklusiven öffentlichen Raums.

Allgemeingültige Anforderungen der Barrierefreiheit sind

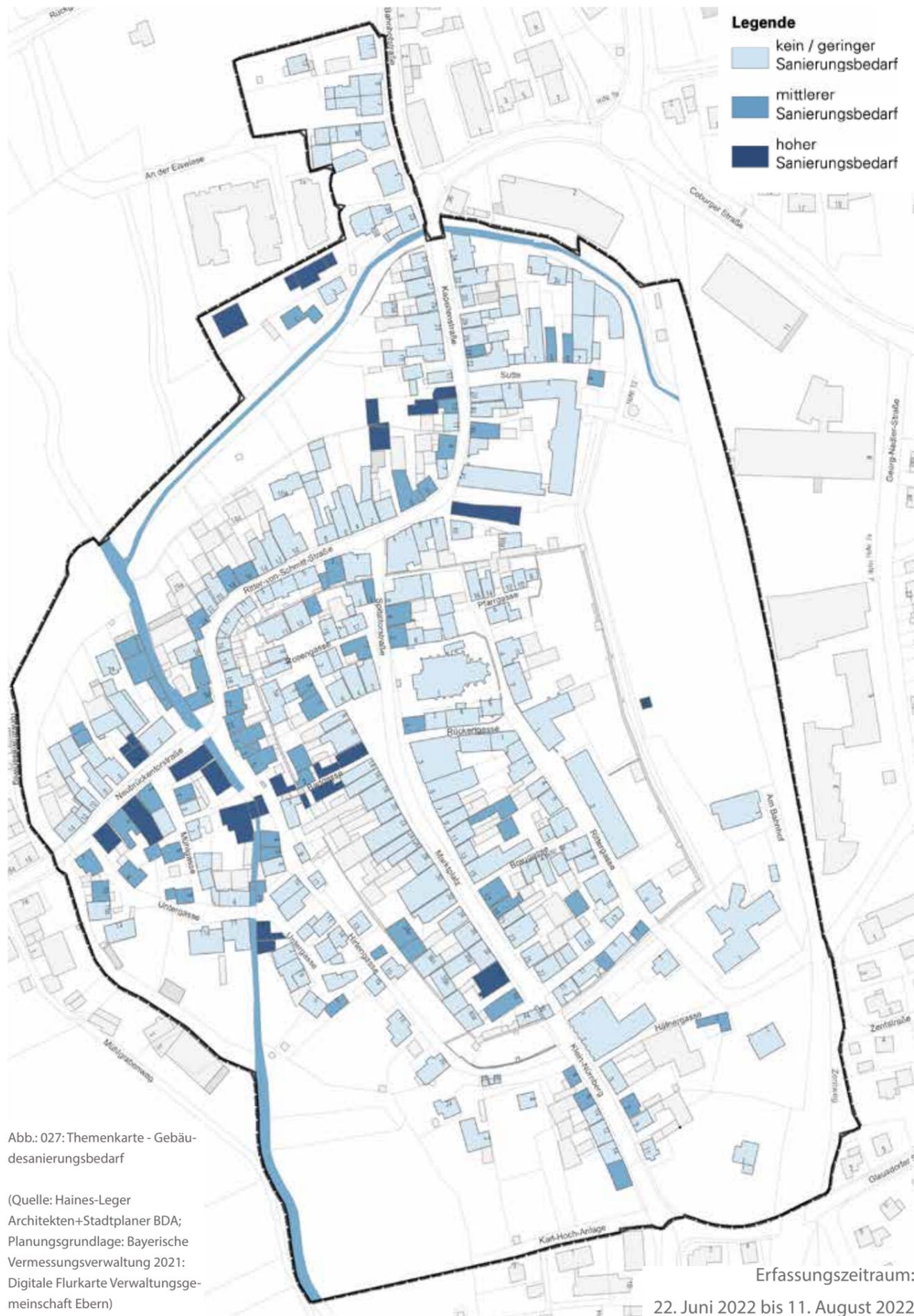
1. ein geringes Längsgefälle (Steigung Max. 6%; keine Stufen),
2. die Auffindbarkeit und Erreichbarkeit von Zugängen und Eingängen,
3. die Anbindung an den ÖPNV,
4. die Anbindung von Pkw-Stellplätzen für Menschen mit Behinderung,
5. ein Orientierungs- und Leitsystem

Aufgrund der steilen Topographie gestaltet sich die Erfüllung dieser Anforderungen in der Altstadt Eberns als Herausforderung. Die Altstadt im Bereich des Rathauses liegt auf einer Höhe von 271 m über NN. Der westliche Rundweg des Anlagenrings (Neubrückentorstraße) liegt auf 260 m über NN. Der Höhenunterschied bedingt eine steil fallende Topographie entlang der westlichen Altstadtmauer, die sich in der grünen Hangkante zeigt. Allerdings ergeben sich auch in der Straßenführung Gefälle von über 10 %. Das topographische Ost-West-Gefälle sorgt zusätzlich für Treppenaufgänge zu Gebäuden, zum Kirchplatz und im Übergang der Badgasse zur Hirtengasse.

Ebenso sind die Verwaltungsgebäude in der Rittergasse am Haupteingang über Treppen zugänglich, jedoch wurden ausgewiesene barrierefreie Nebeneingänge geschaffen.

Weiter sind fehlende Querungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet festzustellen. Am Marktplatz, entlang der Neubrückentorstraße, Ritter-von-Schmitt-Straße und Kapellenstraße erschweren Hochbordsteine eine Querung der Straße. Insgesamt ist im Untersuchungsgebiet keine Querungsanlage vorhanden, die eine sichere, barrierefrei Straßenquerung ermöglicht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet eine Vielzahl an Barrieren aufweist, die aufgrund der Topographie nicht vollumfänglich beseitigt werden können. Allerdings sollte bei einer zukünftigen Neugestaltung des öffentlichen Raums eine bessere Begehrbarkeit bzw. Barollbarkeit durch Gestaltungs- und Ausstattungsanpassungen erzielt werden. Im Osten des Untersuchungsgebiets wurde bereits die barrierefreie Neugestaltung des ehemaligen Bahndamms erfolgreich umgesetzt.



Bestandsaufnahme Sanierungsbedarf der Gebäude

Der Sanierungsbedarf der Hauptgebäude soll Auskunft über den baulichen Zustand bieten und somit auch über das Stadtbild. Der energetische Standard sowie der Zustand im Inneren der Gebäude wurde nicht geprüft. Der Sanierungsbedarf wurde im Rahmen der Vor-Ort-Begehung ausschließlich nach Augenschein kartiert.

Unterschieden wurde in drei Kategorien:

- „kein / geringer Sanierungsbedarf“
- „mittlerer Sanierungsbedarf“ (ältere, schlecht gepflegte bzw. defekte Fenster/Türen, geringe Schäden am Putz, der Fassade oder dem Dach)
- „hoher Sanierungsbedarf“ (defekte Fenster/Türen, starke Mängel am Putz, der Fassade oder dem Dach, z.B. Risse, Tragverhalten beeinträchtigt Dach)

Überwiegend weisen die Gebäude einen geringen Sanierungsbedarf auf.

Bereiche mit einem mittleren Sanierungsbedarf zeigen sich punktuell in der Kapellenstraße, der Ritter-von-Schmitt-Straße, Neubrückentorstraße, Spitaltorstraße, im Süden des Marktplatzes und in Klein-Nürnberg.

Die Gebäude im Mühlenviertel, der Badgasse sowie entlang der Friedrich-Rückert-Anlage zeigen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf. Während die Gebäude im Mühlenviertel und in angrenzenden Bereichen wie in der Ritter-von-Schmitt-Straße, in der Neubrückentorstraße, sowie in der Badgasse einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen, sind entlang des Angerbachs vorwiegend Lager- und Scheunengebäude als stark sanierungsbedürftig einzustufen.



Abb.: 028: Bestandsfoto - kein Sanierungsbedarf am Marktplatz 4 und Marktplatz 6
 (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 029: Bestandsfoto - Mittlerer Sanierungsbedarf in der Ritter-von-Schmitt-Straße 21
 (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 030: Bestandsfoto - hoher Sanierungsbedarf in der Kapellenstraße 15
 (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 031: Bestandsfoto - hoher Sanierungsbedarf in der Neubrückentorstraße 5
 (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

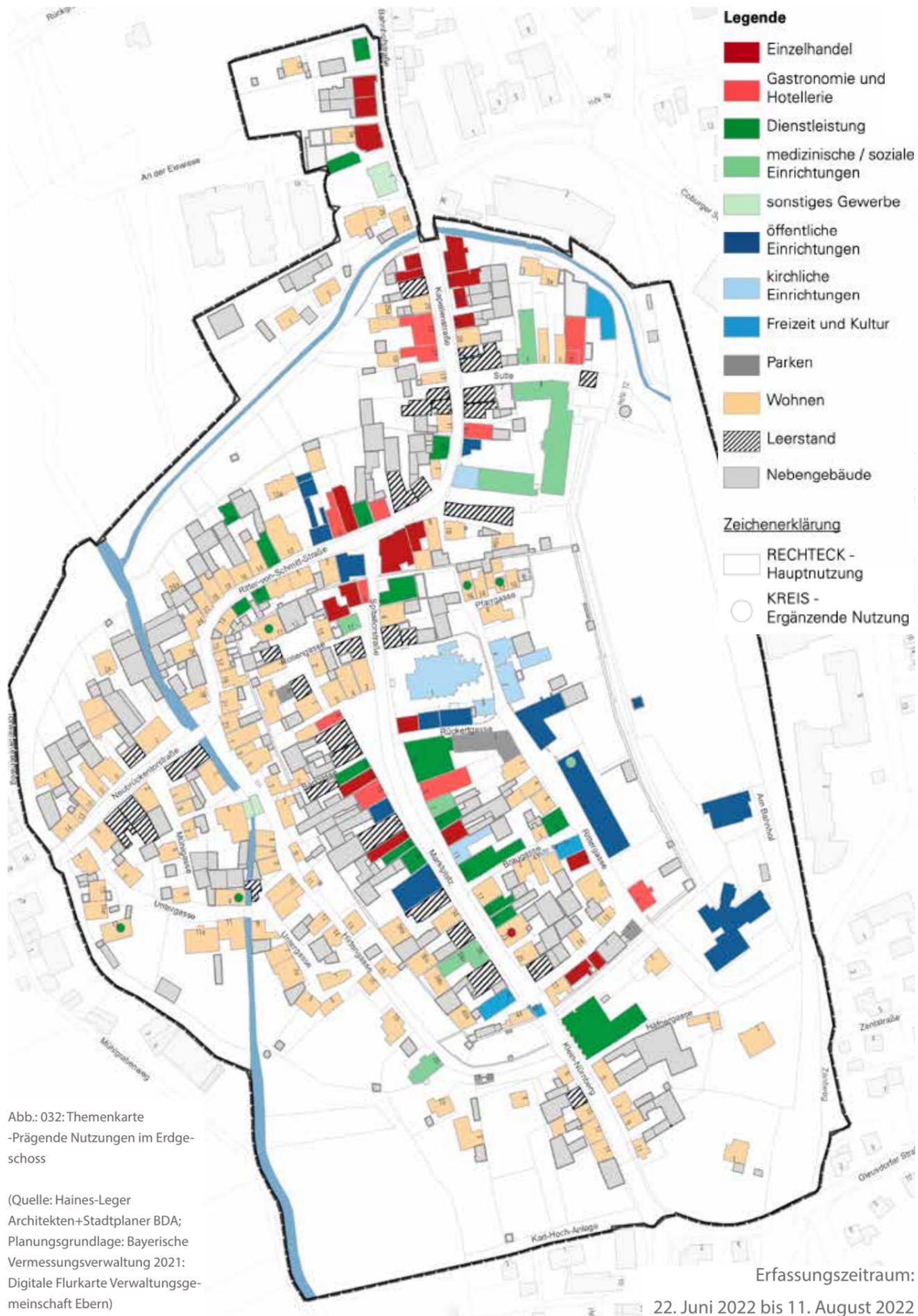


Abb.: 032: Themenkarte
-Prägende Nutzungen im Erdgeschoss

(Quelle: Haines-Leger
Architekten+Stadtplaner BDA;
Planungsgrundlage: Bayerische
Vermessungsverwaltung 2021:
Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Bestandsaufnahme Prägende Nutzungen im Erdgeschoss

Die Nutzungsstruktur einer Stadt gibt Aufschluss über die Funktionalität und Versorgungsstruktur.

Die Datenerhebung erfolgte im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung sowie Eigentümerbefragung und wurde durch die Daten des Melde- und Gewerberegisters, der Leerstandskartierung des Quartiersmanagements und durch die Kartendaten der GeoBasis (2023) ergänzt.

Betrachtet man die einzelnen Nutzungen, sind die über 30 Leerstände im Erdgeschoss des Untersuchungsgebiets auffällig. Ein hoher Anteil an Leerständen stört das Stadtbild gestalterisch. Zudem bedingt die Abwanderung und Schließung von Geschäften, Gastronomie, Dienstleistungen oder Freizeit- und Kultureinrichtungen einen Funktions- und Bedeutungsverlust der Altstadt.

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Wohnnutzungen aus. Lediglich an der Bahnhofstraße, Kapellenstraße, im Norden der Ritter-von-Schmitt-Straße, am Marktplatz und in der Rittergasse findet man Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, medizinische/ soziale Einrichtungen, öffentliche/ kirchliche Einrichtungen, Freizeit-/ Kultureinrichtungen oder sonstige Gewerbeeinheiten.

Wie bereits im Einzelhandelsentwicklungskonzept belegt, ist eine Verlagerung der Versorgungsfunktion in Richtung Norden festzustellen, da in der 1a-Lage am Marktplatz nur noch sechs Einzelhändler angesiedelt sind:

- Schuhhaus Schmitt
- Tabakwaren Heim
- Künzel GmbH sehen+ Hören
- Riess-Schmuckgeschäft

Viele Gebäude am Marktplatz sind heute auch im Erdgeschoss bewohnt, zudem existieren einige Dienstleistungsnutzungen. Darüber hinaus befinden sich Gastronomie bzw. Hotellerie und öffentliche Verwaltung sowie medizinische/soziale Einrichtungen am Marktplatz.

Das Versorgungszentrum im Norden der Bahnhofstraße mit Lebensmittel-, Drogerie-, Bekleidungs-, Gartenfachgeschäften usw. bietet zwar sämtliche Warengruppen zur Sicherung der Versorgung. Allerdings spiegelt sich diese Verlagerung auch in der Nutzung der Flächen im Untersuchungsgebiet wider.

Bei der räumlichen Verteilung der Nutzungen fällt eine hohe Dichte an öffentlichen- und kirchlichen Einrichtungen in der Rittergasse auf. Mit den dominanten Gebäuden der Verwaltungsgemeinschaft Ebern und des Finanzamts wird die Verwaltungsaufgabe der früheren Kreisstadt deutlich. Die Vielzahl an kirchlichen Einrichtung bezeugt die historische Bedeutung der Kirche. Bis heute übernehmen kirchliche Einrichtungen auch sozial Funktionen, wie bsw. die Bereitstellung von Senioreneinrichtungen (Kapellenstraße 14).

Die insgesamt enge Bauweise wird innerhalb der Wohnquartiere offensichtlich von den Nebengebäuden verursacht, die historisch betrachtet als Scheunen genutzt wurden. Die Auswertung der Eigentümerbefragung zeigt hier vornehmlich eine Nutzung als Abstell-, Lager- und Parkraum.

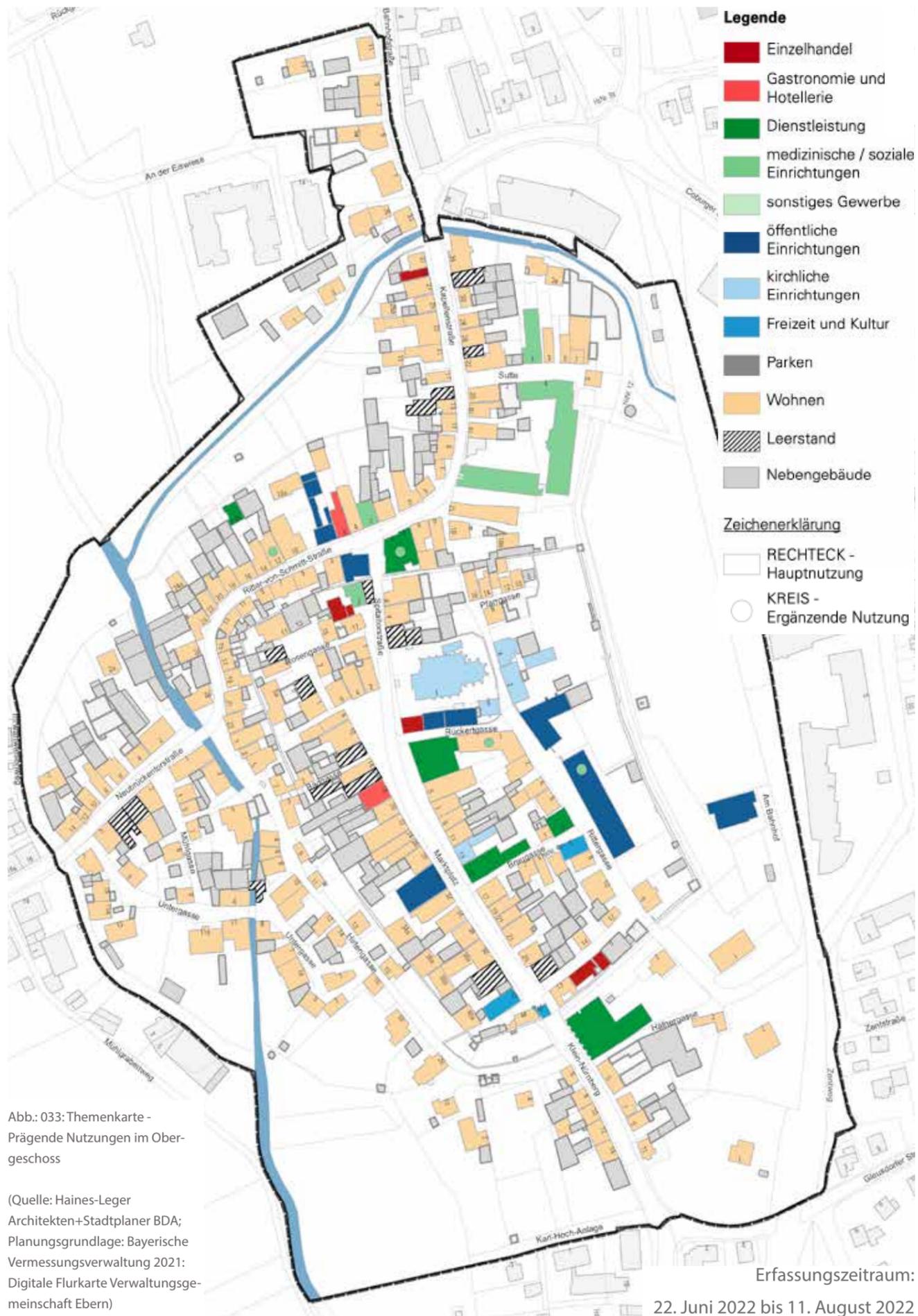


Abb.: 033: Themenkarte -
Prägende Nutzungen im Obergeschoss

(Quelle: Haines-Leger
Architekten+Stadtplaner BDA;
Planungsgrundlage: Bayerische
Vermessungsverwaltung 2021;
Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Erfassungszeitraum:
22. Juni 2022 bis 11. August 2022

Bestandsaufnahme

Prägende Nutzungen im Obergeschoss

Betrachtet man die Nutzungsstruktur der Obergeschosse im Untersuchungsgebiet, so fallen drei Hauptnutzungen auf: Wohnen, öffentliche bzw. kirchliche Einrichtungen und Leerstand.

Überwiegend werden die Obergeschosse zum Wohnen genutzt. Lediglich ein Einzelhandelsbetrieb (Schuhhaus Schmitt) erstreckt sich über zwei Geschosse. Eine Gastronomie und vereinzelte Dienstleistungen, medizinische/soziale Einrichtungen, öffentliche/kirchliche Einrichtungen, Freizeit-/ Kultureinrichtungen oder sonstige Gewerbeeinheiten sind in den Obergeschossen gemeldet.

Die 16 Leerstände in den Obergeschossen des Untersuchungsgebiets stellen ein hohes ungenutztes Flächenpotenzial dar. Allen voran ist hierbei an eine Wohnnutzung zu denken.



Abb.: 034: Bestandsfoto - Gewerbliche Gebäudenutzungen im EG am Marktplatz, Wohnen Bzw. Leerstand im OG (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 035: Bestandsfoto - Finanzamt als öffentliche Einrichtung in der Rittergasse (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 036: Bestandsfoto - Finanzdienstleistungen am Marktplatz (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 037: Bestandsfoto - Wohnen und Arztpraxis in der Hirtengasse (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Personenbezogenen Daten
Nicht zur Veröffentlichung geeignet

Legende

-  Leerstand gesamtes Gebäude
-  Teilleerstand
-  absehbarer (Teil-)Leerstand

Bestandsaufnahme

Leerstand

Wie bereits aus den Nutzungsanalysen hervorgeht, ist die Leerstandsproblematik in der Altstadt markant. Im Juli 2022 konnten bei der Begehung vor Ort und anhand der zur Verfügung gestellten Daten des Einwohnermeldeamtes, sowie des Gewerbeamtes 14 leerstehende Gebäude und weitere 22 Teilleerstände im Untersuchungsgebiet erfasst werden (insgesamt 49 leerstehenden Nutzungs- bzw. Wohneinheiten).

Bei der weiteren Analyse des absehbaren Leerstands wurden Haushalte mit max. 2 Personen erfasst, deren Bewohner älter als 70 Jahre sind, so dass ein (Teil-) Leerstand in den kommenden 15 Jahren statistisch zu erwarten ist. Hierbei konnten weitere zwölf zu erwartende (Teil-) Leerstände erfasst werden.

Darüber hinaus sind 3 weitere Einheiten von der Landesbaudirektion Bayern gemietet, die voraussichtlich im Jahr 2025 in ein neues Verwaltungsgebäude ziehen werden, sodass auch hier weitere Leerstände im Untersuchungsgebiet entstehen werden.

Häufig gehen Leerstände mit einem erhöhten Sanierungstau einher, sodass sie sich mehrfach negativ auf das Stadtbild auswirken. Der Behebung der vorhandenen Leerstände kommt daher eine wichtige Bedeutung zu.

Neuansiedlungen und neue Nutzungen können funktionalen und gestalterischen Missständen entgegenwirken und sollten deshalb in einem aktiven Leerstandsmanagement angemessen Beachtung finden.

Abb.: 038: Themenkarte - Leerstand

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Erfassungszeitraum:
22. Juni 2022 bis 11. August 2022



Abb.: 039: Bestandsfoto - Ladenleerstand am Marktplatz 32 (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



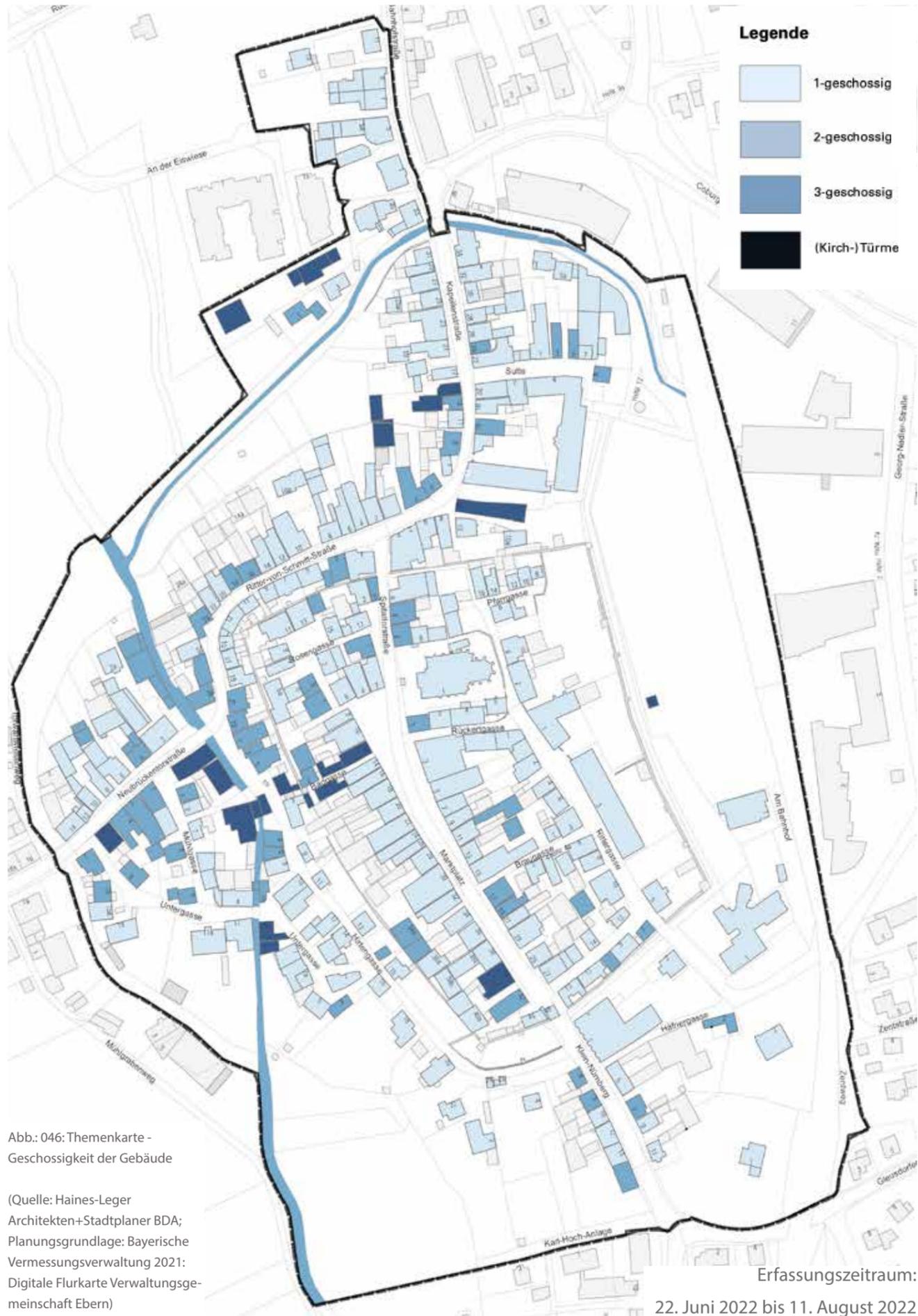
Abb.: 040: Bestandsfoto - Aktueller Teilleerstand in der Kapellenstraße 5, weiterer Leerstand absehbar (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 041: Bestandsfoto - Absehbarer Leerstand am Marktplatz 30, Rathaus von der Landesbaudirektion bis 2025 gemietet (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 042: Bestandsfoto - Gebäudeleerstand in der Neubrückentorstraße 3 (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Bestandsaufnahme Geschossigkeit der Gebäude

Bei der Betrachtung der Geschossigkeit fällt ein weitgehend homogenes Stadtbild auf. In der Regel weisen die Gebäude zwei Vollgeschosse mit einem steil geneigten Dach auf. Die geringen Höhenunterschiede zwischen den zweigeschossigen Gebäuden ergeben sich durch leicht variierende Dachneigungen, die zur Lebendigkeit der Straßenlandschaften beitragen.

Vereinzelt sind auch eingeschossige Gebäude zu finden, z.B. im Süden der Rittergasse (Zufahrt vom Marktplatz). Diese dokumentieren die Geschichte der Stadt, da im Süden - Richtung Klein-Nürnberg - die Unterkünfte, Lager und Stallungen für die Kaufmannsreisenden lagen. Aufstockungspotenziale sind nur vereinzelt erkennbar, z.B. in der Neubrückentorstraße 3.

Aufgrund der weitgehend homogenen Gebäudehöhen stechen besonders eindrucksvoll die stadtbildprägenden Türme hervor. Der Kirchturm der Stadtpfarrkirche St. Laurentius, der Kirchturm der Spitalkirche, sowie die Türme der Stadtmauer - der Grauturm, der Gänseturm, der Storchenturm, der Pfarrgartenturm und der Diebsturm - sind dabei Alleinstellungsmerkmale der Altstadt Eberns.



Abb.: 047: Bestandsfoto - Harmonische Gebäudehöhen am Marktplatz
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 048: Bestandsfoto - Harmonische Gebäudehöhen in der Kapellenstraße
(Quelle: Haines-Leger)



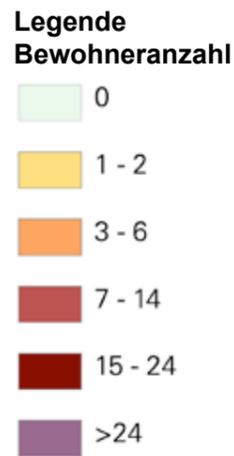
Abb.: 049: Bestandsfoto - Harmonische Gebäudehöhen in der Rittergasse
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 050: Bestandsfoto - Aufstockungspotenzial in der Neubrückentorstraße 3, stadtbildstörendes einstöckiges Gebäude mit Flachdach
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Personenbezogenen Daten

Nicht zur Veröffentlichung geeignet



Bestandsaufnahme Belegungsdichte

Mit Hilfe der Betrachtung der gemeldeten Bewohner pro Gebäude kann die Belegungsdichte im VU-Gebiet aufgezeigt werden und es können Wohnraumpotenziale identifiziert werden. Unter Abgleich mit der Gebäudenutzung wurden ausschließlich Gebäude mit ausgewiesenen Wohneinheiten berücksichtigt.

Betrachtet man die Abb.: 051 fällt neben den Leerständen die flächendeckend geringe Bewohnerzahl auf. Ca. 11,9 % der Wohngebäude zeigen 0 gemeldete Bewohner, knapp 40,5 % der Gebäude im VU Gebiete sind von 1-2 Personen bewohnt und 34,4 % der Gebäude werden von 3-6 Personen bewohnt. Nur Ca. 0,8 % der Gebäude zählen 15 oder mehr Bewohner.

Eine hohe Belegungsdichte weist lediglich die Senioreneinrichtung St. Elisabeth in der Kapellenstraße 14 mit 49 Bewohnern auf. Der geplante Wegzug des Seniorenzentrums aus der Altstadt in die östliche Randlage des Eberners Siedlungsgebietes bedingt künftig eine geringere Bewohnerdichte in der Altstadt und weitere Nutzungspotenziale für die Nachnutzung des großzügigen Objektes.

Die insgesamt geringe Bewohnerzahl pro Gebäude ist durch die kleinteilige Bebauungsstruktur zu erklären. Laut Statistik Kommunal (2021) sind 89 % der Wohngebäude in Ebern 1- bis 2-Familienhäuser und nur 11 % der Wohngebäude bieten mehr als zwei Wohnungen (Abb.: 053). Die Wohnraumpotenziale aufgrund untergenutzter Gebäude sind anhand der Abb.: 052 zu erkennen und nach Möglichkeit zu aktivieren.



Personenbezogenen Daten

Nicht zur Veröffentlichung geeignet

Abb.: 052: Themenkarte - Wohnraumpotenzial

(Quelle:Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Abb.: 053: Wohneinheiten je Gebäude in der Gesamtstadt

(Quelle:Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Statistik Kommunal 2021)

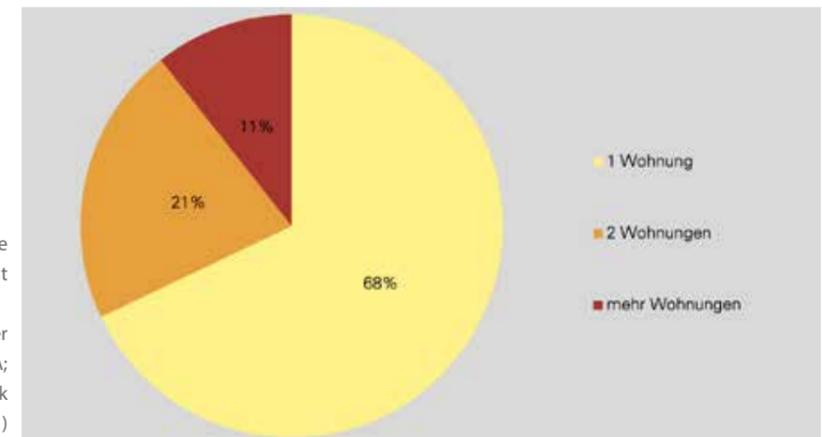


Abb.: 051: Themenkarte - Belegungsdichte

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Erfassungszeitraum:
22. Juni 2022 bis 11. August 2022

Bestandsaufnahme

Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsentwicklung seit 1840 der Stadt Ebern zeigt eine relativ stagnierende Bevölkerungszahl von ca. 4.000 Einwohnern bis in die 1940er-Jahre. Nach dem 2. Weltkrieg ist ein signifikanter Bevölkerungszuwachs von knapp 50 % auf knapp 6.000 Einwohner zu beobachten. Seit den 1950er Jahren wuchs die Bevölkerung der Stadt Ebern relativ stetig um knapp 20 % an (Referenzjahr 2019). Trotz des konstanten Bevölkerungswachstums seit nunmehr 80 Jahren, prognostiziert der Demographie-Spiegel für Bayern eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung.

Der demographische Wandel wird besonders in Abb.: 055 deutlich. Binnen der vergangenen 33 Jahre ist die Bevölkerungsgruppe der 50 bis 64-Jährigen und der über 65-Jährigen um über 50 % gewachsen, während knapp 27 % weniger Kinder und Jugendliche (Personen <18 Jahre) in Ebern leben. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist innerhalb von nur 10 Jahren von 44,5 Jahren (2011) auf 46,1 Jahre (2020) angestiegen. Laut dem Demographiespiegel für Bayern ist ein Durchschnittsalter von 48 Jahren im Jahr 2039 zu erwarten.

Die in der Politik am meisten diskutierten Folgen des demographischen Wandels sind die wirtschaftlichen Auswirkungen.

Bei der zunehmenden Überalterung werden weniger Fachkräfte auf den Markt kommen als Arbeitskräfte in Rente gehen. Der Altenquotient betrug im Jahr 2019 noch 38,1. Das bedeutet 38,1 65-Jährige oder Ältere (Rentner) standen 100 Erwerbsfähigen gegenüber. Für das Jahr 2039 wird ein Altenquotient von 61,6 erwartet. Bei den nachkommenden Kindern und Jugendlichen ist eine positive Entwicklung von 29,1 (2019) zu 34,8 (2039) zu beobachten. Insbesondere der Fachkräftemangel wird sich daher bis ins Jahr 2039 drastisch zuspitzen. Die Veränderungen erfordern z.B. ein differenziertes Betreuungs-, Sozial- und Versorgungsangebot. Für Städte und Kommunen bedeutet es erhöhte Anforderungen an die Barrierefreiheit, steigende Bedarfe an Pflege- und medizinischen Einrichtungen sowie an Kultur- und Freizeitangeboten für die ältere Bevölkerung.

Insgesamt ist jedoch fraglich, ob die Bevölkerungsprognose des Demographiespiegels im prognostizierten Maß einsetzen wird. Die Flüchtlingswelle im Jahr 2014/2015 sowie erneut im Jahr 2022 aufgrund des Ukrainekriegs zeigt, dass Deutschland als Einwanderungsland auch im ländlichen Raum zumindest stagnierende, meistens aber sogar steigende Bevölkerungsentwicklungen verzeichnet.

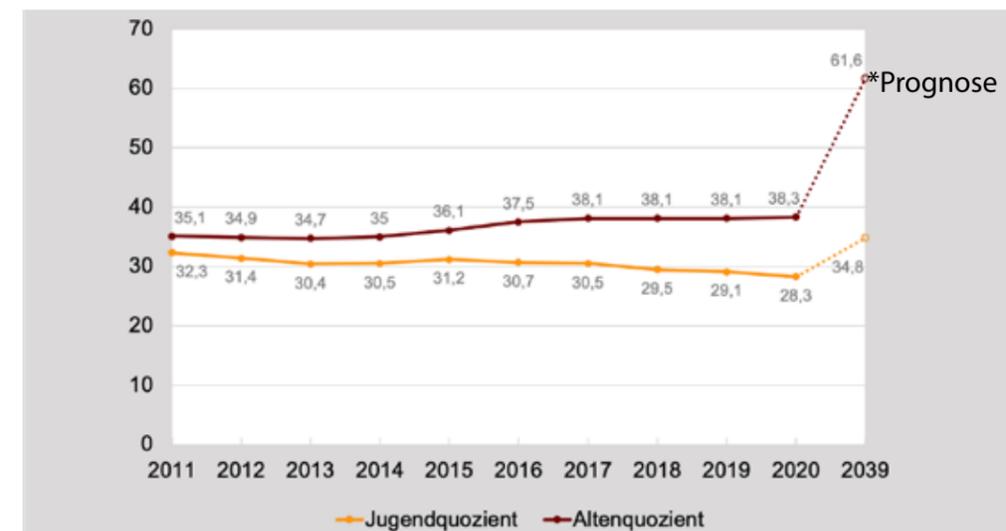
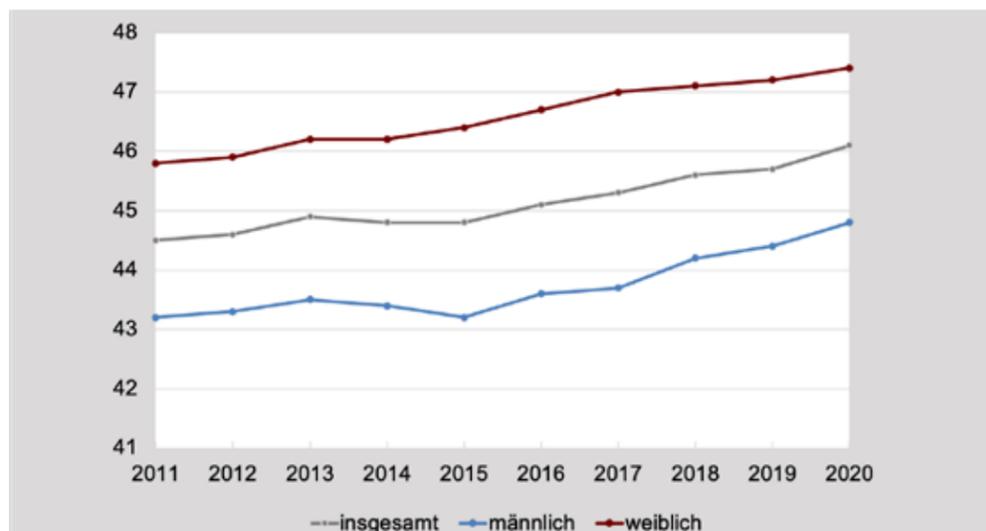
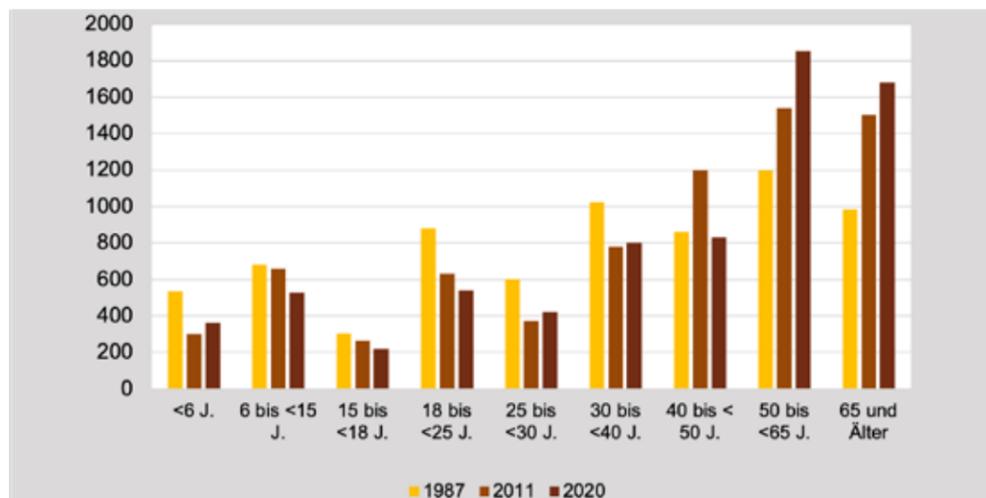
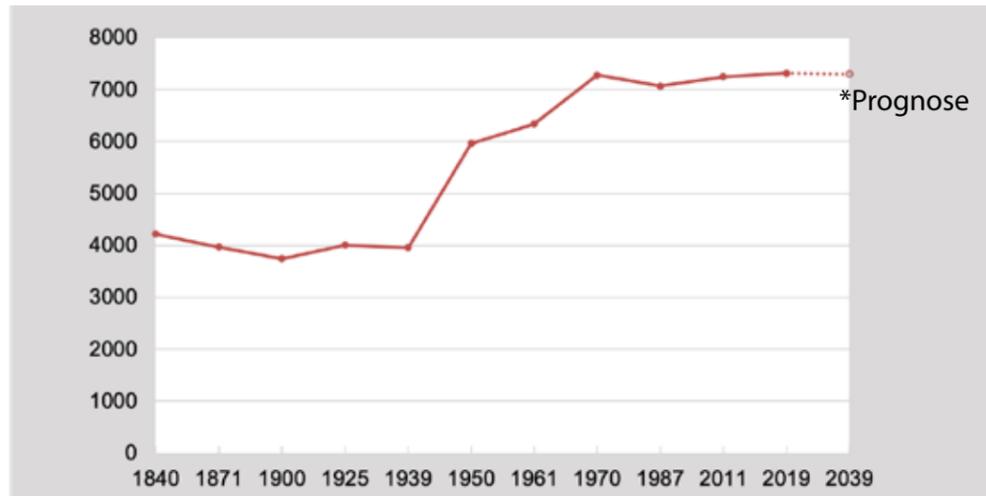
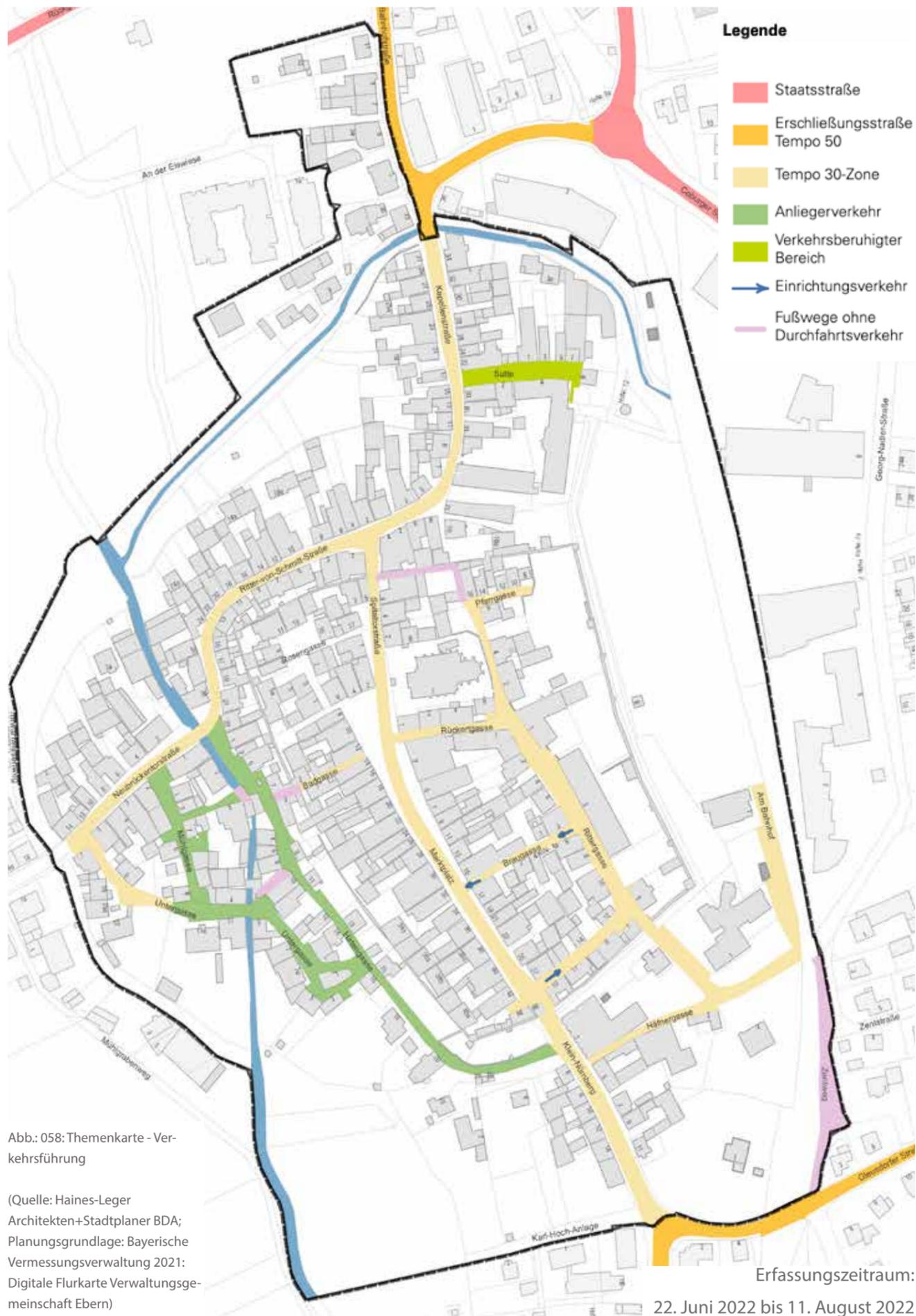


Abb.: 054: Bevölkerungsentwicklung seit 1840
(Quelle:Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Statistik Kommunal 2021, *Prognose = Demographie-Spiegel für Bayern)

Abb.: 055: Altersstruktur
(Quelle:Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Statistik Kommunal 2021)

Abb.: 056: Durchschnittsalter
(Quelle:Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Statistik Kommunal 2021)

Abb.: 057: Jugend- und Altenquotient
(Quelle:Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Statistik Kommunal 2021, *Prognose = Demographie-Spiegel für Bayern)



Bestandsaufnahme Verkehrsführung

Ebern ist über die Bundesstraße 279 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Das Untersuchungsgebiet selbst ist an die Staatsstraße 2278 angeschlossen. Diese wurde als Nordumgehung im Jahr 2002 etabliert und sollte zur Entlastung der Neubrückentorstraße, Ritter-von-Schmitt-Straße und Kapellenstraße führen, indem der Verkehr über den Rückgrabenweg und die Coburger Straße geführt wird. Die Ost-West- (Kapellenstraße, Ritter-von-Schmitt-Straße und Neubrückentorstraße) und die Nord-Süd-Verbindungen (Kapellenstraße, Spitaltorstraße, Marktplatz und Klein-Nürnberg) sind als Haupteerschließungsstraßen der Altstadt zu bezeichnen. Alle Straßen im Untersuchungsgebiet sind als 30er-Zone mit Halteverbot, Rechts-vor-Links-Regelung und Parkverbot außerhalb gekennzeichneten Flächen ausgewiesen (s. Abb.: 059).

Die Einbahnstraßenregelung im südlichen Bereich der abknickenden Rittergasse soll den Verkehr vom Marktplatz nach Osten umlenken. Die Einbahnstraßenregelung in der Braugasse führt zum Marktplatz hin. Im Mühlenviertel ist ausschließlich Anwohnerverkehr gestattet. Die Verbindungen zwischen Hirtengasse zur Mühlgasse und zur Untergasse (zwischen Hirtengasse 8 und 10) sind Fußgängerwege. Die Regelungen scheinen in dem heute vornehmlich für Wohnen genutzten Gebiet angemessen. Selbiges gilt für die Verkehrsberuhigung in der Sutte.

Die Anwohner der Altstadt beschwerten sich bei den Stadtrundgängen über ein hohes, lautes und schnelles Verkehrsaufkommen am Marktplatz und unberechtigten Durchfahrtsverkehr im Mühlenviertel.



Abb.: 059: Bestandsfoto - 30er-Zone mit Halteverbot, Rechts-vor-Links-Gebot und Parkverbot außerhalb gekennzeichneten Flächen an Kapellenstraße (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Abb.: 060: Bestandsfoto - Anliegerverkehr im Mühlenviertel (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 061: Bestandsfoto - Einbahnstraße am Südabschnitt der Rittergasse (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Abb.: 062: Bestandsfoto - Fußwegeverbindung zwischen Hirtengasse 8 und 10 zur Untergasse (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

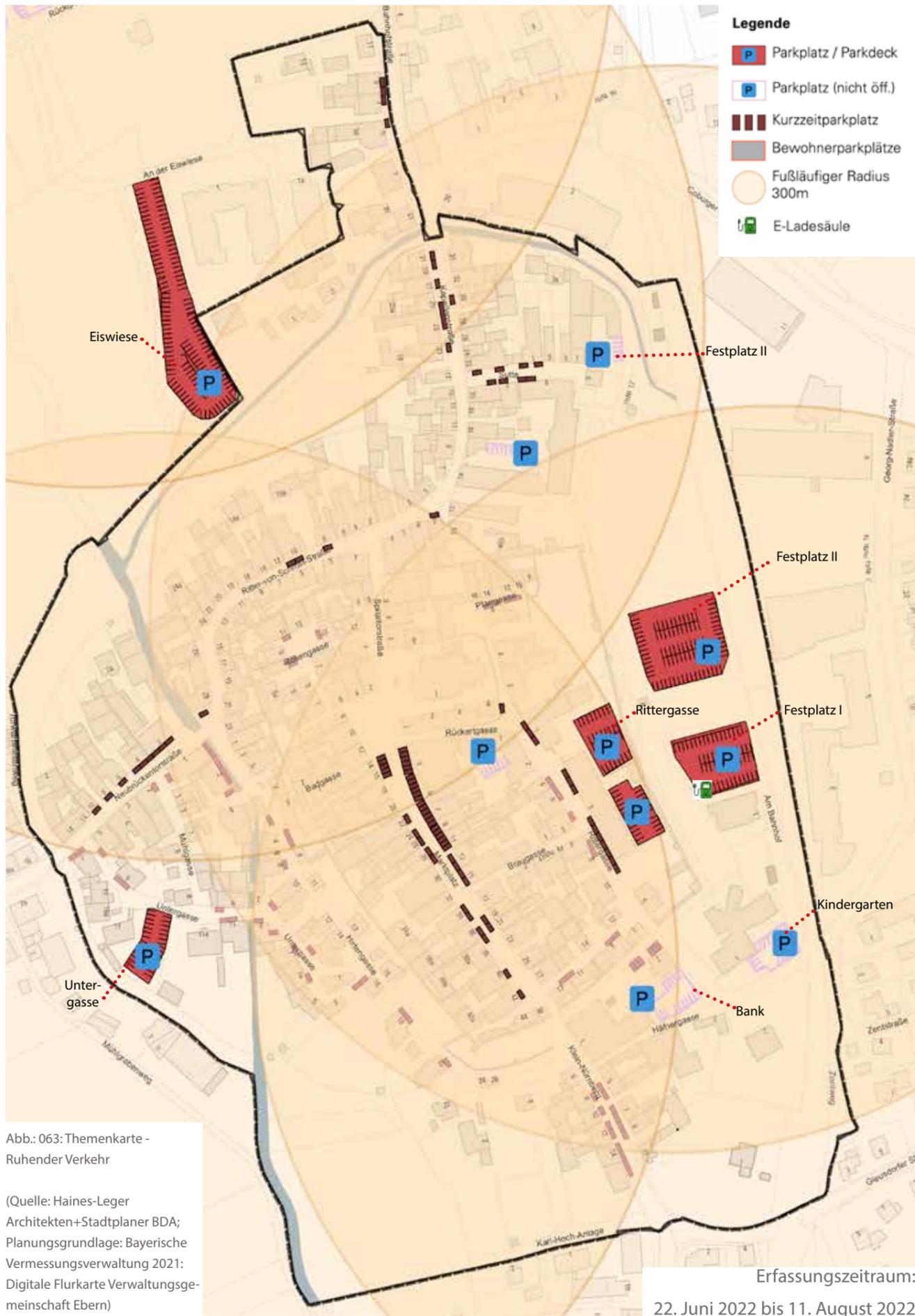


Abb.: 063: Themenkarte - Ruhender Verkehr
 (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021; Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Bestandsaufnahme Ruhender Verkehr

Betrachtet man den ruhenden Verkehr, so fällt auf, dass in der historischen Altstadt vornehmlich Kurzzeitparkplätze vorzufinden sind. Nach Zählung am 11. August 2022 befinden sich im Untersuchungsgebiet 96 Kurzzeitparkplätze, die Montag bis Freitag zwischen 8 Uhr und 18 Uhr, sowie Samstags zwischen 8 Uhr und 13 Uhr für eine Stunde genutzt werden können. Darüber hinaus sind 69 Bewohnerparkplätze ausgewiesen. Hinzu kommen entsprechend Verwaltungsangaben 148 Dauerparkplätze auf den Parkplätzen in der Untergasse, „Festplatz I“ und „Festplatz II“. Betrachtet man weiter die Parkplätze im 300 Meter Radius zum Untersuchungsgebiet, so stehen ergänzend 117 Dauerparkplätze auf dem Parkplatz „Eiswiese“ zur Verfügung. Die Auslastung der Parkplätze wurde nicht erfasst, sodass keine differenzierten Aussagen zum Parkraumbedarf getroffen werden können. Wobei die Eigentümerbefragung einen Parkraumbedarf für Bewohner benennen.

Zudem wurde zum Erhebungszeitraum nur innerhalb der Altstadt ein Parkleitsystem erfasst, dass das Auffinden von Parkplätzen erleichtert. Es ist allerdings bereits geplant, ein Parkleitsystem an den Rändern der Altstadt zu etablieren. Im Untersuchungszeitraum (Juni 2022-August 2022) wurde lediglich eine öffentliche E-Ladesäule am Parkplatz „Festplatz I“ erfasst. Die am Bahnhof gelegene Ladesäule ist für den Pendlerverkehr eine wichtige Lademöglichkeit. Je nach künftiger Entwicklung der Nachfrage könnte der Ausbau von weiteren Säulen erforderlich werden. Der neuangelegte Parkplatz in der Untergasse weist eine gute Lage für eine Ladestation für Anwohner auf. Car-Sharingangebote existieren aktuell nicht.



Abb.: 064: Bestandsfoto - Parkplatz Festplatz
 (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 065: Bestandsfoto - Parkplatz Eiswiese
 (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 066: Bestandsfoto - Parkplatz im Mühlenviertel
 (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 067: Bestandsfoto - Befestigter Parkplatz an der Mensa mit E-Ladesäule
 (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

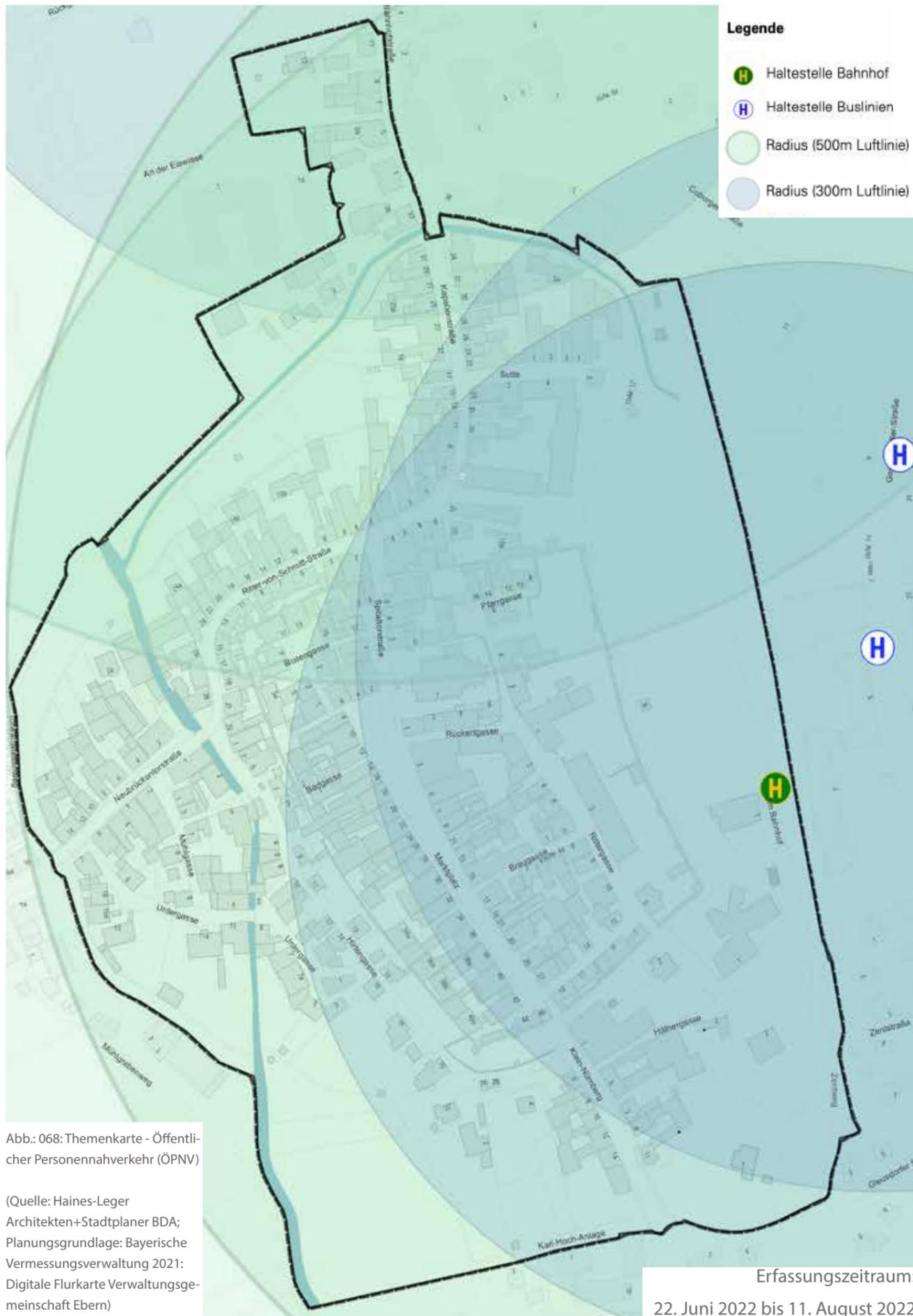


Abb.: 068: Themenkarte - Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021; Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Bestandsaufnahme ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof der Stadt Ebern liegt unmittelbar am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Die Regionalbahn 26 und die Buslinie 956, die an der Grund- und Realschule in Ebern hält, stellen die Verbindung nach Bamberg und Nürnberg, bzw. die gesamte Metropolregion Nürnberg dar.

Im Untersuchungsgebiet liegen keine weiteren Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Aus diesem Grund wurde die Erreichbarkeit der Altstadt zu den räumlich nächsten ÖPNV-Haltestellen untersucht. Dabei wurden die Entfernungen (Luftlinie) 150 Meter und 300 Meter überprüft, da das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einen Fußweg von max. 600m und Erreichbarkeit der Haltestellen von max. 10 Min. (zu Fuß) empfiehlt.

Zwei Bushaltestellen befinden sich an der Grund- und Realschule in Ebern, sowie an der Haltestelle Bahnhofstraße. Die Buslinie 1155 verbindet Ebern mit dem Oberzentrum Haßfurt. Die Buslinien 942, 945, 946, 1172, 1173, 1186, 1197 decken den regionalen ÖPNV der Verwaltungsgemeinschaft Ebern und stärken die Erreichbarkeit innerhalb der Baunach-Allianz, sowie zur Nachbargemeinde Untermerzbach. Die Linien 942 und 946 halten am Gymnasienparkplatz, der ca. 800 m vom Untersuchungsgebiet entfernt liegt und nur noch eine geringe Anbindung bietet.

Ergänzt wird das ÖPNV-Angebot durch die beiden Toursimulnien 1159 „Burgenwinkel-Express: Haßfurt - Ebern“ und der Linie 9300 „Heimat Hopper: Burgen und Bäder Ebern - Bad Rodach“. Der „Burgenwinkel-Express“ verbindet die touristischen Highlights der Region zwischen 01.Mai und dem 01. November an Sonn- und Feiertagen. Der „Heimat Hopper“ bietet drei Verbindungen an Samstagen zwischen Ebern und der Stadt Bad Rodach.

Betrachtet man zudem die Frequenz und die Art der Verbindung so ist auffällig, dass

es sich vor allem bei den regionalen Verbindungen um Schulbusse oder gar um Rufbusse handelt. Es besteht ein deutlicher Qualifizierungsbedarf der Anbindungen an die umliegenden Orte und die Kreisstadt.

Quelle: „Verkehrsbild Deutschland - Angebotsqualitäten und Erreichbarkeiten im öffentlichen Verkehr“ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 08/2018

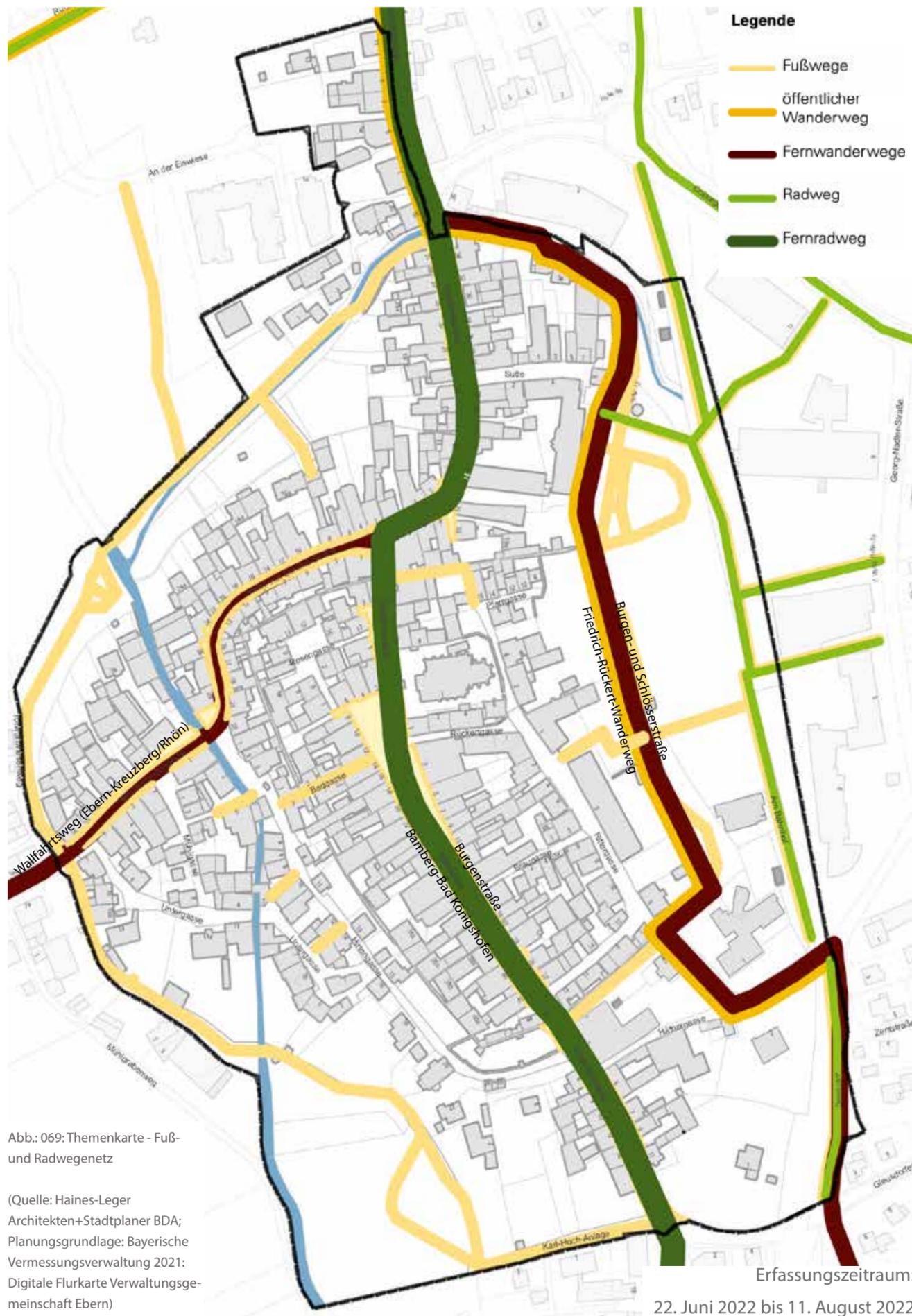


Abb.: 069: Themenkarte - Fuß- und Radwegenetz
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021; Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Bestandsaufnahme Fuß- und Radwegenetz

Die vorangegangenen Betrachtungen des Verkehrswegenetzes zeigten bereits eine sehr gute Erreichbarkeit innerhalb des VU-Gebiets für den MIV (motorisierten Individualverkehr).

Betrachtet man das Fußwegenetz, so wird unter Einbeziehung des Straßennetzes die vollständige Erschließung des VU-Gebiets deutlich. Besonders hervorzuheben sind die Verkehrsberuhigten Bereiche in der Innenstadt sowie die reinen Fußwegeverbindungen zwischen dem Bahnhof und der Altstadt, die Verlängerung der Pfarrgasse, die Badgasse, sowie die Querstraßen im Mühlenviertel. Auf diese Weise sind die Fußwegeverbindungen innerhalb der Altstadt besonders kurz und sicher. Als Kritikpunkt ist die Gehwegbreite entlang der Ritter-von-Schmitt-Straße zu äußern. In einzelnen Bereichen beträgt die Gehwegbreite unter 1 m; Am Nebengebäude der Ritter-von-Schmitt-Straße 13 sogar nur 25 cm. Das Grundmaß von 1,80 m als Begegnungsraum für zwei Personen wird

hier weit unterschritten. Im Begegnungsfall wird das Ausweichen auf die Straße erforderlich. Dies kann, allen voran in den schlecht einsehbaren Kurvenbereichen, zu gefährlichen Situationen führen. Als touristisch relevante Fernwanderwege ist der „Wallfahrtsweg Ebern-Kreuzberg/Rhön“ und der „Burgen- und Schloßersweg“ zu benennen.

Mit Blick auf den Radverkehr ist festzustellen, dass im gesamten VU-Gebiet keine eigenständige Radverkehrsführung existiert. Allerdings lässt die zugelassene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h einen Mischverkehr zu. Der Fernradweg „Burgenstraße“ verbindet Bamberg und Bad Königshofen und durchquert in Nord-Süd-Richtung die Eberner Altstadt, sodass mit einem erhöhten Fahrradaufkommen gerechnet werden kann. Aktuell existieren nur drei Fahrradstellplätze am Marktplatz. Der Ausbau von Fahrradstellplätzen sollte deshalb am Marktplatz und am Bahnhof in Betracht gezogen werden.



Abb.: 070: Bestandsfoto - Fußweg in der Friedrich-Rückert-Anlage (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 071: Bestandsfoto - Fernradweg durch die Eberner Altstadt (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 072: Bestandsfoto - Fernwanderweg durch die Ritter-von-Schmitt-Straße (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 073: Bestandsfoto - Fußwegverbindung zwischen Bahnhof und Altstadt (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

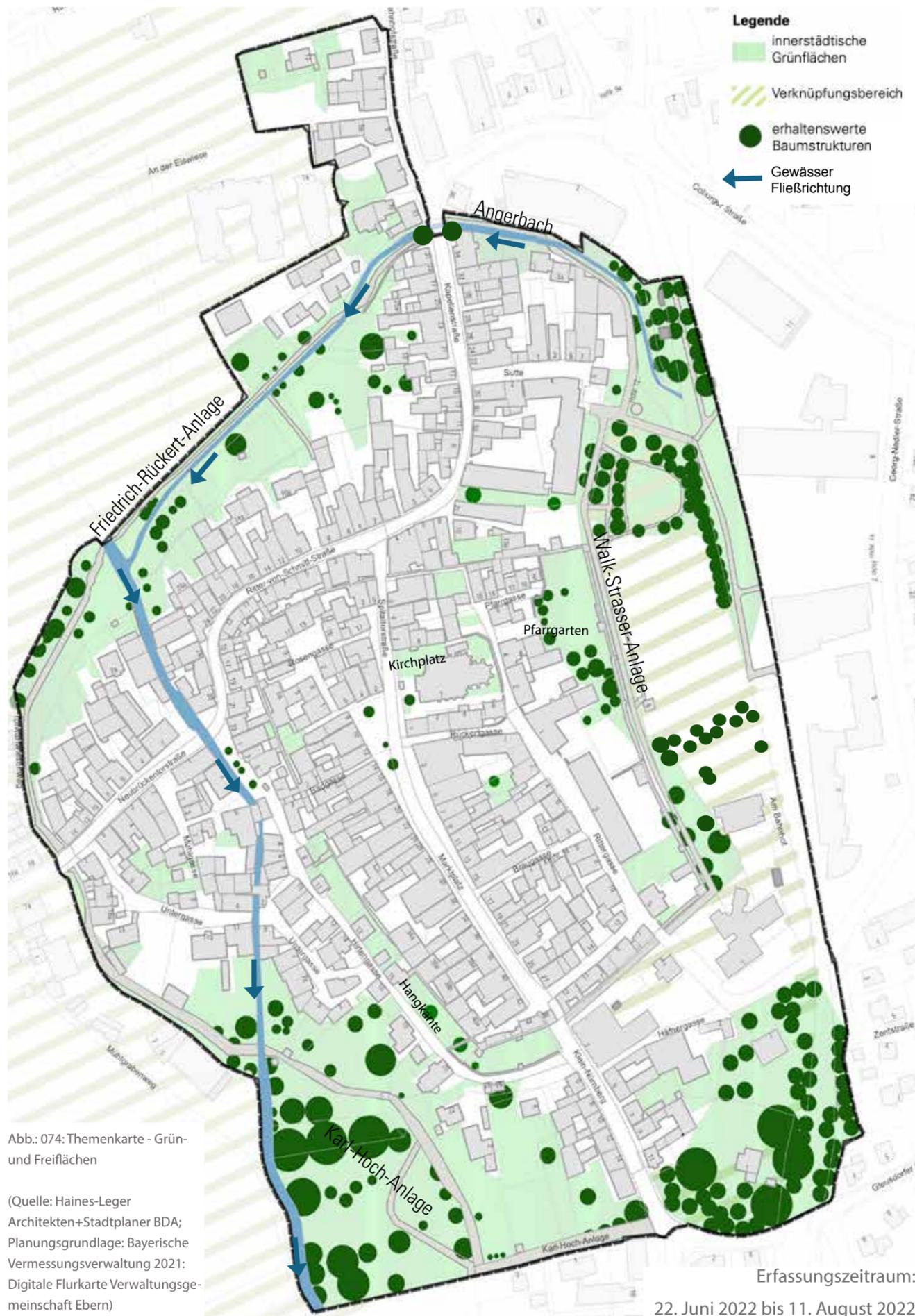


Abb.: 074: Themenkarte - Grün- und Freiflächen

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Bestandsaufnahme Grün- und Freiflächen

Grün- und Freiflächen haben neben den positiven Auswirkungen auf das Stadtklima auch eine Erholungsfunktion für Besucher und Anwohner. Baumbestände sind besonders für die Klimafunktion wichtig, um CO₂ in Sauerstoff umzuwandeln und Schatten zu spenden. Für die Erholungsfunktion haben sowohl Wasser als auch Wälder eine besonders positive Auswirkung.

Die Tallage an der Baunach zwischen dem nördlichen Haßwald, dem bewaldeten Losberg, dem Spitalholz an der Hohenleite und dem Lerchenstrich am Steinberg, zeigt bereits die grüne Lage im Naturpark Haßberge.

In diese Grünflächen fügt sich die Altstadt Ebern ein. Mit dem Anlagenring als durchgängige Grünfläche um die Eberner Altstadt (Abb.: 074), den die angelegten Parkflächen entlang der Friedrich-Rückert-Anlage, dem Angerbach, der Walk-Strasser-Anlage und der Karl-Hoch-Anlage wurden die Grün- und Freiflächen vielfältig angelegt und bieten den Bewohnern und Besuchern einen vielseitigen Rundgang um die historische Innenstadt.

Die Friedrich-Rückert-Anlage ist über die Stegverbindung durch das Schuhmacherhaus und dem Baumtor an der Neubrückentorstraße erreichbar. Der Angerbach und die angrenzenden freien Wiesenflächen der Baunachauen prägen die Landschaft (Abb.: 077). Die Wege sind durch Bäume und Sträucher (teilweise alleearartig) beschattet; Bänke und Pavillions bieten Aufenthaltsmöglichkeit. Die Wegeverbindungen führen in die freie Natur.

Richtung Südwesten erstreckt sich die Karl-Hoch-Anlage, die ebenfalls über das Baumtor der Neubrückentorstraße und über Klein-Nürnberg erreichbar ist. Weite Teile der westlichen Karl-Hoch-Anlage verlaufen entlang und zwischen Anwohnergärten, sodass der Rundweg häufig an Hecken und Zäunen verläuft (Abb.: 078). Im Süden der Karl-Hoch-Anlage bestehen

entlang des Mühlbachs große, alte Baumbestände, die Waldstrukturen mit Unterholz aufweisen.

Die Walk-Strasser-Anlage durchgrünt die im Osten angrenzenden Parkplätze und gestaltet den Stadteingang über die östliche Treppenanlage. Bahnfahrer und Touristen gelangen über die Parkplätze, durch die Stadtmauer in die Altstadt. Das vorhandene öffentliche WC sollte aus diesem Grund saniert und nutzbar gemacht werden. Die Walk-Strasser-Anlage verläuft entlang der südlichen und östlichen denkmalgeschützten Stadtmauer, sodass sich immer auf einer Seite des Rundwegs die ca. 3,5m hohe Stadtmauer erhebt. Vereinzelt befinden sich alte Baumbestände im Süden der Walk-Strasser-Anlage und spenden Schatten auf dem Weg. Im Norden bietet, angrenzend an den Campingplatz und an die Sutte, ein Outdoorsportbereich Bewegungsmöglichkeit für alle Altersgruppen.

Von der Walk-Strasseranlage in Richtung Norden gelangt man zum Angerbach. Der fluviatil geformte Graben zeichnet sich durch seine natürliche Böschung und Vegetation, unter anderem mit Baumbeständen und Sträuchern, aus.

Innerhalb der Bebauung finden sich in der Altstadt nur wenige, meist private Grünflächen:

- Kirchplatz
- Westliche Hangkante
- Pfarrgarten entlang der östlichen Stadtmauer

Ungenutzte Potenziale liegen in der nicht vorhandenen Straßenraumbegrünung. Lediglich am Marktplatz, in der Rittergasse, Hirtengasse und in der Kapellenstraße sind einzelne Baumscheiben angelegt.



Abb.: 075: Luftbild Ebern

(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Aufrufdatum: 06.07.2022, M 1:25.000)



Abb.: 077: Bestandsfoto - Angrenzende Wiesenflächen an die Friedrich-Rückert-Anlage (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 078: Bestandsfoto - Wege entlang der Anwohnergärten in der Karl-Hoch-Anlage (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 076: Bestandsfoto - Innerstädtisches Grün am Kirchplatz (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 079: Bestandsfoto - Walk-Strasser-Anlage mit Stadteingang durch die östliche Stadtmauer und Parkplätzen (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 080: Themenkarte - Flächenversiegelung

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021; Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Erfassungszeitraum:
22. Juni 2022 bis 11. August 2022

Bestandsaufnahme

Umweltsituation | Flächenversiegelung

Die Umweltsituation der Stadt Ebern soll anhand von drei Indikatoren erfasst werden:

1. Flächenversiegelung
2. Energie
3. Klimaschutz

Flächenversiegelung

Eine Flächenversiegelung beschränkt die natürlichen Bodenfunktionen. Der natürliche Boden ist nicht nur Lebensraum für Mensch, Tier und Pflanzen, sondern ist auch Teil von Wasser- und Nährstoffkreisläufen und kommt der ökologischen Regelungsfunktion für den Abbau und Ausgleich von stofflichen Einwirkungen nach. Hier sind beispielsweise die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften des Bodens zu nennen, die auch das Grundwasser schützen. Weiter bedingt ein hoher Versiegelungsgrad ein geringes Reflexionsvermögen (Albedo), sodass man von einer Strahlungsabsorption von 80-85 % in Siedlungen ausgeht. Dies bedingt Hitze- bzw. Wärmeinseln in Städten.

Vor diesem Hintergrund ist eine möglichst geringe Flächenversiegelung anzustreben. Der mittlere Versiegelungsgrad in den Siedlungsgebieten Deutschlands liegt bei 44,43% (VdS Schadenverhütung, GDV 2023).

Im VU-Gebiet (ca. 20 ha) existiert ein Flächenversiegelungsgrad von ca. 48,24 %:

- Ca. 6 ha Gebäudefläche (ca. 29%)
- Ca. 3 ha Verkehrsfläche (ca. 14,16%)
- Ca. 1 ha Wege in den Freianlagen (ca. 5,1%)

Hohe Versiedlungsanteile sind in den Altstadtbereichen allerdings typisch und unvermeidbar. Daher gilt es besonders die Versiegelung von Freiflächen zu verhindern.

Bestandsaufnahme

Umweltsituation | Energie

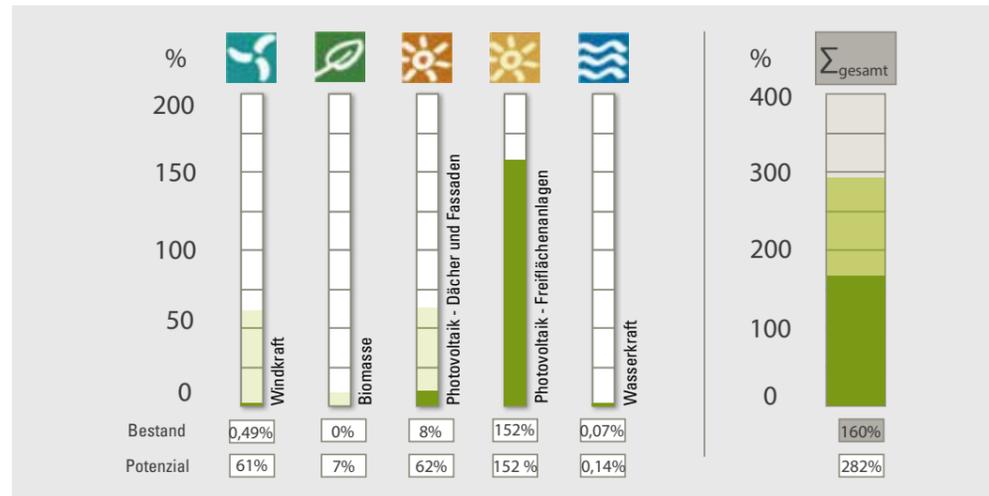


Abb.: 081: Erneuerbare Stromerzeugungspotenziale

(Quelle:Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerisches Vermessungsverwaltung, 2023)

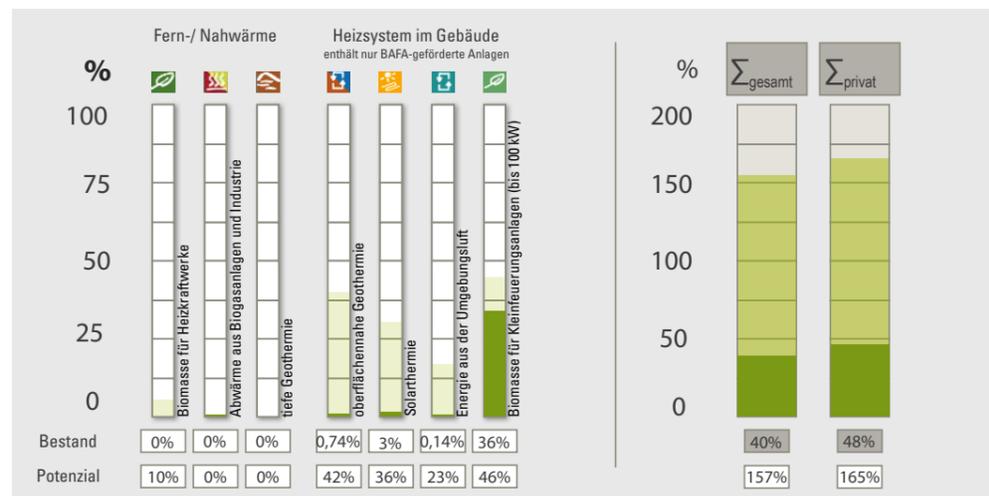


Abb.: 082: Erneuerbare Wärmezeugungspotenziale

(Quelle:Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerisches Vermessungsverwaltung, 2023)

Abb.: 083: Erneuerbare Stromerzeugungspotenziale - potenzielle Gebietskullise für Windkraft

(Quelle:Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerisches Vermessungsverwaltung, 2023)

Abb.: 084: Erneuerbare Wärmezeugungspotenziale - Standortteignung für oberflächennahe Geothermie

(Quelle:Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerisches Vermessungsverwaltung, 2023)



Die erneuerbare Stromproduktion mit Photovoltaikanlagen (Freiflächenanlagen) lag in der Verwaltungsgemeinschaft Ebern laut Marktdatenstammregister der Bundesnetzagentur im Jahr 2023 bei 76,3 MWh. Bei einem Bedarf von ca. 50 MWh pro Jahr, decken die lokalen Photovoltaikanlagen auf Freiflächen bereits 152% des benötigten Stroms.

Im Fall von steigendem Energiebedarf, kann laut Energieatlas Bayern großes Potential im Ausbau von Windkraftanlagen liegen. Hier stellt sich jedoch die Frage nach einem Standort, da innerhalb des Verwaltungsgebiets keine Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete ausgewiesen sind, sowie keine günstige Gebietskulisse in unmittelbarer Nähe der Stadt liegt. Der nächst mögliche Standort (technisch betrachtet), liegt östlich von Fischbach. Darüber hinaus sind Windkraftanlagen östlich und westlich von Bischwind a. Raueneck sinnvoll. Hier wäre zu prüfen, ob eine Verteilung der Windkraftanlagen über das gesamte Verwaltungsgebiet sinnvoll ist.

Eine weitere Stromerzeugungsquelle könnten Photovoltaikanlagen auf Dächern und Fassaden sein. Innerhalb des Denkmalensembles sollte jedoch auf die Ortsbildverträglichkeit geachtet werden. Eine mögliche Regelung bietet die Erlaubnis von Photovoltaikanlagen in ausschließlich nicht (vom öffentlichen Raum) einsehbar Bereichen.

Bei der Wärmeversorgung setzt Ebern im VU-Gebiet ein zentrales Gaswärmenetz ein. Laut Energieatlas Bayern werden etwa 40% des Gesamtwärmebedarfs der Stadt Ebern durch erneuerbare Energien gedeckt. Durch die komplette Ausnutzung des technischen Potenzials aller Energieträger prognostiziert der Energieatlas Bayern einen möglichen Anteil von 157% am Gesamtverbrauch.

2021 betrug der Wärmebedarf 107.701 MWh. Dabei entfallen 81 % auf die Privathaushalte. Ein großes Einsparpotenzial liegt daher bei der Sanierung von Privatgebäuden.

Laut Bayerische Vermessungsverwaltung liegt das größte Potenzial der erneuerbaren Wärmeenergie bei der Biomasse für Kleinfeuerungsanlagen (bis zu 46% des Gesamtbedarfs). Aktuell werden bereits 36% des Wärmebedarfs durch Kleinfeuerungsanlagen gedeckt. Der Energieträger Holz, der in Kleinfeuerungsanlagen für Biomasse häufig zur Verwendung kommt verursacht jedoch im Vergleich zu anderen Energieträgern übermäßig viel Feinstaub und Luftschadstoffe. Dennoch kann Holz als nachwachsender Rohstoff als regenerativer Wärmeträger dienen, sofern der Anbau nachhaltig erfolgt und durch modernere Verbrennungsanlagen die ausgestoßenen Schadstoffe deutlich begrenzt werden.

Das höchste Ausbaupotential von erneuerbaren Energien liegt (s. Abb.: 082) in der oberflächennahen Geothermie. Aktuell wird lediglich 0,74% des Gesamtwärmebedarfs durch Geothermie erbracht, obwohl ein Geothermienetz bis zu 42% des Gesamtwärmebedarfs der Stadt Ebern decken könnte. Das Bayerische Landesamt für Umwelt (2022) sieht im gesamten VU-Gebiet die Nutzungsmöglichkeit von Geothermie. Hier ist eine detaillierte Standortprüfung, wie beispielsweise im Anlagenring und am Wohnmobilstellplatz, dringend zu empfehlen.

Ergänzend könnte Solarthermie eingesetzt werden. Derzeit wird das Potenzial (36%) zu knapp einem Zehntel ausgenutzt (ca. 3%), sodass hier ein möglicher Handlungsansatz liegt. Es muss jedoch auf den Sinn der Realisierung (Brauchwasserbedarf) und die Ortsbildverträglichkeit geachtet werden.

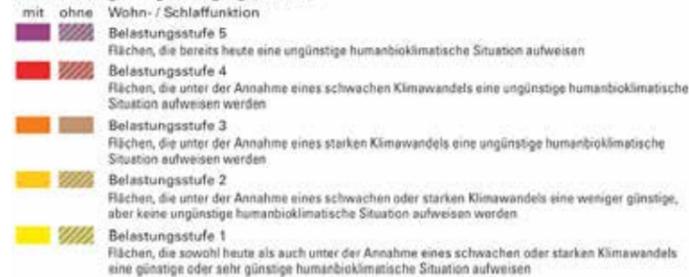


Abb.: 085: Kaltluftströmungen Ebern

(Quelle: Schutzkarte Klima/Luft, LfU 2022, Bayerisches Landesamt für Umwelt)

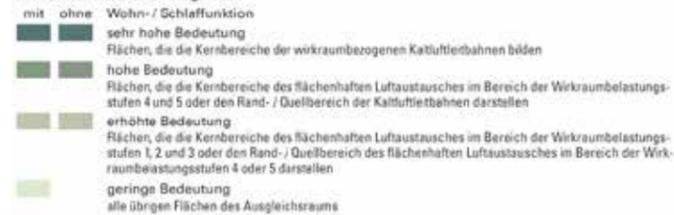
Wirkraum (Nachtsituation)

Bewertungsgegenstand ist die sommerliche humanbioklimatische Belastungssituation in der Nacht in allen Flächen mit einer Wohn- / Schlaf Funktion. Wirkräume ohne Wohn- / Schlaf Funktion sind auf grauem Untergrund mit einer der potenziellen Belastungsstufe entsprechenden Farbschraffur dargestellt (Gewerbe- / Industriegebiete, innerstädtische Straßen und Plätze sowie Sondernutzungen wie Verwaltung, Energieerzeugung, Schulen).



Ausgleichsraum (Nachtsituation)

Bewertungsgegenstand ist die sommerliche kaltlufthaushaltliche Bedeutung von Grün- / Freiflächen für die Entlastung des Wirkraumes in der Nacht. Ausgleichsräume, die aufgrund ihrer Bedeutung für Wirkräume ohne Wohn- / Schlaf Funktion eine Aufwertung erfahren, sind mit einer horizontal verlaufenden Schraffur dargestellt.



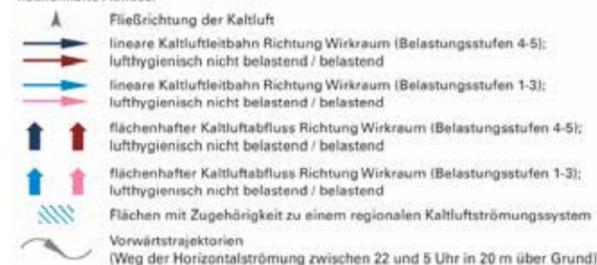
Sonderfunktion von Wäldern (Tagsituation)

Wäldern kommt aufgrund ihrer Wirkung als Kühlinsel am Tage auch dann eine besondere klimakologische Bedeutung zu, wenn Sie nicht Bestandteil eines wirkraumbezogenen nächtlichen Kaltluftsystems sind.

- Wälder und Forsten, die tagsüber zur aktiven Hitzeerholung aufgesucht werden können

Kaltluftprozessgeschehen

Bewertungsgegenstand ist der räumliche Wirkungszusammenhang in Verbindung mit der luft-hygienischen Qualität des Kaltluftprozessgeschehens. Als „luft-hygienisch belastend“ gilt dementsprechend Kaltluft, die auf ihrem Strömungsweg Schadstoffe in den Wirkraum hineintransportiert. Dies bedeutet nicht unbedingt, dass die Belastung bereits an der Signaturposition auftritt; die Pfeile repräsentieren exemplarisch das gesamte lokale Prozessgeschehen. Alle dargestellten Prozesselemente sollten in ihrer Funktion erhalten bleiben. Leitbahnen weisen tendenziell eine höhere Empfindlichkeit gegenüber strömungsrelevanten Eingriffen auf als der flächenhafte Abfluss.



Bestandsaufnahme

Umweltsituation | Klimaschutz

Für das Mikroklima sind der Erhalt und der Ausbau von Kaltluftentstehungsgebieten sowie die Schaffung von Kaltluftbahnen von elementarer Bedeutung. Kaltluft entsteht besonders nachts über unversiegelten Vegetationsflächen. Dabei ist die Flächennutzung (Rasen-, Ackerfläche oder Grünland) unerheblich. Besonders positiv wirken sich Wälder aufgrund der großen Verdunstungsflächen (Kühlleistung eines Baums ca. 20-30 kW) und des großen, verschatteten Luftvolumens auf die Abkühlung der Luft aus. Gewässerflächen sind ebenfalls wertvoll: Hier findet vor allem tagsüber durch die Verdunstung eine Abkühlung der Luft statt. Zusätzlich können Fließgewässer als Kaltluftbahnen dienen. Beim durchfließen von Siedlungsgebieten sorgen sie für einen wichtigen Luftaustausch. Auch Grünflächen und breite Straßenzüge können eine solche Leitbahn darstellen. Dabei ist die Topographie ausschlaggebend: Kalte Luft ist schwerer als warme Luft und sinkt deshalb zum tiefsten Punkt ab.

Betrachtet man den nebenstehenden Kartenausschnitt der „Schutzkarte Klima/Luft“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt, so fällt auf, dass das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Ebern den Belastungsstufen drei bis fünf (von fünf) zugewiesen sind. Das im Norden an der Bahnhofstraße liegende Gewerbegebiet sowie das im Osten liegende „Schul-Campus-Areal“ ist als Gebiet mit „bereits heute ungünstige humanbioklimatische Situation“ (Belastungsstufe 5) einzustufen.

Die im VU-Gebiet im Norden gelegene Spital-Siedlung und die gesamte befestigte Altstadt sind Flächen, die bei einem schwachen Klimawandel eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweisen werden (Belastungsstufe 4). Diese Siedlungsgebiete sind als Hitzeinseln zu identifizieren. Lediglich das Mühlviertel (mit dem kühlenden Mühlbach) und Klein-Nürnberg werden mit der 3. Belastungsstufe bewertet.

In diesen Bereichen ist erst bei einem starken Klimawandel mit ungünstigen humanbioklimatischen Bedingungen zu rechnen.

Räume, die eine sommerliche kaltluft-haushaltliche Bedeutung für den Wirkungsraum aufweisen sind im Osten, Süden und Westen zu finden. Die östlich liegenden Wälder „Lerchenstrich“, „Spitalholz“, „Fichtig“ und „Losberg“ bilden die Kaltluftleitbahnen für die Stadt Ebern. Diese können tagsüber auch zur aktiven Hitzeerholung aufgesucht werden. Die stärkste lineare Kaltluftleitbahn, ist der Angerbach, der bis zu der Verrohrung im östlichen Sportgebiet, den hohen Belastungsstufen entgegenwirkt. Auch der von Süd-Osten flächenhafte Kaltluftabfluss kann die stark belasteten Stadtgebiete wirksam abkühlen. Die im Westen liegenden Auen können auch bei der von Westen kommenden Kaltluft, das Stadtklima kaum positiv beeinflussen. Die nach Osten hin steigende Topographie steht dem Kühlungseffekt entgegen.

Abschließend ist festzustellen, dass die Fließgewässer der Altstadt aktuell die einzigen Kaltluftkorridore bilden, sodass das Öffnen und Schaffen von qualitätvollen öffentlichen Räumen zu Erholung von Hitzestress entlang der Kaltluftbahnen erheblich zur Klimaanpassung der Stadt Ebern beitragen würde. Innerhalb der befestigten Altstadt sollten die Ziele, die Entwicklung von schattigen Erholungsräumen und das Entsiegeln von Flächen, sein.

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

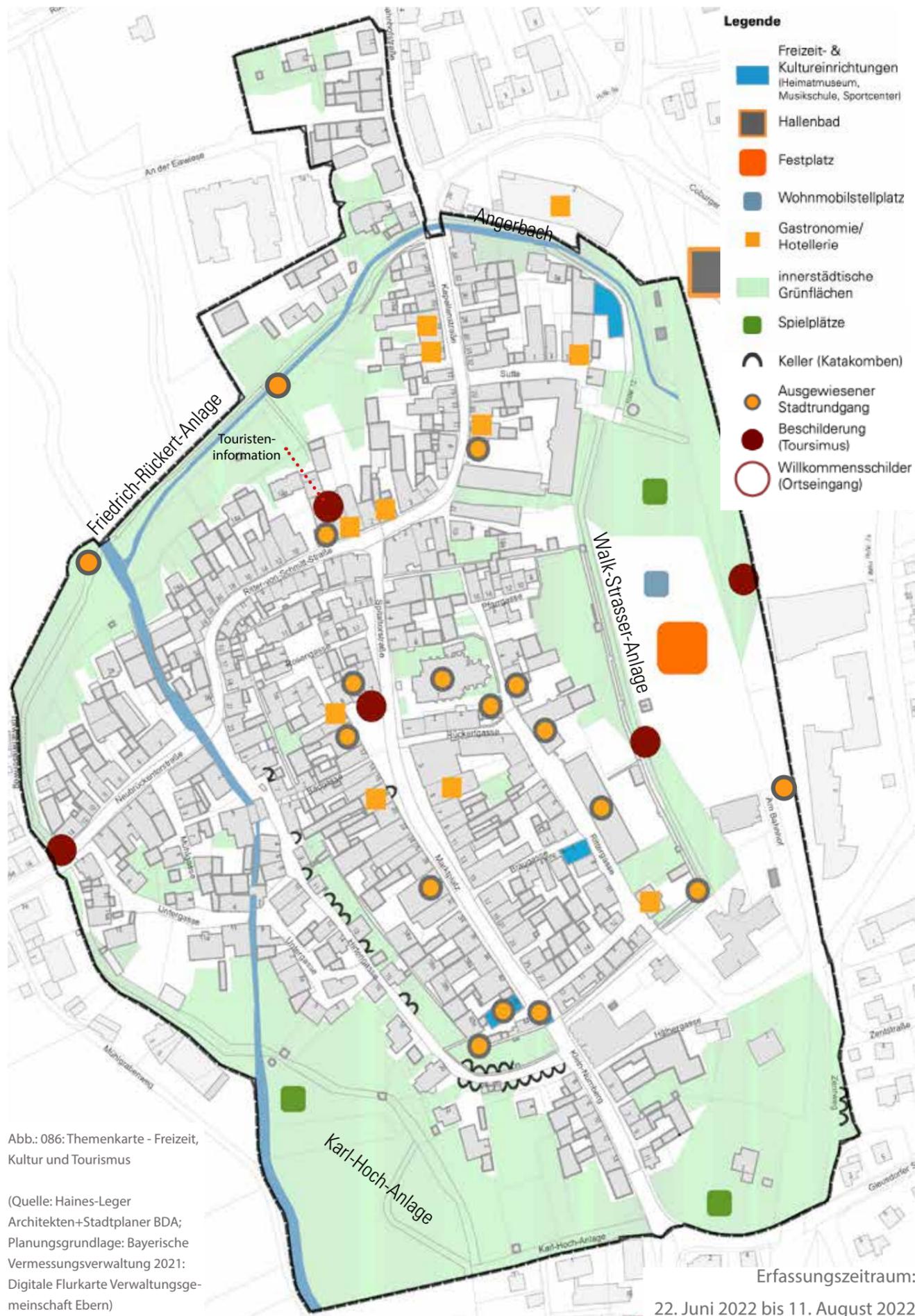


Abb.: 086: Themenkarte - Freizeit, Kultur und Tourismus

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Bestandsaufnahme

Freizeit, Kultur und Tourismus

Den größten Freizeit- und Erholungswert bietet der Anlagenring als gestaltete Freifläche. Neben zwei Spielplätzen und dem Sportpark, bieten Skulpturen und Kulturpfade mit entsprechender Möblierung Aufenthaltsqualität. Der Spielplatz in der Karl-Hoch-Anlage zeigt allerdings wenig Gestaltungsqualität auf, sodass die Nutzung zunehmend nachlässt.

In der Altstadt gibt es einige Freizeit und Kultureinrichtungen:

- Ebern Galerie, Ritter-von-Schmitt-Straße 1
- die Musikschule, Ritter-von-Schmitt-Straße 8
- das Heimatmuseum, Marktplatz 42
- der Grauturm, Marktplatz 46
- Blasorchester, Braugasse 6
- Sportstudio Schorn, Sutte 7

In unmittelbarer Nähe zur Altstadt liegen das Eberner Hallenbad und der Festplatz. Das Hallenbad ist das einzige Hallenbad in der Kommune und ist für den Schulsport, Schwimmunterricht und Freizeitschwimmsport ausreichend ausgestattet. Als Freizeitbad bietet das Schwimmbad zu wenig Ausstattung (z.B. Rutschen, Saunabereich).

Teile des Festplatzes sind auch als Wohnmobilstellplatz ausgewiesen. Hier sind die Ausstattungsmerkmale jedoch sehr niedrig. Die vorhandenen sanitären Einrichtungen, Verpflegungsmöglichkeiten sowie der Wasserver- und -entsorgung sind veraltet und stark sanierungsbedürftig.

Das Gastronomie- und Hotellerieangebot ist divers aufgestellt. Neben den Einrichtungen am Marktplatz (der Eisdielen, dem mexikanischen Restaurant „Veracruz“ und den „City Apartments Ebern“, gibt es den Biergarten „Herzog“ in der Rittergasse. Außerhalb der befestigten Altstadt sind weitere Einkehrmöglichkeiten „Salat Bowls“ in der Ritter-von-Schmitt-Straße, das asiatische Restaurant „Yoko“, sowie ein Dönerladen, eine Konditorei mit Cafe in der Ka-

pellensstraße und eine Shisha-Sports-Bar in der Sutte. In unmittelbarer Nähe zur Altstadt liegt im Norden ein weiterer Bäcker und eine Pizzeria sowie im Westen ein Biergarten „Gipsy“ sowie die Metzgerei Fuchs. Bei der Betrachtung der Öffnungszeiten ist allerdings auffällig, dass zur Mittagszeit das Angebot auf Eis, Backwaren, Wurstwaren, Salat und Döner beschränkt ist, da die übrigen Gastronomien erst abends oder ausschließlich am Wochenende öffnen. Dies ist auch mit Blick auf die Besucher z.B. Campinggäste problematisch. Hier könnte ein Rahmenvertrag zwischen Gastronomie und Verwaltungseinrichtungen oder regionalen Unternehmen für ein Mittagstischangebot sorgen.

Ein weiteres bisher wenig genutztes Potential bieten die Keller bzw. Katakomben der Stadt. Bisher bietet ausschließlich das Veracruz Führungen durch die Keller unter der Stadt an. Die Keller im Mühlenviertel sind teilweise gänzlich ungenutzt. Zudem wirken die Eingänge wenig einladend und weisen einen hohen technischen Sanierungsbedarf auf.

Vorbildlich ist das Beschilderungskonzept umgesetzt.

Neben den Willkommensschildern am Ortseingang, zeigen die Informationstafeln die Besonderheiten Eberns auf und führen durch einen Stadtrundgang (z.B. Rückert-Weg). Dieses Angebot könnte durch eine digitale Führung, „Fun-Facts“, Sagen, Mythen und Ähnliches ergänzt werden, um auch junge Touristen anzusprechen.

Für eine Kleinstadt bietet Ebern ein differenziertes Freizeitangebot. Allerdings ist die Gestaltung und Ausstattung in vielen Bereichen veraltet oder unzureichend (Anlagenring, Wohnmobilstellplatz). Zudem haben die Öffnungszeiten (vor allem in der Gastronomie) Anpassungsbedarf und benötigen neue Konzepte.

Bestandsaufnahme

Freizeit, Kultur und Tourismus

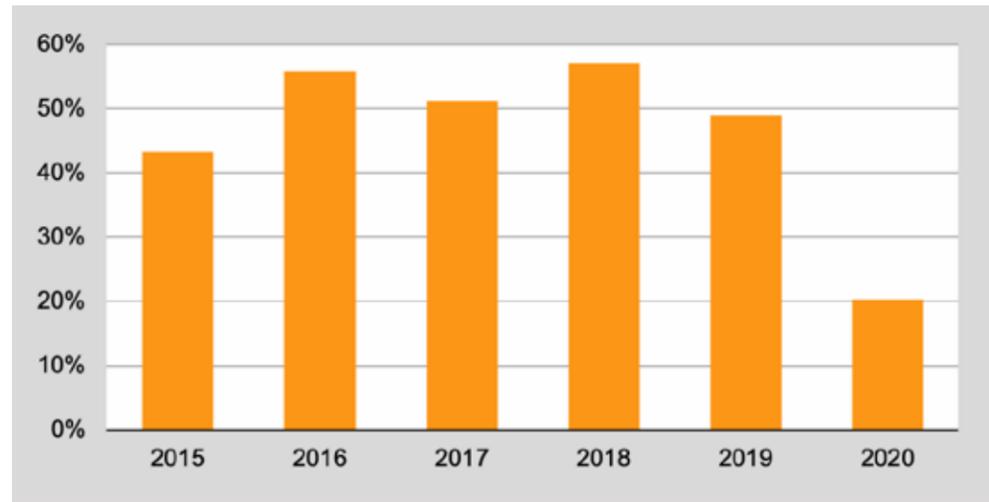


Abb.: 087: Durchschnittliche Bettenauslastung
(Quelle:Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Statistik Kommunal 2021)

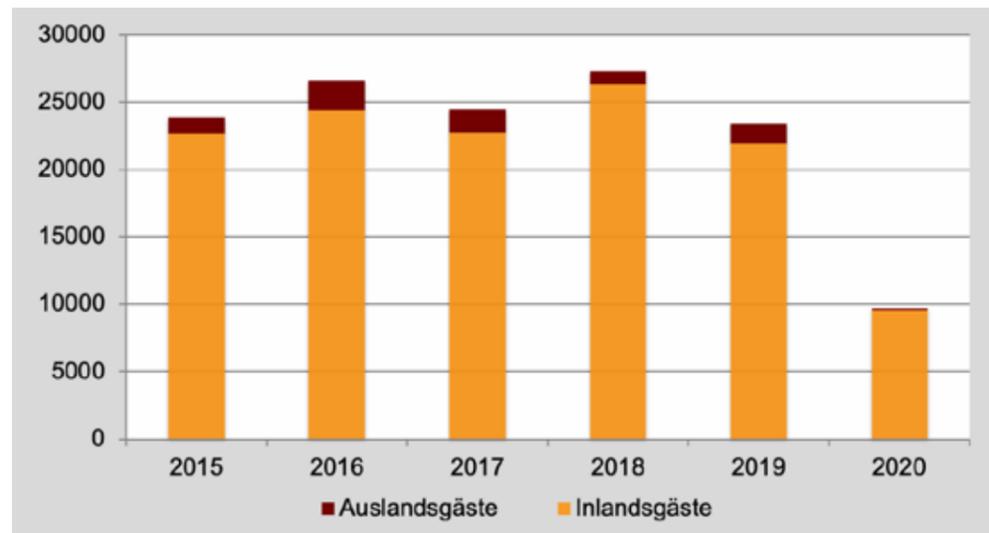


Abb.: 088: Übernachtungen von Inlands- und Auslandsgästen
(Quelle:Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Statistik Kommunal 2021)

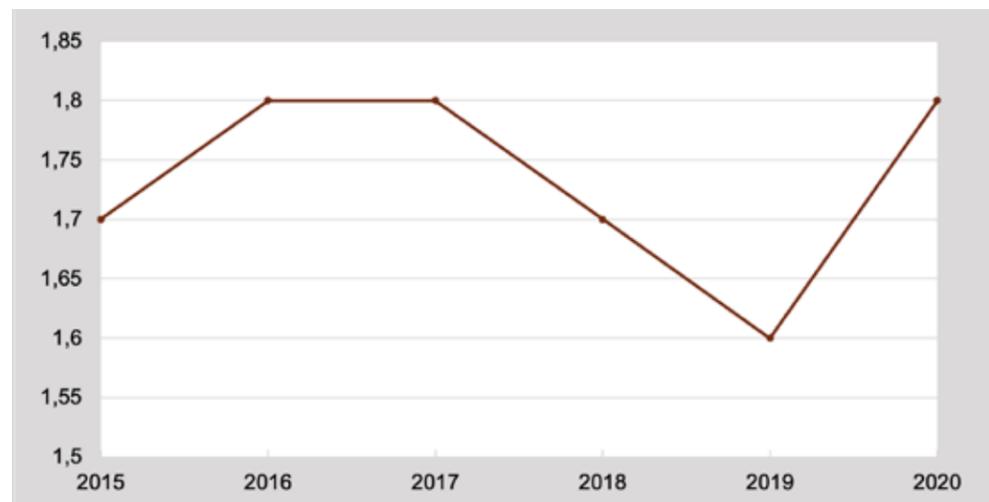


Abb.: 089: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen
(Quelle:Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Statistik Kommunal 2021)

Betrachtet man die touristische Auslastung der Stadt Ebern, fällt die durchschnittliche Bettenauslastung von 40 % bis 60 % in den Jahren zwischen 2015 und 2019 auf, was auf ein angemessenes Angebot von Übernachtungsmöglichkeiten hinweist. Über 95 % der Übernachtungsgäste waren Inlandsgäste, sodass Ebern als Reiseziel für Gäste aus dem Inland beschrieben werden kann.

Die Auslastung von lediglich 20 % im Jahr 2020 ist auf die Corona-Pandemie zurückzuführen. Um den Tourismus wieder zu stärken ist es wichtig ein attraktives touristisches Angebot und differenziertes Übernachtungsangebot zu bieten. Einer hohen Nachfrage erfreut sich der Erlebnis- und Nachhaltigkeitstourismus.

Der Erlebnistourismus zeichnet sich durch alltagsunübliche Aktivitäten aus, die häufig auch Nischen-Interessen darstellen. Dazu zählen Segelurlaub, Wildwasser Raftingreisen, Reiterurlaub, Surfurlaub, usw. Erlebnistourismus spiegelt sich auch in Unterkunfts-konzepten wie Baumhaus-Hotels, Iglu-Hotels oder dem Albergo-Diffuso (einem Hotel, das aus vielen kleinen Destinationen wie z.B. Stadtmauerzimmern besteht) wider. Vereinfacht ausgedrückt zielen Erlebnisübernachtungen auf eine Übernachtung in besonderen Situationen ab.

Nachhaltigkeitstourismus ist ein Synonym für den sanften Tourismus. Touristen achten während der Reise darauf, einen möglichst geringen negativen Einfluss auf die Natur zu nehmen. Häufig findet diese Art von Tourismus in attraktiven Landschaften statt und zeigt ein verstärktes Aufkommen von Camping-, Fahrrad- und Rucksacktouristen, die vornehmlich naturnahen Aktivitäten nachgehen möchten.

Beide Tourismusformen sind in Ebern denkbar. Das hohe Leerstandsaufkommen in der Altstadt mit z.T. denkmalgeschützter Bausubstanz könnte beispielsweise ein Albergo Diffuso ermöglichen. Übernachtungsmöglichkeiten könnten in der Mühle oder in Ladenleerständen etabliert werden. Aber auch „unsanierte“ Objekte kommen in Frage (z.B. Eisen-Mangold in der Kapellenstraße 15, Hotel am Marktplatz 12, Marktplatz 40).

Insgesamt bietet die pittoreske fränkische Altstadt einen touristisch attraktiven Raum mit guter Anbindung an die freie Natur (Naturpark Haßberge). Die ungenutzten Potenziale sollten ausgebaut werden, um die Tourismusbranche erneut aufleben zu lassen.

2

**VORBEREITENDE
UNTERSUCHUNGEN -**
Strengths
Weaknesses
Opportunities
Threats

74
76
82
84
90
92

Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände nach § 136 BauGB

**Gesamt
Stärken
Stärken & Potentiale
Schwächen
Restriktionen**

BauGB



Erfassungszeitraum:
22. Juni 2022 bis 11. August 2022

SWOT-Analyse Gesamt

Stärken

Räumlich

- Baumtor
- Anlagenring-Rundweg
- besondere Anlagen im Anlagenring
- Grünflächen des Anlagenrings
- Andere Grünflächen
- Mühlbach / Angerbach
- Landmarks
- Türme der Stadtmauer
- historische Stadtmauer
- Denkmalschutz Gebäude
- Marktplatz
- Stadtbildprägende öffentliche Räume
- Stadtbildprägende Gebäude

Funktional

- Bahnhof
- Parkmöglichkeiten
- Einzelhandelschwerpunkt
- Restaurants / Gaststätten
- Kulturelles Leben
- Freizeit- und Sportschwerpunkt
- Soziale Einrichtung
- Spielplatz
- Öffentliche Einrichtung
- Wohnmobilstellplatz

Potenziale

- Nachverdichtungs- und Arrondierungsflächen

Schwächen

Räumlich

- Störendes Parkplatzangebot / mangelnde Parkraumgestaltung
- öffentliche Räume mit geringer Aufenthaltsqualität
- geringe Wohnqualität
- stark Sanierungsbedürftige Gebäude
- Sanierungsbedürftige Gebäude
- Flächen mit Entwicklungsbedarf
- Stadtbildstörende Gestaltung
- mangelnde Altstadtzufahrt

Funktional

- Leerstand
- Teilleerstand
- Absehbarer Leerstand
- Ladenleerstand
- mangelnder ÖPNV / fehlende Busverbindung am Bahnhof
- mangelnde Infrastruktur
- mangelnde Integration des Mühlbaches in das Stadtbild
- Barrieren
- Fahrbahnquerungen mit Barrieren

Restriktionen

- Topografie
- Überschwemmungsgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Vogelschutzgebiete
- Biotop
- Naturpark

Die SWOT-Analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) basiert auf der durchgeführten Bestandsanalyse und den Erkenntnissen aus den Bürgerbeteiligungen. Sie bewertet die örtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf ihre spezifischen räumlich-gestalterischen sowie funktionalen Stärken, Schwächen, Potenziale und Restriktionen. Zudem bildet die Analyse die Basis für eine nachvollziehbare Ableitung von Zielen und Maßnahmen. Für die Zukunft gilt es, vorhandene Stärken weiter zu stärken, Schwächen zu beheben, in geeigneter Weise auf Restriktionen zu reagieren und bestehende Potenziale zu nutzen.

In der nebenstehenden Abbildung werden die Bereiche deutlich, in denen sich vermehrt Qualitäten oder Mängel konzentrieren. Die Stärken (grün) der Stadt liegen insbesondere in der befestigten Altstadt mit der historischen Bausubstanz und den großzügigen Grünstrukturen, welche die Altstadt umgeben.

Mängel (rot) zeigen sich akkumuliert im Mühlenviertel. Ein hoher Sanierungsbedarf ist im öffentlichen Raum und den Gebäuden erkennbar. In der befestigten Altstadt zeigt sich der Handlungsbedarf am stärksten am Marktplatz. Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum, zunehmender Gebäudeleerstand und ein stadtbildstörendes Parkplatzangebot sind die signifikantesten Mängel.

Restriktionen ergeben sich aus der Topographie (vor allem der Hangkante), den Überschwemmungsgebieten sowie den Naturschutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet und Biotop).

Im Folgenden werden die Stärken und Schwächen, differenziert betrachtet

Abb.: 090: SWOT - Gesamtanalyse

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021; Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)



SWOT-Analyse

Stärken

Stärken

Räumlich

- Baumtor
- Anlagenring-Rundweg
- Besondere Anlagen im Anlagenring
- Grünflächen des Anlagenrings
- Andere Grünflächen
- Mühlbach / Angerbach
- Landmarks
- Türme der Stadtmauer
- historische Stadtmauer
- Denkmalschutzte Gebäude
- Marktplatz
- Stadtbildprägende öffentliche Räume
- Stadtbildprägende Gebäude

Funktional

- Bahnhof
- Parkmöglichkeiten
- Einzelhandelsschwerpunkt
- Restaurants / Gaststätten
- Kulturelles Leben
- Freizeit- und Sportschwerpunkt
- Soziale Einrichtung
- Spielplatz
- Öffentliche Einrichtung
- Wohnmobilstellplatz

Potenziale

- Nachverdichtungs- und Arrondierungsflächen

Anhand der Abb.: 091 werden die überwiegend räumlichen Stärken der Stadt Ebern deutlich. Neben dem historischen Stadtbild mit den denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden sowie öffentlichen Räumen, sind die Grün- und Wasserflächen die bedeutendsten Stärken der Stadt.

Die funktionalen Stärken der ländlich geprägten Kleinstadt äußern sich in einer guten Erreichbarkeit durch den Bahnhof und vielen Parkplätzen. Die regionale Bedeutung der Stadt wird anhand der verbleibenden öffentlichen Einrichtungen deutlich. Bis zur bayerischen Gebietsreform in den 1970er Jahren gehörte Ebern als Landkreis zu Unterfranken, sodass die Stadt Ebern als frühere Kreisstadt bis heute eine Vielzahl an Verwaltungsaufgaben und somit öffentlichen Einrichtungen aufweist, z.B.:

- Verwaltungsgemeinschaft mit Zulassungsstelle
- Bayerische Landesbaudirektion
- Finanzamt
- Forstamt

Ergänzend ist das touristische Angebot und der hohe Freizeitwert mit den gastronomischen, kulturellen und landschaftlich attraktiven Angebote festzustellen. Die der Altstadt Ebern werden im Folgenden detailliert aufgezeigt.

Abb.: 091: SWOT - Stärken

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

SWOT-Analyse

Stärken



Der Grauturm als Torturm, der Gänseturm im Südwesten, der Diebsturm im Südosten, der Pfarrgartenturm im Nordosten und der Storchenturm im Nordwesten der Stadt sowie der Turm der Stadtpfarrkirche St. Laurentius stellen stadtbildprägende Dominanten mit großer Fernwirkung dar.

Abb.: 092: Bestandsfoto - Grauturm
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)



Die in weiten Teilen sehr gut erhaltene Sandsteinquadermauer aus dem 14.-17. Jahrhundert beschreibt ein Rechteck und umgrenzt die Altstadt. Sie erstreckt sich im Süden und Westen entlang der Walk-Strasser-Anlage mit einer Höhe von ca. 3,5 - 4,5 m. Der westliche, östliche und nördliche Mauerzug ist häufig von Gebäuden über- oder umbaut.

Abb.: 093: Bestandsfoto - Historische Stadtmauer
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)



In der Eberner Altstadt prägen zahlreiche Gebäude von kulturhistorischer Bedeutung das Stadtbild. Insbesondere am Marktplatz ist der Gebäudebestand fast durchgängig denkmalgeschützt und schafft eine pittoreske, fränkische Altstadt. Die Bedeutung der Fachwerkstadt zeigt sich eindrucksvoll am historischen Rathaus mit Zierfachwerk im Obergeschoss am Marktplatz.

Abb.: 094: Bestandsfoto - Denkmalgeschützte Gebäude am Marktplatz
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)



Komplettiert wird das historische Stadtbild durch die stadtbildprägenden Dominanten wie dem Rathaus, dem Kirchturm der St. Laurentius Kirche, der Spitalkirche, der alten Mühle im Mühlenviertel sowie den Kellerhäuschen. Besonders die Türme der Kirchen haben dabei eine Fernwirkung und dienen als „Landmark“.

Abb.: 095: Bestandsfoto - St. Laurentius Kirche als Landmark der Stadt Ebern
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Unterstrichen wird der historische Gesamteindruck, durch eine altstadtgerechte Gestaltung des öffentlichen Raums. Die gepflasterten Straßen und Gassen in der Altstadt unterstützen diesen Eindruck.



Abb.: 096: Bestandsfoto - Stadtbildprägender öffentlicher Raum
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Ebenso wie die denkmalgeschützten Gebäude tragen zahlreiche ortsbildprägende Gebäude zum authentischen Gesamtbild der Altstadt bei. Da diese Gebäude noch nicht dem Denkmalschutz unterliegen, ist der Erhalt und die Pflege wichtig.



Abb.: 097: Bestandsfoto - Stadtbildprägende Gebäude
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Als Grünanlage mit hoher Klima- und Erholungsfunktion ist der Anlagenring von großer Bedeutung. Zusätzlich bietet der Grünraum mit seiner hohen Biodiversität und einem alten Baumbestand auch eine stadtbildprägende Raumeinheit.



Abb.: 098: Bestandsfoto - Anlagenring
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Der Weg innerhalb des Anlagenrings ist als Fuß-Rund-Weg ausgelegt. Die befestigten Schotterwege fügen sich optisch in das Landschaftsbild ein und sichern die Begehbarkeit des natürlichen Geländes. Vereinzelt bieten Bänke Rastmöglichkeiten bieten Aufenthaltsqualität in der Parkanlage.



Abb.: 099: Bestandsfoto - Wege entlang der Anwohnergärten in der Karl-Hoch-Anlage
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

SWOT-Analyse

Stärken



Der Angerbach und der Mühlbach fügen sich als historisch gewachsene Fließgewässer in den Anlagenring und bieten einen großen Erholungswert. Die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit zum Wasser ist jedoch nur eingeschränkt möglich.

Abb.: 100: Bestandsfoto - Angerbach
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)



Skulpturen und Informationsschilder innerhalb des Anlagenrings zeigen die kulturelle Bedeutung der Stadt. Gedichte von Friedrich Rückert, Skulpturen zum Roman „Daphnis und Chloe“ sowie Skulpturen „Orient und Okzident“ in der Karl-Hoch-Anlage, verkörpert in Plastiken von Werner Eichler, werten den Anlagenring auf. Jedoch fehlt eine durchgängige bzw. konsequente Struktur.

Abb.: 101: Bestandsfoto - Skulpturen im Anlagenring
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)



Die Spiel und Freizeitstätten im Anlagenring sind vorhanden. Jedoch ist die Ausstattung und Gestaltung nicht mehr zeitgemäß. Spielflächen sollen die Abenteuer- und Entdeckerabsichten von Kindern anregen. Erlebnis- und Themenwelten erfreuen sich dabei großer Beliebtheit.

Abb.: 102: Bestandsfoto - Spielplatz in der Karl-Hoch-Anlage
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)



Die Baumtore an den Altstadtzufahrten umrahmen in Form eines grünen Tores das historische Stadtbild.

Abb.: 103: Bestandsfoto - Baumtor am Ortseingang
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Zwischen der Altstadt und dem Mühlviertel bildet die Topographie eine Hangkante, die von den Anwohnern mit Nutzgärten überbaut sind. Die Hangkante durchgrünt die Eberner Innenstadt. Gleichzeitig liegen dort die historischen Kühlkeller der Altstadt, die teilweise ein Tunnelsystem bilden.



Abb.: 106: Bestandsfoto - Grüne Hangkante
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Betrachtet man die funktionalen Stärken der Stadt Ebern, so ist der vorhandene Bahnhof und die damit gegebene Erreichbarkeit als positiv zu bewerten. Die Taktung der Zugverbindungen sollte jedoch geprüft und ggf. erhöht werden.



Abb.: 104: Bestandsfoto - Bahnhof
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Die Parkplätze an der Eiswiese (117 Stk.), am Bahnhof (130 Stk.) und in der Untergasse (18 Stk.) bieten insgesamt 256 Dauerparkplätze. Ergänzend sind 165 Parkplätze entlang der Straßen ausgewiesen. Insgesamt ist das Parken, am Rand, außerhalb der historischen Stadt als positiv zu bewerten. Entlang des Marktplatzes stört der ruhende Verkehr das Stadtbild, die Luft- und Aufenthaltsqualität.



Abb.: 105: Bestandsfoto - Parkmöglichkeiten
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen vereinzelt Einzelhandelsgeschäfte, wie z.B. ein Tabakwarengeschäft, ein Optiker- und Akustiker, sowie ein Elektrowarenladen, Schuh- und Bekleidungsgeschäft. Allerdings ist festzustellen, dass keine Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Altstadt existieren.



Abb.: 107: Bestandsfoto - Einzelhandel
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

SWOT-Analyse

Stärken & Potentiale



Abb.: 108: Bestandsfoto - Restaurants und Gastronomie
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Insgesamt sind innerhalb des Untersuchungsgebiets sechs Gastronomiebetriebe zu verzeichnen. Auch die Vielseitigkeit des Angebots reicht von Mexikanisch, über Döner, Eis, Salat zu Asiatisch. Lediglich die Öffnungszeiten und das Fehlen eines regional-fränkischen Angebots sind zu bemängeln.



Abb.: 109: Bestandsfoto - kulturelles Leben
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Das kulturelle Leben äußert sich in Ebern, wie in vielen fränkischen Kleinstädten in erster Linie über Vereine. Als Kultureinrichtungen sind das Heimatmuseum, die Musikschule, das Blasorchester und auch eine Galerie zu nennen. Insgesamt ist zu prüfen, ob das kulturelle Angebot durch aktives Veranstaltungsmanagement gesteigert werden kann.



Abb.: 110: Bestandsfoto - Freizeit- und Sport
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Als Freizeit und Sporteinrichtung finden sich ein Sport- und Fitnessstudio in der Sutte gelegen sowie ein Sportpark nördlich des Wohnmobilstellplatzes, in der Walk-Strasser-Anlage.



Abb.: 111: Bestandsfoto - Soziale Einrichtungen
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Eine wichtige soziale Einrichtung in der Eberner Altstadt ist die Senioreneinrichtung der Diakonie St. Elisabeth. Die 49 gemeldeten Bewohner (Stand: Juni 2022) wohnen in zentraler Lage und haben Teil am Leben in der Altstadt. Auch der kurze Weg in den grünen Anlagenring ist als Standort für eine Senioreneinrichtung zu bewerten. Der bevorstehende Umzug in den östlichen Stadtrand fordert die Erstellung eines Nachnutzungskonzepts.

Die öffentlichen Einrichtungen in Ebern sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Zu nennen ist das Finanzamt, der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft und der Sitz der bayerischen Landesbaudirektion. Anhand der prunkvollen Gebäude wird die historische Bedeutung der früheren Kreisstadt deutlich. Bis heute bieten die öffentlichen Einrichtungen eine Vielzahl an Arbeitsplätze in der Altstadt.



Abb.: 112: Bestandsfoto - Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Ebern
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Der vorhandene Wohnmobilstellplatz liegt im Osten der Stadt in der grünen Walk-Straßer-Anlage und ist ein wichtiger Baustein des Tourismusstandorts. Allerdings ist die Gestaltung und Ausstattung an die modernen Erfordernisse von Wohnmobiltouristen anzupassen. Zu nennen sind allen voran die stark Sanierungsbedürftigen sanitären Einrichtungen sowie Versorgungsinfrastrukturen.



Abb.: 113: Bestandsfoto - Wohnmobilstellplatz
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Die im Norden des Untersuchungsgebiets gelegenen leerstehenden Nebengebäude entlang des Angerbach, weisen ein hohes Nutzungspotenzial auf. Die Ausarbeitung von neuen Wohnkonzepten in besonderen Nebengebäuden sowie eine Nachverdichtung der Grünflächen nach § 34 BauGB (ähnlich wie in der Ritter-von-Schmitt-Straße 10a) bieten Potenzial für neue (Wohn-)Nutzungen.



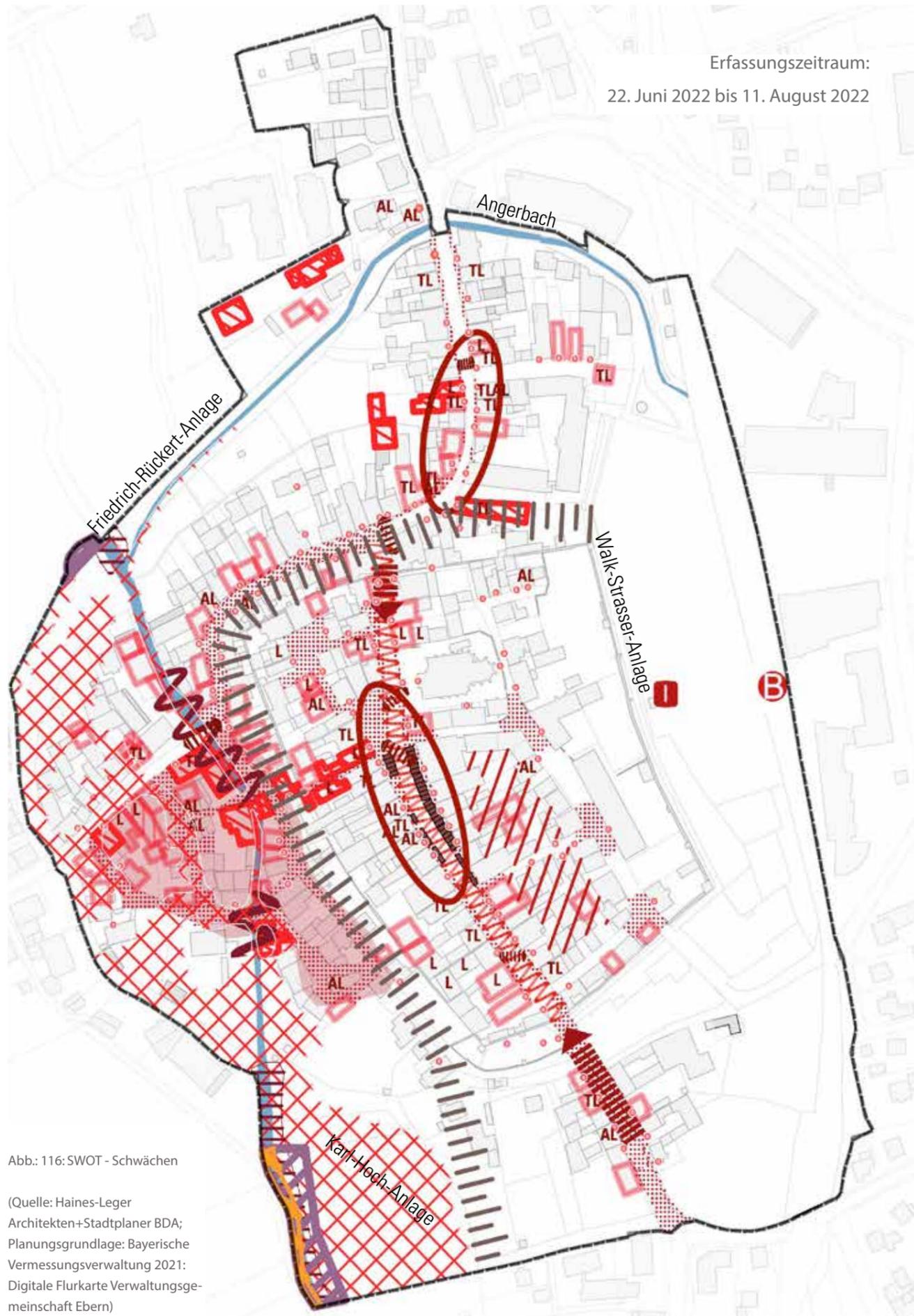
Abb.: 114: Bestandsfoto - Arrondierungsgebiet am Angerbach im Norden
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Auch im Süden des VU-Gebiets entlang der Karl-Hoch-Anlage bieten große Flurstücke und sanierungsbedürftige Nebengebäude gute Voraussetzungen für eine Nachverdichtung. Durch Neuordnung der Flurstücke sowie Sanierung und Umnutzung der Nebenanlagen könnten weitere Wohnflächen entstehen.



Abb.: 115: Bestandsfoto - Beispiel für Nachverdichtung entlang des Anlagenrings
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Erfassungszeitraum:
22. Juni 2022 bis 11. August 2022



SWOT-Analyse

Schwächen

Schwächen

Räumlich

- Störendes Parkplatzangebot / mangelnde Parkraumgestaltung
- öffentliche Räume mit geringer Aufenthaltsqualität
- geringe Wohnqualität
- stark Sanierungsbedürftige Gebäude
- Sanierungsbedürftige Gebäude
- Flächen mit Entwicklungsbedarf
- Stadtbildstörende Gestaltung
- mangelnde Altstadtzufahrt

Funktional

- Leerstand
- Teilleerstand
- Absehbarer Leerstand
- Ladenleerstand
- mangelnder ÖPNV / fehlende Busverbindung am Bahnhof
- mangelnde Infrastruktur
- mangelnde Integration des Mühlbaches in das Stadtbild
- Barrieren
- Fahrbahnquerungen mit Barrieren

Restriktionen

- Topografie
- Überschwemmungsgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Vogelschutzgebiete
- Biotope

Betrachtet man nebenstehend die Schwächen und Restriktionen der Eberner Altstadt, so werden bereits Räume mit besonderem Handlungsbedarf deutlich: Das Mühlenviertel im Westen der Altstadt sowie der Marktplatz stechen als Räume mit geringer Aufenthaltsqualität und stadtbildstörender Gestaltung hervor. Die Quartiere zwischen dem Marktplatz und der Rittergasse zeigen eine geringe Wohnqualität. Im gesamten VU-Gebiet sind sanierungsbedürftige Gebäude dokumentiert.

Die funktionalen Schwächen sind vor allem in den Leerständen zu identifizieren. Ladenleerstände bezeugen den Funktionsverlust der Stadt Ebern und die absehbaren Leerstände den demographischen Wandel. Eine Vielzahl an Barrieren schränkt die Begehrbarkeit und somit die Erreichbarkeit ein. Die Taktung der Bahnverbindungen sowie das allgemeine Fehlen von ÖPNV-Verbindungen sind weitere Mängel in der Erreichbarkeit der Eberner Altstadt.

Im Folgenden sollen die Schwächen der Stadt Ebern im Detail betrachtet werden.

Abb.: 116: SWOT - Schwächen

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

SWOT-Analyse

Schwächen



Abb.: 117: Bestandsfoto - Öffentlicher Raum mit geringer Aufenthaltsqualität im Mühlenviertel (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Betrachtet man die Gestaltung und Qualität des öffentlichen Raums im Mühlenviertel, so ist ein großer Handlungsbedarf festzustellen. Straßenbeläge sind in schlechtem Zustand und werden der historischen Bedeutung des Viertels nicht gerecht. Platzsituationen bleiben ungenutzt, der Mühlbach ist nicht zugänglich oder erlebbar und somit nicht in das Stadtbild integriert. Auch fehlt es an Mobiliar, um zu verweilen.



Abb.: 118: Bestandsfoto - Störendes Parkplatzangebot und stadtbildstörende Gestaltung am Marktplatz (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Auch am Marktplatz ist eine stadtbildstörende Gestaltung feststellbar. Die autogerechte Gestaltung stört das historische Stadtbild. Die breite, asphaltierte Durchfahrtsstraße, ein Überangebot an Parkplätzen und der Mangel an Mobiliar beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität erheblich.



Abb.: 119: Bestandsfoto - Geringe Wohnqualität in den Quartieren zwischen Marktplatz und Rittergasse (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Die dichte Bebauung mit vielen Nebengebäuden, die heute als Garagen, Scheunen, private Werkstätten dienen oder gar ungenutzt sind, sorgen für wenige Freiflächen. Innerhalb der Altstadtquartiere könnte der Umbau zu Wohnfläche oder der Rückbau von Nebenanlagen (in äußerst schlechtem Zustand) zur Schaffung von Freiflächen für eine Durchgrünung der Stadt sorgen und zur Klimaresilienz beitragen.



Abb.: 120: Bestandsfoto - Stark sanierungsbedürftiges Gebäude (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Einige Gebäude im Untersuchungsgebiet zeigen einen starken Sanierungsbedarf: Fassade, Fenster, Türen, Dach weisen zum Teil erhebliche bauliche Mängel auf. Sanierungsbedürftige Gebäude bieten eine geringe Wohnqualität und beeinträchtigen das Stadtbild. Anreize zur Sanierung der Privatgebäude und kostenfreie Beratungsangebote zu den Sanierungsmöglichkeiten bestehen bereits. Sie sollen diesen Mängeln entgegenwirken und sollten zukünftig weiter ausgebaut werden.

Gebäude mit starkem und mittlerem Sanierungsbedarf, bedingen eine geringe Wohnqualität und stören das Stadtbild der historischen Stadt. Das vermehrte Aufkommen von Gebäuden mit Sanierungsbedarf im Mühlenviertel aber auch entlang der Ritter-von-Schmitt-Straße beeinträchtigt das Stadtbild, bietet aber zugleich ein hohes Entwicklungspotenzial.



Abb.: 121: Bestandsfoto - Sanierungsbedürftige Gebäude (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Neben den Gebäuden weisen auch einige Straßenzüge einen hohen Sanierungsbedarf auf. Die „Flächen mit Entwicklungsbedarf“ sind häufig gepflasterte Bereiche, die aufgrund eines technisch mangelhaften Aufbaus in schlechtem Zustand sind. Aber auch die Asphaltstraßen im Mühlenviertel zeigen Sanierungsbedarf.



Abb.: 122: Bestandsfoto - Flächen mit Entwicklungsbedarf in der Altstadt (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Die Zufahrt der Altstadt am Grautum über Klein-Nürnberg ist mit der asphaltierten Straße autogerecht gestaltet. Jedoch ist eine geringe Durchfahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h vorgeschrieben. Die Straßengestaltung spiegelt das Tempolimit nicht wider. Eine Begrünung des Straßenzugs könnte die Durchfahrtsgeschwindigkeit weiter reduzieren und käme gleichzeitig dem Stadtklima zu Gute.



Abb.: 123: Bestandsfoto - mangelnde Gestaltung an der Zufahrt zur Altstadt (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

In der Altstadt zeichnet sich ein zunehmender Funktionsverlust ab. Viele Geschäftsflächen der zum Teil historischen Gebäude liegen heute brach und weisen zugleich Sanierungsbedarf auf. Ein aktives Leerstandsmanagement könnte die Leerstände eindämmen und im Zusammenspiel mit dem kommunalen Förderprogramm den Sanierungsstand verbessern.



Abb.: 124: Bestandsfoto - Leerstand (Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

SWOT-Analyse

Schwächen



Abb.: 125: Bestandsfoto - Absehbare Leerstände
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Betrachtet man die Gebäude, die ausschließlich von Personen bewohnt werden, die älter als 70 Jahre sind, so ist binnen der kommenden 15 Jahre von einem zunehmenden Leerstand auszugehen. Im Untersuchungsgebiet ist mit ca. 15 weiteren Leerständen zu rechnen. Die Attraktivierung der Altstadt für junge Menschen und die Sicherstellung der Nachnutzung der potenziellen Leerstände, ist daher von besonderer Relevanz.



Abb.: 126: Bestandsfoto - Ladenleerstände
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Ladenleerstände häufen sich entlang des Marktplatzes sowie der Kapellenstraße. Zur Vermeidung von offensichtlichem Leerstand wurden im Rahmen des Quartiersmanagement einige Ausstellungsfenster dekoriert. Allerdings, sind die dahinter liegenden Geschäftsräume nach wie vor ungenutzt. Ein attraktives Angebot und eine Förderung des Unternehmertums, könnte die Leerstände reaktivieren.



Abb.: 127: Bestandsfoto - Mangelnde ÖPNV-Verbindungen verursachen erhöhtes MIV-Aufkommen
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Wie bereits bei der Bestandsaufnahme zum ÖPNV festgestellt werden konnte, ist die Eberner Altstadt ausschließlich über den Bahnhof und den Schulbusverkehr mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Insgesamt sollte ein Linienverkehr, zwischen Bahnhof und den Ortsteilen bzw. der Kreisstadt Haßfurt in Betracht gezogen werden, um den Pendlerverkehr zu koordinieren und ein klimagerechtes Mobilitätsangebot zu schaffen.



Abb.: 128: Bestandsfoto - Infrastruktur Mangel
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

An der fußläufigen Verbindung zwischen dem Bahnhof und der Altstadt Ebern liegt ein öffentliches WC-Gebäude, das vor allem für Tagestouristen, Naturtouristen und Wohnmobilstellplatzgäste eine wichtige Infrastruktur darstellt. Allerdings ist dieses seit Vandalismuskonflikten sanierungsbedürftig und geschlossen. Die Sanierung der sanitären Einrichtungen und Infrastruktur des Wohnmobilstellplatzes sollte gesichert werden.

Es sind steile Wegführungen aufgrund der Topographie (siehe „Restriktionen“) und viele architektonische Barrieren zu beobachten. Hoch gesetzte Hauseingänge bedingen Stufenanlagen an den Gebäuden in der gesamten Altstadt. Aufgeschüttete Ebenen, wie an der Kirche, verursachen weitere Barrieren. Zur Inklusion aller Bevölkerungsgruppen sollten langfristig - soweit möglich - barrierefreie Lösungen geschaffen werden.



Abb.: 129: Bestandsfoto - Barriere am Gebäudeeingang
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Der Marktplatz als Zentrum der Stadt ist hauptsächlich über die Spitaltorstraße im Norden und Klein-Nürnberg im Süden zu erreichen. Allerdings bieten beide Straßen keine sichere Fußwegequerungen. Vor allem in der Ritter-von-Schmitt-Straße bzw. Kapellenstraße, ist keine gefahrenlose Straßenquerung zum Einbiegen in die Spitaltorstraße möglich. Die Schaffung einer barrierefreien Fahrbahnquerung sollte hier dringend geprüft werden.



Abb.: 130: Bestandsfoto - Fehlende Fahrbahnquerungsmöglichkeit zum Einbiegen in die Spitaltorstraße
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

SWOT-Analyse

Restriktionen



Abb.: 131: Bestandsfoto - Steilhang zwischen befestigter Altstadt und Mühlenviertel
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Topografie

Die teils steile Topographie wirkt sich restriktiv auf die Siedlungs- und Erschließungsstruktur aus. Die bestehende Hangkante erschwert v.a. die Verknüpfungen zwischen der Altstadt und dem Mühlenviertel. Allerdings bietet der Hang auch innerstädtische Grünflächen bzw. Gärten. Außerdem liegen unter dem Hang verwinkelte Keller und Gänge mit ggf. touristischem Potenzial.



Abb.: 132: Bestandskarte - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Überschwemmungsgebiet

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden. Bereits Starkregenfälle machen eine Begehung des Anlagenrings in Teilbereichen des Mühlenviertels zeitweise unmöglich.



Abb.: 133: Bestandsfoto - Landschaftsschutzgebiet Baunachauen
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiete dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit. Die damit verbundenen Regelungen müssen in den Planungen berücksichtigt werden. Die Baunachauen bieten gleichzeitig Naherholung für die Bevölkerung und könnten für den Naturtourismus als barrierearmer Wanderweg besser genutzt werden.



Abb.: 134: Bestandsfoto - Vogelschutzgebiet
(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Vogelschutzgebiet

Das NATURA200-Vogelschutzgebiet am Mühlbach. Es ist ein Dichtezentrum des Eisvogels. Die natürlichen Gegebenheiten bieten Wiesenbrüterhabitate und Rastgebiete für Limikolen zudem ist in Teilbereichen das bayernweit zweitgrößte Blaukehlchen-Vorkommen. Ein willkommenes Areal für Vogelbeobachtungen.

Biotopflächen

Die Biotopflächen entlang des Mühlbachs weisen Unterwasser- und Schwimmblattvegetation, Gewässer-Begleitgehölze sowie feuchte und nasse Hochstaudenflure auf. 62 % des Biotops sind nach § 30 Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt, sodass die entsprechend geltenden Auflagen eingehalten werden müssen.



Abb.: 135: Bestandsfoto - Biotopgebiet am Mühlbach

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

Naturpark

Naturparke dienen der natur- und umweltverträglichen Landnutzung, Erholung sowie dem natur- und umweltverträglichen Tourismus. Die gesamte Eberner Altstadt liegt im Osten des Naturparks Haßberge. Die Reglementierungen sind in die Planungsprozesse stets einzubeziehen. Allerdings bietet der Status „Naturpark“ auch touristische Potenziale.



Abb.: 136: Bestandsfoto - Wege in die freie Natur

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA, 2022/23)

SWOT-Analyse

Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände nach § 136 BauGB

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet.

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Demnach liegen städtebauliche Missstände vor, wenn:

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Gemäß dieser Definition werden zwei Arten von Missständen unterschieden: Substanzschwächen und Funktionsschwächen.

Substanzschwächen:

In Bezug auf die Substanzschwächen sind folgende Kriterien nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bei der Beurteilung städtebaulicher Missstände zu berücksichtigen:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die vorhandene Erschließung,
- die Auswirkung einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,

- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkung, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an Klimaschutz und die Klimaanpassung

Funktionsschwächen:

Zur Beurteilung der Funktionsschwäche sind folgende Kriterien gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB einzubeziehen:

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Ein Vergleich mit den Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2008 zeigt, dass die städtebaulichen Missstände trotz erreichter Teilziele nach wie vor groß sind. Im nachfolgenden werden die Substanzschwächen und Funktionsschwächen der Altstadt Eberns dargelegt.

Städtebauliche Missstände:

Substanzschwäche:

- Privatgebäude mit erheblichen baulichen Mängeln (hoher Sanierungsbedarf)
- Privatgebäude mit baulichen Mängeln (mittlerer Sanierungsbedarf)
- Privatgebäude mit mangelnder baulicher Beschaffenheit (Barrierefreiheit, Grundriss, Belichtung)
- Privatgebäude mit Mängeln in der energetischen Beschaffenheit
- Privatgebäude mit Gestaltungsmängeln (ortsbildstörende Gestaltung, ortsbilduntypische Neubauten)
- Mängel in der Nutzung (verursacht durch Langzeitleerstände)
- Soziale Einrichtungen mit baulichen und energetischen Mängeln
- Mängel in der Zugänglichkeit potentieller Nachverdichtungsflächen (Eigentümerverhältnisse)
- Gestaltungs-/ Unterhaltungsmängel der vorhandenen Erschließung (Sanierungs- und Gestaltungsbedarf der öffentlichen Räume)
- Mangelnde Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Funktionsschwäche:

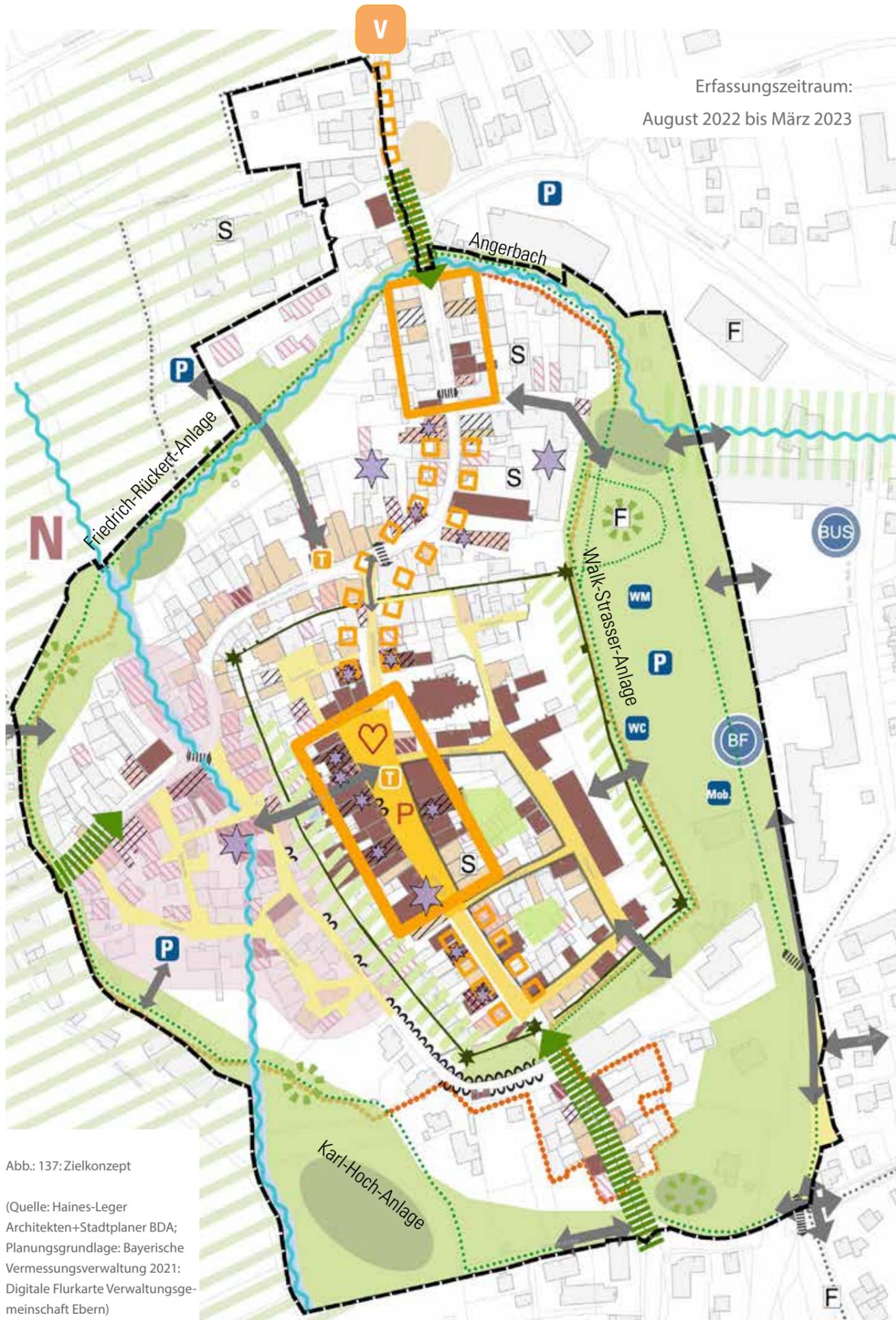
- Hohe Leerstandsquote
- Funktionsverlust als Einkaufsstandort (Ladenleerstände)
- Funktionsverlust als Tourismusstandort (Gastronomieleerstände)
- Mangel an Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums
- Mangelnde Qualität, fehlende städtebauliche Integration und Zugänglichkeit des Mühlbachs
- Mängel im Bereich der Freiraumpflege
- Mängel in der Ausstattung und Qualität der Spielplätze
- Fehlendes Mobiliar in der Altstadt
- Dominanz des motorisierten Verkehrs in der Altstadt zu Lasten der Aufenthaltsqualität
- Mangelnde Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit (Fehlen von Fahrradstellplätzen, Querungsmöglichkeiten)
- Mangelnde Resilienz im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels

3

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - Zielkonzept

- 96
- 98
- 100
- 102
- 104
- 106
- 108

- Zielkonzept
- Stadt- und Stadtgestaltung
- Nutzungen
- Ökologie & Freiraumgestaltung
- Mobilität
- Sanierungsziele
- Leitbild

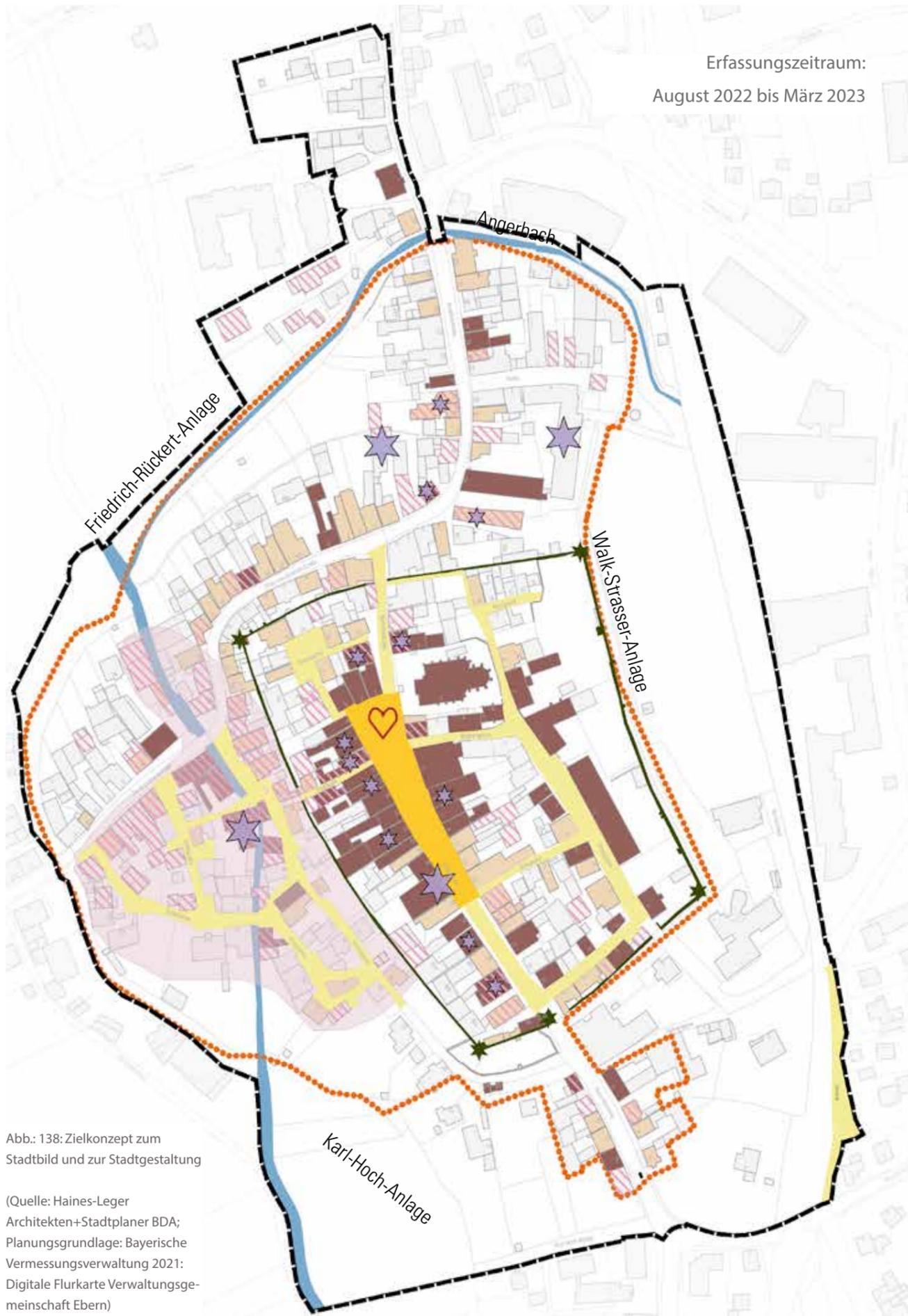


Zielkonzept

Legende

- Historische Gebäudesubstanz sichern, pflegen und stadtbildgerecht energetisch sanieren
- Historische Stadtmauer und Türme erhalten
- Denkmäler bewahren
- Stadtbildprägende Gebäude bewahren
- Gebäude sanieren
- Mühlenviertel aufwerten
- Gebäude mit hohem Potential
- Zentrumsbildende Nutzungen verstetigen und verbinden
- Bestehender Versorgungsbereich
- Geplante neue Nutzungen
- (Teil-)Leerstand beseitigen
- Tourismus stärken und profilieren
- Soziale Einrichtungen sichern
- Frei-/Hallenbad sowie weitere Sport- und Freizeitinfrastruktur erhalten
- Keller erlebbar machen
- Aufwertung und barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Räume
- Verkehrsberuhigung und Aufwertung am Marktplatz | Shared Space
- Altstadtmitte als sozialen Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität gestalten
- Sichere Straßenquerungen anlegen bzw. gestalten
- Stadteingänge (gestalterisch) aufwerten
- Freiflächen /Gärten entlang der Stadtmauer sichern
- Grüne Quartiersmitte entwickeln
- Anlagenring als Naherholungsraum sichern
- Anlagenring-Rundweg stärken
- Bestehende Freizeitangebote im Anlagenring erhalten
- Neue Spiel-, Sport- und Freizeitangebote im Anlagenring gestalten
- Grünfuge entlang des Angerbachs aufwerten
- Hochwasserschutz am Anger- und Mühlbach
- Anger- und Mühlbach ins Stadtbild integrieren, erlebbar machen
- Wegeverbindungen zwischen Altstadt und Gesamtstadt stärken
- Zu stärkende Fußverbindungen ins Umland
- Zugänge zu Baunachauen sichern; Blick auf Altstadt frei halten
- ÖPNV ausbauen; Schulverkehr verbessern
- Wohnmobilstellplatz sichern
- Öffentliches WC sanieren
- Mobilitätsstation am Bahnhof errichten
- Parken entlang der Ränder zur Entlastung der Innenstadt verstetigen, Parkleitsystem schaffen, Infrastruktur für E-Mobilität schaffen
- Herz der Altstadt vom ruhenden Verkehr entlasten

Erfassungszeitraum:
August 2022 bis März 2023



Zielkonzept Stadtbild & Stadtgestaltung

Legende

- Historische Gebäudesubstanz sichern, pflegen und stadtbildgerecht energetisch sanieren
- Historische Stadtmauer und Türme erhalten
- Denkmäler bewahren
- Stadtbildprägende Gebäude bewahren
- Gebäude sanieren
- Mühlenviertel aufwerten
- Gebäude mit hohem Potential
- Altstadtmitte als sozialer Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität gestalten
- Aufwertung und barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Räume
- Verkehrsberuhigung und Aufwertung am Marktplatz | Shared Space

In der nebenstehenden Karte werden die Zielformulierungen bezüglich des Stadtbildes und der Stadtgestaltung veranschaulicht.

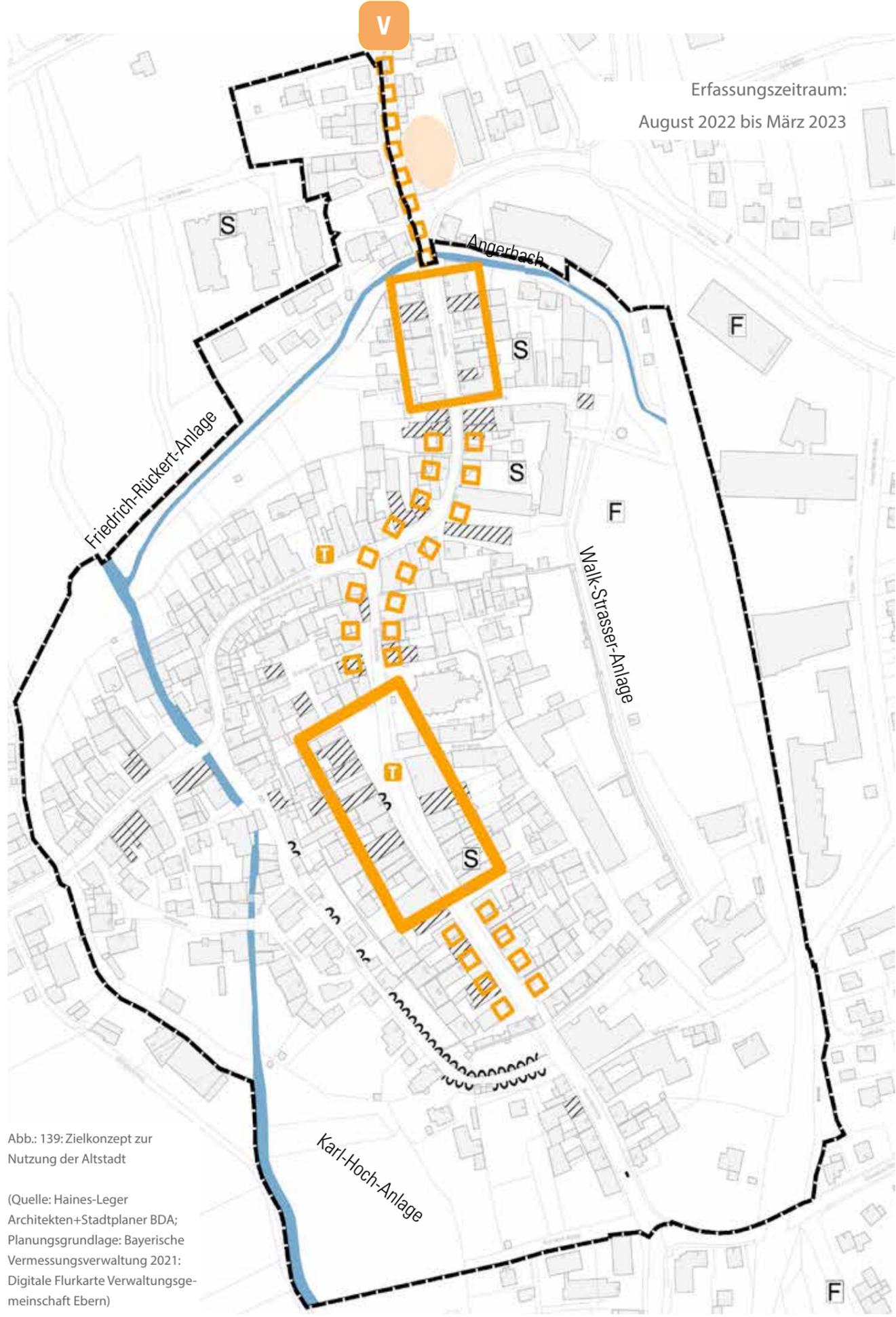
Zentrales Ziel ist der Erhalt der historischen Substanz. Dazu zählt der Erhalt der Stadtmauer und Türme, der Denkmäler und der stadtbildprägenden Gebäude. Besonders ersichtlich wird die Historie der Stadt am Marktplatz. Die hohe Dichte an denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Bauwerken und die attraktive Sichtachse zum Grauturm gilt es auch zukünftig zu bewahren und zu pflegen. Die Gestaltung des öffentlichen Raums am Marktplatz wird der Bedeutung des historischen Stadtzentrums aktuell nicht gerecht. Ziel sollte deshalb die stadtbildgerechte Gestaltung des Marktplatzes als sozialer Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität sein. Damit kann auch eine Belebung der Altstadt erzielt werden. Gleichzeitig sollte der Durchfahrtsverkehr reduziert werden. Die Gebäude mit hohem Potenzial benötigen Nutzungs- und Sanierungskonzepte, um neue Nutzungen zu etablieren und Frequenz sowie Lebendigkeit in der Stadtmitte zu sichern.

Diverse Gebäude in der Altstadt weisen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf. Ziel ist die Sanierung dieser Gebäude für Hausbesitzer zu attraktivieren, um das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Einen besonders hohen Sanierungsbedarf weist das Mühlenviertel auf. Neben den Privatgebäuden, weist der öffentliche Raum eine Vielzahl an Barrieren und einen sehr hohen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf auf. Insbesondere die Straßengestaltung, die Platzsituationen sowie die fehlende Möblierung in dem Stadtviertel sollten aufgewertet werden.

Abb.: 138: Zielkonzept zum Stadtbild und zur Stadtgestaltung

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)



Zielkonzept Nutzungen

- Legende**
-  Zentrumsbildende Nutzungen verstetigen und verbinden
 -  Bestehender Versorgungsbereich
 -  Geplante neue Nutzungen
 -  (Teil-)Leerstand beseitigen
 -  Tourismus stärken und profilieren
 -  Soziale Einrichtungen sichern
 -  Freibad sowie weitere Sport- und Freizeitinfrasturkurerhalten
 -  Keller erlebbar machen

Bei der Betrachtung der Nutzungen in der Eberner Altstadt fällt eine Vielzahl an (Teil-) Leerständen auf. Die Beseitigung der Leerstände durch Reaktivierung und Nachnutzung ist formuliertes Ziel der Stadt Ebern. Im Bereich der früheren Handelsstraßen, wie dem „Marktplatz“, der nördlichen „Ritter-von-Schmitt-Straße“ und der „Kapellenstraße“ häuft sich der Leerstand. Eine aktive Sanierungsberatung mit Anreizförderung zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände könnte die Reaktivierung begünstigen. Ergänzend sollte ein integratives Quartiersmanagement, das Nutzungskonzepte erarbeitet, um die Leerstände am Immobilienmarkt zu vermitteln, installiert werden.

Der nördlich der Altstadt an der Bahnhofstraße, liegende Versorgungsbereich mit Drogerie- und Lebensmitteleinzelhandel, soll künftig über die Kapellenstraße mit dem Marktplatz verbunden werden. Indem zentrumsbildende Nutzungen vordringlich, am Marktplatz angesiedelt werden, soll die Innenstadt belebt werden, Leerstände sollen beseitigt werden und die Aufenthalts- und Wohnqualität in der Altstadt soll steigen. Das neue Verwaltungsgebäude der Bayerischen Landesbaudirektion an der Kreuzung Bahnhofstraße, Coburgerstraße und Kapellenstraße, kann die Erreichung dieses Ziels begünstigen. Eine weitere wichtige Nutzung ist das Seniorenzentrum St. Elisabeth, der Diakonie als soziale Einrichtung. Neben der Nutzung, der zum Teil historischen Gebäude, beleben die Bewohner und Besucher die Altstadt durch tägliche Spaziergänge und Erledigungen.

Die Profilierung als Tourismusregion und die Stärkung der touristischen und gastronomischen Angebote, sowie der Beherbergungseinrichtungen bietet ein hohes ungenutztes Potenzial in Ebern. Ein Etablieren von weiteren Angeboten wie Kellerführungen und die Steigerung der Bekanntheit z.B. des Freibads, könnte zusätzliche Besucher anziehen.

Abb.: 139: Zielkonzept zur Nutzung der Altstadt

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Erfassungszeitraum:
August 2022 bis März 2023



Zielkonzept Ökologie & Freiraumgestaltung

Legende

-  Stadteingänge (gestalterisch) aufwerten
-  Freiflächen /Gärten entlang der Stadtmauer sichern
-  Grüne Quartiersmitte entwickeln
-  Anlagenring als Naherholungsraum sichern
-  Anlagenring-Rundweg stärken
-  Bestehende Freizeitangebote im Anlagenring erhalten
-  Neue Spiel-, Sport- und Freizeitangebote im Anlagenring gestalten
-  Grünfuge entlang des Angerbachs aufwerten
-  Hochwasserschutz am Anger- und Mühlbach
-  Anger- und Mühlbach ins Stadtbild integrieren; erlebbar machen
-  Zugänge zu Baunachauen sichern; Blick auf Altstadt frei halten

Freiraumgestaltung und ökologische Aspekte im städtischen Raum gewinnen zunehmend an Bedeutung. Neben der Steigerung des Erholungswerts, der Aufenthalts- und Wohnqualität wirkt sich eine hochwertige Freiraumgestaltung mit zusammenhängenden Grünflächen positiv auf das Stadtklima aus.

Mit Blick auf eine resiliente Stadtentwicklung ist ein angepasstes Hochwasserschutzkonzept am Anger- und Mühlbach oberstes Ziel. Dazu zählt auch die Erarbeitung eines Konzepts zur Gestaltung einer Grünfuge entlang des Angerbachs, um sowohl den Kaltluftstrom zu optimieren als auch ein schattiges Naherholungsgebiet mit einer diversen ökologischen Ausstattung zu schaffen.

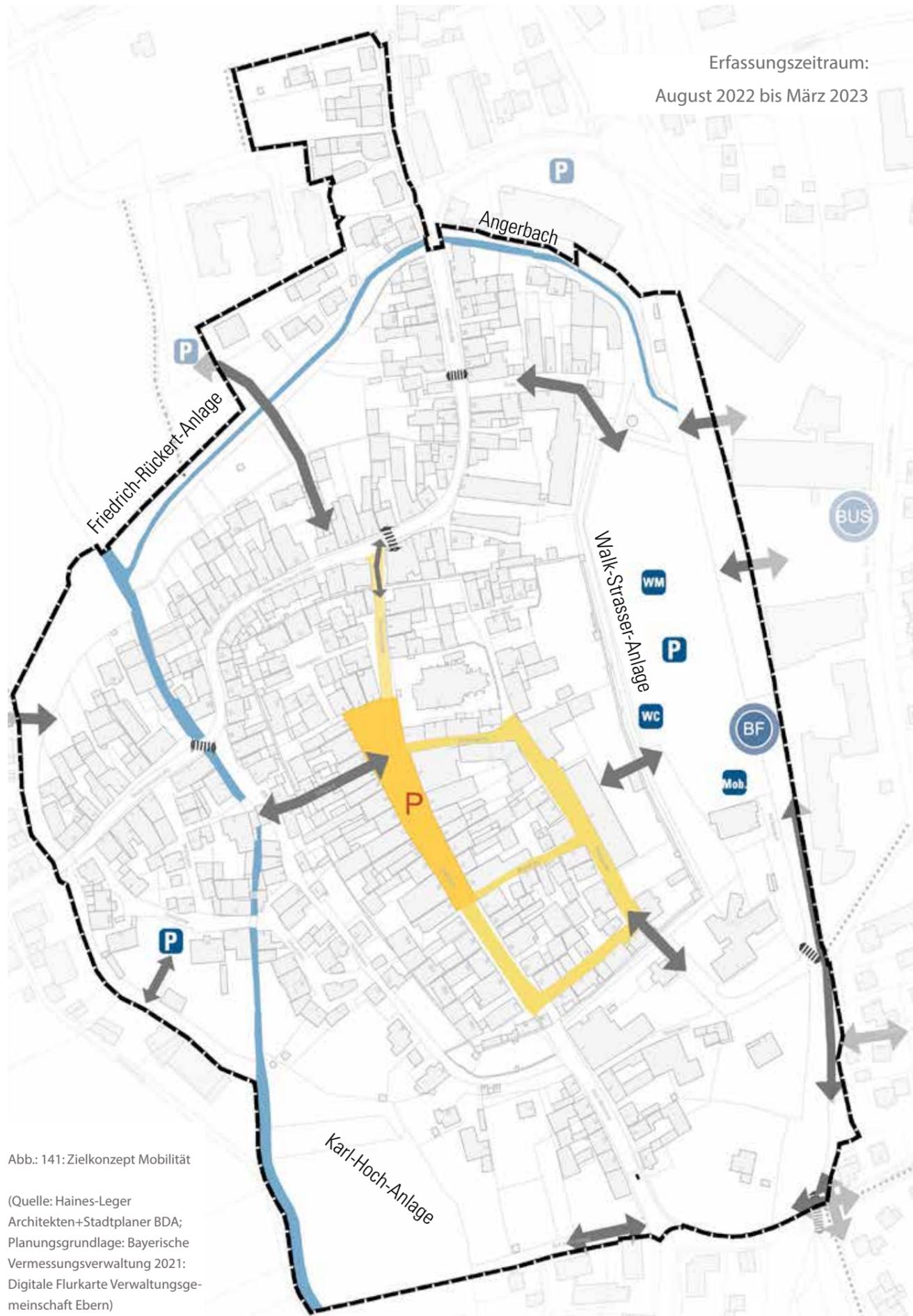
Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung gilt es auch bei den künftigen Planungen, die Freiflächen entlang der Stadtmauer, den Anlagenring und die Zugänge zu den Baunachauen zu sichern. Weiterführend sollte der innerstädtische Grünflächenanteil erhöht werden, indem beispielsweise grüne Quartiersmitten durch Flächenentsiegelung geschaffen werden.

Zur Attraktivierung der Stadt, soll die Integration des Anger- und Mühlbachs ins Stadtbild und die Erlebbarkeit des Wassers erhöht werden. Zudem sollten die Stadteingänge gestalterisch aufgewertet und begrünt werden. Dabei sollte eine Gestaltung, die geschwindigkeitsreduzierend auf den Durchfahrtsverkehr wirkt, angestrebt werden. Der Rundweg im Anlagenring sollte gestärkt werden, indem die bestehenden Freizeitangebote erhalten und gepflegt werden aber auch neue Angebote integriert werden, um Anreize für Besucher zu schaffen.

Abb.: 140: Zielkonzept Ökologie & Freiraumgestaltung

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Erfassungszeitraum:
August 2022 bis März 2023



Zielkonzept Mobilität

Legende

- Verkehrsführung an das Shared-Space-Konzept anpassen
- Verkehrsberuhigung und Aufwertung am Marktplatz | Shared Space
- Sichere Straßenquerungen anlegen bzw. gestalten
- Wegeverbindungen zwischen Altstadt und Gesamtstadt stärken
- Zu stärkende Fußverbindungen ins Umland
- ÖPNV ausbauen; Schulverkehr verbessern
- Wohnmobilstellplatz sichern
- Öffentliches WC sanieren
- Mobilitätsstation am Bahnhof errichten
- Parken entlang der Ränder zur Entlastung der Innenstadt verstetigen, Parkleitsystem schaffen, Infrastruktur für E-Mobilität schaffen
- Herz der Altstadt vom ruhenden Verkehr entlasten

Das Zielkonzept im Bereich Mobilität sieht eine Verkehrsberuhigung am Marktplatz durch Umsetzung eines Shared-Space-Konzepts vor. Dazu zählt auch die Reduktion der Parkplätze am Marktplatz zur Vermeidung von Parksuchverkehr sowie zur Schaffung von Aufenthalts- und Grünflächen. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) sollte entlang der Ränder der Innenstadt abgefangen werden. Die Ausweitung und Verbesserung des bestehenden Parkleitsystems könnte dabei unterstützen. Die Parkplätze an der Eiswiese, am Bahnhof und in der Untergasse sollten zur Entlastung der Altstadt beitragen und durch die Ausweitung an Infrastruktur für E-Mobilität an Attraktivität gewinnen.

Ein wichtiges Thema sind sichere Wegeverbindungen von der Altstadt in die umliegenden Siedlungsflächen. Dazu zählt die Errichtung von sicheren Straßenquerungen im Bereich der Ritter-von-Schmitt-Straße, Spitaltorstraße sowie zum Zentweg (in Richtung Bahnhof und in Richtung Freibad).

Mit Blick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte zudem des ÖPNV-Angebot und dessen Struktur angepasst werden, um den MIV durch ein bedarfsgerechtes ÖPNV-Angebot zu substituieren. Eine Ermittlung der Verkehrsströme durch verkehrliche Untersuchung könnte Aufschluss über die Bedarfe bieten. Ergänzend könnte eine Mobilitätsstation am Bahnhof für eine nachhaltige „letzte Meile“ sorgen. In der Regel werden die letzten 1-2 km („letzte Meile“) nicht durch den ÖPNV abgedeckt. Damit diese Strecke nachhaltig zurückgelegt wird, erweisen sich Mobilitätsstationen mit sicheren Fahrradstellplätzen und Leihoptionen (z.B. Fahrräder, E-Scooter) als besonders wirksam.

Daneben ist für den Tourismusstandort der Erhalt, bzw. die Verbesserung der Ausstattung des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen WCs am Bahnhof ein wichtiges Ziel.

Abb.: 141: Zielkonzept Mobilität

(Quelle: Haines-Leger
Architekten+Stadtplaner BDA;
Planungsgrundlage: Bayerische
Vermessungsverwaltung 2021:
Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Sanierungsziele

Aufwertung der Altstadtmitte zu einem Zentrum

Der Marktplatz der Stadt Ebern weist einige gestalterische aber vor allem bauliche Mängel auf. Die Straßenraumsanierung am Marktplatz und in der Spitaltorstraße als Altstadtmitte verfolgt neben der Beseitigung von baulichen Mängeln das Ziel, die Aufenthalts- und Nutzungsqualität zu steigern.

Nachhaltige und zukunftsfähige Gestaltung des Mühlenviertels

Das Mühlenviertel weist eine Vielzahl an sanierungsbedürftigen Privatgebäuden sowie einen öffentlichen Raum mit signifikanten baulichen und gestalterischen Mängeln auf. Als Sanierungsanreiz für private Bauherren und auch zur Schaffung von Aufenthaltsqualität sollte der öffentliche Raum im Mühlenviertel klimaresilient und unter Berücksichtigung der gestalterischen Anforderung an den historischen Wert saniert werden.

Hochwertiger öffentlicher Raum in der Altstadt

Die Mängel am Unterhalt und Materialität in den Gassen der Eberner Altstadt sollten durch Straßenraumsanierung behoben werden. Dabei sollen gestalterische Anpassungen vorgenommen werden, die eine klimaresiliente Stadtentwicklung begünstigen.

Sicherung der Nachnutzung des historischen Rathauses

Das historische Rathaus am Marktplatz ist an die Bayerische Landesbaudirektion bis 2025 befristet vermietet. Die Erarbeitung eines Konzepts zur Nachnutzung des Gebäudes und der barrierefreie Umbau sollen zur langfristigen Funktionssicherung des Gebäudes beitragen und weitere

Leerstandsentwicklungen in der Altstadt verhindern.

Erhalt und Wiederherstellung der historischen Bausubstanz

Es existiert ein hochwertiger Bestand an historischen Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Diese weisen in Teilen einen stark sanierungsbedürftigen Zustand auf. Ein Ziel muss sein, insbesondere die ortsbildprägenden Gebäude zu erhalten und im Einklang mit vorher festgesetzten Gestaltungsrichtlinien zu sanieren.

Sicherung und Wiederherstellung von hochwertiger Gebäudesubstanz

Viele Privatgebäude im Sanierungsgebiet weisen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf. Die Beseitigung der baulichen, energetischen und gestalterischen Missstände ist daher ein wichtiges Ziel. Die Fortsetzung des kommunalen Förderprogramms und der Sanierungsberatung sind wirksame Maßnahmen zur Erreichung der Zielsetzung.

Gebäudereaktivierung & Innenstadtbelebung

In dem Untersuchungsgebiet existieren auffällig viele (Teil-)Leerstände. Sowohl Gewerbeflächen als auch Wohngebäude sind vom Leerstand betroffen und bezeugen den Funktionsverlust der Altstadt in den letzten Jahren. Es sollte ein aktives Leerstandsmanagement verfolgt werden, um die leerstehenden Einheiten zu reaktivieren und die Innenstadt zu beleben. Dazu sollte das Angebot an Förderprogrammen ausgebaut und fachlich fundierten Beratung angeboten werden.

Nachverdichtung

Die Altstadt weist eine hohe bauliche Dichte auf und bietet nur wenige Nachverdichtungsmöglichkeiten. Es besteht jedoch die Möglichkeit, durch Umnutzung von Althofstellen weiteren Wohnraum zu schaffen oder einige der großen unbebauten Grundstücke entlang des Anlagenrings nachzuverdichten. Bei steigendem Wohnungsdruck sollten die Nachverdichtungsmöglichkeiten genutzt werden.

Fortführung sicherer und nachhaltiger Verkehrsentwicklung

Ziel ist, die in der SWOT-Analyse aufgezeigten Defizite im verkehrlichen Bereich zu beheben. Der Bahnhof in Ebern weist keine Ausstattungsmerkmale auf, die der zentralen Ankunftsfunction gerecht werden: Toiletten, Versorgungsmöglichkeit (z.B. Getränkeautomat) oder Mobilitätsstation für die Weiterfahrt. Der Mangel an ÖPNV-Verbindungen zu den Ortsteilen sowie zur Kreisstadt Haßfurt, sollte durch die Ausarbeitung eines überregionalen Verkehrskonzeptes erfasst werden sowie eine Strategie zur Behebung der Mängel ausgearbeitet werden. Zudem fallen einzelne Fußwegeverbindungen zu den umliegenden Quartieren durch fehlende Straßenquerungen auf. Aber auch Nachhaltigkeitsbestrebungen zur Verkehrsreduzierung (z.B. des ruhenden Verkehrs, Parksuchverkehrs und Durchfahrtsverkehrs) in der Altstadt sollen Ziel der Sanierung sein.

Ausarbeitung einer Wärmeplanung / eines Energiekonzepts

Aktuell wird die Eberner Altstadt durch ein Gaswärmenetz versorgt. Gemäß dem Kabinettsbeschluss der deutschen Bundesregierung soll Deutschland flächendeckend bis 2045 klimaneutral heizen. Die Kommunen sind verpflichtet, bis zum 30.06.2028 eine Wärmeplanung zu erstellen.

Vor diesem Hintergrund sollte eine Wärmeplanung für die Altstadt durch eine Fachplanung ausgearbeitet werden. Das Konzept muss bei allen zukünftigen Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum Berücksichtigung finden, da z.B. Leitungsinfrastruktur zu verlegen ist.

Klimaangepasste Altstadt

Die hohe Gebäudedichte und der hohe Anteil der versiegelten Flächen in der befestigten Altstadt, führen zu hohen Temperaturen und zu Hitzeinseln. Vor diesem Hintergrund sollen Straßenzüge mit Schatten spendenden Bäumen begrünt werden und eine Flächenentsiegelung in den Quartiershöfen überprüft werden. Zudem gilt es, Regenwasser zurückzuhalten und den Auswirkungen von Starkregenereignissen vorzubeugen.

Sicherung und Aufwertung der bestehenden Grünstrukturen

Der Anlagenring umgibt die Altstadt als eine bioaktive, zusammenhängende Grün- und Freifläche. Er zeichnet sich durch eine hohe Biodiversität und ansprechende gestalterische Elemente aus. Vereinzelt sind die Ausstattungen jedoch sanierungsbedürftig und die Ausstattungspotenziale nicht ausgenutzt. Ziel sollte deshalb der Erhalt, die Pflege, sowie eine gestalterische Weiterentwicklung des Anlagenrings sein, um den Naherholungswert und die Biodiversität des Grünrings zu stärken.



Leitbild

- Zentrum - Marktplatz
- Mühlenviertel
- Identitätsstiftende Altstadt
- Anlagenring
- Verknüpfungsbereich zum Campusareal und Angerbachtal
- Verknüpfungsbereich zum Versorgungszentrum
- Angerbachtal

Aus der SWOT-Analyse, dem Zielkonzept, den Verwaltungsrunden, den Stadtratsklausur sowie den Bürgerbeteiligungen lässt sich ein übergeordnetes Leitbild für die Stadt Ebern ableiten.

Es sind insgesamt acht wichtige Entwicklungsräume und Leitziele festzustellen:

1. Aufwerten und Beleben des Marktplatzes
2. Sanieren des Mühlenviertels
3. Sicherung und Belebung der identitätsstiftenden Altstadt
4. Gestalten, Pflegen und Sichern des Anlagenrings als Erholungs- und klimaregulierender Freiraum
5. Gestalten und Sichern des Verknüpfungsbereichs zwischen Altstadt und „Campusareal“ (Schulstandort) bzw. Angerbachtal
6. Stärken des Verknüpfungsbereichs zum Versorgungszentrum im Norden der Stadt
7. Gestalten und Aufwerten des Angerbachtals als wichtiger klimaangepasster Naherholungsraum mit Hochwasserschutzmaßnahmen
8. Anpassen der Verkehrsinfrastruktur und -sicherheit im „Campusareal“

Abb.: 142: Leitbild

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

4

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - Projekt- und Maßnah- menplan

Maßnahmenplan



Abb.: 143: Maßnahmenplan

(Quelle: Haines-Leger
Architekten+Stadtplaner BDA;
Planungsgrundlage: Bayerische
Vermessungsverwaltung: Digitale
Flurkarte Verwaltungsgemein-
schaft Ebern)

Sanierung öffentlicher Raum

Sanierung und Aufwertung des Marktplatzes

- 1 SOR 1.1 Straßenraumsanierung und Aufwertung des oberen Marktplatzes
- 1 SOR 1.2 Straßenraumsanierung unterer Marktplatz
- 1 SOR 1.3 Straßenraumsanierung Spitaltorstraße

Gestaltung Mühlenviertel

- 1 SOR 2.1 Platzgestaltung an der Mühle (Hirtengasse - Mühlengasse)
- 1 SOR 2.2 Straßenraumgestaltung Mühlengasse
- 1 SOR 2.3 Straßenraumgestaltung Untergasse
- 1 SOR 2.4 Straßenraumgestaltung Hirtengasse
- 1 SOR3 Reaktivierung und Sanierung der historischen Mühle

Straßenraumsanierung Gassen

- 1 SOR 4.1 Straßenraumsanierung Badgasse
- 1 SOR 4.2 Straßenraumsanierung Rittergasse
- 1 SOR 4.3 Straßenraumsanierung Rückertgasse
- 1 SOR 4.4 Straßenraumsanierung Braugasse
- 1 SOR 4.5 Straßenraumsanierung Rosengasse
- 1 SOR 4.6 Straßenraumsanierung Pfarrgasse
- 1 SOR 4.7 Reduzierung der Barrieren

Gebäudesanierungen

- 1 GS 5.1 Barrierefreies Rathaus & Reaktivierung
- 1 GS 5.2 Private Gebäudesanierung
- 1 GS 5.3 Nutzung von Althofstellen sichern
- 1 GS 5.4 Fortsetzung Kommunales Förderprogramm & Sanierungsberatung

Gebäudereaktivierung & Innenstadtbelebung

- 1 GI 6.0 Laden-/Leerstandsmanagement
- 1 GI 6.0.1 Wohnraum, Beherbergungsangebote, Einzelhandel und Gastronomie im Leerstand
- 1 GI 6.0.2 Beratung und Unterstützung zur Gebäudereaktivierung
- 1 GI 6.0.3 Kommunales Geschäftsflächenprogramm
- 1 GI 6.0.4 Kommunales Geschäftsflächenmanagement
- 1 GI 6.0.5 Marketing & Veranstaltungen

Neuordnung & Arrondierung

- 2 NA1 Konzept zur Nachnutzung und Arrondierung
- 2 NA2 Überprüfung der Arrondierungs- und Neuordnungsmöglichkeiten

Veranstaltungen & Tourismus

- 3 VT1 Schaffen von touristischen Angeboten
- 3 VT2 Zugang zu historischen Kellern
- 3 VT3 Instandsetzung der WCs am Bahnhof
- 3 VT4 Verbesserung der Wohnmobilstellplatzqualität

Mobilität & Verkehr

- 4 MV6 Fortführen einer nachhaltigen und sicheren Verkehrsentwicklung
- 4 MV1 Errichtung einer Mobilitätsstation mit Sharingangeboten
- 4 MV2 Verbesserung der ÖPNV-Verbindungen, z.B. ÖPNV-On-Demand
- 4 MV3 Errichten von Querungshilfen
- 4 MV4 Etablieren eines Parkleitsystem
- 4 MV5 Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

Klimaanpassung & Freiraum

- 5 KP1 Überprüfung und Fortschreibung des Energiekonzeptes
- 5 KP2 Fortsetzung energetischer Sanierung von öffentlichen Gebäuden
- 5 KS1 Städtebauliche Feinuntersuchung zur Schaffung grüner Innenhöfe
- 5 KS2 Sanierung der Altstadtzufahrt mit Begrünung

Anlagenring

- 8 AP0 Erarbeitung eines Grünpflegeplans für die Pflege und Neugestaltung des Anlagenrings
- 8 AR1 Konzeptumsetzung in der Friedrich-Rückert-Anlage
- 8 AR2 Konzeptumsetzung in der Karl-Hoch-Anlage
- 8 AR3 Konzeptumsetzung in der Walk-Strasser-Anlage
- 8 AR4 Konzeptumsetzung im Wolzgarten
- 8 AR5 Schließen des Anlagenrings über die Weiterentwicklung des Zentwegs und den Dorsch'ngarten
- 8 AR6 Spielplatzkonzept für den Anlagenring

Sanierung öffentlicher Raum | Sanierung und Aufwertung des Marktplatzes

Variante 1



Stellplatzbilanz	
Bestand:	42 Stellplätze
Neu:	31 Stellplätze

Grauturm - Platz
mit grünem Stadteingang zum
Marktplatz

Andeutung des histo-
rischen Spitaltors

Variante 1

- Öffnung des Marktplatzes von Markt-
platz 2 bis Marktplatz 16
- Erweiterung um Sitzmobiliar und Was-
serspielbereiche
- Schaffen eines gepflasterten Shared
Spaces (Tempo 20 Zone) zwischen
Spitaltorstraße und Braugasse
- Alleartige Straßengestaltung durch
Baumscheiben mit Sitzgelegenheiten
- Reaktivierung des Pallas-Athene-Brun-
nens zwischen Marktplatz 11 und 13
- Neuordnung der Parkplätze mit Senk-
rechtarker und z.T. mit E-Ladesäulen
- Schaffen von Fahrradstellplätzen
- Andeutung des historischen Spitaltors
im Belag

Abb.: 144: Variante 1 - Marktplatz-
gestaltung

(Quelle: Haines-Leger
Architekten+Stadtplaner BDA;
Planungsgrundlage: Bayerische
Vermessungsverwaltung 2021:
Digitale Flurkarte Verwaltungsge-
meinschaft Ebern)

Sanierung öffentlicher Raum | Sanierung und Aufwertung des Marktplatzes

Variante 2



Variante 2

- Reduktion der Fahrbahnbreite zur Einbahnstraße, damit mehr Gestaltungsspielraum möglich wird
- Öffnung des Marktplatzes von Marktplatz 2 bis Marktplatz 16 unter Einbindung der Fahrbahn durch einen durchgehenden Plattenbelag über den gesamten Platz
- Schaffen eines gepflasterten Shared Spaces (max. Tempo 20 Zone) zwischen Spitaltorstraße und Braugasse
- Alleeartige Straßengestaltung mit Baumscheiben und mit Sitzgelegenheiten
- Anlage von Vorgärten am Marktplatz im Bereich Marktplatz 3 - 27 nach historischem Vorbild

- Großzügige Fußwege im Bereich Unterer Markt
- Reaktivierung eines zweiten Brunnens zwischen Marktplatz 11 und 13
- Neuordnung der Parkplätze ausschließlich als Seitenparker, z.T. mit E-Ladesäulen
- Schaffen von Fahrradstellplätzen
- Andeutung des historischen Spitaltors im Belag

Abb.: 145: Variante 2 - Marktplatzgestaltung

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Sanierung öffentlicher Raum | Sanierung und Aufwertung des Marktplatzes | Straßenraumsanierung und Aufwertung des oberen Marktplatzes



Abb.: 146: Marktplatzgestaltung - Visualisierung Variante 2

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Ziele:

- Ausbildung einer gestalterischen Einheit als grüne, soziale u. belebte Mitte
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie der Qualität des Einzelhandels-, Tourismus- und Gastronomiestandortes
- Sanierung des öffentlichen Raums als Impuls für private Gebäudesanierungen
- Sicherung des historischen Stadtbildes unter Berücksichtigung einer klimaresilienten Straßenraumgestaltung

Platzgestaltung als Zentrum:

- Einheitliche, und hochwertige Materialisierung
- Verkehrsberuhigung (max. Tempo 20) | Shared Space
- Erneuerung des sanierungsbedürftigen Pflasterbelags
- Barrierearme, breite Gehwege
- Begrünung ggf. durch Traufbeete oder Anwohnergärten und Baumscheiben bzw. Baumrigolen
- Möblierung, Brunnen, Wasserspiel/ Spielbereich für Kinder
- Reduzieren der Parkflächen am oberen Markt und Umgestaltung der verbleibenden Parkflächen zugunsten der Aufenthaltsqualität

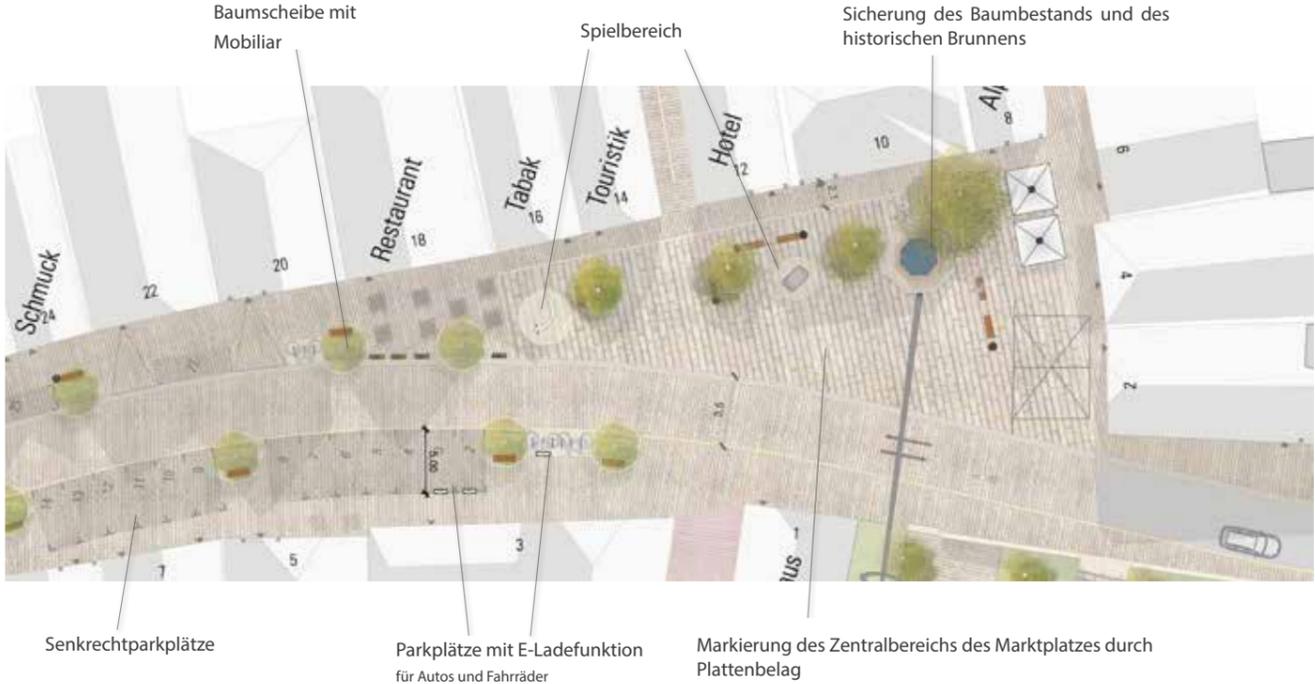


Abb.: 147: Marktplatzgestaltung - Variante 1

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)



Abb.: 148: Beispielfoto Wasserspiel

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Abb.: 149: Beispielfoto - Stadtmöbiliar und Mülleimer

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 150: Beispielfoto - Baumscheibe

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Abb.: 151: Beispielfoto - Trampolin in Asphaltband

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Sanierung öffentlicher Raum | Sanierung und Aufwertung des Marktplatzes | Straßenraumsanierung unterer Marktplatz



Abb.: 152: Straßensanierung am unteren Marktplatz

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Ziele:

- Schaffung einer attraktiven südlichen Verbindung zum Marktplatz
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität auch unter klimaresilienten Aspekten
- Schaffung einer attraktiven Einzelhandelslage
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Großzügige und barrierearme Gestaltung der Fußwege

Maßnahmen:

- Erneuerung des sanierungsbedürftigen Straßenpflasters
- Barrierearme und breite Gehwege
- Begrünung durch Traufbeete oder Baumscheiben
- Begrünung durch Vorgärten (nach Rücksprache mit Anwohnern)
- Möblierung
- Platzgestaltung am Grautum als Entrée in die Stadt

Sanierung öffentlicher Raum | Sanierung und Aufwertung des Marktplatzes | Straßenraumsanierung Spitaltorstraße



Abb.: 153: Straßenraumsanierung in der Spitaltorstraße

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Ziele:

- Aufwertung der Verbindung zwischen Marktplatz und Kapellenstraße sowie dem Versorgungszentrum im Norden der Bahnhofstraße
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität auch unter klimaresilienten Aspekten
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Reduzieren von Barrieren im öffentlichen Raum
- Städtebauliche Einbindung des ehemaligen Stadttors in die Straßenraumgestaltung

Maßnahmen:

- Verkehrliche Beruhigung durch gestalterische Maßnahmen
- Begrünung des Straßenraums -> grüne Mitte
- Barrierearme Pflasterung der Gehwege
- Verbreitern der Gehwege
- Schaffung von Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Raum
- Markierung ehemaliges Stadttor -> Gestaltung sicherer Straßenquerungen
- Möblierung

Sanierung öffentlicher Raum | Gestaltung Mühlenviertel | Platzgestaltung Mühle (Hirtengasse-Mühlg.)



Abb.: 154: Platzgestaltung an der Mühle in der Hirtengasse

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021; Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Ziele:

- Sanierung und Gestaltung der öffentlichen Räume im Umfeld der Mühle
- Sanierung und Aufwertung der Mühlgasse mit Fokus auf einer ansprechenden Gestaltung der Achse hin zum „Mühlenplatz“

Maßnahmen:

- Einheitliche Materialisierung mit Pflaster und Platten zur Markierung des Platzes vor der Mühle
- Begrünung und Mobiliar
- Verkehrsberuhigung
- Einbindung d. Mühlbaches ins Ortsbild



Abb.: 155: Platzgestaltung an der Mühle in der Hirtengasse - Schnitt

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Sanierung öffentlicher Raum | Gestaltung Mühlenviertel | Straßenraumgestaltung Mühlgasse



Abb.: 156: Straßenraumgestaltung in der Mühlgasse

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021; Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Ziele:

- Einbindung der historisch wertvollen alten Mühle in den öffentlichen Raum
- Ausbildung einer gestalterischen Einheit zur Steigerung der Aufenthalts- und Wohnqualität

Maßnahmen:

- Pflastern und ggf. Aufweitung der Fußwege
- Pflastern der Seitengasse zum „Mühlenplatz“ sowie des Kreuzungsbereichs zur Untergasse
- Neue Asphaltierung der Fahrbahn
- Einheitliche Materialisierung
- Begrünung mittels Traufbeeten und Vorgärten

Sanierung öffentlicher Raum | Gestaltung Mühlenviertel | Straßenraumgestaltung Untergasse



Abb.: 157: Straßenraumgestaltung Untergasse

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Ziele:

- Sanierung der Untergasse mit Fokus auf der Aufwertung der Kreuzungen und angrenzenden Platzbereiche mit der Mühlgasse und dem Verbindungsweg Hirtengasse
- Beruhigung des Verkehrs an den wichtigen Kreuzungssituationen durch Aufpflasterungen

Maßnahmen:

- Neue, hochwertige Asphaltierung der Untergasse
- Pflasterung und ggf. Aufweitung der Fußwege
- Pflasterung der Kreuzungsbereiche mit der Mühlgasse und dem Verbindungsweg Hirtengasse
- Entwicklung einer kleinen Platzsituation am Verbindungsweg Hirtengasse
- Einheitliche Materialisierung
- Begrünung durch Traufbeete und Vorgärten, v.a. im Bereich des Platzes
- ggf. Mobiliar

Sanierung öffentlicher Raum | Gestaltung Mühlenviertel | Straßenraumgestaltung Hirtengasse



Ziele:

- Sanierung und Aufwertung der Straßen, Fußwege und des öffentlichen Raums im Bereich des „Mühlplatzes“ und der nördlichen Hirtengasse
- Sanierung der Fahrbahn und Fußwege im südlichen Teil der Hirtengasse
- Steigerung der Erlebbarkeit des Mühlbachs durch Schaffung von Zugängen und Integration ins Ortsbild

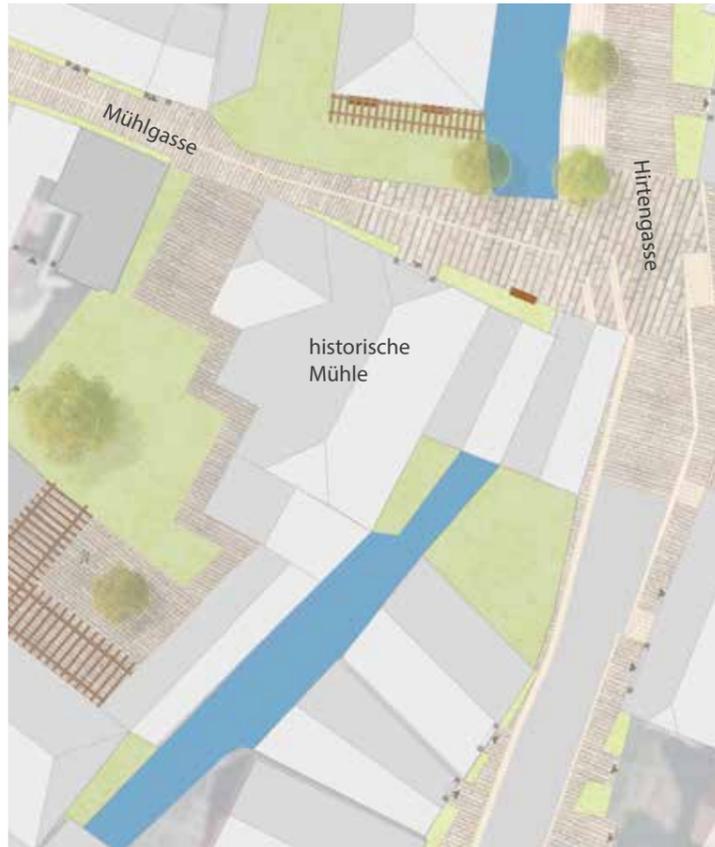
Maßnahmen:

- Asphaltierung der Fahrbahn und Pflasterung der Fußwege im südlichen Teil der Hirtengasse
- Hochwertige Aufpflasterung und Platzgestaltung am „Mühlplatz“ (siehe 1 SÖR 2.1)
- Pflasterung des nördlichen Teils, um eine verkehrsberuhigende Wirkung zu erzielen
- Einheitliche Materialisierung
- Begrünung mittels Traufbeeten und Vorgärten
- Aufwertung des Mauerbereichs am Mühlbach, Schaffung eines Zugangs mittels Sitzstufen. Wenn möglich, Erhalt der Straßenbäume

Abb.: 158: Straßenraumgestaltung Hirtengasse

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Sanierung öffentlicher Raum | Gestaltung Mühlenviertel | Reaktivierung & Sanierung historische Mühle



Ziele:

- Reaktivierung und Sanierung der historischen Mühle auf Basis eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts
- Wahrung des historischen Wertes und des Kulturwertes des denkmalgeschützten Gebäudes

Maßnahmen:

- Erstellung Nutzungskonzept: z.B. Museum, Hotel/Airbnb, Gastronomie, Veranstaltungsräume
- Zustandskartierung
- Vorkaufsrecht sichern
- Gebäudesanierung
- Einbindung des Umfeldes und Platzgestaltung mit Zugang zum Mühlbach, Begrünung und ggf. Mobiliar (siehe 1 SÖR 2.1)
- Verkehrsberuhigung im Bereich der Mühle (siehe 1 SÖR 2.1)

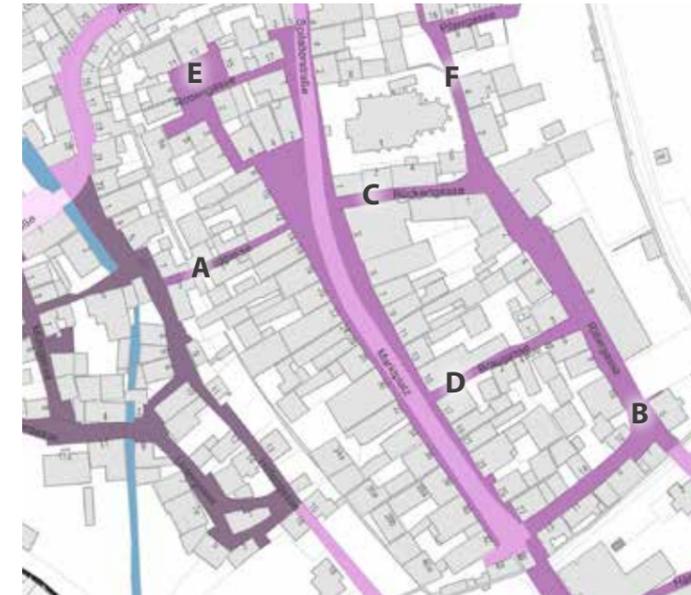
Abb.: 159: Gestaltung an der historischen Mühle

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Abb.: 160: Bestandsfoto - historische Mühle

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Sanierung öffentlicher Raum | Straßenraumsanierung Gassen



Legende

Technischer Zustand

- Neuwertig
- Geringer Sanierungsbedarf
- Teilweise Sanierungsbedarf
- Hoher Sanierungsbedarf

- A Badgasse
- B Rittergasse
- C Rückertgasse
- D Braugasse
- E Rosengasse
- F Pfarrgasse

Abb.: 161: Straßenraum Sanierung der Gassen - Lageplan

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)



Abb.: 162: Visualisierung - Straßengestaltung in der Rückertgasse

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Abb.: 163: Bestand Rückertgasse

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Ziele:

- Klimaangepasste Gestaltung
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Herstellung der Straßenfunktionalität
- Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraums im Umfeld von Badgasse, Rittergasse, Rückertgasse, Pfarrgasse, Brau- und Rosengasse

Maßnahmen:

- Sanierung des Pflasterbelags
- Materialwahl soll historischer Bedeutung der Gassen gerecht werden
- Reduzierung der Barrieren | Verbesserung der Begeh- und Befahrbarkeit
- Stufenanlagen durch Rampen ersetzen (z.B. Hauseingänge, Kirchplatz)
- ggf. Traufbeete, Fassadenbegrünung, Baumscheiben, Vorgärten und Mobiliar

Sanierung öffentlicher Raum | Gebäudesanierungen | Barrierefreies Rathaus und Reaktivierung



Abb.: 164: Bestandsfoto - Rathaus Ebern

(Quelle: Haines-Leger
Architekten+Stadtplaner BDA)

Ziel:

- Reaktivierung des historischen Rathauses durch Ansiedlung neuer Nutzungen
- Sicherung der Erreichbarkeit (Barrierefreiheit) durch z.B. Einbau eines Aufzugs

Maßnahmen:

- Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes
- Planung eines barrierefreien Zugangs und Raumkonzeptes
- Umsetzung der Baumaßnahme zur Barrierefreiheit

Sanierung öffentlicher Raum | Gebäudesanierungen | Private Gebäudesanierung



Ziel:

Sanierung von Gebäuden zur Aufwertung des historischen Stadtbildes und der Wohnraumqualität.

Maßnahmen:

- Fortsetzen und weitere Initiierung von Förderprogrammen (z.B. Kommunales Förderprogramm) als Anreiz für private Investitionen
- Fortsetzen der Sanierungsberatungen
- ggf. Zwischenerwerb bei denkmalgeschützten, sanierungsbedürftigen Gebäuden durch die Kommune



Abb.: 165: Bestandsfoto - Stark sanierungsbedürftiges Gebäude in der Untergasse 9

(Quelle: Haines-Leger
Architekten+Stadtplaner BDA)

Abb.: 166: Bestandsfoto - Erfolgreich saniertes Gebäude am Marktplatz 2

(Quelle: Haines-Leger
Architekten+Stadtplaner BDA)

Sanierung öffentlicher Raum | Gebäudesanierungen | Nutzung von Althofstellen sichern



Abb.: 167: Bestandsfoto - Althofstelle mit Sanierungsbedarf in Klein-Nürnberg

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Abb.: 168: Bestandsfoto - Erfolgreich sanierte Althofstelle in der Mühlgasse

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Ziel:

Ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen (Scheunen usw.) aktivieren, nachnutzen und gestalterisch in das Stadtbild einfügen

Maßnahmen:

- Erfassen der ungenutzten Althofstellen
- Erstellen eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts
- Etablieren neuer Nutzungen im Sinne der Innenstadtentwicklung z.B. Wohnscheune, Parkscheune

Sanierung öffentlicher Raum | Gebäudesanierungen | Fortsetzung des kommunalen Förderprogramms & Sanierungsberatung



Abb.: 169: Bestandsfoto - Bereits sanierte Gebäude am Marktplatz

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

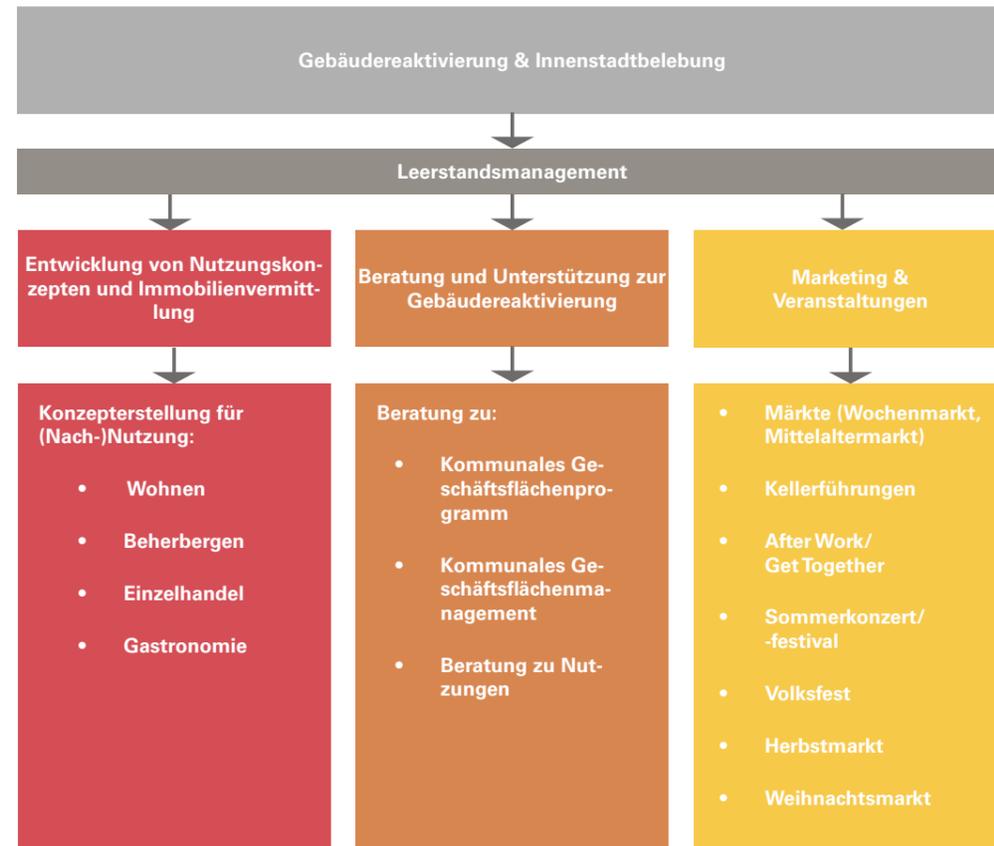
Ziel:

Schaffen von Anreizen für stadtbildgerechte private Sanierungsmaßnahmen

Maßnahmen:

- Erhöhung der Fördersumme als Anreizförderung für private Sanierungsmaßnahmen im Altstadtbereich
- Erstellen einer Erhaltungssatzung zur langfristigen Sicherung des erhöhten Fördersatzes im denkmalgeschützten Ensemble
- Fortsetzung der Sanierungsberatungen zur Begleitung des Programms der Stadtsanierung
- Stärkere Bekanntmachung des kommunalen Förderprogramms
- Hinweis auf erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet

Sanierung öffentlicher Raum | Gebäudereaktivierung & Innenstadtbelebung | Leerstandsmanagement



Ziel:

Reaktivierung von Leerständen und Belebung der Innenstadt

Maßnahmen:

- Entwicklung von Konzepterstellungen für Gebäudenutzungen und -sanierungen zur Schaffung von nachfrageorientierten Wohnraum-, Beherbergungs-, Einzelhandel- und Gastronomieangeboten
- Gebäudereaktivierung durch Beratung und Unterstützung zum Kommunalen Geschäftsflächenprogramm, Geschäftsflächenmanagement und Nutzungen
- Marketing und Veranstaltungen zur Steigerung der Bekanntheit und Identifikation

Abb.: 170: Schema Leerstandsmanagement

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Entwicklung von Nutzungskonzepten und Immobilienvermittlung

Maßnahmen:

- Abfrage der Verkaufsbereitschaft
- Konzeptentwicklung zur Sicherung der Funktionalität der Altstadt mit Förderprogrammen, Mietvergünstigungen (siehe 6.0.2.2 Geschäftsflächenmanagement)
- Immobilienvermittlung an Interessenten
- Kontrollierte Genehmigung von Nutzungsänderungen durch die Gemeinde
- Umnutzen der Leerstände in der Altstadt zu Wohnraum, z.B. in der Altstadt
- Gewerbeflächen zu Wohnraum / Hotels umbauen
- Direktvermarkter / Regional-Laden (z.B. als shared Market)
- „Tante Emma“-Laden mit Grundsortiment des täglichen Bedarfs
- Gastronomie aller Arten
- Verhandlung von Rahmenverträgen mit Verwaltungsgemeinschaft, Landesbaudirektion und ansässigen Betrieben für Mittagstischangebote (Kantinengastronomie)
- ggf. Zwischenerwerb von Leerständen durch die Kommune

Beratung und Unterstützung zur Gebäudereaktivierung

Maßnahmen:

- Beratung durch die Gemeinde, z.B. im Hinblick auf eine mögliche Gebäudesanierung / Gebäudeumbau und Förderprogramme / steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten
- Schaffen eines kommunalen Geschäftsflächenprogramms (siehe 1GI 6.0.2.1)
- Schaffen eines kommunalen Geschäftsflächenmanagements (siehe 1GI 6.0.2.2)

Marketing & Veranstaltungen

Ziel:

- Stärkung der Tourismusregion
- Imageverbesserung
- Stärkung der Identifikation
- Steigerung der Regionalvermarktung
- Belebung der Altstadt

Maßnahmen:

- Beleben der Altstadt durch Veranstaltungen ggf. in Leerständen (siehe 3VT1)
- Bewerben der Veranstaltungen, Highlights auf Social Media, Webseiten, Print-Medien

Sanierung öffentlicher Raum | Gebäudereaktivierung & Innenstadtbelebung | Etablieren eines kommunalen Geschäftsflächenprogramms

Rechenbeispiel:	
Sanierungskosten:	100.000 €
Zuschuss max. 30%:	30.000 €
Max. Förderhöhe:	20.000 €
<hr/>	
Zuschuss:	20.000 €
	<ul style="list-style-type: none"> Anteil Kommune: 20% (4.000 €) Anteil StBauF: 80% (16.000 €)

Ziel:

Sicherung und Wiederherstellung der Gebäudesubstanz zur Stärkung der Wirtschaftskraft und der Funktionalität

Maßnahmen:

- **Bis zu 30% Anreizförderung für private Sanierungsmaßnahmen von Geschäftsflächen im Altstadtbereich, z.B. Schaufenster, Fassaden, Anpassungsmaßnahmen im Inneren bei baulichen Misständen**
- Aufstellung der Förderrichtlinie des kommunalen Geschäftsflächenprogramms durch die Stadt
- Abstimmung der Förderhöhe mit der Regierung
- Bekanntmachung des Kommunalen Geschäftsflächenprogramms
- Fortsetzung der Sanierungsberatungen zur Begleitung des Programms der Stadtsanierung



Abb.: 172: Sanierungsbedürftige Geschäftsflächen am Marktplatz 14

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Sanierung öffentlicher Raum | Gebäudereaktivierung & Innenstadtbelebung | Etablieren eines kommunalen Geschäftsflächenmanagements

Rechenbeispiel:	
Mietfläche:	100 m ²
Netto-Kalt-Altmiete (10€/m ²):	1.000 €
Anmietung durch die Stadt (70% der Altmiete):	700 €
<hr/>	
Weitervermietung im 1. Jahr (20% der Altmiete):	200 €
Weitervermietung im 2. Jahr (40% der Altmiete):	400 €
<hr/>	
Kosten im 1. Jahr / Monat:	500 € (100 €)
Kosten im 2. Jahr / Monat:	300 € (60 €)

Ziel:

Sicherung und Wiederherstellung der Gebäudesubstanz zur Stärkung der Wirtschaftskraft und der Funktionalität

Maßnahmen:

- **Anmietung von leerstehenden Geschäftsräumen von der Stadt und günstige Weitervermietung an Gewerbetreibende (Mietzuschuss)**
- Aufstellung der Richtlinien des kommunalen Geschäftsflächenmanagements durch die Stadt
- Abstimmung der Förderhöhe mit der Regierung
- Bekanntmachung des Kommunalen Geschäftsflächenmanagements

Abb.: 173: Beispielrechnung kommunales Geschäftsflächenmanagement

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Neuordnung & Arrondierung | Konzept zur Nachnutzung und Arrondierung



Abb.: 174: Luftbild parzellenscharf an der Friedrich-Rückert-Anlage

(Quelle: Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, Euro-Geographics 2022)

Ziel:

Überprüfen der Möglichkeiten zur Nachnutzung und Arrondierung unter Einbindung der Eigentümer

Maßnahmen:

- Bestandserfassung der leerstehenden Lagerflächen
- Städtebauliche Feinuntersuchung unter Einbindung der Eigentümer
- Arrondierungskonzept erarbeiten
- ggf. B-Plan und FNP anpassen



Abb.: 175: Luftbild - Arrondierungsflächen an der Karl-Hoch-Anlage

(Quelle: Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, Euro-Geographics)

Veranstaltungen & Tourismus | Schaffen von touristischen Angeboten



Abb.: 176: Bestandsfoto - Heimatmuseum

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Ziele:

- Stärkung des Ausflugsziels, Wohn- und Urlaubsorts durch Etablieren von neuen touristischen Angeboten
- Bekanntheit der Stadt Ebern als Urlaubs- und Erholungsziel steigern
- Belebung der Altstadt

Maßnahmen:

- Heimatmuseum mit neuen Angeboten weiterentwickeln
- Digitale Stadtrundgänge einrichten
- Förderung des Beherbergungsgewerbes z.B. durch Marketingmaßnahmen sowie durch innovative Beherbergungskonzepte (z.B. Albergo Diffuso)
- Synergien zum Naturpark Haßberge nutzen (z.B. im Anlagenring)
- Vermarktung des Tourismusstandorts Ebern

Veranstaltungen:

- Märkte (Wochenmarkt, Mittelaltermarkt, Weihnachtsmarkt, Glühweinstand, Weizentreff...)
- Altstadtfest
- Veranstaltungen im Leerstand:
 - Fliegendes Kino (Filmvorstellungen in wechselnden Räumlichkeiten)
 - (Kunst-)Ausstellungen
 - Vermietung für Privatfeiern
 - Hochschulkurse
- Veranstaltungen von Vereinen am Marktplatz

Veranstaltungen & Tourismus | Zugang zu historischen Kellern



Abb.: 177: Bestandsfoto - Historische Keller

(Quelle: Haines-Leger
Architekten+Stadtplaner BDA)

Ziel:

Beleben der Altstadt durch Tourismus

Maßnahmen:

Führungen in Abstimmungen mit den Eigentümern anbieten

Veranstaltungen & Tourismus | Instandsetzung der WCs am Bahnhof



Abb.: 178: Bestandsfoto - öffentliches WC

(Quelle: Haines-Leger
Architekten+Stadtplaner BDA)

Ziele:

- Sichern der öffentlichen Infrastrukturen
- Ausstattung entsprechend der zentralen Ankunfts- und Mobilitätsfunktion am Bahnhof

Maßnahmen:

- Instandsetzen der Toiletten für Bahnhofs- und Wohnmobilstellplatzgäste
- Instandsetzen der Infrastruktur des Wohnmobilstellplatzes

Veranstaltungen & Tourismus | Verbesserung der Wohnmobilstellplatzqualität



Abb.: 179: Bestandsfoto - Wohnmobilstellplatz

(Quelle: Haines-Leger
Architekten+Stadtplaner BDA)

Ziel:

Verbessern der Gestaltung und Ausstattung des Wohnmobilstellplatzes entsprechend der konkurrierenden Stellplätze (Bleichdamm, Zeil a. Main, Hofheim i. Unterfr., Baunach, an der Obermain Therme)

Maßnahmen:

- Konzepterstellung zur Gestaltung und Nutzung des Wohnmobilstellplatzes mit verbesserter Infrastruktur, z.B. feste sanitäre Einrichtungen, Entsorgungsstation, Versorgungsstation (Brauchwasser, Gasflaschen, Getränke- und Essensautomat)
- Prüfen der Eignung für den Aufbau eines geothermischen Nahwärmenetzes

Mobilität & Verkehr | Errichtung einer Mobilitätsstation am Bahnhof mit Sharing angeboten

Ziele:

- Befördern des ÖPNVs und der Elektromobilität
- Schaffen von Aufenthaltsqualität am Bahnhof

Maßnahmen:

- Konzepterstellung zur Schaffung von Aufenthaltsqualität am Bahnhof/an zentralen Haltestellen
- Konzepterstellung und Gestaltung einer Mobilitätsstation
- Überdachte Fahrradstellplätze ggf. als abschließbare Fahrradboxen
- Fahrradreparaturstation
- E-Ladestationen für Fahrräder
- E-Ladestationen für Autos
- Car-Sharing-Angebot

Mobilität & Verkehr | Verbesserung der ÖPNV-Verbindungen

Ziel:

Verstetigung der Verbindungen zwischen Quartieren, Ortsteilen und zu den Oberzentren

Maßnahmen:

- ÖPNV - Verbindungen zu den Ortsteilen und zur Kreisstadt Haßfurt frequentieren
- Anschaffung eines Dorfelektroautos (Car-Sharing)
- Rufbus etablieren

Mobilität & Verkehr | Fortführen einer nachhaltigen und sicheren Verkehrsentwicklung

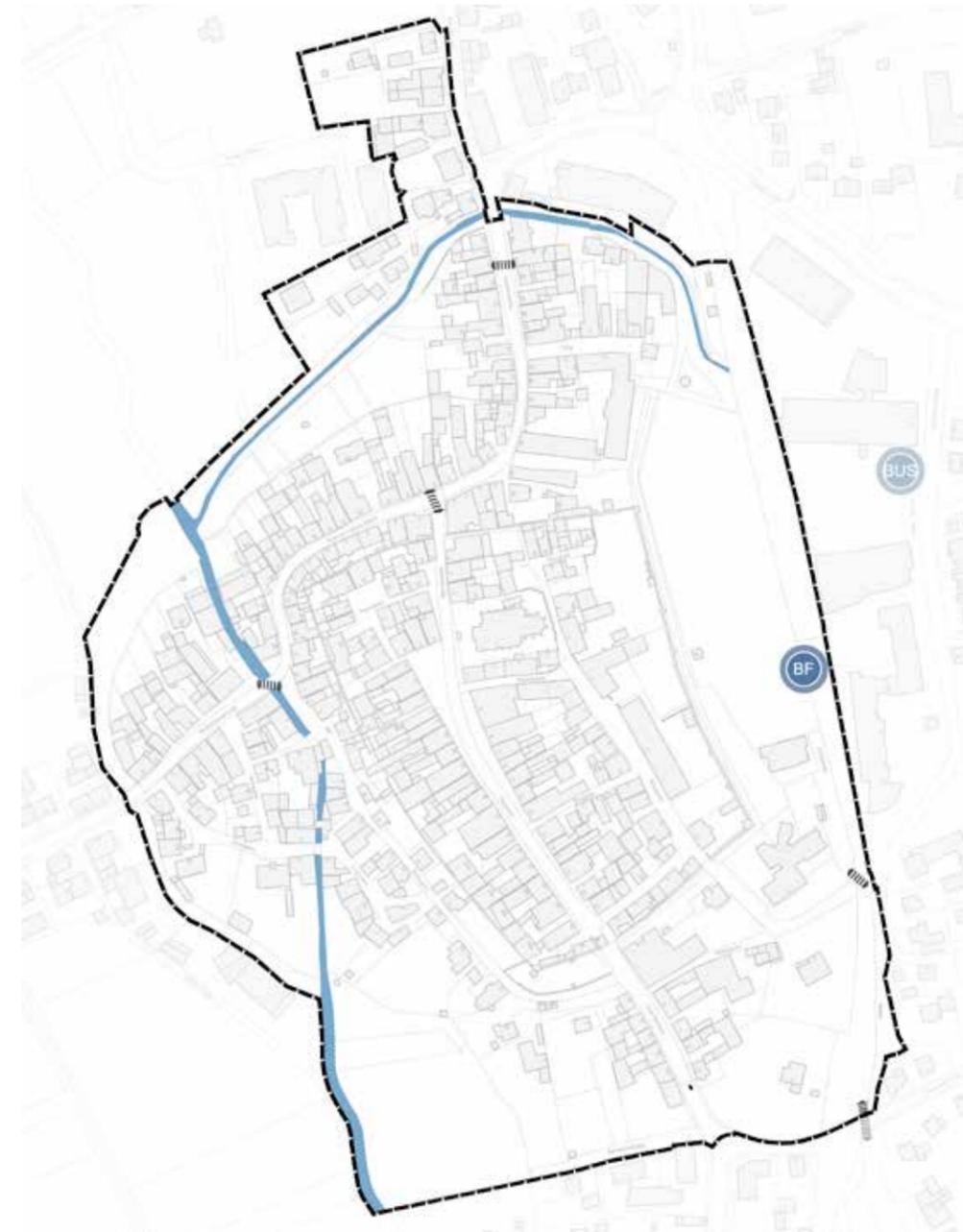
Ziele:

- Reduzieren des MIV in der Altstadt
- Verbessern des Fußwegenetzes
- Verbessern des Radwegenetzes
- Verstetigung der ÖPNV-Verbindungen
- Nachhaltige Gestaltung von Verkehrswegen

Maßnahmen:

- Ausbau der Rad- und Fußwege
- Aktive Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung (z.B.: Nachtfahrverbote)
- Schaffen von Haltestellen (für bspw. ÖPNV, Ruftaxi, Sharing Station) in der Altstadt

Mobilität & Verkehr | Errichten von Querungshilfen



Ziel:

Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger

Maßnahmen:

- Prüfen von Standorten für Straßenquerungshilfen
- Errichtung von Querungshilfen an der
 - Kapellenstraße
 - Ritter-von-Schmitt-Straße
 - Neubrückentorstraße
 - Georg-Nadler-Straße

Abb.: 180: Errichten von Querungshilfen

(Quelle: Haines-Leger
Architekten+Stadtplaner BDA)

Mobilität & Verkehr | Etablieren eines Parkleitsystems

Ziele:

- Reduzieren des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt
- Vermeidung von Parksuchverkehr

Maßnahmen:

- Fertigstellung des Park- und Verkehrslenkungssystems in der Gesamtstadt um den Altstadtverkehr zu reduzieren
- ggf. digitale Auslastungsanzeigen, um aktuelle Parkplatzverfügbarkeiten auch bei Veranstaltungen genau anzuzeigen

Mobilität & Verkehr | Ladeinfrastruktur für Elektromobilität



Abb.: 181: Bestandsfoto - Ladesäule an der Mensa

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Ziel:

Öffentliche Ladeinfrastruktur für Altstadtbewohner zur Förderung der Elektromobilität

Maßnahmen:

Standortermittlung und Errichten von Ladesäulen (Standorte vorzugsweise im Randgebiet der Altstadt, z.B. Parkplatz Eiswiese, Parkplatz Festplatz I, Festplatz II, Parkplatz in der Untergasse)

Klimaanpassung & Freiraum | Erstellen einer Wärmeplanung / eines Energiekonzepts



Abb.: 182: Standorteignung Oberflächennahe Geothermie

(Quelle: Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, Euro-Geographics 2022)

Ziel:

Sicherung der Energieversorgung durch regenerative Energie

Maßnahmen:

- Konzepterstellung zur Umsetzung der nachhaltigen Energieversorgung
- Überprüfung der geothermischen Potenziale (z.B. im Bereich des Anlagenrings/Wohnmobilstellplatzes) für den Aufbau eines Nahwärmenetzes (z.B. kaltes Nahwärmenetz)
- Überprüfung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer
- Einbindung in Straßenraumsanierungen
- Einbindung der übrigen Spatenträger (künftige Tiefbaumaßnahmen)

Klimaanpassung & Freiraum | Fortsetzung energetischer Sanierung von öffentlichen Gebäuden

Ziel:

Zukunftsfeste Gebäudesanierungen als Werterhaltungsmaßnahme

Maßnahmen:

- Konsequente Fortsetzung der energetischen Sanierung öffentlicher Gebäude
- Dämmung der Gebäudehülle
- Austausch der Fenster
- Austausch der alten Heizung
- Etablierung einer regenerativen Energieversorgung (z.B. Geothermie, BHKF)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Prioritär: Hallenbad, Seniorenzentrum und Krankenhaus, Heimatmuseum

Klimaanpassung & Freiraum | Städtebauliche Feinuntersuchung zur Schaffung grüner Innenhöfe



Abb.: 183: Zu prüfende Bereiche für grüne Innenhöfe

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021; Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Ziel:

Schaffung von grünen Innenhöfen zur Erhöhung der Aufenthalts- und Wohnqualität und Verbesserung des Stadtklimas durch den Rückbau von ungenutzten Nebengebäuden / Entsiegelung

Maßnahmen:

- Städtebauliche Feinuntersuchung
- Rückbau von ungenutzten Nebengebäuden ggf. unter Einbindung der Eigentümer
- Flächenentsiegelung
- Anlegen von Grünflächen

Klimaanpassung & Freiraum | Konzepterstellung zur Begrünung der Altstadtzufahrt



Abb.: 184: Visualisierung - Begrünung der Altstadtzufahrt über Klein-Nürnberg

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Ziel:

Aufwertung und Gestaltung der Altstadtzufahrten

Maßnahmen:

- Konzepterstellung zur Begrünung der Altstadtzufahrten
- Baumtore an den Altstadtzufahrten (Kapellenstraße, Neubrückentorstraße) erhalten
- Begrünung der Altstadtzufahrt am Grauturm und in der Neubrückentorstraße (z.B. Baumkübel, Traufbeete, Vorgärten)



Abb.: 185: Bestandsfoto - Zufahrt zur Altstadt über Klein-Nürnberg

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Anlagenring | Erarbeitung eines Grünpflegeplans für die Pflege und Neugestaltung des Anlagenrings



Abb.: 186: Themenkarte - Grün- und Freiflächen

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Ziele:

- Fortführung der Gestaltung des Anlagenrings
- Freizeit- und Kulturwert stärken
- Erhöhung der Wohnqualität
- Klimaangepasste Stadtentwicklung nachhaltig sichern

Maßnahmen:

Erarbeitung eines Grünpflegeplans für den Bauhof inkl. der anstehenden Neugestaltungsaufgaben



Abb.: 187: Bestandsfoto - ungepflegte Wiese am Angerbach

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Abb.: 188: Bestandsfoto - Anlagenring

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Anlagenring | Umsetzung der ausstehenden Maßnahmen in der Friedrich-Rückert-Anlage



Abb.: 189: Rahmenplan Anlagenring Ebern 12/12/2012

(Quelle: Ammermann-Döhler Landschaftsarchitekten)

Maßnahmen:

- Überprüfung und Anpassung des bestehenden Anlagenringkonzepts
- Baumrodungen mit Ersatzpflanzung
- Neuanlage der Wege im Böschungsbereich
- Sanierung Wassergebundene Decke
- Renaturierung des Angerbachs mit Verbesserung des Hochwasserschutzes
- Sitzgelegenheiten ergänzen
- Steg über Angerbach neu
- Übergang Kapellenstraße schaffen
- Neuregelung der Befahrbarkeit (nur Flurweg Nr. 316)
- Regelung der Parkplatzsituation

Anlagenring | Umsetzung der ausstehenden Maßnahmen in der Karl-Hoch-Anlage



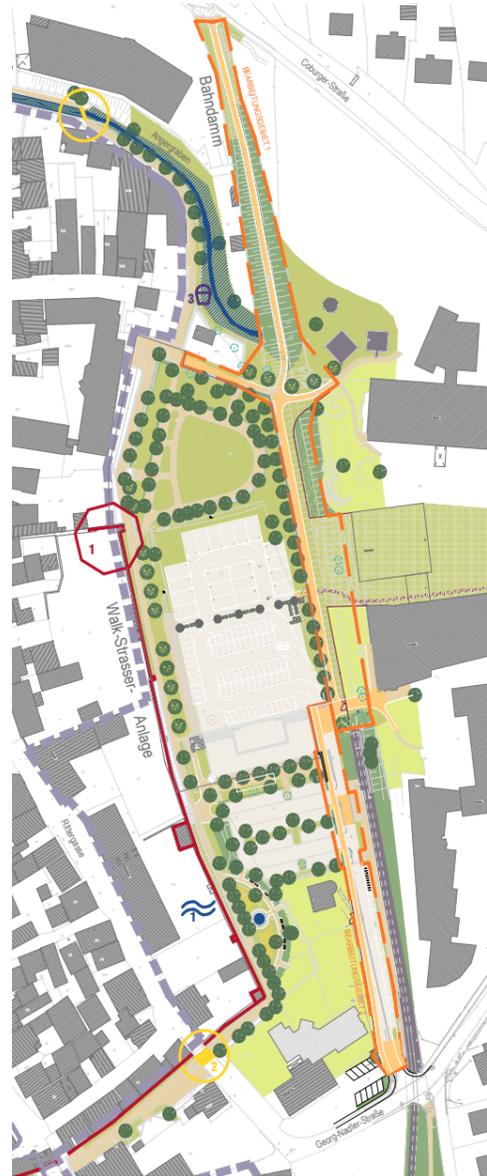
Abb.: 190: Bestandsfoto - Karl-Hoch-Anlage

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Maßnahmen:

- Überprüfung und Anpassung des bestehenden Anlagenringkonzepts
- Baumrodungen mit Ersatzpflanzung
- Sanierung Wassergebundene Decke
- Anschluss Parkplatz an Untergasse herstellen
- Buchenhecke verlängern
- Sitzgelegenheit ergänzen
- Sanierung bzw. Neuanlage der Wege
- Anschlüsse der Wege, Böschungen ausräumen
- Offener Skulpturengarten
- Übergang Klein-Nürnberg
- Neuplatzierung Skulptur „Werden-Sein-Vergehen“
- Neuplatzierung Gedenkstein an Karl Hoch

Anlagenring | Umsetzung der ausstehenden Maßnahmen in der Walk-Strasser-Anlage



Maßnahmen:

- Überprüfung und Anpassung des bestehenden Anlagenringkonzepts
- Baumrodungen mit Ersatzpflanzung
- Sanierung Wassergebundene Decke
- Renaturierung Angerbach mit Hochwasserschutzmaßnahmen
- Sitzgelegenheiten
- Aufwertung Festwiese - Wohnmobilstellplatz
- Übergang Rittergasse / Georg-Nadler-Straße
- Straße entlang Bahnsteig
- Mobilitätsstation errichten
- Wassererlebnisbereich errichten

Abb.: 191: Rahmenplan Anlagenring Ebern 12/12/2012

(Quelle: Ammermann-Döhler Landschaftsarchitekten)

Abb.: 192: Rahmenplan Anlagenring Ebern 12/12/2012 - Erhalt der Stadtmauer und Stadttürme

(Quelle: Ammermann-Döhler Landschaftsarchitekten)

Abb.: 193: Rahmenplan Anlagenring Ebern 12/12/2012 - Erlebbarkeit des Angerbachs

(Quelle: Ammermann-Döhler Landschaftsarchitekten)



Stadtmauer/ Stadttürme (1)



Wassererlebnis (3)

Anlagenring | Umsetzung der ausstehenden Maßnahmen im Wolz'ngarten



Abb.: 194: Bestandsfoto - Wolz'ngarten

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Maßnahmen:

- Überprüfung und Anpassung des bestehenden Anlagenringkonzepts
- Baumrodungen mit Ersatzpflanzung

Anlagenring | Umsetzung der ausstehenden Maßnahmen im Zentweg & Dorsch'ngarten



Abb.: 195: Rahmenplan Anlagenring Ebern 12/12/2012

(Quelle: Ammermann-Döhler Landschaftsarchitekten)

Maßnahmen:

- Schließen des Anlagenrings über den Zentweg
- Schaffen einer sicheren Verbindung in den südlichen (über Gleusdorfer Str.) und östlichen (über Lützeleberner Str.) Naturraum
- Überprüfung und Anpassung des bestehenden Anlagenringkonzepts
- Ausarbeitung eines Gestaltungskonzepts
- Erhalt des Belags
- Sanieren der Keller



Abb.: 196: Bestandsfoto - Spielplatz am Dorsch'ngarten

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)

Abb.: 197: Bestandsfoto - Zentweg

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Anlagenring | Spielplatzkonzept für den Anlagenring



Legende

- Freiflächen entlang der Stadtmauer sichern
- Grüne Quartiersmitte entwickeln
- Anlagenring als Naherholungsraum sichern
- Anlagenring-Rundweg stärken
- Bestehende Freizeitangebote im Anlagenring erhalten
- Neue Spiel-, Sport- und Freizeitangebote im Anlagenring gestalten
- Grünzüge entlang des Angerbachs aufwerten
- Hochwasserschutz am Anger- und Mühlbach
- Anger- und Mühlbach im Stadtbild integrieren, erlebbar machen
- Zugänge zu Bausubstanz sichern, Blick auf Altstadt frei halten
- Stadtbuingänge (gestalterisch) aufwerten

Abb.: 198: Zielkonzept - Spielplatzkonzept

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA; Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Digitale Flurkarte Verwaltungsgemeinschaft Ebern)

Maßnahmen:

- Konzeption für attraktive, differenzierte (Themen-) Spielplätze mit hoher Strahlkraft
- Motto: Weniger, aber dafür attraktivere Themenspielplätze mit Strahlkraft
- Überprüfung und Anpassung des bestehenden Anlagenringkonzepts
- Spielplatzkonzept als Konzepterweiterung und Anpassung zu einem aktiven Anlagenring, z.B.
 - Wasserspiel an der Eiswiese
 - Wasserspiel am Hallenbad
 - Wald- & Kletterspielplatz



Abb.: 199: Bestandsfoto - Weg an der Eiswiese

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



Abb.: 200: Bestandsfoto - Grünflächen am Angerbach

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)



C

Impulsprojekte

156

Impulsprojekte mit Zeitplan

Impulsprojekte mit Zeitplan

Erste Impulsprojekte müssen zeitnah angestoßen werden, da diese für die direkt beteiligten Akteure, ebenso wie für die Bevölkerung ein Zeichen des Auftakts darstellen.

Aus diesem Grund wurde der vorangegangene ausführliche Maßnahmenplan in Zusammenarbeit mit dem Stadtrat und mit der Verwaltung erneut priorisiert und die folgenden Impulsprojekte für die nächsten 5 Jahre bestimmt.

Im weiteren Verlauf kann der von der Verwaltung fortgeschriebene Maßnahmenkatalog herangezogen werden, um nach jeder abgeschlossenen Maßnahme anhand der wirtschaftlichen und personellen Ressourcen die Durchführung von weiteren Maßnahmen zu bestimmen.

Mit der Beschlussfassung der Vorbereitenden Untersuchungen durch den Stadtrat ist ein erster wichtiger Schritt in Richtung Zukunft abgeschlossen.

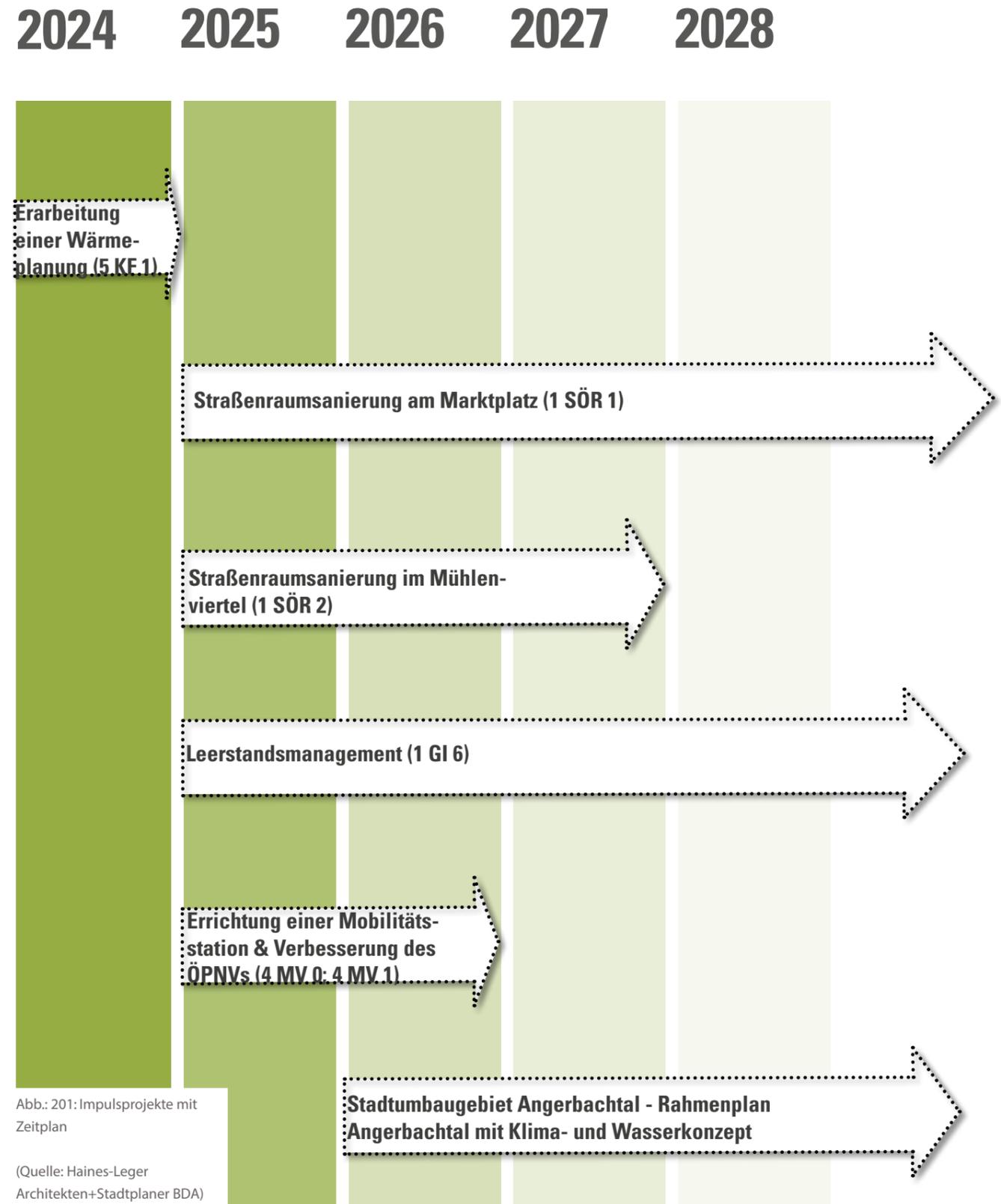


Abb.: 201: Impulsprojekte mit Zeitplan

(Quelle: Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA)