Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Kommunales Denkmalkonzept

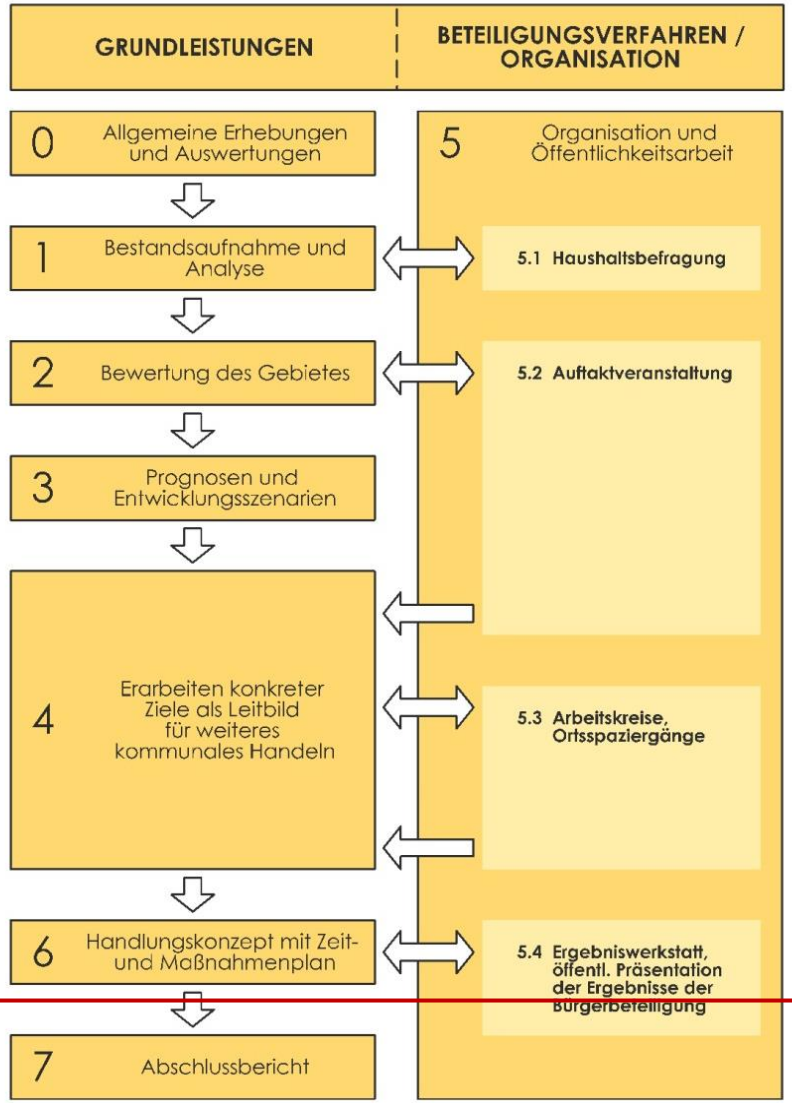
Marktzeuln

Ergebnisse ISEK
Online- Bürgerbeteiligung

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Info
zum Stand der Bearbeitung

ABLAUFDIAGRAMM ISEK



Bearbeitungsstand

Haushaltsbefragung

ISEK MARKTZEULN – FRAGEN ZUR GEMEINDEENTWICKLUNG

11. Besteht in Ihrer Gemeinde und darüber hinaus bei folgenden Aspekten Handlungsbedarf zur Verbesserung der gegenwärtigen Situation?

	dringender Handlungsbedarf	mittlerer Handlungsbedarf	geringer Handlungsbedarf	kein Handlungsbedarf
In der Gemeinde				
Erhalt, bzw. Aufwertung ortsbildprägender Gebäude	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑
Gestaltung von Plätzen und Straßen in der Ortsmitte	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑
Verkehrsaufkommen in der Ortsmitte	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑
Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel und Getränke	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑
Treffmöglichkeiten zum Plaudern und Verweilen	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑
Angebot an Kinderkrippenplätzen	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑
Angebot an Kindergartenplätzen	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑
Spielplätze für kleine Kinder	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑
Bolz- und Spielplätze für Kinder und Jugendliche	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑
Veranstaltungen für Erwachsene und ältere Menschen	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑
Angebote zur ambulanten Betreuung älterer Menschen	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑
Angebote zur stationären Betreuung älterer Menschen	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑
Treffpunkte für Senioren (z.B. Begegnungsstätten)	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑
Möglichkeiten zur Naherholung	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑
Über Ihre Gemeinde hinaus				
Öffentlicher Nahverkehr zu Schulen und Ausbildungsorten	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑
Öffentlicher Nahverkehr zum Arbeitsort	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑
Öffentlicher Nahverkehr zu Einkaufsmärkten	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑
Frei organisierte Mitfahrmöglichkeiten	1 ❑	2 ❑	3 ❑	4 ❑

Haushaltsbefragung

- **sehr hohe Rücklaufquote von 46,3 %**
- **Fragen**

zur Gemeindeentwicklung
mit den Schwerpunkten
- Demographie
- Wohnen
- Beschäftigung
- Soziales

zum Dorfladen
mit den Schwerpunkten
- Versorgung
- Bereitschaft zu Beteiligung (Finanziell, Mitarbeit)

Auftaktveranstaltung

Auftaktveranstaltung

Info
über

- **Vorgehensweise ISEK/ Ablauf**
- **Ziele eines ISEK**
- **Ergebnisse der Haushaltsbefragung**
- **KDK, das parallel zum ISEK erarbeitet wird**

Auftaktveranstaltung

Plakataktion

- **Stärken**
- **Schwächen/Mängel**

in verschiedenen Handlungsfeldern

und

zum Themenbereich Denkmalpflege

Arbeitskreise

Arbeitskreise
mit den
Themenschwerpunkten

- **Lebenswerte Ortsmitte**
- **Grün- und Freiflächen**
- **KDK**

Ortstermine mit Bürgern

- **in Horb**
- **in Zettlitz**

Handlungsfelder

Handlungsfelder

abgeleitet aus

- **fachlichen Bestandsaufnahmen im Rahmen des ISEK und des KDK**
- **Ergebnissen der Haushaltsbefragung**
- **Ergebnissen der Auftaktveranstaltung**
- **Ergebnissen der Arbeitskreise**

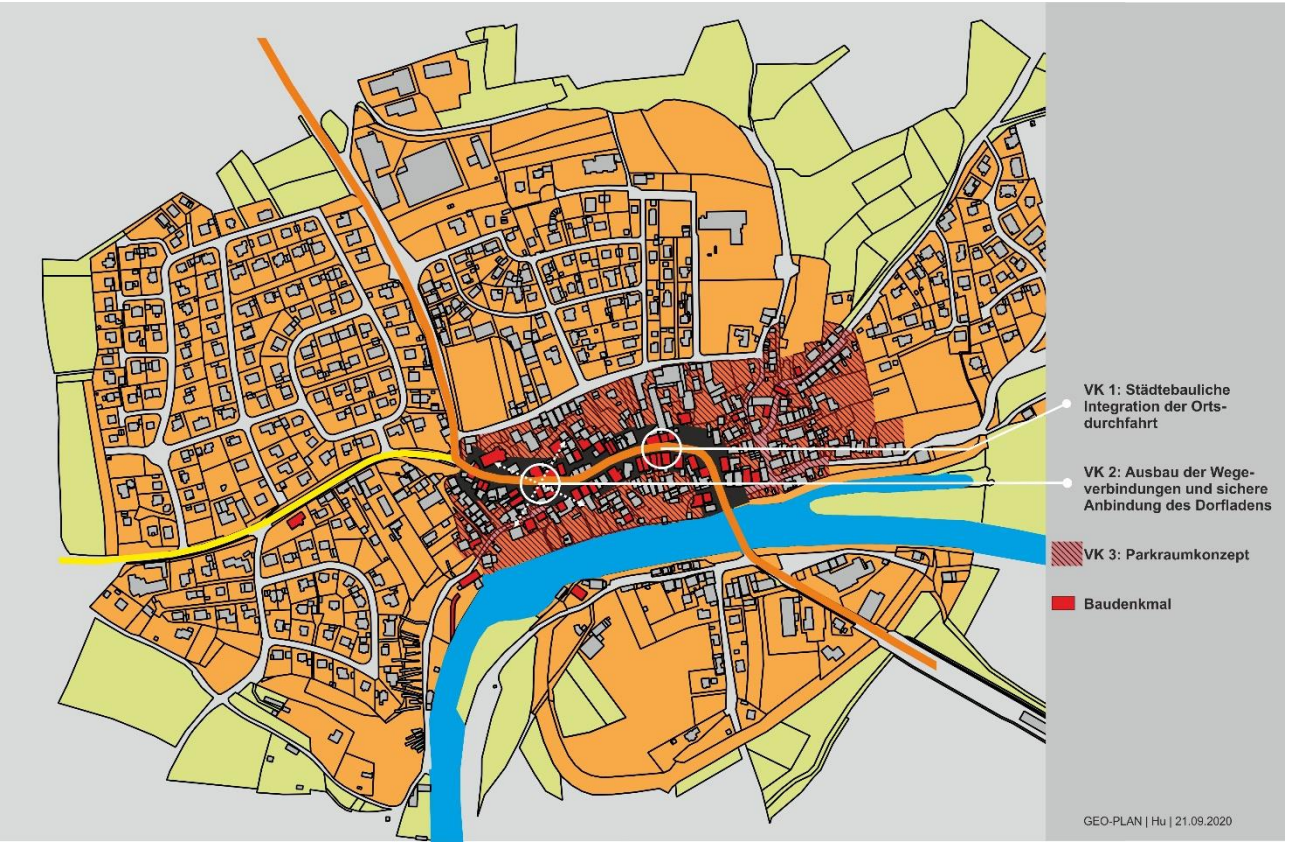
ISEK Markt-zeuln

- Grün/ Naherholung
- Zettlitz
- Verkehr/ Mobilität
- Jugend/ Familie/ Senioren
- Einkaufen/ Versorgen
- Ortsbild/ Denkmal-pflege
  - KDK
- Horb
- Leerstands-beseitigung/ Leerstands-prävention
- Siedlungsent-wicklung/ Innen-entwicklung

Handlungsfeld
„Verkehr / Mobilität“

Ziele

- **Weiterentwicklung der Ortsdurchfahrt entsprechend ihrer städtebaulichen Qualitäten und Funktionen**
- **Förderung von Wahrnehmbarkeit und Nutzbarkeit als Ortsmitte mit herausragender historischer Bausubstanz, insbesondere zwischen Schulweg und oberem Tor**



Handlungsfeld **„Verkehr / Mobilität“**

Maßnahmen

VK 1 – Städtebauliche Integration der Ortsdurchfahrt

Verkehrliche und städtebauliche Analyse zur besseren gestalterischen und funktionalen Integration der Ortsdurchfahrt.

VK 2 - Ausbau der Wegeverbindungen und sichere Anbindung des Dorfladens

Verbesserung der fußläufigen und barrierefreien Erreichbarkeit

VK 3 – Parkraumkonzept

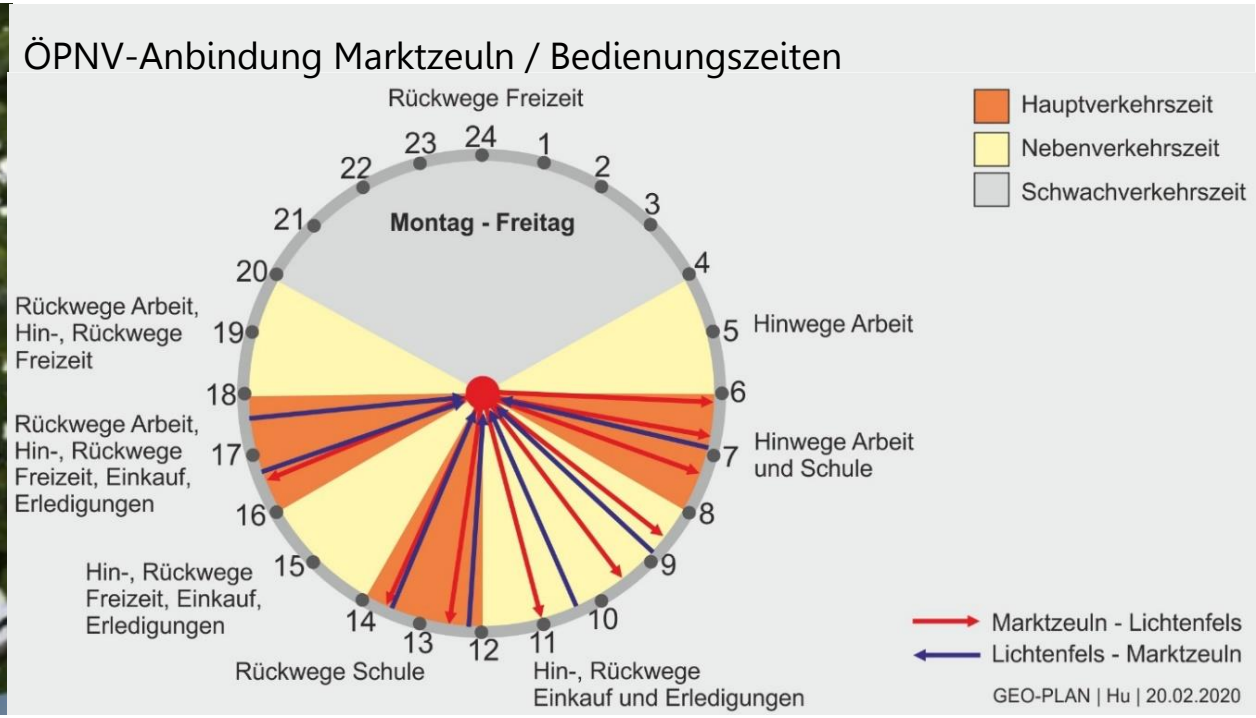
- Quartiersparken für Anwohner
- Kurzzeitzparken (Marktbesucher)
- Entlastungsparkmöglichkeiten

Handlungsfeld **„Verkehr / Mobilität“ -** Maßnahmen

ÖPNV 1 - Ausbau des Fahrtenangebotes, v.a. zw. 13:45 und 16:30 Uhr

ÖPNV 2 - Interkommunale Bedarfs- und Potenzialermittlung für flexible Bedienungsformen, z. B. Bürgerbus gemeinsam mit Nachbargemeinde

ÖPNV 3 - Aufwertung der Buswartehäuschen im Gemeindegebiet
Sicherheit, Wetterschutz, Informationsangebot etc.



Handlungsfeld
„Einkaufen/Versorgen“

Ziele

- **Ausbau und Aufwertung kleinteiliges Versorgungsangebot: stationär und temporär**
- **„Städtebauliche Unterstützung“ der Versorgungsstrukturen durch die Herstellung eines gestalterisch und funktional geeigneten Umfeldes**

Handlungsfeld **„Einkaufen/Versorgen“**

EK 1 - Dorfladen
„Zentrale Anlaufstelle“ mit sicherer Erreichbarkeit aus den Wohngebieten,

barrierefreie Fußwege

Platzgestaltung Am Flecken / Pfarrgasse, Einbau einer Querungshilfe

EK 2 - Monatsmarkt
Kalthalle für Marktstände
Umbau und gestalterische Aufwertung der Marktstraße
Ausbau von Wegeverbindungen

EK 3 - Multifunktionaler Dorfplatz
Mehrfach codierter Ortsplatz:
Ortseingang, Aufenthalt,
Standort für Septembermarkt

Maßnahmen

EK 1 – Dorfladen
Sichere fußläufige Erreichbarkeit
Gestaltungsplanung für Knoten
Am Flecken / Pfarrgasse
Einbau einer Überquerungshilfe

EK 2 – Monatsmarkt
Kalthalle und technische Infrastruktur
für Marktstände
Verkehrsberuhigter Bereich
Niveaugleicher Umbau
Ausbau von Wegeverbindungen

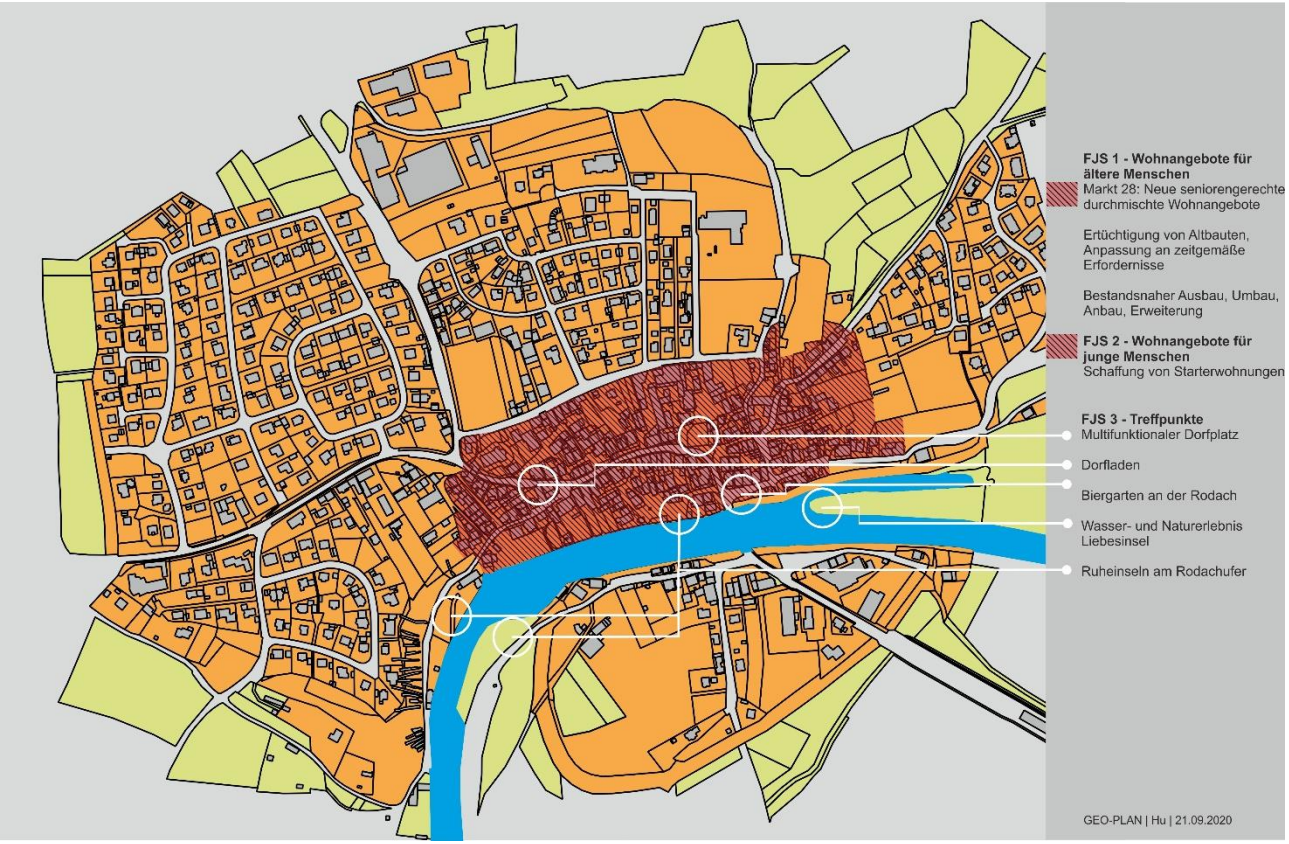
EK 3 - Multifunktionaler Dorfplatz
Definition der zentralen Ortslage
Aufenthalt, Kommunikation
Standort für Septembermarkt

Handlungsfeld
„Familie, Jugend, Senioren“

Ziele

- **Ausbau der Wohn- und Betreuungsangebote für ältere Menschen**
- **Bindung junger Menschen an die Marktgemeinde durch das Schaffen geeigneten Wohnraumes**
- **Förderung des sozialen Zusammenhalts - Herstellen von Treffmöglichkeiten**

Handlungsfeld **„Familie, Jugend, Senioren“**



Maßnahmen

FJS 1 - Aufbau von Wohnangeboten für ältere Menschen

Zeitgemäße Anpassung denkmalgeschützter Wohngebäude
Bestandsnaher Aus-, An-, Umbau
Neue Wohnangebote (z.B. Markt 28)

FJS 2 - Wohnangebote für junge Menschen

Schaffung von Starterwohnungen für junge Menschen, die z.B. den elterlichen Haushalt verlassen wollen

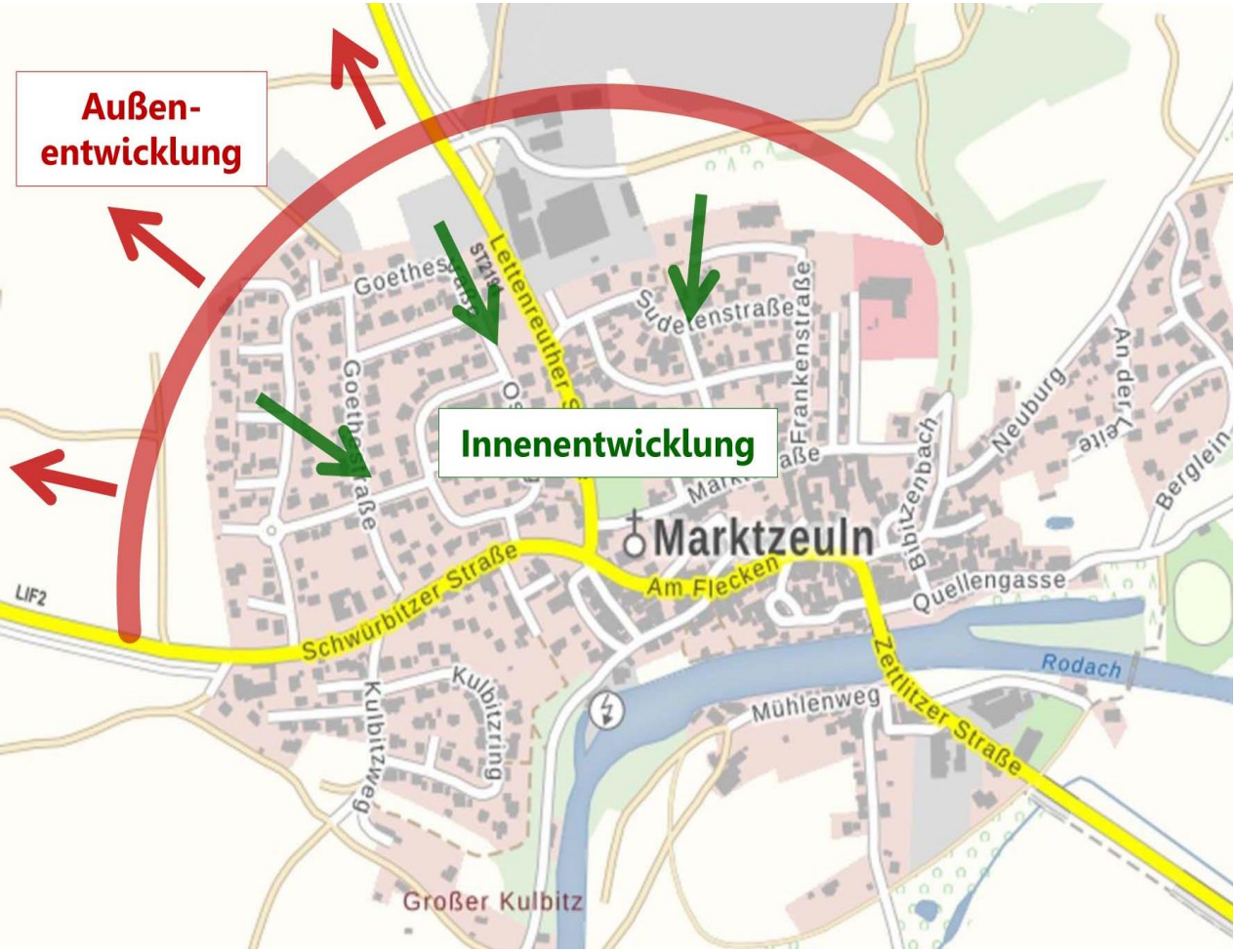
FJS 3 – Treffpunkte

Aufbau eines Netzes von Treff- und Verweilmöglichkeiten im Freien

Handlungsfeld
„Siedlungs-/ Innenentwicklung“

Ziele

- **Vorrangiges Ausschöpfen der vorhandenen Innenentwicklungs-potenziale vor Ausweisung neuer (Wohn-)Bauflächen**
- **Vorrangiges Nutzen bestehender Potenzialflächen im Ortskern unter Berücksichtigung der dort typischen Baustrukturen**
- **Vorrangiges Nutzen von Gebäude-Leerständen sowohl in den bestehenden Siedlungsgebieten als auch im Ortskern**
- **Frühzeitiges Identifizieren von zu erwartenden Leerständen und Maßnahmen zu deren Vermeidung**



Innnentwicklung

Quelle: www.bayernatlas mit zusätzlicher eigener Darstellung

Handlungsfeld **„Siedlungs-/ Innenentwicklung“**

Maßnahmen

SE 1
Machbarkeitsstudie für Bürgerfonds/Bürger-genossenschaft Marktzeuln
„Marktzeulner investieren in Marktzeuln“

SE 2
Aktive Beratung von Grundstückseigentümern in älteren Siedlungsgebieten
als Impuls für Weiterentwicklung der Siedlungsgebiete, z.B. barrierefrei, Nutzung übergroßer Gebäude, etc.

Bestandsfoto Markt 28

Handlungsfeld **„Siedlungs-/ Innenentwicklung“**

Maßnahmen

SE 3
Machbarkeitsstudie „Projekt Markt 28“

Konzeptentwicklung für Nachnutzung des Areals mit orts-typischer, maßstäblicher Bebauung z. B. innerörtliches Wohnen, mit öffentlicher Wegeverbindung vom „Flecken“ zur Marktstraße, Gestaltung der Brachfläche ehem. „Weißes Lamm“ einschl. Zwischennutzung

Handlungsfeld **„Siedlungs-/ Innenentwicklung“**

Maßnahmen

SE 4
Kommunales Förderprogramm einschl. Geschäftsflächenprogramm
Als Impuls für private Sanierungs-maßnahmen

SE 5
Beratungsoffensive für private Eigentümer
Gemeindl. Beratungsangebot für private Bauherrn im Sanierungs-Gebiet mit Hinweisen auf Fördermöglichkeiten/steuerliche Erleichterungen

Zur Förderung werden folgende Maßnahmenbereiche vorgeschlagen:

- **Gebäudehülle (Fassade und Dächer)**
  - Instandsetzung,
  - Neu- und Umgestaltung von Fassaden einschließlich Fenster und Türen.
  - Verbesserung an Dächern und Dachaufbauten.

- **Freibereiche einschl. Einfriedungen**
  - Herstellung und Umgestaltung von Einfriedungen,
  - Außentreppen und Hofräume/Freiflächen mit öffentlicher Wirkung und zur Schaffung von Außenwohnbereichen

- **Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren und Geschäftsflächenverbesserung**
  - Anpassung des Gebäudes an moderne Wohnverhältnisse (Grundrissverbesserung, Heizungs-und Sanitäranlagen, Barrierefreiheit, seniorengerechtes Wohnen etc.)
  - Anpassung der Geschäftsflächen an moderne Geschäftsstandards (Barrierefreiheit, Funktionsverbesserung, Verbesserung der Raumzuschnitte etc.)

Handlungsfeld
„Grün-Naherholung“

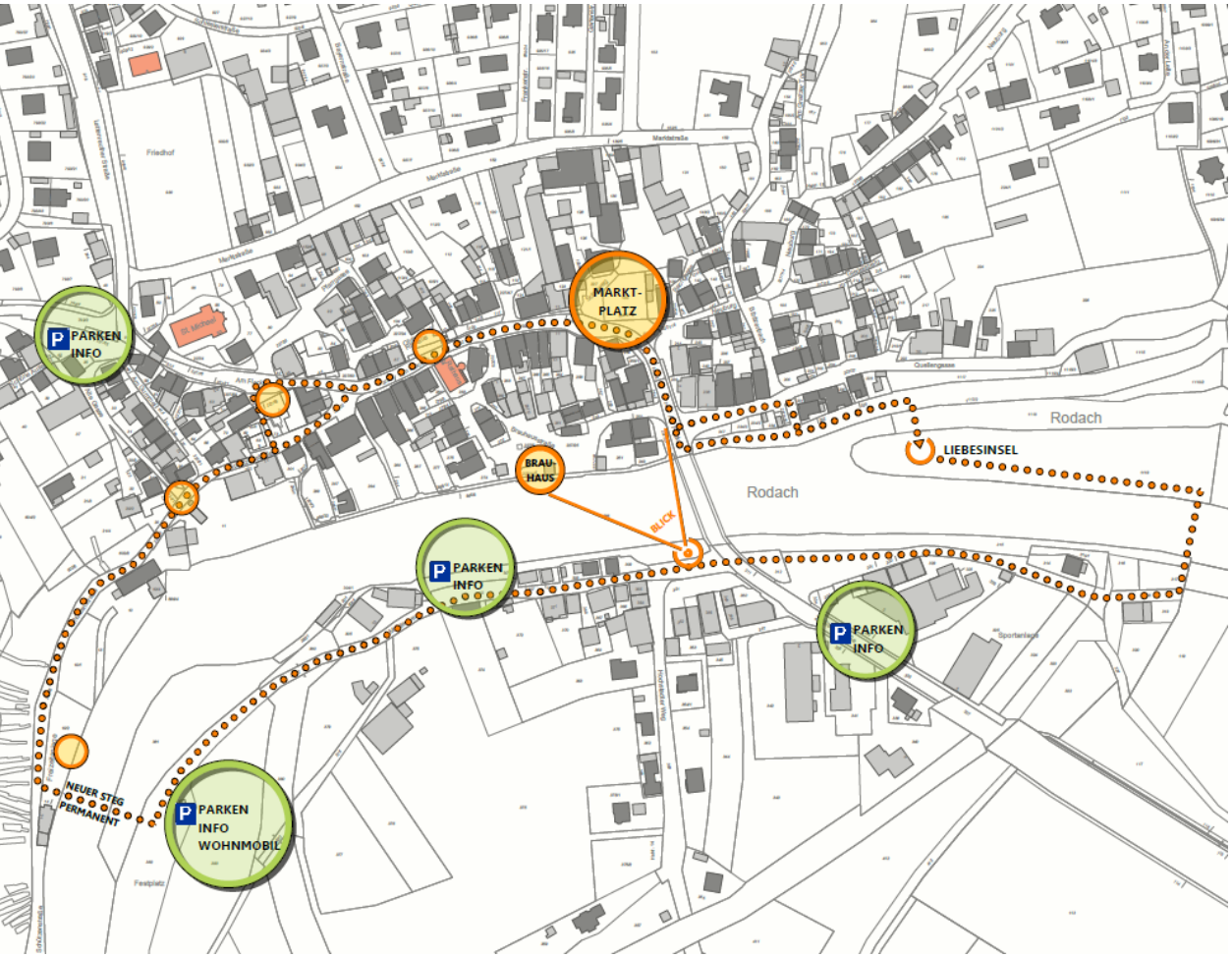
Ziele

- **Weiterentwickeln und naturnahe Umgestaltung des Flusslaufes der Rodach**
- **Gestalterische und funktionale Aufwertung der Uferbereiche der Rodach zur Verbesserung der örtlichen Identität und des Ortsbildes**
- **Verbesserung des Freizeit- und Naherholungsangebotes im Nahbereich der Rodach**
- **Ergänzung und qualitative Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes entlang der Rodach und zwischen den Siedlungsbereichen**

Handlungsfeld
„Grün-Naherholung“

Ziele

- **Verdeutlichen der Siedlungsstruktur durch grünordnerische Elemente**
- **Gestalterische und funktionale Verbesserung der Straßen- und Platzräume mit Schwerpunkt historischer Ortskern**
- **Barrierefreiheit im öffentlichen Raum**
- **Verbesserung des Wohnumfeldes nicht nur im öffentlichen Bereich (Straßen- und Platzräume), sondern auch im privaten Bereich**



Handlungsfeld **„Grün-Naherholung“**

Maßnahmen

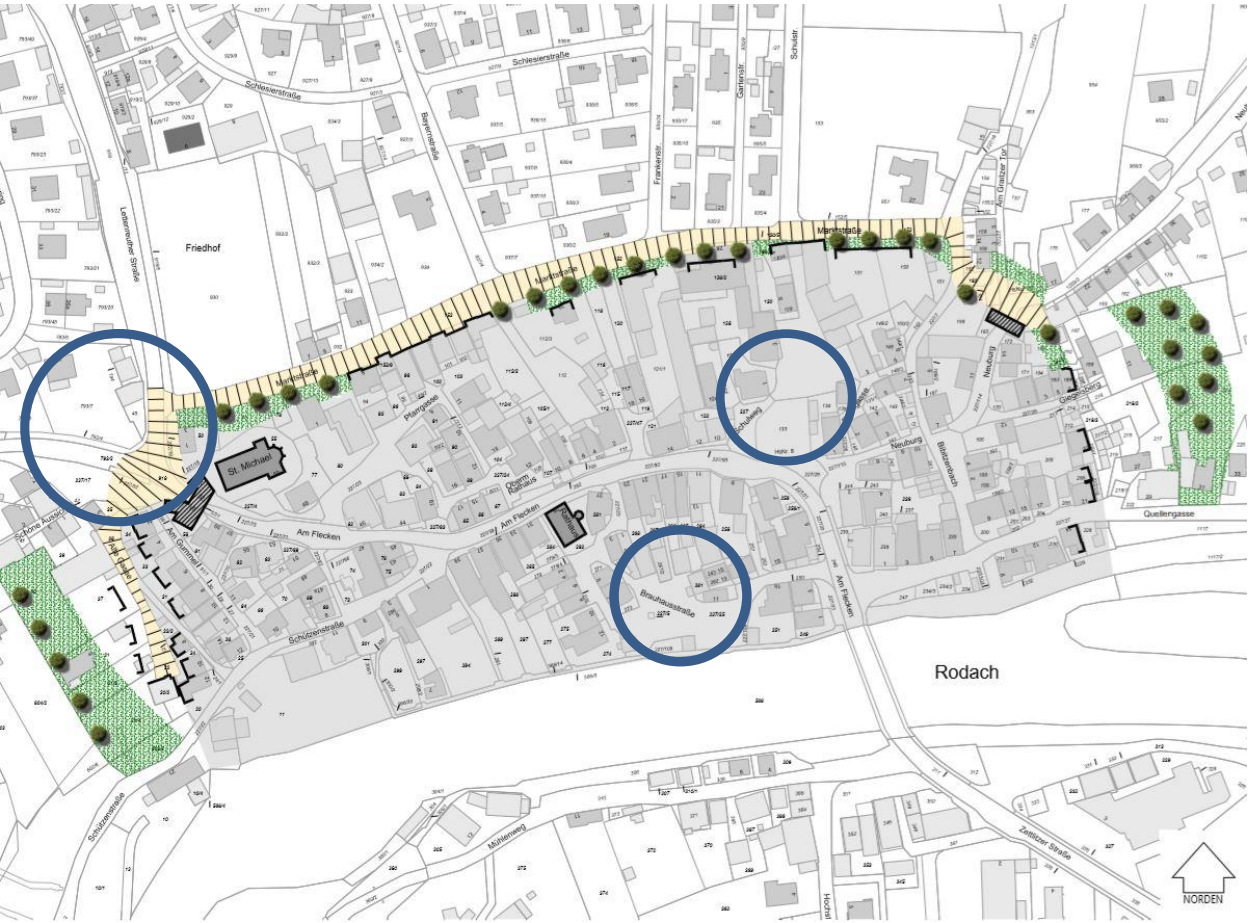
GN 1
Themenrundweg „Markt-Land-Fluss“

Mit stationärem Steg über Rodach, Aufenthalts- und Verweilbereichen, Info und Parken am Festplatz etc.

GN 2
Ausbau und Ergänzung des innerörtlichen Wegenetzes

Themenrundweg „Markt-Land-Fluss“

Quelle: www.bayernatlas mit zusätzlicher eigener Darstellung



Gestaltung Marktstraße – Verdeutlichung des historischen Ortsrandes

Quelle: www.bayernatlas mit zusätzlicher eigener Darstellung

Handlungsfeld **„Grün-Naherholung“**

Maßnahmen

GN 3
Neugestaltung Marktstraße und Verdeutlichung des historischen Ortsrandes
Einschl. Infrastruktureinrichtungen für Marktnutzung

GN 4
Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen, z.B.

- Platz vor dem Oberen Tor
- Brachfläche „Ehem. Weißes Lamm“ (Marktplatz)
- „Brauhausplatz“

Beispiel einer Innenhofgestaltung in einer vergleichbaren Gemeinde

Handlungsfeld **„Grün-Naherholung“**

Maßnahmen

GN 5
Aufwertung der privaten Freibereiche im Ortskern

Schaffen von gut nutzbaren, privaten Frei- und Aufenthaltsbereichen (Außenwohnbereiche) im dicht bebauten Ortskern

Handlungsfeld
„Ortsbild / Denkmalpflege“

Ziele

- **Das historische Ortsbild u. die historischen Ortsstrukturen bewahren, deren hohe Potentiale nutzen und entwickeln**
- **Den historischen und erhaltenswerten Baubestand wertschätzen und Leerstände beseitigen**
- **Traditionelle handwerkliche Baudetails u. Baumaterialien fördern, eine qualitätvolle regionale Baukultur stärken**
- **Denkmalbewusstsein und die Identifikation mit dem historischen Ort stärken**

§ 10
Fachwerke

(1) Vorhandene, ursprünglich als Sichtfachwerk / Schmuckfachwerk angelegte Holzfachwerke sind zu erhalten.

(2) Die Freilegung ehemals auf Sicht konzipierter Fachwerke wird empfohlen.
Das Freilegen von nachträglich verputztem, konstruktivem Fachwerk bedarf der Zustimmung.

(3) Veränderungen an vorhandenen Fachwerken sind erlaubnispflichtig und nur zulässig, soweit sich kein Nachteil für das Gesamterscheinungsbild der Fassade ergibt.

16 I Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen

Beispiel einer Gestaltungssatzung einer vergleichbaren Gemeinde

Handlungsfeld **„Ortsbild / Denkmalpflege“**

Maßnahmen

OD 1
Gestaltungsfibel/
Gestaltungssatzung
Hinweise für die ortstypische Gestaltung von Gebäuden anhand von Text, Fotos, Skizzen

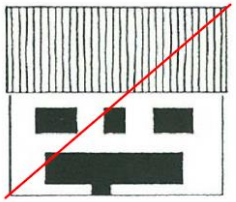
§ 9
Außenwände

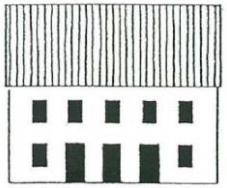
(1) Gebäudefassaden sind in der für Ebermannstadt typischen Fassadengrundform der Lochfassade bzw. als Fachwerkfassade mit rechteckigen, stehenden Einzelfenstern zu erstellen bzw. wiederherzustellen.
Konstruktionselemente und konstruktive Achsen müssen klar über alle Geschosse erkennbar und bis auf den Sockel herabgeführt werden.
Fassaden nebeneinanderstehender Gebäude dürfen nicht zu einer gestalterischen Einheit zusammengefasst werden.
Die Mindestpfeilerbreite im Erdgeschoss muss mindestens 40 cm betragen.

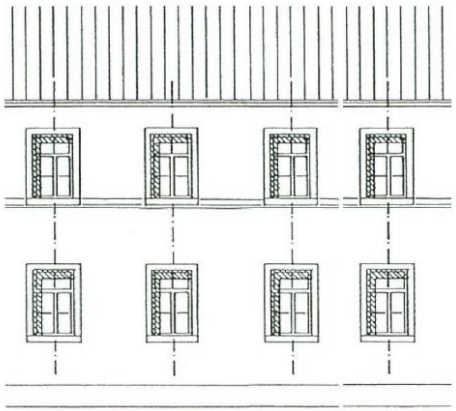
(2) Bei Hauptgebäuden ist als Material für massive Außenwände Sandstein regionaler Herkunft, verputztes Mauerwerk oder Fachwerk mit Mauerwerksausfachungen zulässig. Verputzte Außenwände sind als mineralischer Glattputz mit Farbanstrich, Spritzputz oder Kratzputz auszubilden. Stark strukturierte Putzarten sind nicht zulässig.

(3) Bei Nebengebäuden sind zusätzlich holzverkleidete Außenwände mit senkrechter Schalung zulässig.

(4) Vorhandene Gliederungselemente (Gesimse, Ornamente, Fenstergewände Faschen, etc.) sind zu erhalten und dürfen nicht überdeckt werden.
Gleiches gilt für Schmuckfachwerk.


so nicht...


... sondern so


Klare Fassadengliederung: Fensteröffnung werden axial angeordnet

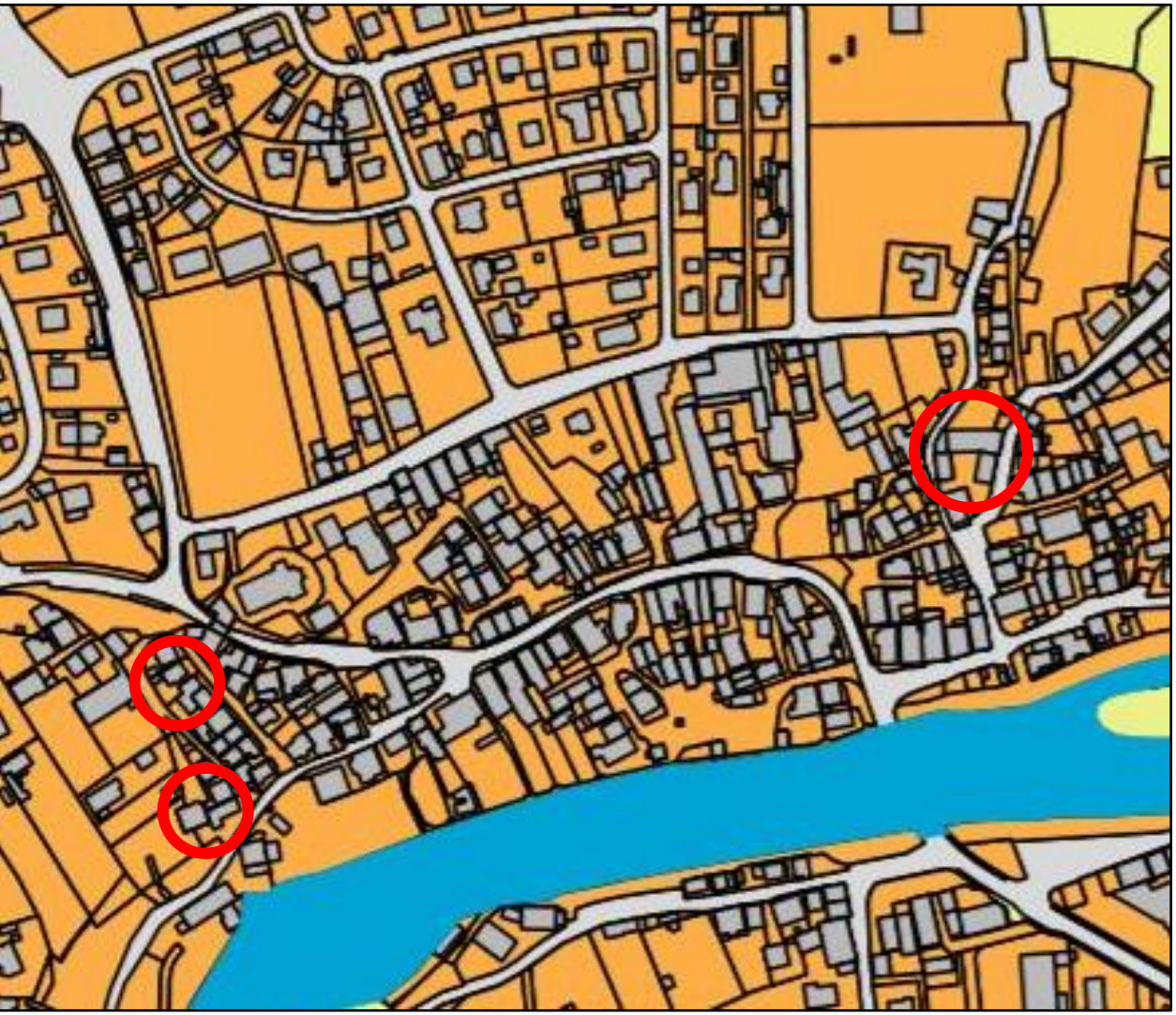
14 I Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen

Beispiel einer Gestaltungssatzung einer vergleichbaren Gemeinde

Handlungsfeld **„Ortsbild / Denkmalpflege“**

Maßnahmen

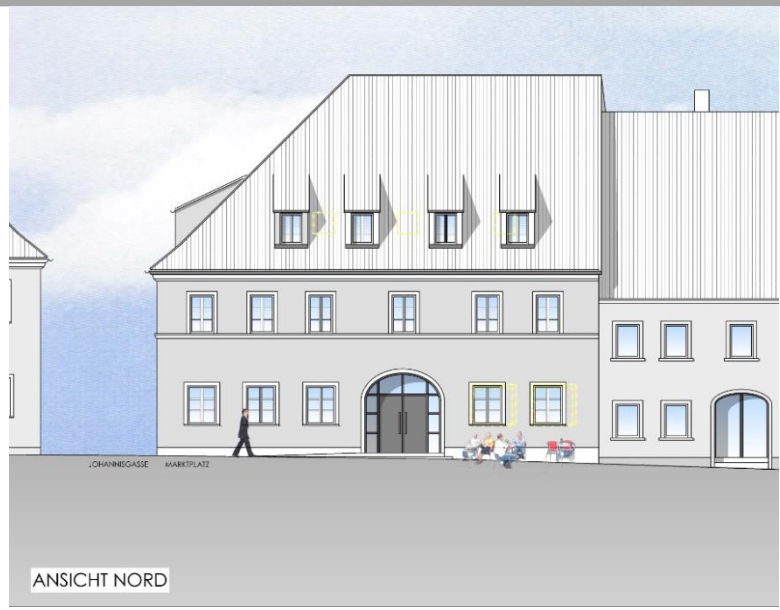
OD 1
Gestaltungsfibel/
Gestaltungssatzung
Hinweise für die ortstypische Gestaltung von Gebäuden anhand von Text, Fotos, Skizzen



Handlungsfeld „**Ortsbild / Denkmalpflege**“

Maßnahmen

OD 2
Sanierungs- und Nutzungs-konzepte für ausgewählte, denkmalpflegerisch bes. bedeutsame und orts-bildprägende Anwesen (z.B. Koppenhof, Neuburg 11 mit 9, Am Gummel 4 + 6)
Aufzeigen der grundsätzlichen Nutzungs- u. Gestaltungs-Möglichkeiten, Ermitteln des Kosten-aufwandes, Hinweis auf Förder- und steuerliche Absetzungsmöglichkeiten



Beispiel eines Sanierungs- und Nutzungskonzept
in einer vergleichbaren Gemeinde

Bestandsfoto Scheunenzeile in der Marktstraße

Handlungsfeld **„Ortsbild / Denkmalpflege“**

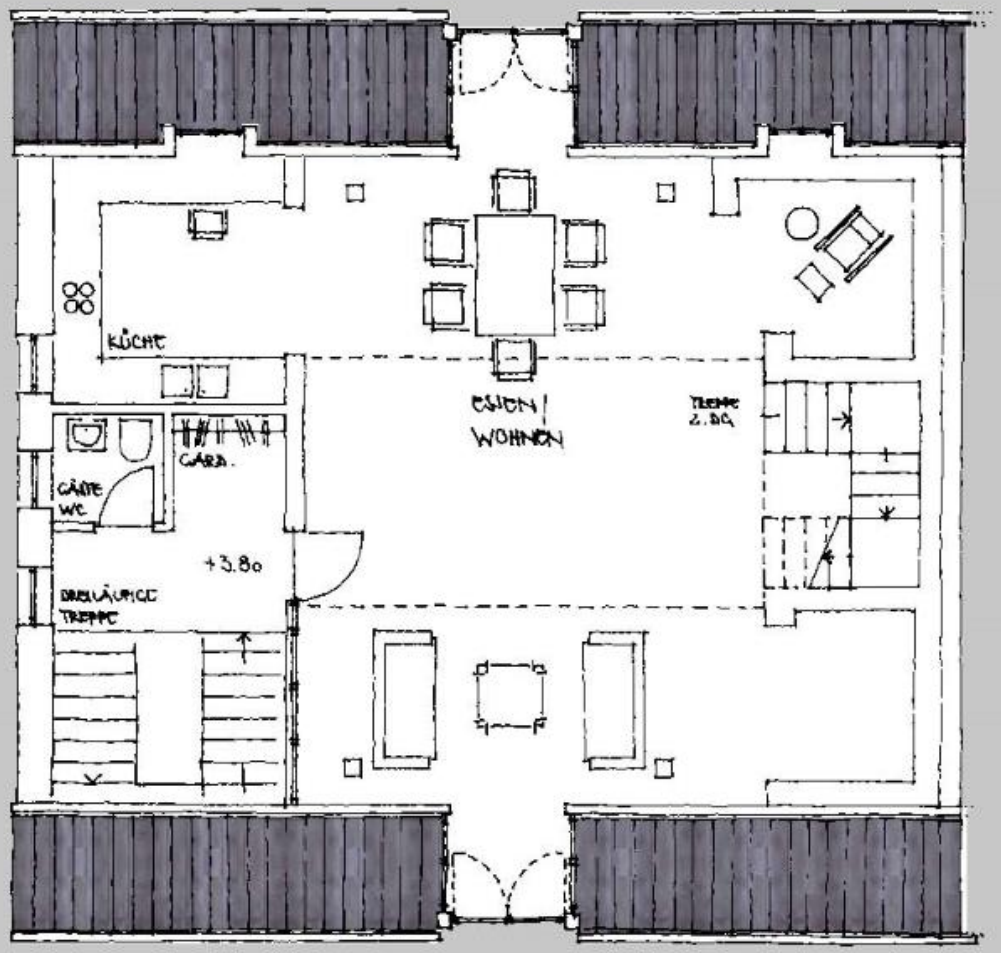
Maßnahmen

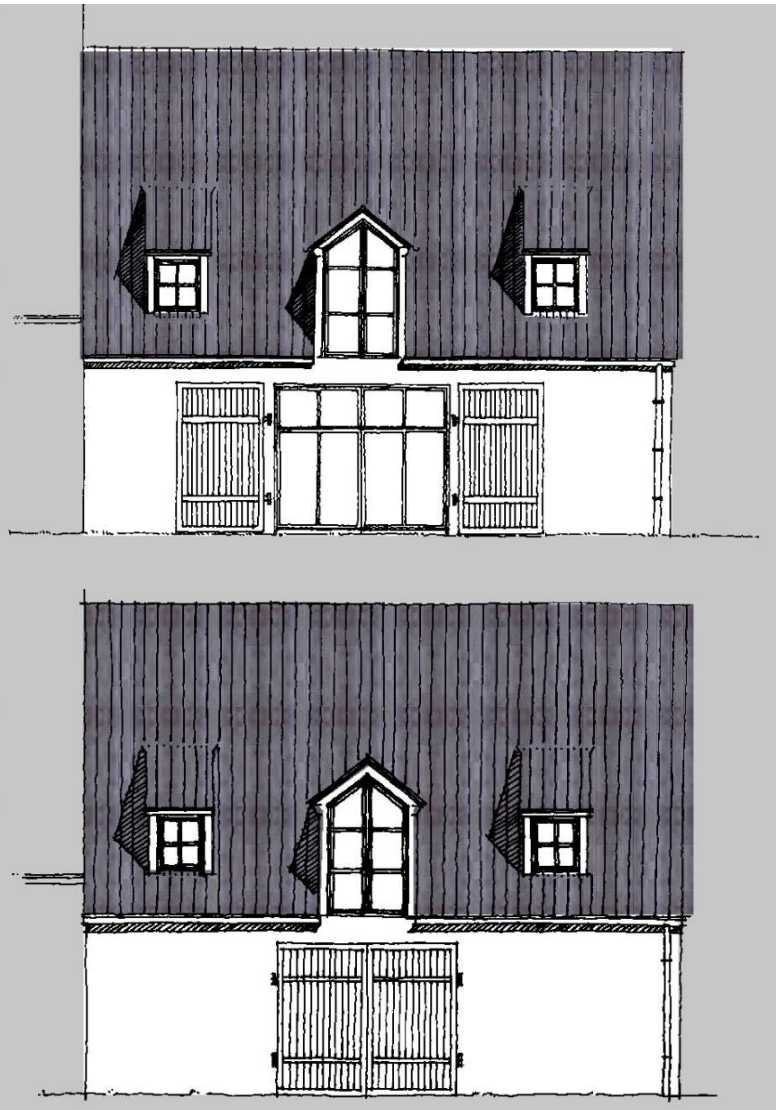
OD 3
Nachnutzungskonzepte für Scheunen

Aufzeigen von Nachnutzungsmöglichkeiten (z. B. Wohnen, Ferienwohnungen, Touristische Nutzung) der ortstypischen Scheunen

OD 4
Marktzeuln als Seminarstandort für Denkmalpflege

Themenschwerpunkt: Fachwerk





Beispiel eines Nachnutzungskonzeptes für ein Scheunenviertel in einer vergleichbaren Gemeinde

Skizze Gestaltungsmöglichkeit Ortsmitte Zettlitz

Handlungsfeld **„Zettlitz“**

Maßnahmen

Zettlitz1
Neugestaltung der Ortsmitte

Funktionale und gestalterische Entwicklung des angerartigen Platzbereiches,
Verbesserung der Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung von Parken, ÖPNV, verkehrssicheren Querungsmöglichkeiten etc.

Luftbild Zettlitz

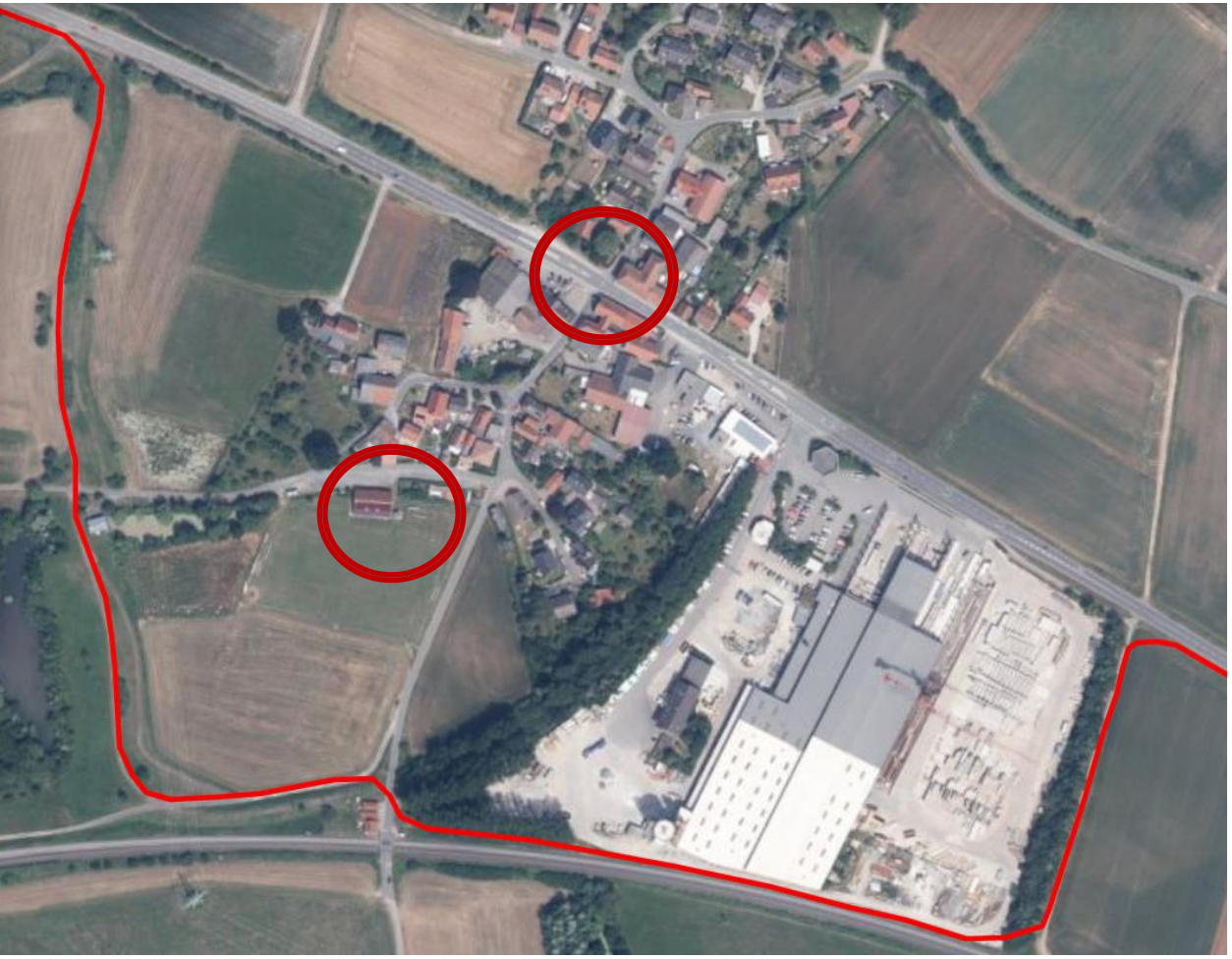
Quelle: www.bayernatlas mit zusätzlicher eigener Darstellung

Handlungsfeld **„Zettlitz“**

Maßnahmen

Zettlitz 2
Gestalterisch/ funktionale Aufwertung Umfeld Dorfgemeinschaftshaus

Zettlitz 3
Mehrgenerationentreffpunkt am Spielplatz



Luftbild Horb

Quelle: www.bayernatlas mit zusätzlicher eigener Darstellung

Handlungsfeld **„Horb“**

Maßnahmen

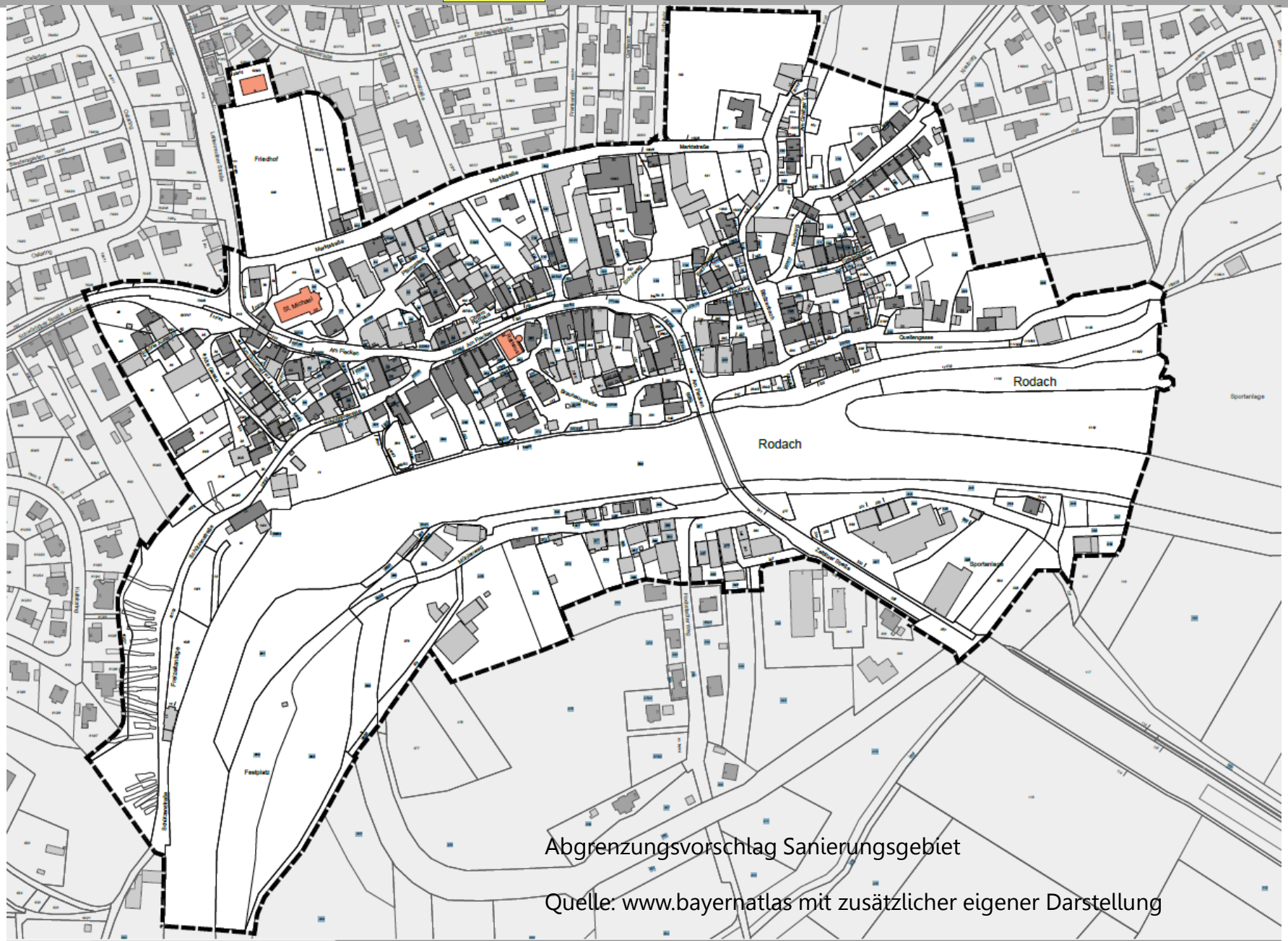
Horb1
Verlagerung Radweg

Horb 2
Neue Dorfmitte im Umfeld des Vereinsheims mit Kombination Feuerwehrhaus und Vereinsheim

Horb 3
Verkehrssichere und attraktive Gestaltung der Kreuzung B289 / Obristfelder Straße / Burgstaller

Sanierungsgebiet Erweiterung

Vorschlag für Abgrenzung



Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

Quelle: www.bayernatlas mit zusätzlicher eigener Darstellung

Danke