

MARKT MARKTZEULN

MACHBARKEITSSTUDIE ZUR ERARBEITUNG VON NUTZUNGSKONZEPTEN
FÜR DIE ANWESEN SCHULWEG 1 UND 3, MARKTSTRASSE 28
DAS GRUNDSTÜCK DES EHEMALIGEN GASTHAUSES WEISSES LAMM

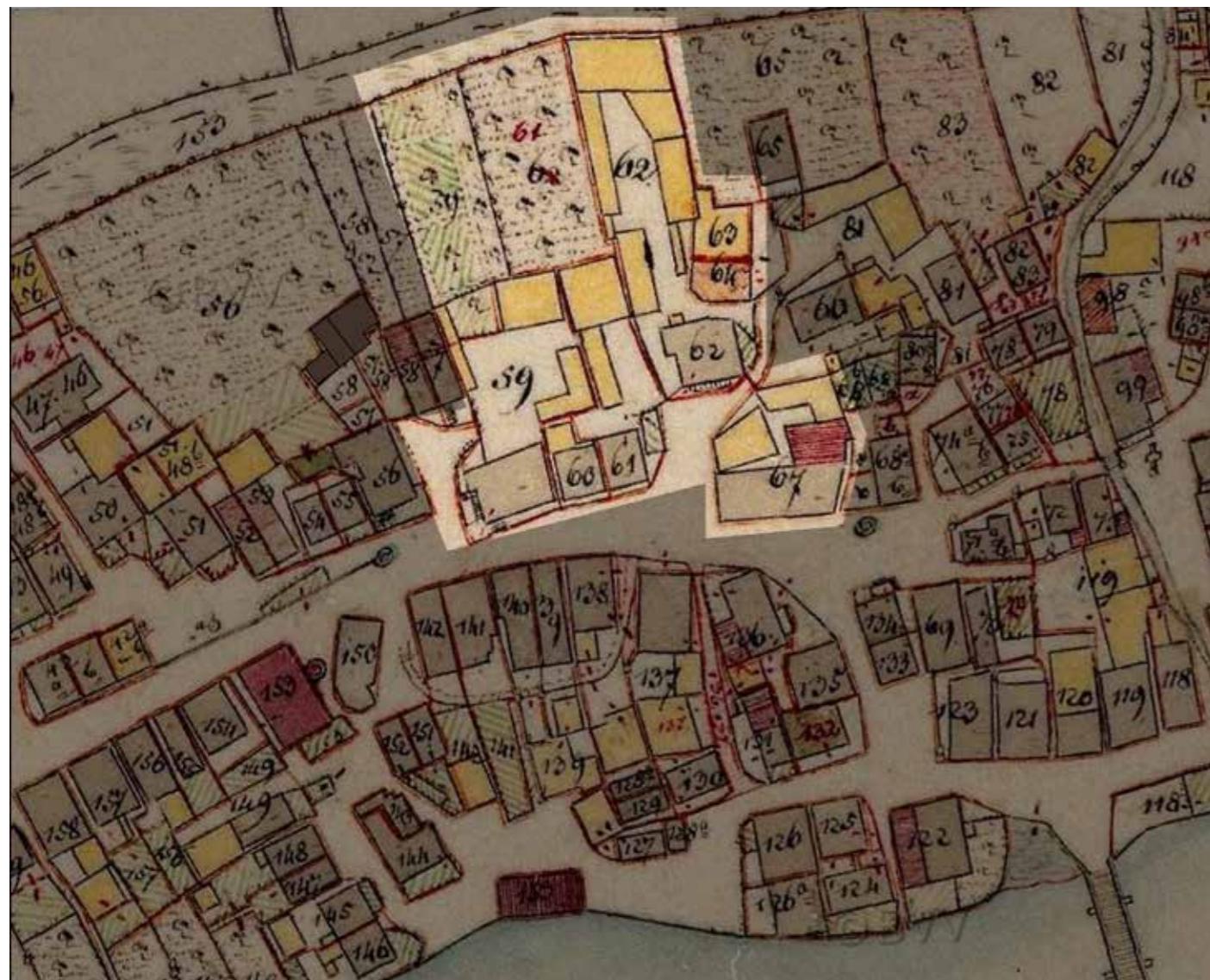
ERGÄNZUNG TEIL II
EHEMALIGES GELÄNDE DER „MÜTZENFABRIK“



MAI 2023

Ergänzt 26.06.2023 Ergänzt 28.08.2023 final 19.09.2023

INHALT



Urkataster
Bayerisches Landesamt für
Denkmalpflege

INHALT	3
EINLEITUNG	5
HISTORISCHE EINORDNUNG	6
KOMMUNALES DENKMALKONZEPT	8
GEBÄUDEBESTAND UND VERMESSUNG	10
STÄDTEBAULICHE ENTWURFSKONZEPTE	14
VARIANTE 1	18
VARIANTE 2	20
VARIANTE 3	22
VARIANTE 4	24
GELÄNDESITUATION	26
STÄDTEBAULICHE QUALITÄT	28
IMPRESSUM	30



Erweiterungsbereich
ehemalige Fabrikhallen und Einzeldenkmal

Blick von Süden, Einzeldenkmal am Flecken 14



ehemalige Fabrikgebäude
mit interner Erschließungsstraße



Blick von Norden aus der Marktstraße

EINLEITUNG

Der Markt Marktzeuln möchte, unterstützt durch Mittel der Städtebauförderung, die Restrukturierung des ehemaligen Korbflechtergeländes und den Standort des ehemals benachbarten, durch einen Brand vernichteten Gasthauses „Weisses Lamm“ in der Mitte des Altortes in die Wege leiten. Das steile von Nord nach Süd fallenden Areal liegt in der direkten Blickachse der Brücke über die Rodach. Im Juli 2022 wurde dazu durch das Stadtplanungs- und Architekturbüro Franke und Messmer ein Nutzungskonzept vorgelegt.

Zwischenzeitlich hat sich die Möglichkeit ergeben, das benachbarte Grundstück der ehemaligen „Mützenfabrik“, ebenfalls eine leergefallene kleine Produktionsstätte mit ca. 2100 m² Fläche zu erwerben.

Damit steht dem Markt eine große, mitten im historischen Ort liegende Fläche für Entwicklungsmaßnahmen zu Verfügung.

Die Erkenntnisse des ersten Teiles der Machbarkeitsstudie sind Grundlage der weiteren Überlegungen.

In einer Bürgerversammlung am 30. Mai 2022 und der nachfolgenden Gemeinderatssitzung wurde folgender Entwicklungshorizont skizziert:

„Mit dem Markt Marktzeuln wurden realistische Nutzungsmöglichkeiten diskutiert.“

Die geeigneten Partner bei der Entwicklung von Immobilien sind ein wichtiger Faktor bei der konkreten Umsetzung. Die Kommune wird versuchen, als Katalysator zu agieren, jedoch nicht als Investor, weder für eigene Bedarfe noch als Anbieter von Wohnraum, da die kleine Verwaltung nicht die Funktion des Vermieters einer Vielzahl von Wohnungen wahrnehmen kann.

Mit Hilfe von Mitteln aus der Städtebauförderung kann und soll der Weg für zukünftige Investoren geebnet werden. Zu diesen Schritten zählt vor allem das Herrichten des Grundstücks, begonnen beim Entrümpeln der Gebäude, beim Freiräumen des zwischenzeitlich verwilderten Innenhofs, beim Abbruch der baufälligen Garagen und am Ende beim Abbruch von Gebäudeteilen, die nicht erhaltenswert sind bzw. das Funktionieren erhaltenswerter Gebäudeteile einschränken.

Positives Begleitergebnis aller Bemühungen zur Klärung von Erhalt und Abriss im Bestand soll ein Fußweg auf öffentlichem Grund werden, der die Marktstraße mit „Am Flecken“ attraktiv verbindet.

HISTORISCHE EINORDNUNG

Die innerörtlichen Qualitäten wie fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktur, Barrierefreiheit, Ortsmitte Lage als gewachsene Nachbarschaft überwiegen die Nachteile der anspruchsvollen Lage des Grundstücks.

Die folgenden möglichen Nutzungen wurden ermittelt:

- *Wohnen in unterschiedlichen Formen*
- *kleine Geschosswohnungen, barrierefrei*
- *Miete und oder Eigentum*
- *Kommunale Sozialwohnungen*
- *barrierefreie Wohnungen „*

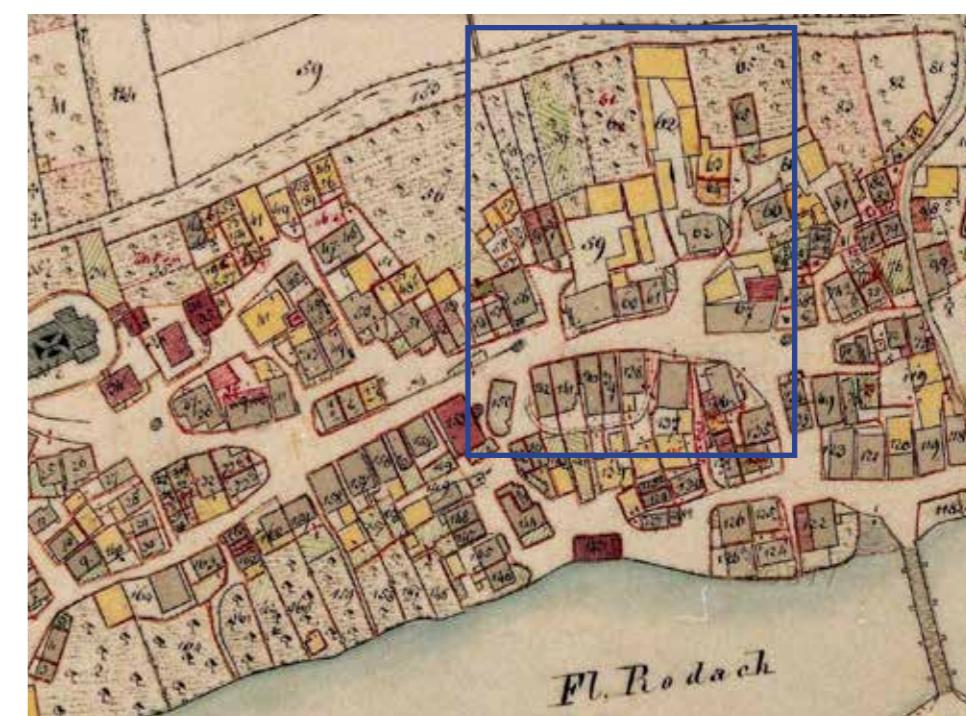
Weitere Nutzungsüberlegungen, die dem Gemeinwohl dienen sind bereits erfolgreich etabliert, wie beispielsweise ein Dorfladen, Vereinsräume, Kindertagesstätte etc.

Deshalb soll das Gelände unter dem Schwerpunkt „Wohnen“ untersucht werden.

Der Bereich der ehemaligen Mützenfabrik ist im 19.Jahrhundert nur bis etwa zur Hälfte des heutigen Umgriffs von Haupt- und Nebengebäuden besetzt, im nördlichen Teil befinden sich Gartenanlagen. Bereits um die Jahrhundertwende gibt es bauliche Erweiterungen.

Das Haus „Am Flecken 14“ ist eines der prägenden, straßenbegleitenden Häuser, das ein wichtiges Element der Silhouette der Ortsmitte darstellt. An dieser bestehenden historischen Struktur sollten keine städtebaulichen Änderungen vorgenommen werden.

Urkataster
Bayerisches Landesamt für
Denkmalpflege



Luftbild um 1900



KOMMUNALES DENKMALKONZEPT



Ausschnitt:

„M1 ORTSBILD UND ORTSSTRUKTUR“

M1a Neugestaltung unterer Flecken und „Projekt Markt 28“

vgl. ISEK: EK3, SE3, GN4

Der Neubau der Rodachbrücke um 1970 und die in diesem Zuge geänderte Verkehrsführung sowie der spätere Abbruch des ehemaligen Gasthofs „Weißes Lamm“ (Am Flecken 8) führten sowohl zum räumlichen als auch zum funktionalen Verlust des einstigen Marktplatzes am unteren Flecken. Mit den hier erforderlichen Maßnahmen einher geht die Neustrukturierung auf dem Gelände Marktstraße 28 mit Schulweg 1 und 3 („Projekt Markt 28“).

- Wiederherstellen einer Raumkante und/oder städtebauliche Neuordnung im Rahmen einer Neubebauung und/oder Freiflächengestaltung im Bereich des abgegangenen Gasthofs „Weißes Lamm“. Der ehemalige Marktplatz am unteren Flecken, einst Hauptstandort des Zeulner Marktes und damit eines der funktionalen Zentren des Ortes, soll wieder erlebbar sein.

.....

- „Projekt Markt 28“: Verloren gegangene Strukturen wiederherstellen bzw. Neuordnung unter Berücksichtigung städtebaulich-denkmalpflegerischer Gesichtspunkte. (vgl. M4a)

Priorität: herausragend

Zeitrahmen: kurz- bis mittelfristig

M4 IMPULSPROJEKTE/SCHLÜSSELOBJEKTE UND WEITERE POTENTIALE

M4a „Projekt Markt 28“

vgl. ISEK, EK3, SE3, GN4

Mit dem Erwerb der Grundstücke Schulweg 1 und 3 sowie Marktstraße 28 steht der Markt Marktzeuln vor der großen Aufgabe, das Gelände unter Einbeziehung der Baulücke des ehemaligen Gasthofs „Weißes Lamm“ (Am Flecken 8) sowie des ehemaligen Marktplatzes am unteren Flecken städtebaulich zu entwickeln. (vgl. M1a)

- Eine Machbarkeitsstudie auf den Weg bringen und/ oder zur Ideenfindung die Auslobung eines Wettbewerbs angehen.

- Aufgabe ist die Nutzungsfindung für ein innerörtliches Gelände mit hohem Potential. Das Projekt besitzt aufgrund seiner Größe, der historisch-städtebaulichen Bedeutung und der prominenten Lage im Ortsgrundriss eine besondere Strahlkraft. Dabei besteht die Gelegenheit, städtebauliche Störungen unter städtebaulich-denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu reparieren. Es gilt, verloren gegangene Strukturen wiederherzustellen und weitere Brüche zu vermeiden (vgl. M1a). Kubaturen und Proportionen, Materialverwendung, bauliche Details und Farbgebung sollen dem Denkmalort gerecht werden.

- Würdigung der solitären Eigenschaft des ehemaligen Gasthauses „Drei Kronen“ (Schulweg 1) und Einbeziehung in die Planungen. Der Erhalt des Baudenkmals ist aus denkmalpflegerischer Sicht anzustreben.

Das „Projektes Markt 28“ ist in Zusammenhang zu sehen mit der Entwicklung der Freifläche (Baulücke) des ehemaligen Gasthauses „Weißes Lamm“ (Am Flecken 8) und des ehemaligen Marktplatzes am unteren Flecken.

- Wiederherstellung einer Raumkante bzw. Entwicklung der Freifläche (Baulücke) ehem. Gasthof „Weißes Lamm“. (vgl. M1a)

- Den einstigen Marktplatz als historischen Kristallisierungspunkt berücksichtigen und ggf. wiederherstellen, auch als Neuinterpretation. Revitalisierung der historischen Ortsmitte mit Durchgang zur Marktstraße. (vgl. M1a)

Wie im Entwicklungsprozess zum ISEK entschieden, soll die Prüfung einer möglichen Innerortsumgehung über das Areal Marktstraße 28/Schulweg 1 und 3 nicht weiterverfolgt werden.

Priorität: herausragend

Zeitrahmen: kurz- bis mittelfristig“

Kommunales Denkmalkonzept 2020

Stadt&Denkmalpflege

Christiane Reichert

Stazinäriweg 8

96050 Bamberg

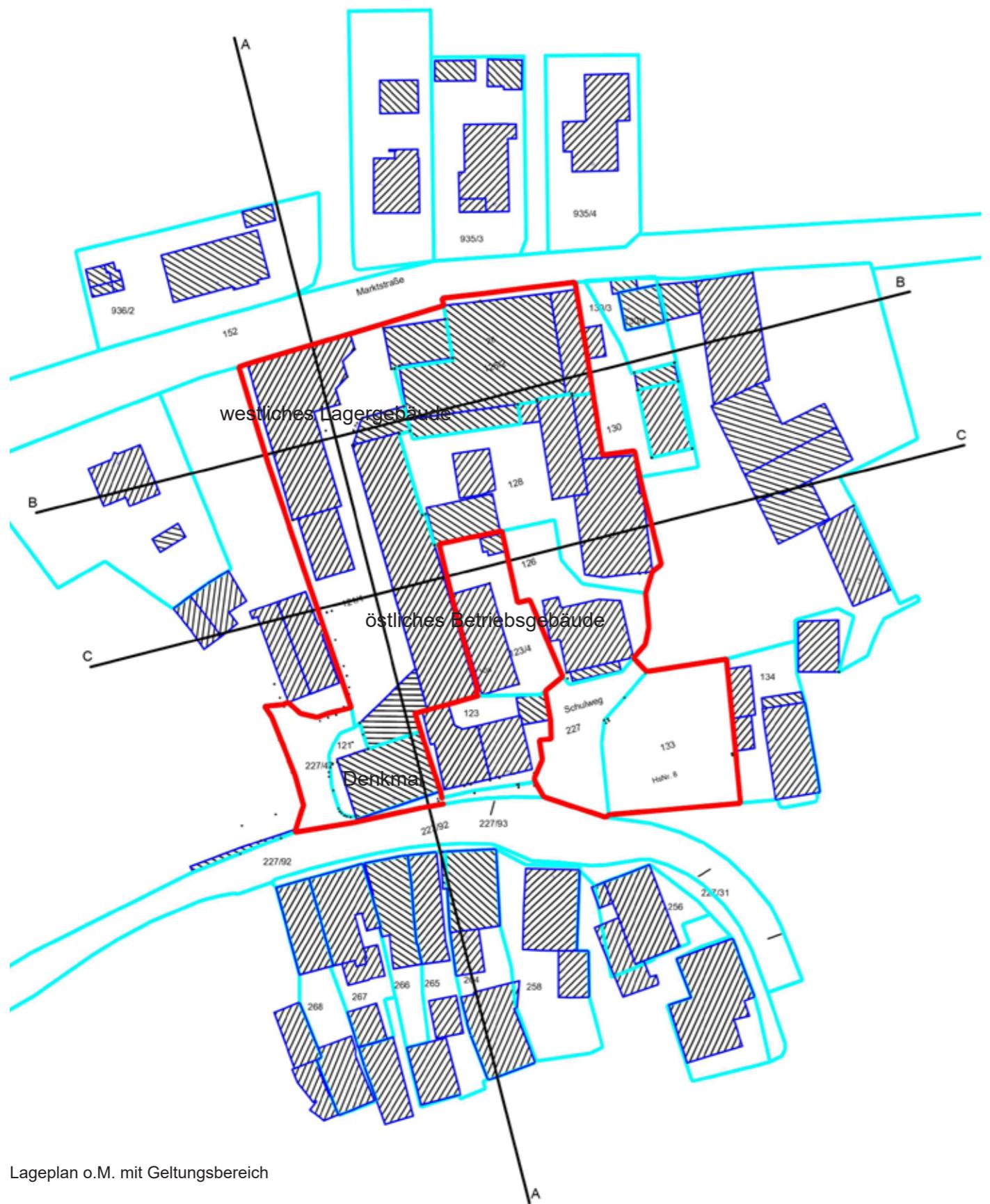
&

RSP Architektur + Stadtplanung GmbH

Rosestraße 24

95448 Bayreuth

GEBÄUDEBESTAND UND VERMESSUNG



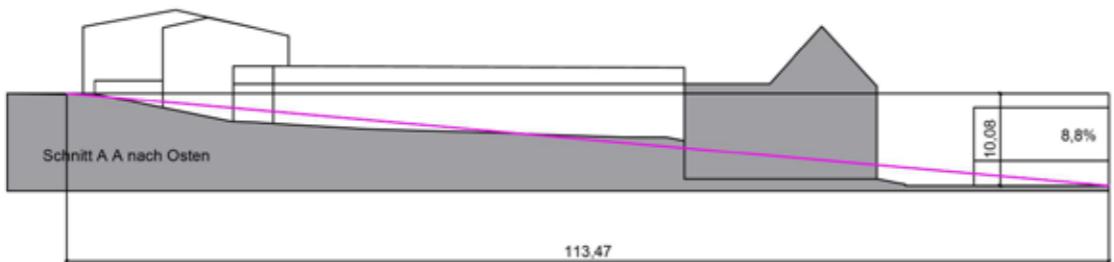
östliches Betriebsgebäude

Die Machbarkeitsstudie umfasst nun 3 zusätzliche Gebäude, ein Betriebsgebäude, ein Lagergebäude und ein Wohnhaus, das als Einzeldenkmal in der bayerischen Denkmalliste verzeichnet ist.

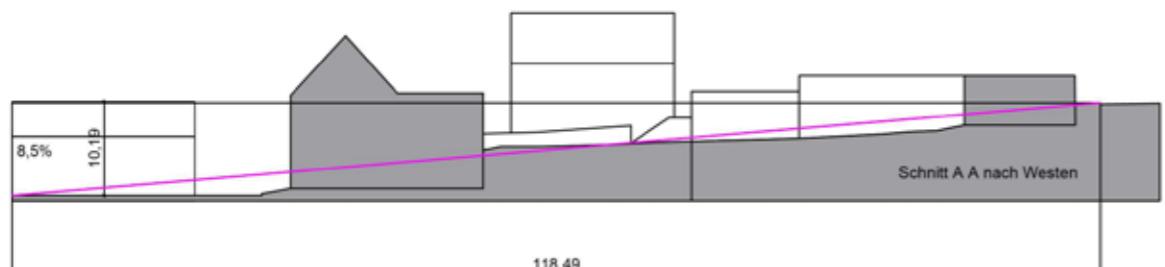
Das Vermessungsbüro/Planungsbüro Kellner aus Bad Staffelstein hat eine aktuelle Geländeaufnahme samt der Gebäude erstellt. Ende 2022 wurde ein Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss des Landkreises Lichtenfels erstellt, mit folgenden Ergebnissen: Das östliche Betriebsgebäude ist äußerlich scheinbar intakt. Es liegen jedoch Feuchteschäden und Spannungsrisse vor. Der Gutachterausschuss geht von einer minimalen Weiternutzung aus.

Das westliche Lagergebäude weist eine extrem schlechte Bausubstanz mit Feuchtigkeitsschäden im gesamten Dach-, erd- und obergeschossigen Bereich auf. Die Weiterverwendung des Gebäudes ist aus gutachterlicher Sicht nicht möglich.

Die Unterlagen dienen als Grundlage und Randbedingung für die weiteren Betrachtungen.

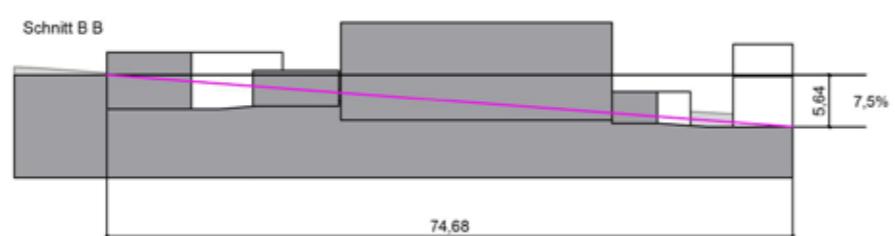
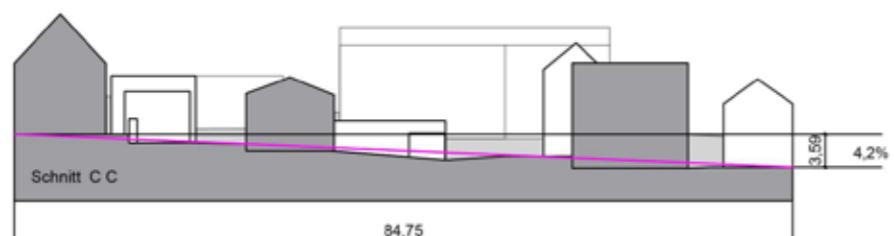


Im Wertermittlungsgutachten wurden auch die Geh- und Fahrtrechte sowie Betretungsrechte für die angrenzenden Grundstücke berücksichtigt:
1/1 Gemeinderecht bei Fl.Nr. 121
Fensterduldungs- und Garagenaufbaurecht für Fl.Nr. 126/3 und 126/2
Geh- und Fahrtrecht für Eigentümer von Fl.Nr. 126/5
Betretungsrecht für Eigentümer der Fl.Nrn. 126/2 und 126/5
Dachterrassenbelassungs- und -unterhaltsrecht für Eigentümer von Fl.Nr. 121
PKW-Stellplatzrecht und Geh- und Fahrtrecht für Eigentümer von Fl.Nr. 121



Die Randbedingungen des Areals sind insgesamt schwierig:

- sehr steiles Gelände von Nord nach Süd abfallend, mit durchschnittlich mehr als 6% Neigung
- zusätzliches Quergefälle von West nach Ost
- problematische Zugänglichkeit vom „Am Flecken“ durch die historische, eng stehende Hauszeile
- Parkierungsdruck aus dem gesamten historischen Areal



westliches Lagergebäude

Geländeschnitte, Geländeneigung o.M.

STÄDTEBAULICHE ENTWURFSKONZEPTE



Lageplan o.M. Bestand inkl. Erweiterung Umgriff



Lageplan o.M. Abriss der nicht sanierbaren Bauteile



3 D Modell Bestand Erweiterung Umgriff



3 D Modell Abriss der nicht sanierbaren Bauteile

Um die städtebauliche Situation zu verdeutlichen wurde das dreidimensionale Modell erweitert. Es verdeutlicht alle Bauteile im Untersuchungsgebiet sowie die angrenzende Bebauung.

Die Vergrößerung des Areals führt leider nicht automatisch zu einer besseren Nutzbarkeit. Die Erschließungssituation im Süden bleibt nach wie vor durch die „am Flecken“ stehenden Denkmäler begrenzt. Die Häuser auf den Flur. Nr. 123 und 123/4 bilden eine Binnenlage im Gesamtgrundstück, an der östlich und westlich wenig Platz für eine innere Verkehrserschließung bleibt. Die Situation ist typisch für historische Ensembles, der infrastrukturelle Nachteil stellt jedoch eine charmante Anmutung dar, mit engen Gassen, Fachwerkgebäuden und pittoresken Ausblicken.

Die nördliche Erschließung von der Markstraße wird durch den Erwerb und Abriss der „Mützenfabrik“ erleichtert. Ein wesentliches Problem der Neunutzung stellt das sehr stark geneigte Grundstück mit mehr als 6% Neigung und zusätzlichem Quergefälle dar. Am westlichen Rand besteht ein starker Höhensprung, der nach Abriss der Gebäude als abstützende bauliche Kante ausgebildet werden muss.

Der Höhenunterschied von Nord nach Süd

beträgt mehr als 10m.

Das Grundstück muss in jedem Fall sehr individuell beplant werden und ist nicht für Standardlösungen und Planungen auf „der grünen Wiese“ geeignet.

Dennoch wird ein hohes Potential an Wohnqualität mitten im Ort geschaffen, die Chance hier individuelle Wohnformen, insbesondere im Geschosswohnungsbau zu verwirklichen, sollte nicht vergeben werden.

Die Anforderung, Wohnen auch barrierefrei zu verwirklichen, wird bei der vorgegebenen Geländeneigung eine Herausforderung darstellen.

Starke Geländeengriffe mit Terrassierungen sind zu vermeiden.

Das Grundstück bietet gerade wegen des steilen Geländes einen herrlichen Ausblick auf den Altort und auf die Rodachau.



VARIANTE 1

kleine Einfamilienhäuser_Teilerhalt Mützenfabrik_Erhält großes Wohnhaus an der Marktstraße



10 Wohneinheiten im Bestand
5 Wohneinheiten im Denkmal „Schulstraße“
ca. 3-4 WE im Denkmal „am Flecken“
4 Einzelhäuser
2 Terrassenwohnungen in der „Mützenfarbik“
2 kleine Gewerbeeinheiten
insgesamt 25 WE, 2 Gewerbeeinheiten



V 1b kleine Einfamilienhäuser

Diese Lösung setzt weiterhin auf den Erhalt des großen Wohngebäudes an der Marktstraße. Ergänzend dazu wird das steile Gelände mit kleinen Einfamilienhäusern bebaut. In der Umsetzung muss es nicht einen Investor für das ganze Areal geben, sondern die Grundstücke können von vielen Bauwerbern entwickelt werden.

Der ruhende Verkehr wird zentral in Sammelgebäuden untergebracht.

Knapper werdende Ressourcen und Verschwendungen von „Grauer Energie“ wird uns in Zukunft mehr zum Erhalt auch zunächst ungeeigneter Bestandsgebäude zwingen.

Der im Verkehrswertgutachten identifizierte als „noch am besten erhaltene Gebäudeteil der „Mützenfarbik“ wird um 2 urbane Sonderwohnformen mit Dachterrasse aufgestockt, im Erdgeschoss können allgemeine Nutzungen wie Büros, kleine Werkstätten etc. etabliert werden.

Eine Untervariante zeigt nur Einfamilienhäuser, diese Lösung erscheint jedoch insgesamt weniger passend zum historischen Ortskern.

VARIANTE 2

maßstäblicher Geschosswohnungsbau _Erhalt großes Wohnhaus an der Marktstraße



westlicher Nord-Süd-Schnitt



VARIANTE 3

Abbruch großes Wohnhaus an der Marktstraße_Großstruktur Wohnen



An architectural rendering of a dense urban neighborhood. The scene is filled with numerous white, multi-story buildings featuring red-tiled roofs. The buildings are arranged in a grid-like pattern, with some sections showing more vertical density than others. Interspersed among the buildings are several green spaces, including small courtyards and a larger, more extensive green area in the center-right. These green spaces are dotted with young trees and some low-lying plants. The overall perspective is from a slightly elevated angle, looking down at the complex urban fabric.

5 Wohneinheiten im Denkmal „Schulstraße“
ca. 3-4 WE im Denkmal „am Flecken“
19 Geschosswohnungen
2 Dachterrassenwohnungen
insgesamt 30 WE



Grundstückszuschnitte
Der Vorteil eines großen Wohngebäudes ist die Reduzierung der Umsetzung mit wenigen Akteuren.

Kleine Geschosswohngebäude stellen zwar eine städtebaulich harmonische Lösung dar, sind jedoch durch den insgesamt hohen Anteil der Infrastrukturflächen wie Treppenhäuser und Aufzug unwirtschaftlich umzusetzen.

Im Konflikt zwischen realisierbaren Nutzungsvorschlägen und der Gefahr eines fortbestehenden Leerstandes wird ein Wohnungsbau vorgeschlagen, der mit 2 Treppenhäusern und einem Aufzug insgesamt 21 Wohnungen erschließt.

Das Dach wird als Staffelgeschoss mit Dachterrassen ausgebildet.

Durch den Abbruch des großen Bestandswohngebäudes an der Marktstraße ergibt sich ein größeres Vorfeld im Norden. Dort kann pro

Wohneinheit 1 Stellplatz untergebracht werden.
Das Bestandsgebäude am Flecken 14 erhält
Parkplätze im Rückraum und einen kleinen
Mietergarten.

Im Quartier liegt ein Pocketpark als Gemeinschaftsfläche für alle.

Weitere Stellplätze liegen wieder in einem, wie im Teil I der Studie vorgestellten Parkdeck mit Multifunktionsflächen und hochwertiger, die Parkierung gut einbindender Gestaltung.

VARIANTE 4

Abbruch großes Wohnhaus an der Marktstraße und Bau einer Grünfläche mit barrierefreien Fußwegen



Grünanlage



Eine kommunale Grünanlage begleitet die Wegeverbindung vom Flecken zur Marktstrasse. Bäume verbessern das Mikroklima, Speicher- oder Schwammflächen bedienen ein intelligentes Regenwassermanagement. Die Wegeföhrung ist hochwertig gestaltet und hat einen höheren Anteil an barrierefreien Rampen.

Der kleine kommunale Park in freier landschaftlicher Gestaltung lädt zum Verweilen, Spielen, als Treffpunkt mit gemeinschaftlichen Begegnungsflächen ein.

Diese Lösung kann auch als Zwischennutzung mit bewußt gewählten Baumstandorten für eine spätere Bebauung in kleinerem Umfang umgesetzt werden.



Die Besetzung der Raumkante am Flecken 8 ist in diesem Fall besonders wichtig. Ein Sonderbau für temporäre Nutzungen (Markt) und weitere multifunktionale Angebote, ohne aufwändige Infrastrukturausstattung, bildet die wichtige Raumkante. Das Thema Parken für Anwohner und Besucher muss in jedem Fall umgesetzt werden.

GELÄNDESITUATION



Die Schnitte durch die Wege des Bestandes zeigen ein stark geneigtes Gelände, das am Nord- und Ostrand jeweils Neigungen über 6% aufweist.

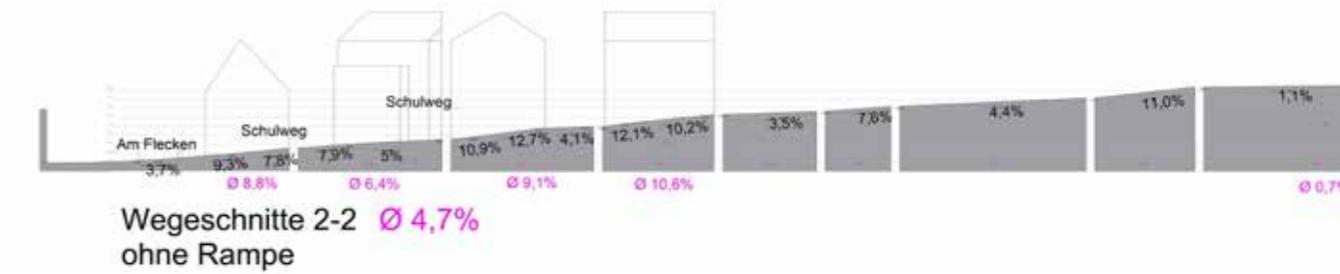
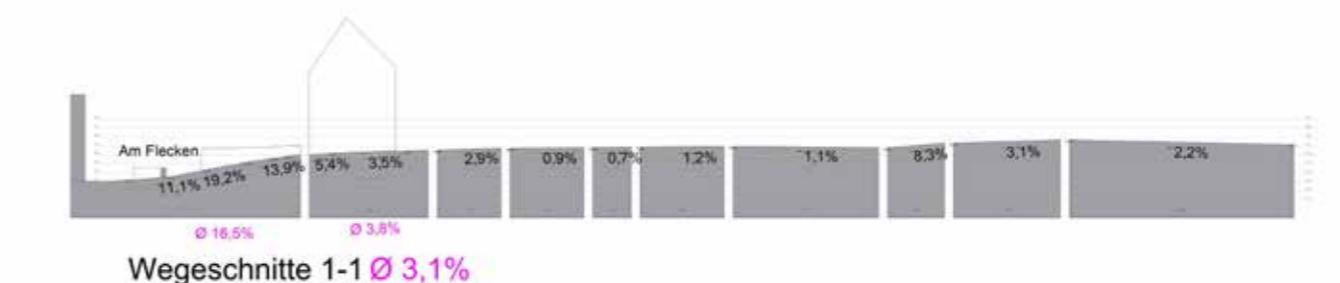
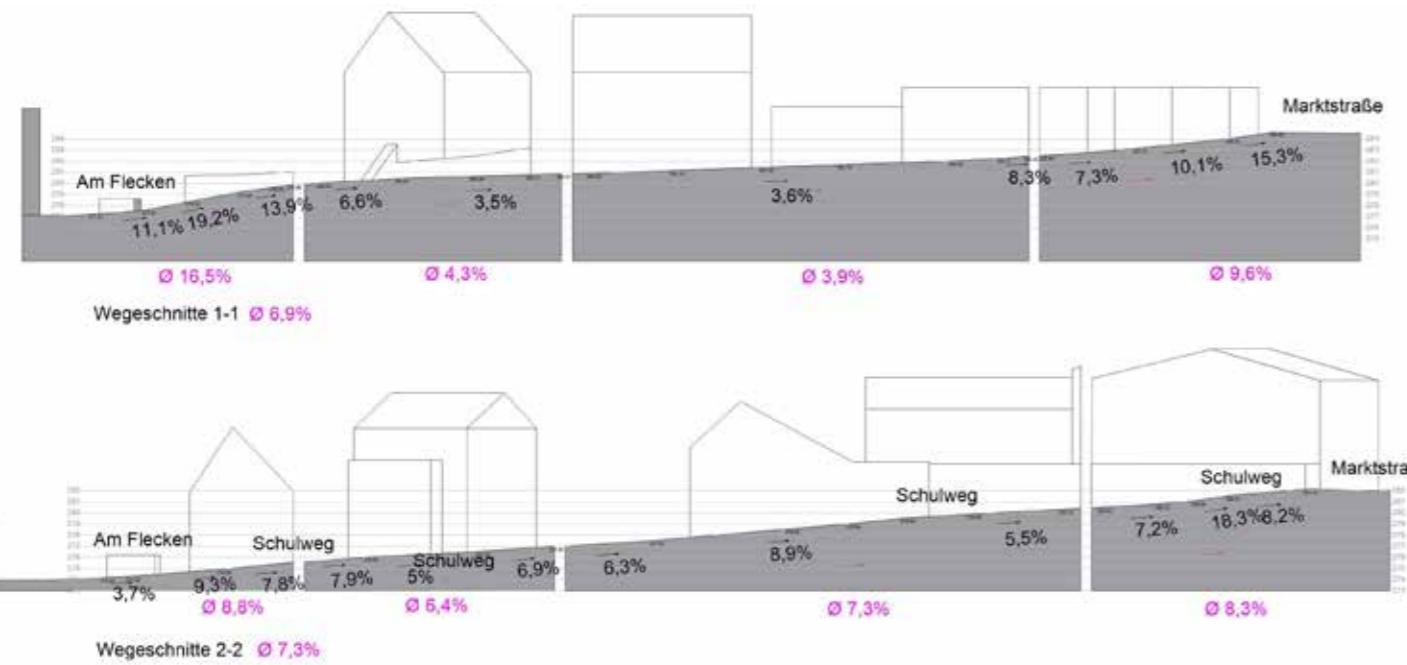
Ohne regulierende Eingriffe kann das Areal fußläufig nicht barrierefrei erschlossen werden.

In Variante 4 (Park in Ortsmitte) werden beispielhaft Wegeführungen in Serpentinenform aufgezeigt, die unter 6% Neigung aufweisen. An der topografisch flachsten Stelle ist eine größere bespielbare Fläche geplant.

Die Wege können nur ohne Treppenanlage entwickelt werden, wenn die angrenzenden Flächen modelliert und damit Absturzgefahren vermieden werden. Das könnte jedoch zu einer interessanten landschaftsgestalterischen Dynamik mit differenzierten Aufenthaltsbereichen führen.

Für die wird in jedem Fall die Expertise eines Landschaftsarchitekturbüros erforderlich.

Für die Schaffung eines regulierenden Kleinklimas im Ort ist es notwendig, Pflanzen auszuwählen, die hitzeresilient sind und optisch



STÄDTEBAULICHE QUALITÄT

Die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt lässt vermuten, dass sich nur schwer ein Wohnbauunternehmen für die Realisierung von neuem Wohnraum in der Ortsmitte des Marktes Marktzeuln finden wird. Deshalb wurden mehrere Ansatzpunkte vorgeschlagen, die eine Neunutzung des Areals befördern könnten: entweder eine kleinteilige städtebauliche Struktur mit vielen Akteuren mit Einfamilienhäusern (Lösung 1) oder ein großer und damit wirtschaftlicherer Wohnungsbau (Lösung 3).

Bei allen Vorschlägen ist die Voraussetzung ein städtebauliches Konzept, das sich nicht nur auf § 34 BauGB bezieht - also das Einfügen in die bestehende, städtebauliche Struktur - sondern mindestens einen Rahmenplan mit eindeutig formulierten Umsetzungszielen.

Das zu beplanende Areal stellt in der Ortsstruktur auch historisch einen Sonderbereich dar. Zunächst stand eine große Scheune im Rückraum an der Marktstraße mit seitlichen Anbauten. Später entstanden zwei Fabrikationsbetriebe, die die Proportionen der Gebäude am Flecken dominierten.

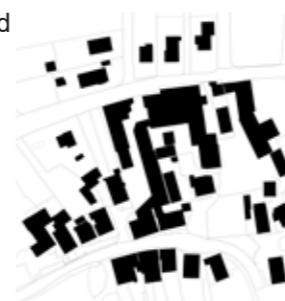
Diese Sondersituation im Ortsgefüge würde die Entwicklung eines größeren, modernen Wohnungsbaus rechtfertigen, der die auch oder gerade im ländlichen Raum fehlenden Mietwohnungen mit barrierefreien, seniorengerechten Einheiten sowie Starterwohnungen für junge Menschen in einer gemeinschaftlichen Anlage umsetzt. Die Sicherung der Qualität sollte durch einen Vorhabensbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

Zu guten Ergebnissen führen oftmals Investoren-ausschreibungen- oder Wettbewerbe, bei denen Architekturbüros als Planer gesetzt werden. Alternativ kann zur Auswahl aus mehreren Angeboten der „Temporäre Gestaltungsbeirat“ der Architektenkammer Bayern angefragt werden, um eine kompetente Beratung durch Fachleute zu erhalten.

Grundsätzlich sollten folgende Parameter für eine zum Ort passende und maßstäbliche Planung eingehalten werden:

- Städtebauliche und freiraumplanerische Gesamtkonzeption
- Angemessenheit im Ortsbild
- klimagerechte, nachhaltige Bauweise
- Erschließung und Adressbildung
- Funktionale Qualität der Gebäude
- Farb- und Materialgestaltung mit zurückhaltender Fassaden- und Dachgestaltung
- Gemeinschaftlich genutzte Freiräume und gute Zonierung mit halbprivaten und privaten Flächen

Bestand



1



2



3



4



IMPRESSUM

IM AUFTRAG DES MARKTES MARKTZEULN

Markt Marktzeuln
Am Flecken 29
96275 Marktzeuln

ARCHITEKTEN STADTPLANNER BDA
FRANKE UND MESSMER PARTGMBB

Margeritenweg 7
91448 Emskirchen
Tel 09104 / 897989
www.architekten-franke-messmer.de

im August 2023



Gefördert durch
**Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr**

Diese Maßnahme wurde im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm
mit Mitteln des Freistaates Bayern gefördert.