



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Stadt Scheinfeld

Impressum

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Huttenstraße 4
97072 Würzburg

T 0931 . 794 07 78 - 0
F 0931 . 794 07 78 - 20

info@schirmer-stadtplanung.de
www.schirmer-stadtplanung.de

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer
Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines M.Sc
Mathias Dargel M.Sc

Dezember 2014
Im Auftrag der Stadt Scheinfeld

in Kooperation mit:

WGF Landschaft
Prof. Dipl.-Ing. Gerd Aufmkolk
Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg

Salm & Stegen
Dr. Volker Salm
Steinheilstraße 15 a, 80333 München

Hinweis

In den nachfolgenden Texten wird auf die Schreibweise „Innen“ bei Begriffen wie zum Beispiel Bürger, Einwohner usw. zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet. Selbstverständlich sind stets gleichzeitig Frauen und Männer angesprochen.



1. Bürgermeister Claus Seifert

Inhalt

Vorwort

1	Einleitung	6
	Anlass der Planung / Methoden.....	7
2	Rahmenbedingungen	8
	Trends und Megatrends.....	10
	Lage im Siedlungs- und Landschaftsraum.....	12
	Lage im Verkehrsraum.....	14
	Vorgaben der Landesentwicklungsplanung.....	15
	Flächennutzungsplan.....	16
3	Stadt Scheinfeld - Ein Steckbrief	18
	Die Stadt und Ihre Ortsteile.....	20
	Die Stadt und Ihre Bewohner.....	22
	Wohnflächenbedarf.....	24
	Wirtschaft und Arbeit.....	26
	Natur und Landschaft.....	28
	Sport, Freizeit, Kultur und Tourismus.....	30
	Energie.....	34
	Verkehr und Erschließung.....	36
4	Die Kernstadt	38
	Die Stadt und ihre Geschichte.....	40
	Siedlungsentwicklung.....	42
	Räumlicher Bestand.....	44
	Nutzungen nach dem FNP.....	46
	Planungsrechtliche Situation.....	47
	Wohnflächenreserven.....	48
	Gewerbeflächenreserven.....	49
	Einzelhandel und Versorgung.....	50
	Bildung, Sport, Freizeit und Kultur.....	52
	Wohntypologien.....	54
	Wohnlagen.....	55
	Wärmebedarfsdichte und Siedlungstypologien.....	56
	Verkehr und Erschließung.....	58
	Stärken-Schwächen Analyse.....	60

5	Die Altstadt.....	64
	Räumlicher Bestand.....	66
	Stadtstruktur.....	68
	Nutzungen.....	70
	Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen.....	72
	Leerstand.....	74
	Gebäudezustand.....	76
	Energie.....	78
	Eigentümer.....	80
	Stadtgestalt.....	82
	Stärken - Schwächen.....	84
6	Leitbilder und Strategien.....	88
	Leitbild Kernstadt.....	90
	Leitbild Altstadt.....	94
	Strategiekonzept Flächennutzung.....	96
	Strategiekonzept Verkehr.....	98
	Strategiekonzept Freiraum und Landschaft.....	100
	Strategiekonzept Energie.....	102
7	Rahmenplan.....	106
	Die Handlungsfelder.....	108
	Lebendige Altstadt.....	110
	Scheine-Aue.....	120
	Altstadtring, Stadtsee und Parkanlage.....	126
	Stadteingang Süd.....	132
	Gewerbegebiet West.....	138
	Wohnen und Leben.....	139
	Tourismus und Marketing.....	140
	Einzelhandel und Gewerbe.....	143
	Energie und Klimaschutz.....	145
8	Projekt- und Maßnahmenübersicht.....	150
9	Anhang.....	164
	Dokumentation der Fachforen.....	166
	Dokumentation der Bürgerwerkstätten.....	173
	Dokumentation - Auswertung des Fragebogens an die Bürger.....	202
	Quellenverzeichnis.....	210

EINLEITUNG

Anlass der Planung

Ausgangslage

Die Stadt Scheinfeld beabsichtigt die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK). Hiermit sollen auf der Grundlage der bereits umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der letzten 30 Jahre das Erreichte bilanziert und die Weichenstellung für die zukünftige Stadtentwicklung vorgenommen werden.

Dabei ist auch zu überprüfen, inwieweit die aktuelle Kulisse des Städtebauförderungsprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ auch zukünftig eine tragfähige Fördergrundlage darstellt.

Neben den städtebaulichen Fragestellungen werden auch die Themen Landschaft und Tourismus, Einzelhandel und Versorgung, Wohnen und Arbeit sowie Verkehr und erneuerbare Energien behandelt und in eine gesamtstädtische Entwicklungsperspektive eingebunden. Ziel ist ein fortschreibungsfähiges, städtebauliches Handlungskonzept, das die räumlichen und thematischen Felder herausarbeitet, die für die zukünftige Entwicklung der Stadt von zentraler Bedeutung sind, und entsprechende Maßnahmen und Projekte beschreibt. Dabei stehen im Mittelpunkt die Stärkung und der Ausbau der Stadt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit hoher Freizeitqualität und guter Versorgungsstruktur, um auch langfristig eine Kerngröße von ca. 4.600 Einwohnern zur Sicherung der bestehenden Infrastruktur gewährleisten zu können.

Fragestellungen

Folgende Themenfelder sind im Rahmen des Planungsprozesses eingehender zu behandeln:

- Welche Ziele konnten im Zuge der vergangenen Stadtsanierung erreicht werden und welche Aufgaben und Handlungsfelder stellen sich für die Zukunft? Welche Anforderungen stellt der demographische Wandel an die zukünftige Stadtentwicklung?
- Wie kann die Altstadt als Wohn-, Arbeits- und Versorgungsstandort gestärkt und entwickelt werden und welche Entwicklungschancen bieten sich für das einzelne Grundstücke bzw. Leerstände?
- Wie kann die Stadt auf den bestehenden energetischen Wandel bestmöglich vorbereitet werden und welche Möglichkeiten bestehen zur Lösung des Zielkonflikts zwischen Denkmalschutz und erneuerbaren Energien?
- Wie kann vor dem Hintergrund steigender Mobilitätskosten die Verknüpfung der Funktionen Wohnen, Versorgung, Arbeiten, Freizeit verbessert und das Mobilitätsangebot erweitert werden?
- Wie können die Zukunftsperspektiven für die Jugend am Ort verbessert und wie kann eine Mitwirkung der Jugendlichen im Planungsprozess erreicht werden?

Kooperatives Verfahren

Kommunales Handeln ist heute mehr denn je auf die Mitwirkung der Bürger und die aktive Beteiligung örtlicher Akteure angewiesen. Die Bürger und die örtlichen Akteure aus Wirtschaft, Kultur und Verwaltung sind deshalb aktiv in den Planungsprozess über unterschiedliche Foren der Beteiligung einzubinden. Hierin liegt ein wichtiger Schlüssel auch für die Aktivierung privaten Kapitals. Der Dialog mit den Bürgern sollte im Rahmen des Planungsprozesses zur Stadtentwicklung projekt- und umsetzungsbezogen geführt werden. Der Bürgerdialog wird durch den Stadtplaner moderiert und ist damit unmittelbar ohne Informationsverlust der konzeptionellen Arbeitsebene zugeordnet.

Die Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts erfolgt in einer interdisziplinär besetzten Arbeitsgruppe. Die Aufgaben sind hier so verteilt, dass die stadtplanerische Grundlagen- und Konzeptarbeit bei Bedarf durch Fachbeiträge und Beratung ergänzt wird.

Für den räumlichen Bereich Landschaft und Freiraum erfolgt eine Beratung durch das Büro WGF Landschaft aus Nürnberg. Der Bereich Tourismus und Einzelhandel wird durch Dr. Salm vom Büro Salm & Stegen aus München abgedeckt.

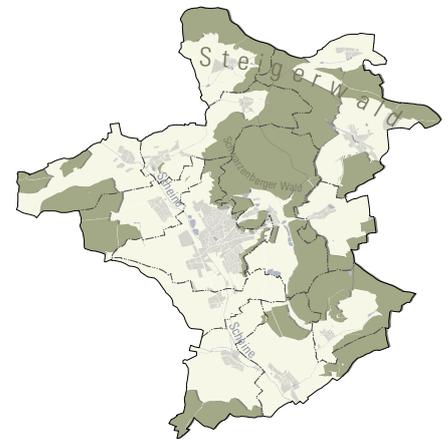
Stufenweise

Konzepterarbeitung

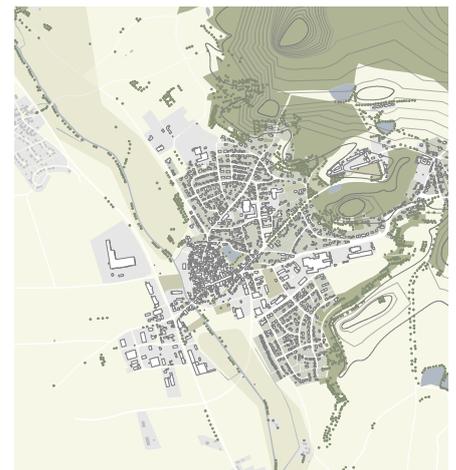
Das stufenweise Vorgehen gewährleistet mit zunehmender Untersuchungsschärfe eine nachvollziehbare Ableitung von Zielen, Konzepten und Maßnahmen auf der Grundlage einer Stärken/Schwächen- bzw. Potenzial/Risiko-Analyse.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung werden folgende Ebenen untersucht:

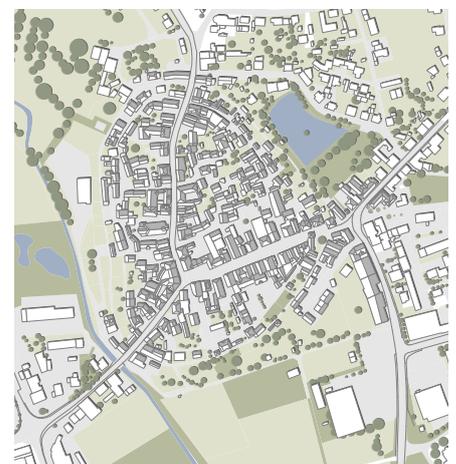
- Die gesamtörtliche Ebene betrachtet das Verhältnis von Stadt und Umland sowie das Verhältnis von Kernstadt und Ortsteilen. Es werden die übergeordneten Zielsetzungen definiert und teilräumliche Handlungsfelder in den gesamtstädtischen Rahmen eingebunden.
- Der Kernort wird auf der teilräumlichen Ebene behandelt. Hier werden strukturelle Lösungsansätze und konkrete Aussagen zur städtebaulichen Struktur dargestellt.
- Die Altstadt wird detailliert im Sinne einer Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB untersucht.
- Es werden Maßnahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele in den Schwerpunktbereichen benannt. In einem Projektkatalog werden abschließend die Projekte und Maßnahmen für die Stadt Scheinfeld zusammengefasst. Der Projektkatalog zeigt gemeinsam entwickelte Bausteine auf, die synergetisch zur Stärkung der Stadt Scheinfeld beitragen.



1. Grobanalyse der Gesamtstadt



2. Analyse der Kernstadt



3. Feinuntersuchung der Altstadt



Rahmenbedingungen

1

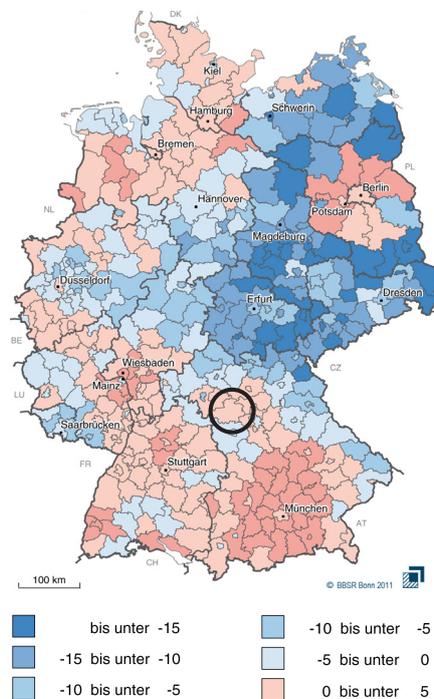
Trends und Megatrends
Lage im Siedlungs- und Landschaftsraum
Lage im Verkehrsraum
Vorgaben der Landesentwicklungsplanung
Flächennutzungsplan

RAHMENBEDINGUNGEN

Trends und Megatrends

Megatrends verändern die Rahmenbedingungen unseres Alltags und die Rahmenbedingungen für unser Leben und Wirtschaften. Sie entziehen sich weitgehend der Beeinflussung lokalen Handelns und besitzen Allgemeingültigkeit. Dazu gehören die globalen Veränderungen des 21. Jahrhunderts wie beispielsweise die Klimaerwärmung, die Globalisierung der Wirtschaft oder der demographische Wandel. Kleiräumige Entwicklungschancen werden maßgeblich von übergeordneten Entwicklungstrends bestimmt. Dies betrifft insbesondere die Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft. Folgende Megatrends sind von Bedeutung:

1. Die Bevölkerungsentwicklung wird geprägt sein durch Menschen mit einem höheren Durchschnittsalter und einer differenzierten ethnischen Zusammensetzung. Ihre räumliche Verteilung wird bei einer insgesamt schrumpfenden Einwohnerzahl extrem unterschiedlich sein.
2. Die Globalisierung der Wirtschaft bewirkt eine abnehmende Standortbindung der Unternehmen. Standorte müssen sich der nationalen und internationalen Konkurrenz stellen. Das Arbeitsplatzangebot im produzierenden Bereich folgt globalen Strategien.
3. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist durch weitere Konzentrationsprozesse geprägt. Das bedeutet weniger, aber größere Betriebe.

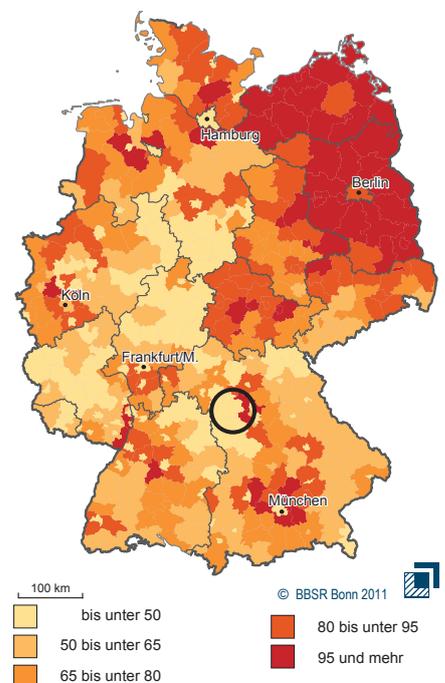


Entwicklung der Bevölkerung 2010 - 2025 in Prozent (obere Variante)¹⁾

Trend der Bevölkerungsentwicklung

Seit 2003 schrumpft die Einwohnerzahl Deutschlands. Ein Großteil der Regionen ist davon betroffen. Bevölkerungswachstum gibt es fast nur noch um die Großstädte und in den Agglomerationszentren Süd- und Westdeutschlands.

Im Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim wird gemäß der Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung die Bevölkerung stabil bleiben (0 bis unter 5 % in der oberen Variante, bzw. -5 bis unter 0 % in der unteren Variante).

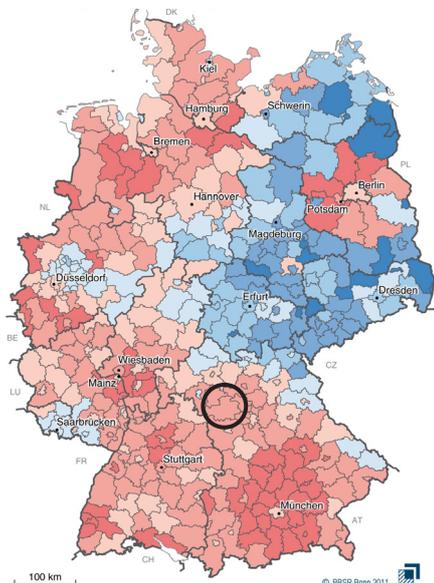


Veränderung der Zahl der über 80-jährigen 2010 - 2025²⁾

Trend der Entwicklung der Hochbetagten

Der Alterungsprozess von Regionen ist langfristig unumkehrbar. Der Osten Deutschlands ist davon besonders stark betroffen. Während das Durchschnittsalter im Prognoseraum im Jahr 2010 noch bei 41 bis unter 43 Jahren lag, wird für das Jahr 2030 ein durchschnittliches Alter von 46 bis unter 47,5 Jahren prognostiziert. Dabei steigt insbesondere die Zahl der Hochbetagten deutlich an. Bis 2025 wird es voraussichtlich bis unter 50 % mehr über 80-jährige geben als 2005. Eng damit verbunden ist die Bedarfsentwicklung für Wohnraum und Infrastruktur z.B. für die Pflege.

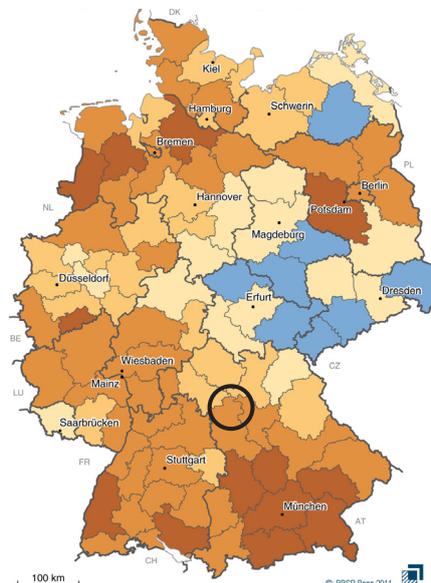
1 BBSR: Wohnungsmarktprognose 2025 / 2 BBSR: Raumordnungsbericht 2011 / 3 BBSR: Raumordnungsprognose 2030



Entwicklung der Haushalte 2010 - 2025 in Prozent (obere Variante) ¹⁾

Entwicklung der Zahl der Haushalte

Neben dem Wandel der Dynamik und der Alterung der Bevölkerung ist die Individualisierung der Bevölkerung ein weiterer Aspekt, der bei der Betrachtung der privaten Haushalte deutlich wird. Immer mehr Menschen leben in kleinen Haushalten (Singles oder Paare), während die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen (Familien) deutlich abnimmt. Die Anzahl der Haushalte steigt damit im Westen Deutschlands insgesamt an. Für den Landkreis wird eine Zunahme der Anzahl der privaten Haushalte von 5 - 10 % prognostiziert.



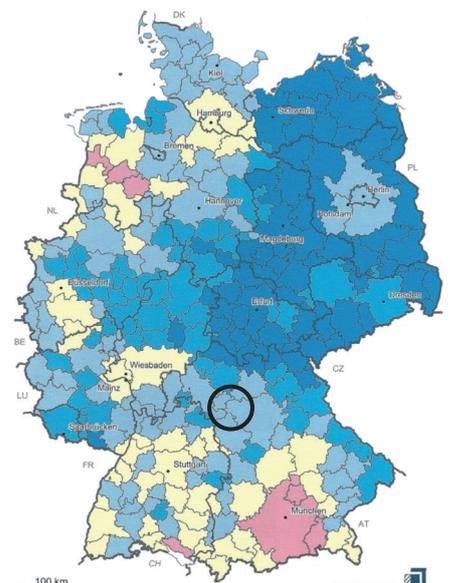
Entwicklung der Wohnflächennachfrage 2010 - 2025 in Prozent ¹⁾

Entwicklung der Wohnflächennachfrage

Neben der steigenden Zahl der privaten Haushalte steigt auch die durchschnittliche Wohnungsgröße je Person. Unter anderem durch die steigende Zahl der kleinen Haushalte ergibt sich ein steigender Wohnflächenbedarf, so dass trotz gleich bleibender Bevölkerungszahl auch zukünftig ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen besteht.

Entwicklung der Zahl der Erwerbspersonen

Durch den demographischen Wandel verschiebt sich auch die Situation auf dem Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbs-

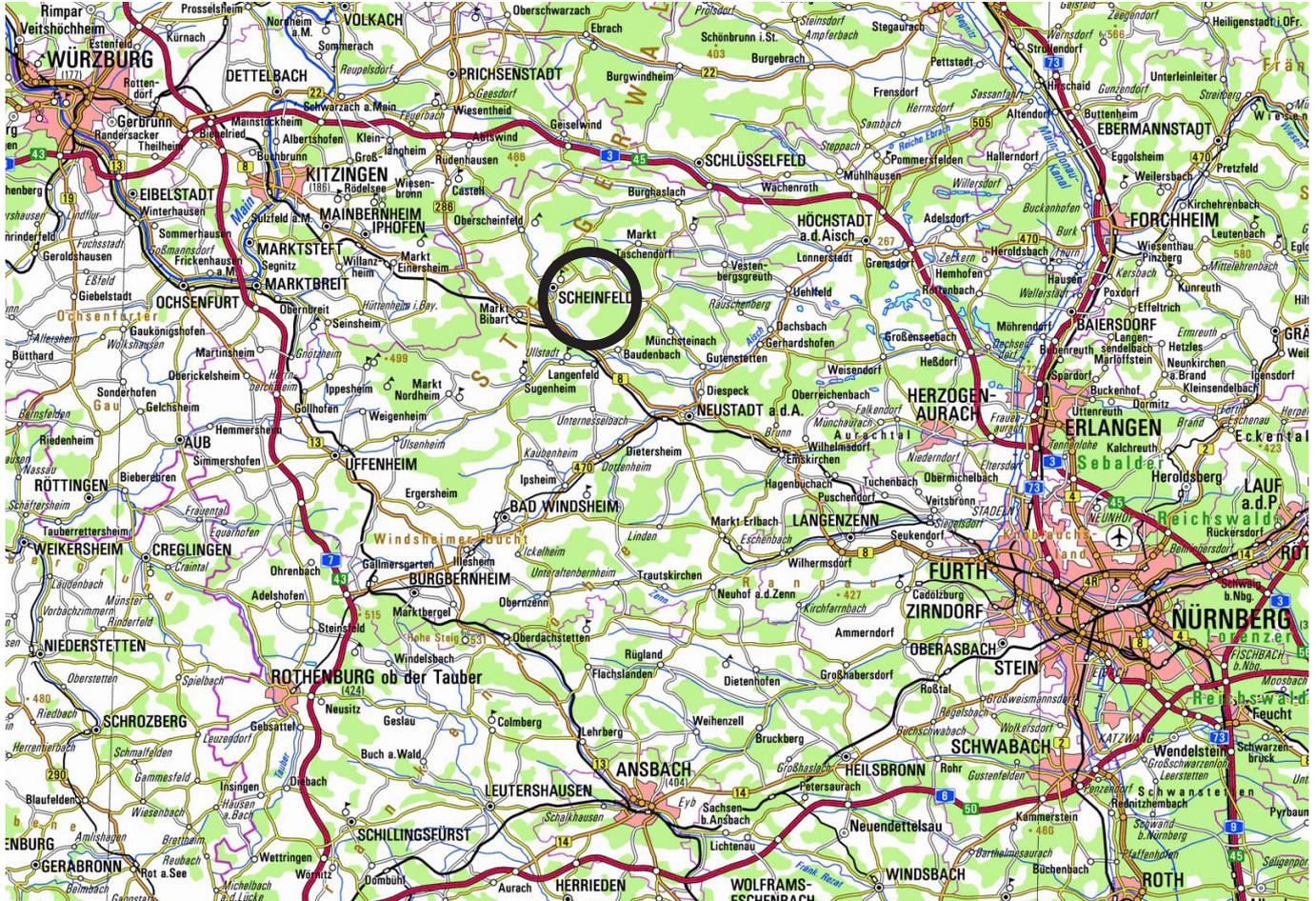


Entwicklung der Zahl der Erwerbspersonen 2010 - 2025 in Prozent ³⁾

personen nimmt ab, weil die hinzu kommenden Jahrgänge schwächer sind als die Anzahl derer, die in den Ruhestand gehen. Insbesondere in Süddeutschland wird ein deutlicher Mangel an qualifizierten jungen Arbeitskräften erwartet. Eine Stabilisierung ist hier ausschließlich durch Wanderungsgewinne möglich. In der Stadt-Land-Region werden bis zum Jahr 2030 voraussichtlich 10 bis 20 % weniger Erwerbstätige am Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen.

RAHMENBEDINGUNGEN

Lage im Siedlungsraum

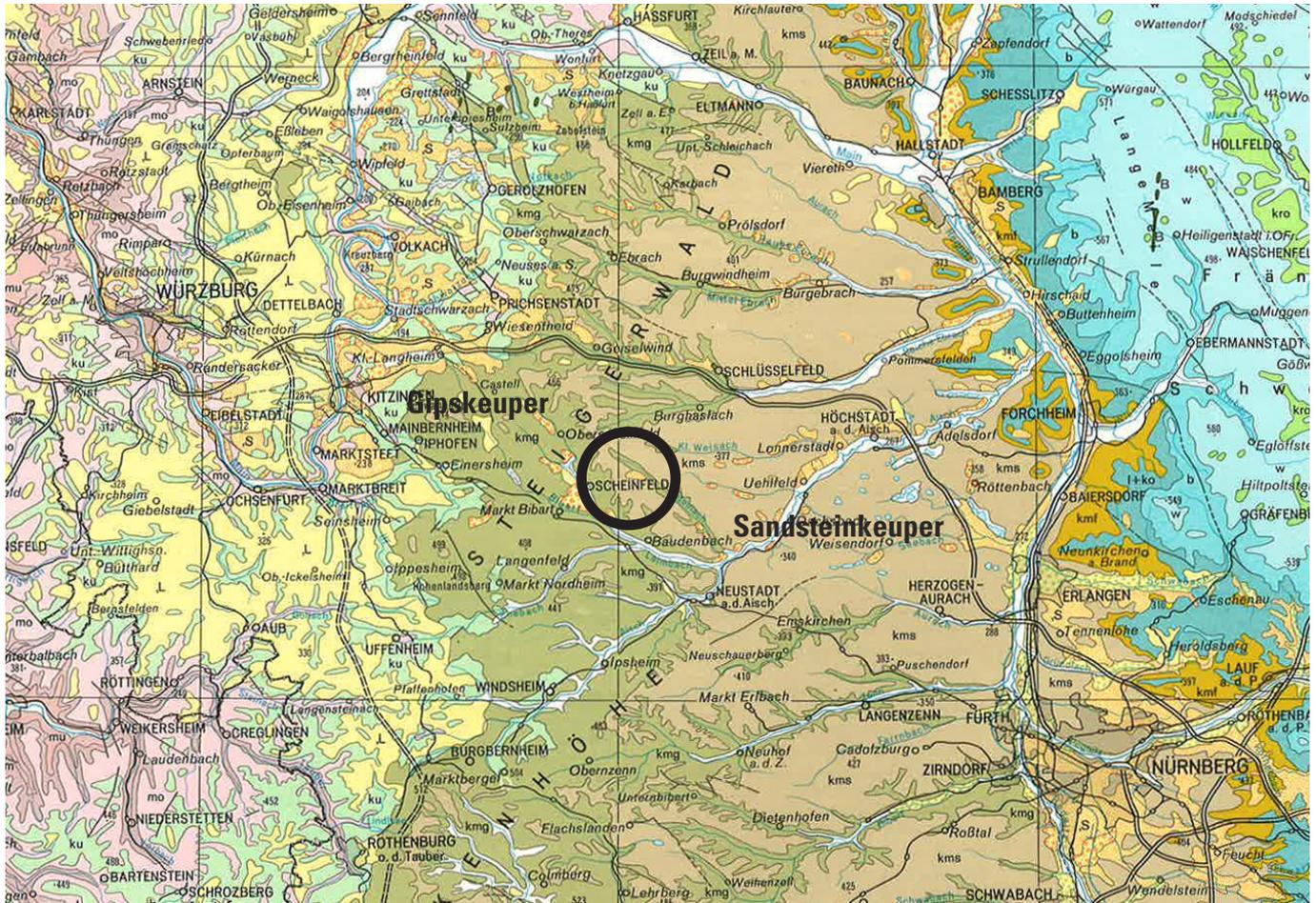


Topographische Übersichtskarte : Bayerische Vermessungsverwaltung (2013)

Lage im Siedlungsraum

Scheinfeld ist eine fränkische Stadt im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Die Kreisstadt Neustadt a. d. Aisch befindet sich ca. 20 km südöstlich. Die nächstgelegenen Verdichtungsräume sind Nürnberg-Fürth-Erlangen, ca. 55 km südöstlich, bzw. Würzburg, ca. 50 km nordwestlich von Scheinfeld

Lage im Landschaftsraum



Geologische Karte von Bayern: Bayerisches Geologisches Landesamt

Lage im Landschaftsraum

Naturräumlich ist die Stadt Scheinfeld in einer waldreichen Landschaft gelegen, die zudem grünland- und ackerlandgeprägte offene und strukturreiche Kulturlandschaften aufweist. Bezeichnet wird die Naturraum-Hauptregion als *Fränkisches Keuper-Lias-Land* bzw. Steigerwald, als Teil der Keuperstufenlandschaft. Der Scheinfeld unmittelbar umgebende Keuper ist der Gipskeuper im Westen und der Sandsteinkeuper im Osten.

RAHMENBEDINGUNGEN

Lage im Verkehrsraum



Straßenübersichtskarte: Bayerische Vermessungsverwaltung (2013). (Staatsstraßen unvollständig)

Lage im Verkehrsraum

Scheinfeld ist durch die ca. 20 km nördlich entfernten Autobahnauffahrten Schlüsselfeld und Geiselwind an die A 3 und damit an das nationale und international Fernstraßennetz angeschlossen.

Über die Staatsstraßen St2261 und St2421 besteht Anschluss an die Bundesstraße B 8, welche die ca. 50 km entfernte Stadt Würzburg und ca. 65 km entfernte Stadt Nürnberg verbindet. Der Flughafen Nürnberg ist über den motorisierten Individualverkehr in ca. einer

Stunde Fahrtzeit zu erreichen.

Anbindung an den Schienenverkehr ist durch die Bahnhaltestelle Markt Bibart gegeben, von der die Oberzentren Würzburg und Nürnberg zu erreichen sind.

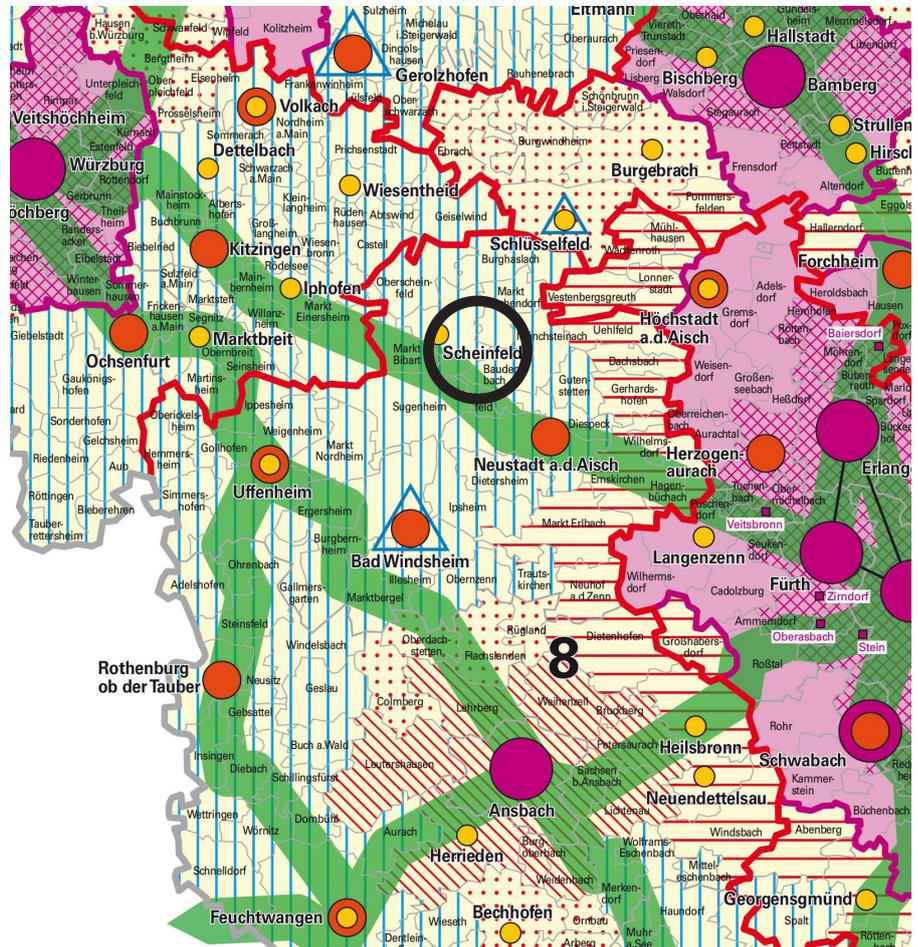
Vorgaben der Landesentwicklungsplanung

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

- Kleinzentrum
 - Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
 - Unterzentrum
 - Bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum
 - Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum
 - Grenze der Nahbereiche
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele Landesentwicklungsprogramm Bayern

- Großer Verdichtungsraum
- Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum
- Äußere Verdichtungszone
- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
- Grenze der Region
- Grenze der Mittelbereiche



Strukturkarte Regionalplan: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) (2008); *Karte enthält keine Grundzentren

Der Regionalplan

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken aus dem Jahr 2008 weist Scheinfeld als Unterzentrum innerhalb eines ländlichen Teilraums aus, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung verläuft südlich der Stadt. Bis zur Anpassung des Regionalplans an die fortgeschriebenen Ziele des LEP 2013 wird Scheinfeld einem Grundzentrum gleich gestellt.

Als Grundzentrum übernimmt die Stadt Scheinfeld eine zentralörtliche Versorgungsfunktion für mindestens eine weitere Gemeinde und soll zudem einen tragfähigen Nahbereich aufweisen. Güter und Dienstleistungen des Grundbedarfs sollten der Bevölkerung des Nahbereichs der Gemeinde in zumutbarer Erreichbarkeit zur Verfügung stehen. Der aktuelle Nahbereich der Stadt Scheinfeld umfasst die Gemeinden Markt Bibart, Markt Oberscheinfeld und Markt Taschendorf. Die Stadt hat damit

einen Versorgungsauftrag für rund 8.700 Einwohner des Nahbereichs. Der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich wird im LEP 2013 mit 7.880 Einwohnern beziffert. Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels bis rund 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig - Einzelhandel mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

RAHMENBEDINGUNGEN

Flächennutzungsplan

Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 18.06.2001 in der überarbeiteten Fassung vom 22.06.2001 stellt neben den bestehenden Wohn-, Gewerbe-, Wald-, Grün- und Landwirtschaftsflächen auch geplante Wohn- bzw. Gewerbeflächen dar.

Somit kann sichergestellt werden, dass die Stadt über die rechnerisch ermittelten Bedarfsflächen an Wohnbauland und im Sinne der Prosperität über die nötigen Gewerbeflächenpotentiale verfügt.

Die vorgesehenen Flächen für Wohnbauland und Gewerbe bzw. Mischnutzung werden für die Stadt Scheinfeld mit jeweils ca. 35 ha und 15 ha angegeben. Augenscheinlich in der Darstellung des Flächennutzungsplans sind die umfassenden landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Scheinfeld umfasst eine Fläche von ca. 4.500 ha mit einer nahezu zentral gelegenen Kernstadt. Die Fläche des Naturparks Steigerwald innerhalb der Gemarkung beträgt ca. 40 % der gesamtstädtischen Fläche.

Mit ca. 2.400 ha Ackerland-/Grünland und ca. 1.800 ha Waldfläche (zusammen ca. 94 % der Stadtfläche) und einer Siedlungsfläche von ca. 213 ha erfährt die Gesamtstadt Scheinfeld eine deutlich ländliche Prägung. Die 13 weiteren Ortsteile verteilen sich über das Stadtgebiet und sind aufgrund der Waldflächen und der Topographie teilweise deutlich von der Kernstadt abgegrenzt.

	Wohnbauflächen		Wasserflächen
	allg. Wohngebiete		Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	gemischte Bauflächen		Hochwasserrückhaltebecken
	Dorfgebiete		Überschwemmungsgebiet
	Mischgebiete		Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
	gewerbliche Bauflächen		Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser
	Gewerbegebiete		Schutzgebiet für Oberflächengewässer
	Industriegebiet		Flächen für Abgrabungen oder für Gewinnung von Bodenschätzen Folgenutzung Biotopentwicklung
	Sonderbauflächen		Flächen für die Landwirtschaft
	sonstiges Sondergebiet 11 B BauVO für Erholung und Freizeit, z.B. Sportflächen, Festhalle, Freibad, Campingplatz, usw.		Flächen für die Forstwirtschaft
	Gemeinbedarfflächen		Best. Richtfunktrasse mit Angabe der max. zulässigen Gebäudehöhen z.B. 43 m
	öffentliche Verwaltungen		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 Baugesetzbuch)
	Schule		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern
	sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
	kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Landschaftsschutzgebiet
	sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Naturpark (hier Naturpark Steigerwald)
	Post		Naturdenkmal
	Feuerwehr		geschützter Landschaftsbestandteil
	Autobahn oder autobahnähnliche Straßen		Biotop gem. Art. 6d Abs. 1 Satz 1 Bay.N. Sch.G. Mit Nummerierung gem. Biotopkartierung Stand 1998
	sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen		Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (hier Bodendenkmale)
	Ortsdurchfahrtsgrenze Erschließungs- und Verknüpfungsbereich		Flächen für Bahnanlagen
	bzw. 40,00 m Baubeschränkungszone		mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Abstandsflächen für Bauverbot oder Baubeschränkungen
	geplante überörtliche und örtliche Hauptverkehrsflächen		Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen z.B. E = Elektrizität
	Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone gemäß Art. 23 (1) bzw. Art. 24 (1) Bay. Straßen- und Wegegesetz		Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen z.B. G = Gas, W = Wasser, KAN = Kanal
	anbaufreie Strecke mit 20,00 m Anbauverbots-Parkflächen		Gemeindegrenzen
	Versorgungsfächen		Eingrünung von Baugeländen
	Elektrizität		Änderungspunkt z.B. Nr. 4
	Gas		Best. Bebauungsplan (siehe Erneuerungsbericht)
	Wasser		Sanierungsgebiet
	Abfall		
	Abwasser		
	Grünflächen		
	Parkanlage		
	Zeltplatz		
	Badeplatz, Freibad		
	Friedhof		
	Dauerkleingärten		
	Sportplatz		
	Spielplatz		



Scheinfeld - Ein Steckbrief



2

Die Stadt und ihre Ortsteile
Versorgung / soziale Infrastruktur
Einwohnerentwicklung
Wohnflächenbedarf
Wirtschaft und Arbeit
Natur und Landschaft
Sport, Freizeit, Kultur und Tourismus
Energie
Verkehr und Erschließung

SCHEINFELD - EIN STECKBRIEF

Die Stadt und ihre Ortsteile



Stadt Scheinfeld mit Schloss Schwarzenberg

Bevölkerungsverteilung

Die Stadt Scheinfeld hat 4.583 Einwohner (Stand 31.12.2012). Davon wohnen 2.913 Einwohner, ca. 64 % in der Kernstadt (Stand: 07.05.2014). Daraus folgt eine deutliche Einwohnerkonzentration in der Kernstadt gegenüber den übrigen Stadtteilen. Die weiteren Einwohner verteilen sich auf die insgesamt 13 Ortsteile.

Ortsteile

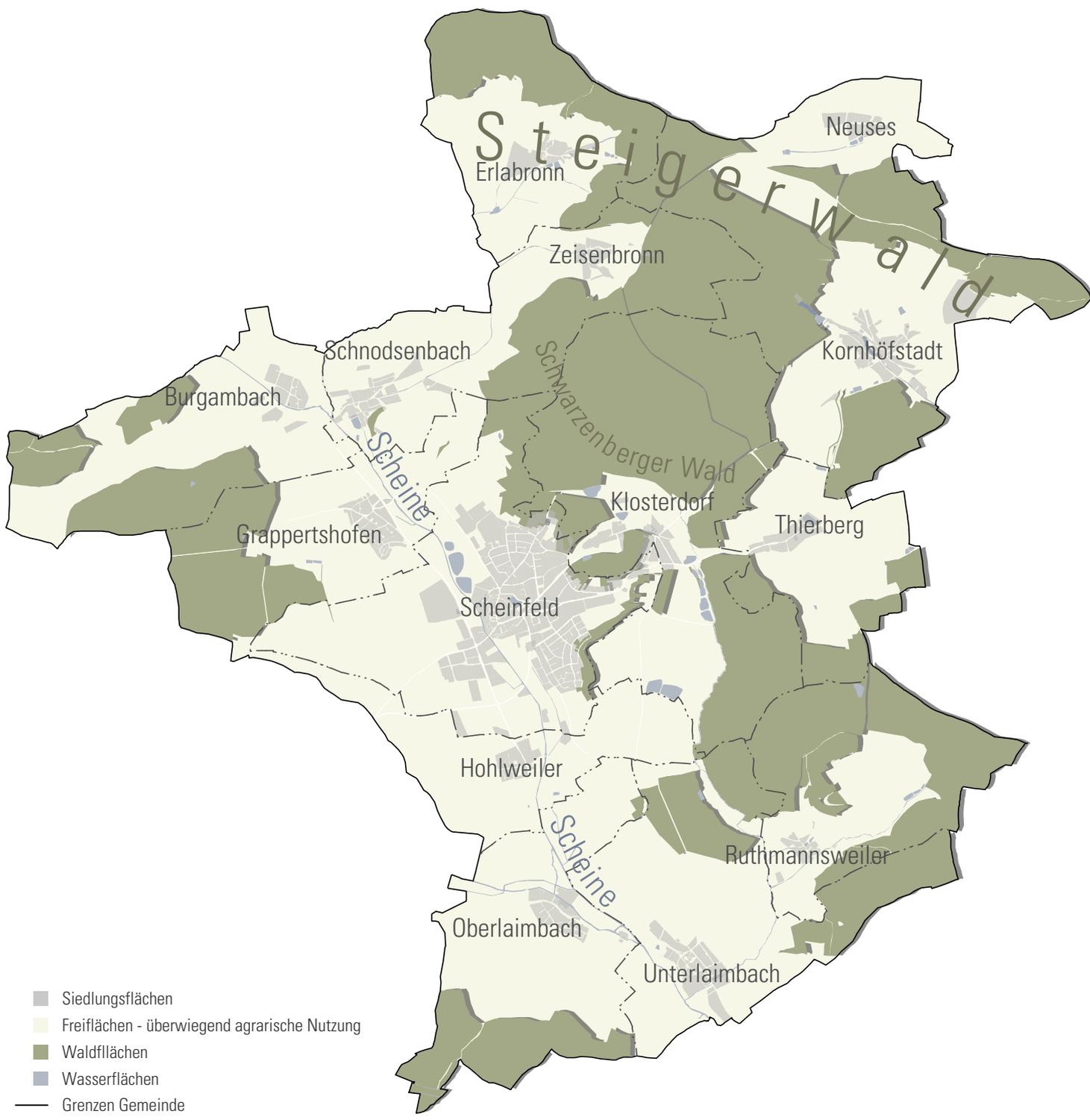
Im Nordwesten von Scheinfeld liegen die drei ehemals selbständigen Orte Grapertshofen, Schnodsenbach und Burgambach, die im Zuge der Gebietsreform im Jahr 1972 eingemeindet wurden.

Nördlich der Kernstadt befinden sich die Orte Erlabronn und der ehemalige Schnodsenbacher Ortsteil Zeisenbronn, die ebenfalls eingemeindet wurden. Im Süden von Scheinfeld liegen die bis zur Gebietsreform selbständigen Orte Oberlaimbach, Unterlaimbach und Ruthmannsweiler. Im Süden und Westen von

Scheinfeld liegen die Stadtteile Hohlweiler, Thierberg und Klosterdorf. Die Orte Hohlweiler (zusammen mit Grapertshofen) und Thierberg waren bis zur Gebietsreform eigenständige Gemeinden. Klosterdorf hingegen ist unter anderem auf Grund der räumlichen Nähe zu Scheinfeld ein Stadtteil von Scheinfeld.

Räumliche Prägung

Der Osten ist in Teilen durch Höhenrücken mit Waldflächen geprägt - dem Schwarzenberger Wald als Teil des Steigerwaldes. Der Westen zeichnet sich weitgehend durch die agrarisch genutzten Flächen, der Scheine und der dazugehörigen Scheine-Aue aus. Inmitten dieser Kulturlandschaftsräume, begrenzt durch die Scheine im Osten und die Hangkanten des Schwarzenberger Waldes im Westen liegt die Stadt Scheinfeld, mit einer deutlich unterscheidbaren Konzentration von Wohn- und Gewerbeflächen gegenüber der umliegenden Ortsteile.



- Siedlungsflächen
- Freiflächen - überwiegend agrarische Nutzung
- Waldflächen
- Wasserflächen
- Grenzen Gemeinde
- Grenzen Gemarkung

Raumlicher Bestand

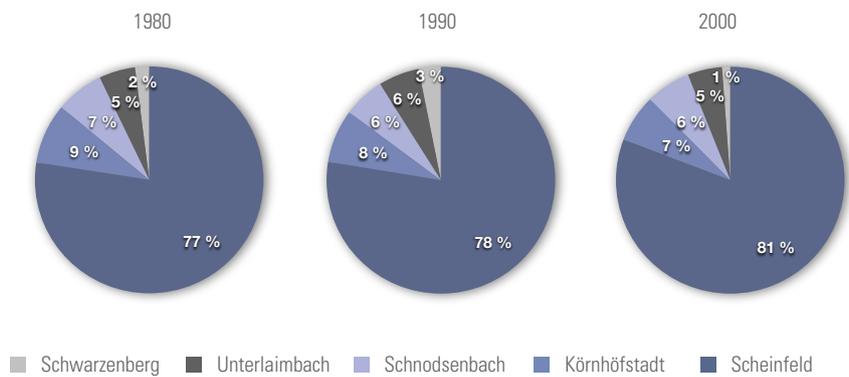
SCHEINFELD - EIN STECKBRIEF

Die Stadt und Ihre Bewohner

Bevölkerungsverteilung

Deutlich zu erkennen ist eine Einwohnerkonzentration von ca. 4/5 der gesamten Einwohnerzahl Scheinfelds in der Stadt Scheinfeld.

Bevölkerung nach Ortsteilen¹



Bevölkerungsentwicklung

Nach einem parabelförmigen Anstieg der Bevölkerung zu Beginn des 20. Jahrhunderts bis in die 50er Jahre folgte ein Abwärtstrend von ca. 4.700 auf 4.200 Einwohnern. Anfang der 90er Jahre bis 2012 war wieder ein leichter Aufwärtstrend zu verzeichnen. Die Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung geht in der Hauptvariante mit konstanten Trends von einem Rückgang der Bevölkerung um 1% für den Zeitraum von 2012 - 2021 aus.

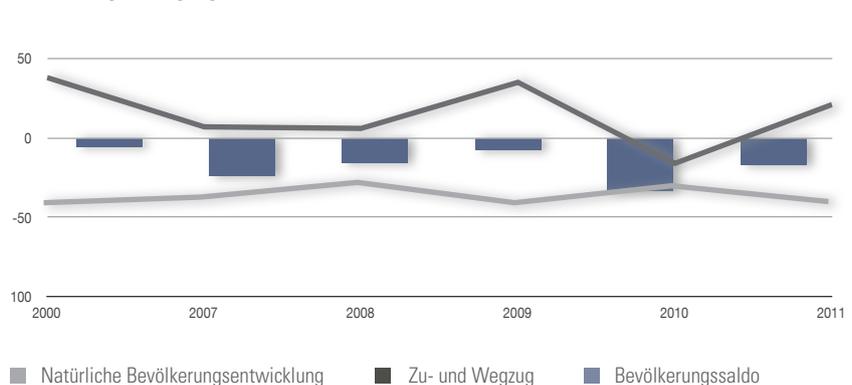
Bevölkerungsentwicklung - Anzahl der Einwohner²



Bevölkerungsbewegung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist seit den 90ern kontinuierlich negativ. Die Wanderungsbilanz, die sich aus den Zu- und Wegzügen ergibt, verlief weitgehend positiv, was sich zwar positiv auf den Bevölkerungssaldo auswirkt aber dennoch seit dem Jahr 2000 keinen positiven Saldo bewirken konnte.

Bevölkerungsbewegung³

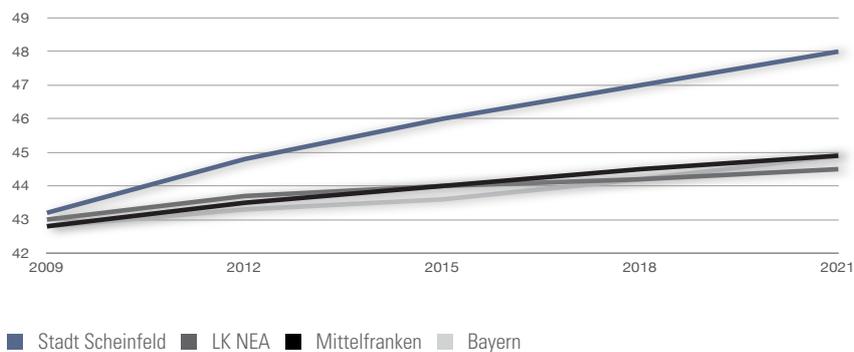


1,2,3,4,5 BayLfStad, (Hrsg.), Statistik kommunal 2012, Stand: 2011

Altersstruktur

Bei der Entwicklung des Durchschnittsalters ist eine deutliche Zunahme zu verzeichnen. Für die Zukunft wird ein weiterer Anstieg des Durchschnittsalters prognostiziert. Das Durchschnittsalter liegt in der Stadt Scheinfeld bereits jetzt deutlich über dem Durchschnitt des LK, RB und des Bundeslandes Bayern. Dieser Trend wird sich voraussichtlich weiter verschärfen.

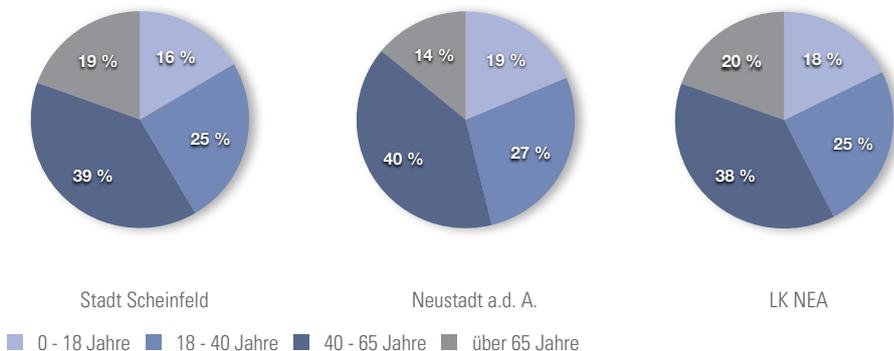
Entwicklung des Durchschnittsalters bis 2021 im Vergleich zu Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern⁴



Bevölkerungsverteilung nach Altersgruppen

Im Hinblick auf die aktuelle Bevölkerungsverteilung nach Altersgruppen liegen die Stadt Scheinfeld und der LK NEA etwa gleich auf. Die Altersgruppe über 65 Jahre ist in der Kreisstadt mit deutlich geringerem Anteil vertreten.

Bevölkerung nach Altersgruppen⁵



SCHEINFELD - EIN STECKBRIEF

Wohnflächenbedarf

Berechnungsmodell 1

Berechnungsmodell 2

Bedarf an neuen Wohnflächen bis 2025: Berechnung nach BBSR auf Grundlage der Bautätigkeiten (*obere Variante*)

Kennwerte

Anzahl der Einwohner Scheinfelds am 31.12.2012: 4.583 EW

Jährl. fertiggestellte EZFH im LK NEA (2010-2025) je 1.000 EW: 2,6

Jährl. fertiggestellte MFH im LK NEA (2010 - 2025) je 1.000 EW: 0,3

Wohneinheitenzuwachsbedarf (Bauplätze) pro Jahr 2013 bis 2025

EZFH: $4.583 \text{ EW} \cdot 2,6 \text{ WE/Jahr} \cdot 1000 \text{ EW} = 11,91 \text{ WE/Jahr} \cdot 11 \text{ J.} = 131 \text{ WE}$

MFH: $4.583 \text{ EW} \cdot 0,3 \text{ WE/Jahr} \cdot 1000 \text{ EW} = 1,37 \text{ WE/Jahr} \cdot 11 \text{ J.} = 15 \text{ WE}$

Flächenbedarf von 2014 bis 2025

EZFH: $131 \text{ WE} \cdot 500 \text{ m}^2$ durchschnittliche Bauplatzgröße je WE = 6,6 ha

MFH: $15 \text{ WE} \cdot 350 \text{ m}^2$ durchschnittliche Bauplatzgröße je WE = 0,5 ha

Gesamtbedarf neuer Wohnbaufläche: 7,1 ha

Bedarf an neuen Wohnflächen bis 2025: Berechnung bei konstant bleibender Bevölkerungszahl und sich ändernder Haushaltsgröße bis 2025

Kennwerte

Angenommene jährliche Abnahme der Haushaltsgrößen: 1% (Faktor 0,01)

Bestand der Wohneinheiten in Wohngebäuden 2011: 2030 WE

Personen je Haushalt 2012: $4.583 \text{ EW} : 2030 \text{ WE} = 2,26$

Personen je Haushalt 2025: $2,26 - (0,01 \cdot 11 \text{ Jahre}) = 2,15$

Bedarf an Wohneinheiten im Jahr 2025: $4.583 \text{ EW} : 2,15 = 2.131 \text{ WE}$

Bedarf neuer Wohneinheiten 2012 - 2025: $2.131 \text{ WE} - 2030 \text{ WE} = 101 \text{ WE}$

Wohneinheitenzuwachs pro Jahr 2014 - 2025: $101 \text{ WE} : 11 = 9 \text{ WE/J.}$

Flächenbedarf bis 2025 bei 67% in EZFH und 33% in MFH:

$101 \text{ WE} \cdot 67\% = 68 \text{ WE}$ in EZFH $94 \text{ WE} \cdot 500 \text{ m}^2$ Bauplatz je WE = 3,4 ha

$101 \text{ WE} \cdot 33\% = 34 \text{ WE}$ in MFH $34 \text{ WE} \cdot 350 \text{ m}^2$ Bauplatz je WE = 1,2 ha

Gesamtbedarf neuer Wohnbaufläche: 4,6 ha

Vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird überprüft, ob die vorgehaltenen Reserveflächen für Wohnen der zu erwartenden Entwicklung entsprechen. Dazu wird der Bedarf an Wohneinheiten (WE) berechnet. Nach der Methode des BBSR (Berechnungsmodell 1) wird der Flächenbedarf anhand der Bautätigkeit bei Ein-/Zweifamilienhäusern (EZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) prognostiziert. Danach ergibt sich in einer oberen Variante von 2013 bis 2025 voraussichtlich ein Bedarf von 131 WE in EZFH und 15 WE in MFH geschaffen. Für die Bauplätze ergibt sich entsprechend ein Bedarf von ca. 7,1 ha Land.

In der zweiten Methode wird der Bedarf in Abhängigkeit von der Entwicklung der Haushaltsgrößen und der Bevölkerungszahl ermittelt.

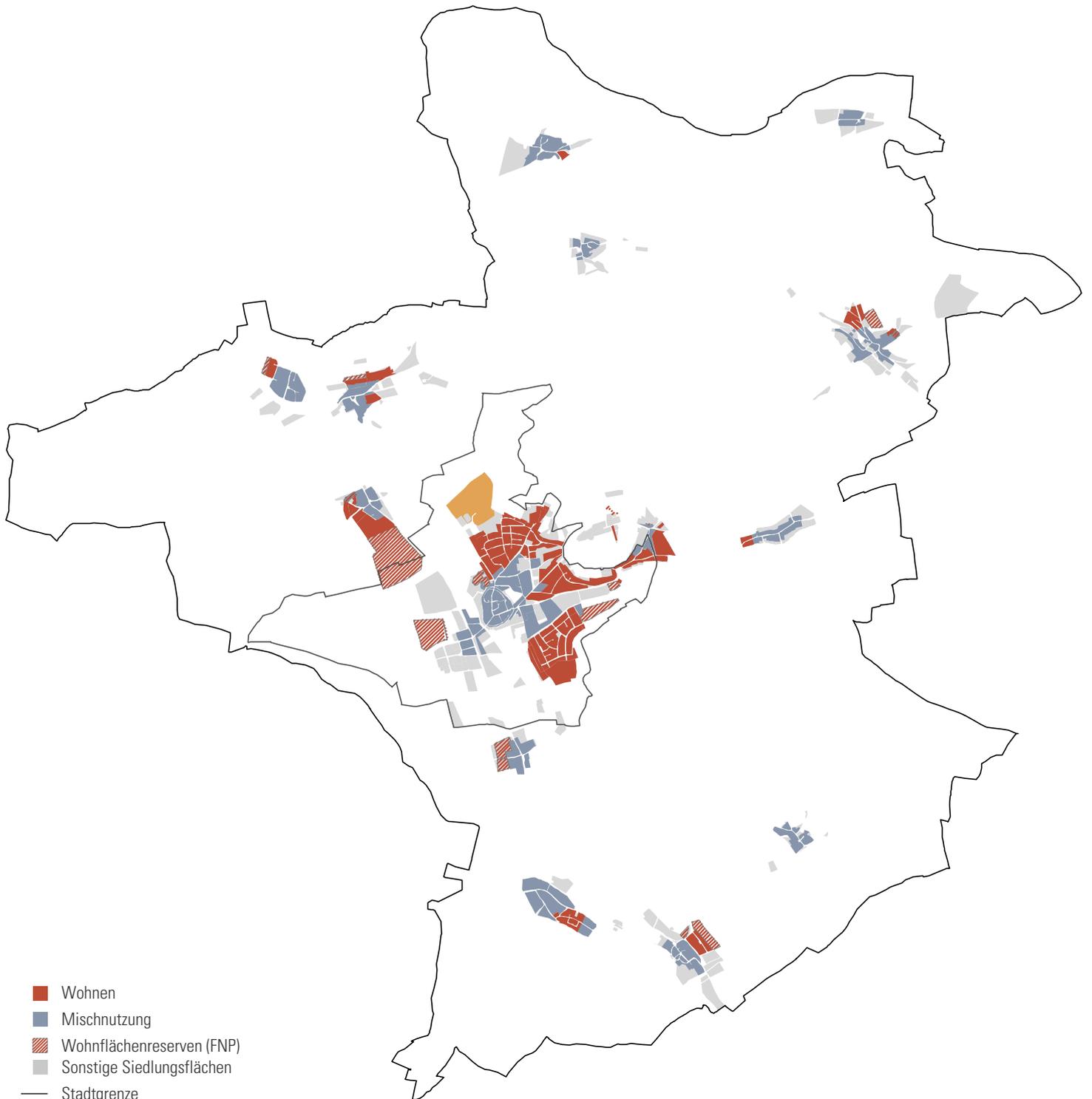
Es kann davon ausgegangen werden, dass kleinere Haushalte (Senioren, Alleinstehende, junge Paare) vermehrt in MFH wohnen.

Wird ein Drittel der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen, werden 68 WE in EZFH und 34 WE in MFH erforderlich sein was einem Flächenbedarf von 4,6 ha entspricht.

Der im Jahre 1999 aufgestellte FNP weist 36,67 ha Wohnflächenreserven aus, von denen bisweilen 2,25 ha beansprucht wurden.

Die verbleibenden Wohnflächenreserven von 34,42 ha sind nach den Berechnungen zum Wohnbauflächenbedarf für die nächsten 20 Jahre bei weitem nicht ausgeschöpft.

Voraussetzen sind hierbei unveränderte Rahmenbedingungen.



- Wohnen
- Mischnutzung
- Wohnflächenreserven (FNP)
- Sonstige Siedlungsflächen
- Stadtgrenze
- - - Gemarkungsgrenze

Nutzungen: Wohnen

SCHEINFELD - EIN STECKBRIEF

Wirtschaft und Arbeit

Arbeitsmarkt

Mit einer Arbeitslosenquote von 2,4 % für das Jahr 2013 weist der Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim einen unterdurchschnittlichen Anteil an Arbeitslosen gegenüber dem deutschen Durchschnitt von 6,8 % bzw. des Landesdurchschnitts von 3,8 % auf.¹

Mit 1.773 Beschäftigten am Wohnort gegenüber 1.274 Beschäftigten am Arbeitsort ist für die Stadt Scheinfeld ein negativer Pendlersaldo zu verzeichnen. Damit entspricht der Saldo der für ländliche Regionen üblichen Tendenz eines Auspendlerüberschusses gegenüber urbanen Zentren.

Gemäß des bayrischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung war für die Stadt Scheinfeld im Zeitraum von 2006 - 2011 bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowohl am Arbeitsort als auch am Wohnort ein Aufwärtstrend zu verzeichnen. (am Arbeitsort um ca. 8%; am Wohnort um ca. 3%)

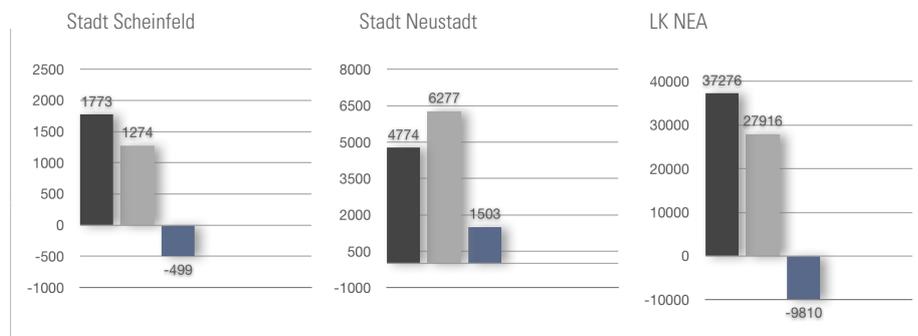
Beschäftigungsbranchen

Folgende wirtschaftliche Schwerpunkte sind für die Stadt Scheinfeld zu nennen: Sportschuhindustrie, Bauhandwerk, mittelständische Betriebe verschiedener Branchen, Einzelhandel sowie das Fremdenverkehrsgewerbe.

Gewerbestandorte

Gesamtstädtisch betrachtet ist der Schwerpunkt der Gewerbestandorte in Scheinfeld angesiedelt. Zu benennen sind:

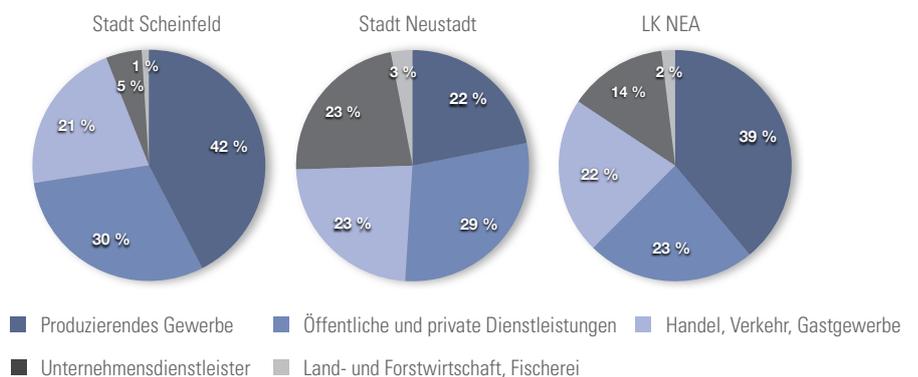
Pendlersaldo ³



■ Beschäftigte am Wohnort ■ Beschäftigte am Arbeitsort ■ Pendlersaldo*

* Beschäftigte am Arbeitsort abzüglich Beschäftigte am Wohnort

Beschäftigte nach Branchen ²



1. Gewerbegebiet West

- ca. 3,9 ha bebaute Fläche - Prägung: Logistik/Transport, Lager, Versorgung Handwerksbetriebe

2. Gewerbegebiet Ost

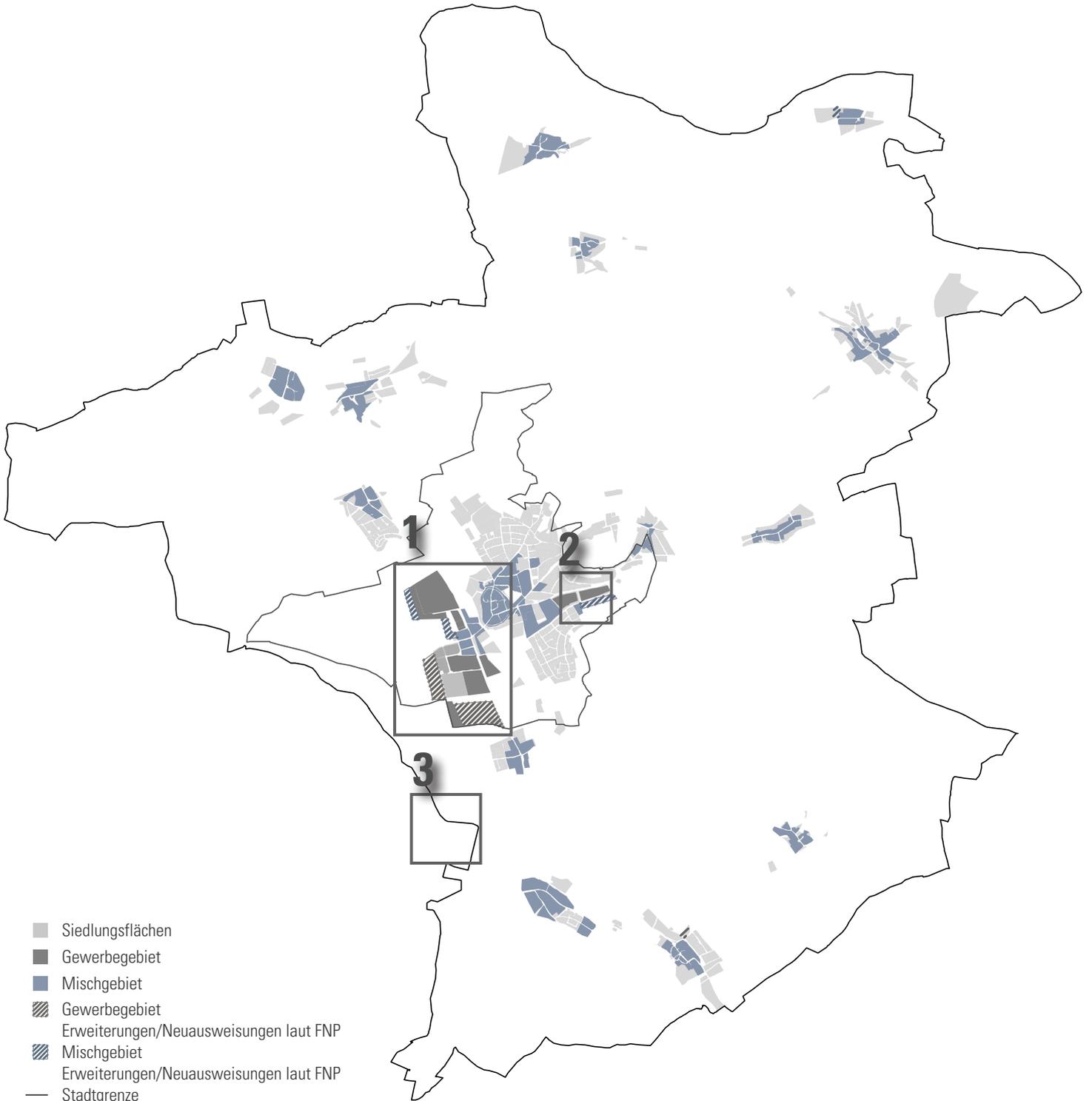
- ca. 1,8 ha bebaute Fläche - Prägung: produzierendes Gewerbe Schwerpunkt: Unternehmen Adidas

3 Interkommunales Gewerbegebiet

- 23 ha gesamt, davon 8,75 bebaut

Ein großer Anteil des produzierenden Gewerbes ist auf das Unternehmen Adidas zurück zu führen, welches voraussichtlich weiterhin vermehrt in den Standort investieren wird. Unterdurchschnittlich vertreten ist die Branche der Unternehmensdienstleister, Ausbaupotential jedoch nur geringfügig gegeben. Die Anziehungskraft des Gewerbegebietes West für Unternehmen ist überschaubar, die Ausbildung einer Gewerbeadresse sollte dennoch weiter entwickelt werden um auch zukünftig Scheinfeld als Arbeitsstandort zu sichern.

¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand: 01.03.12014 | ^{2,3} BayLfStaD, Statistik kommunal 2012, Stand: 2011



- Siedlungsflächen
- Gewerbegebiet
- Mischgebiet
- ▨ Gewerbegebiet Erweiterungen/Neuausweisungen laut FNP
- ▩ Mischgebiet Erweiterungen/Neuausweisungen laut FNP
- Stadtgrenze
- - - Gemarkungsgrenze

Nutzungen: Gewerbe

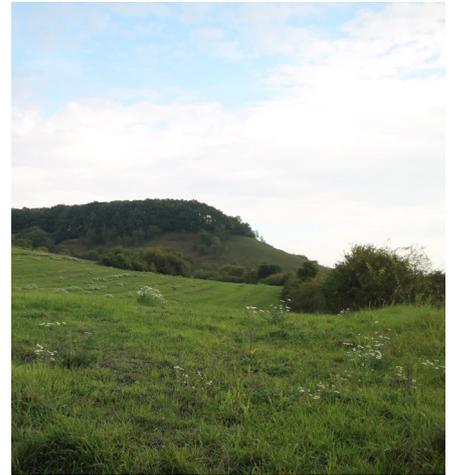
SCHEINFELD - EIN STECKBRIEF

Natur und Landschaft

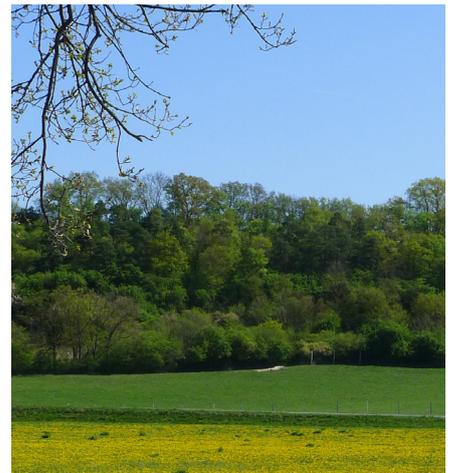
Scheinfeld liegt in einem reich ausgestatteten Landschaftsraum. So ist der Übergang von den Hochlagen des Steigerwaldes zur Scheine-Aue durch Obstbau, Grünland und Waldrandsituationen kleinteilig gegliedert und bietet weite Ausblicke von hohem Reiz.

Die weitläufige, grünlandgenutzte Scheine-Aue steht in einem markanten Gegensatz zu den Hochlagen mit gemischten Laubwäldern. Der Ort selber markiert diesen Übergang von Hang und Aue.

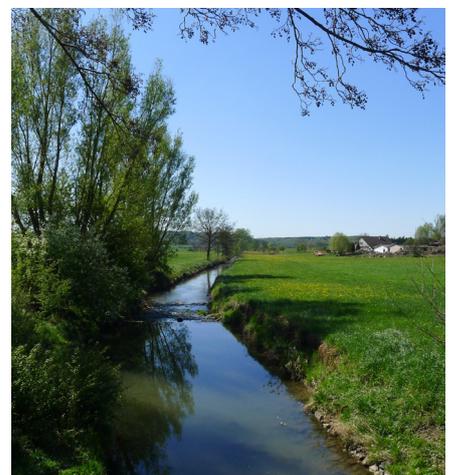
Die Ausweisung von FFH-, Vogelschutz- und Landschaftsschutzgebieten, Biotopen und Naturdenkmälern belegt diesen Reichtum landschaftsräumlicher Substanz. Nicht zuletzt begründet sich damit auch die Lage Scheinfelds im ‚Naturpark Steigerwald‘.



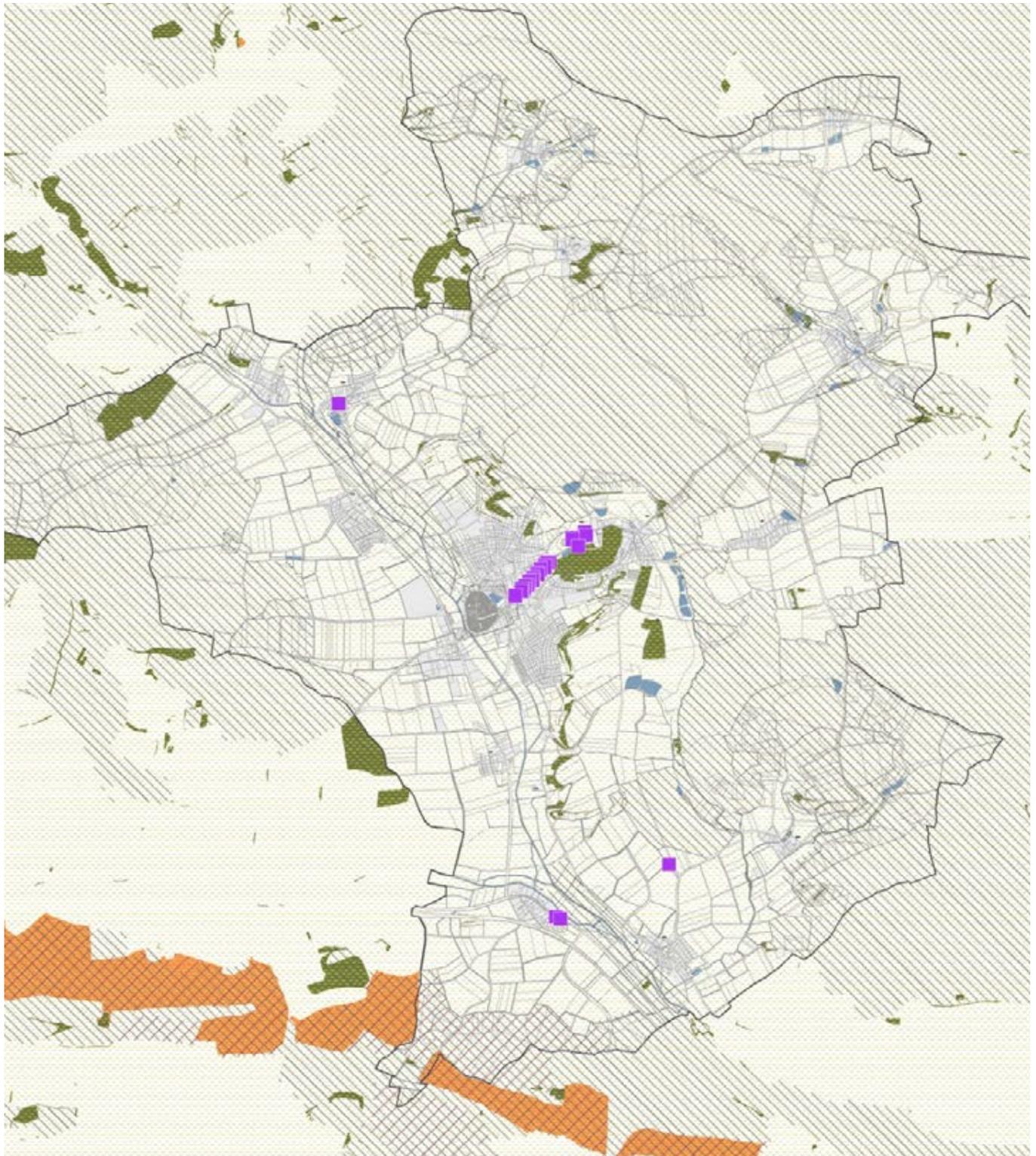
Hangleiten mit Grünland



Laubwald in den Hochlagen



Scheine mit Auenlandschaft



FFH-Gebiete

SPA-Gebiete

Natur- und Landschaftsschutz

Naturdenkmäler (Symbol)

Landschaftsschutzgebiete

Biotope

Naturpark Steigerwald

Gewässer

SCHEINFELD - EIN STECKBRIEF

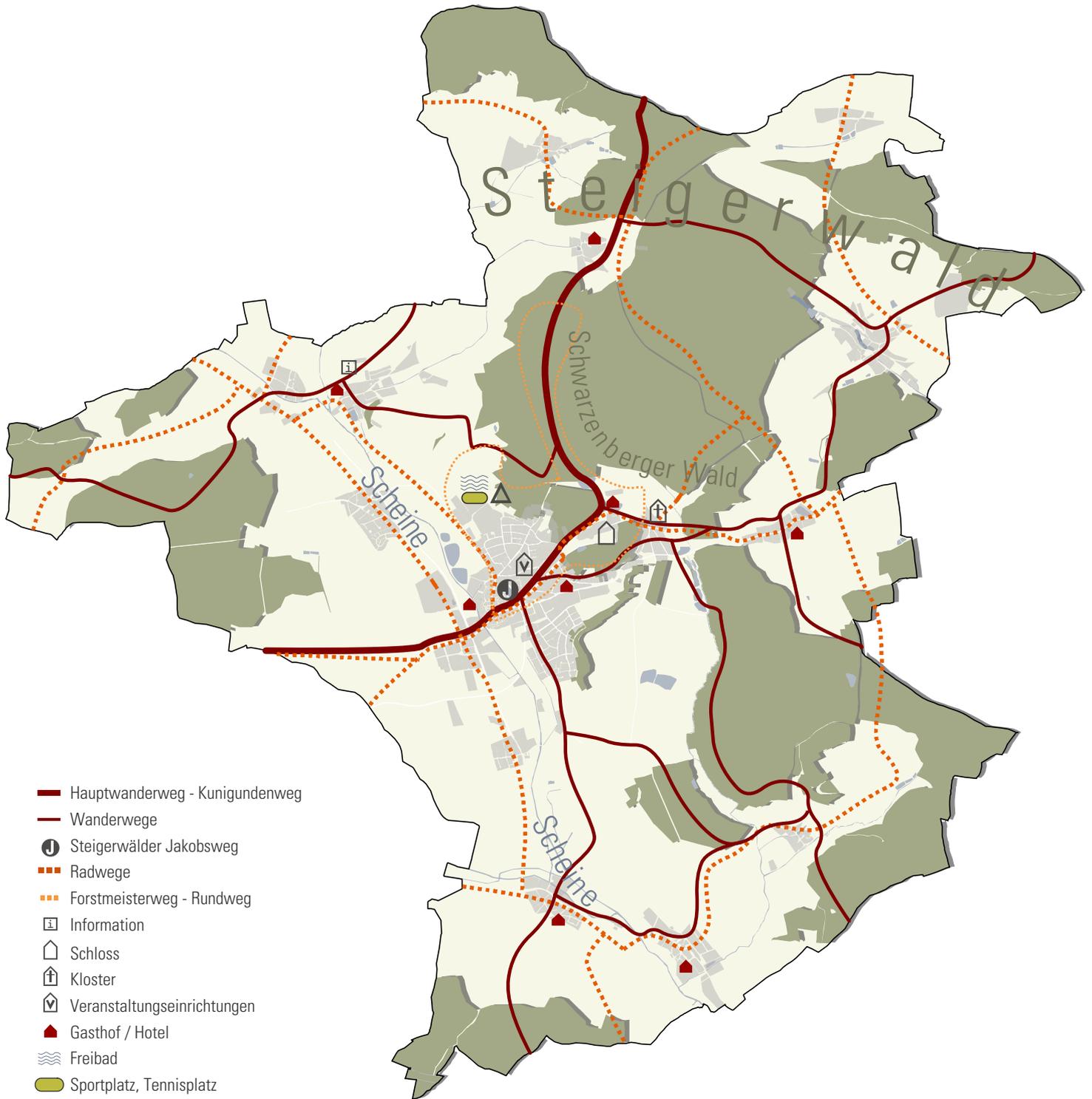
Sport, Freizeit, Kultur und Tourismus



Allee Schwarzenberger Straße mit Blick auf das Schloss Schwarzenberg

Scheinfelds landschaftsräumliche Vielfalt ist durch ein Netz gut markierter Fuß- und Radwege erschlossen. Im Norden der Stadt besteht im Bereich Kirchstraße – Badstraße mit dem Frei- und Hallenbad, den umfangreichen Freisportanlagen und einem gut gestalteten Reisemobilstellplatz ein sehr gutes touristisches Angebot.

Insgesamt gesehen bietet Scheinfeld aufgrund seines gut gepflegten historischen Erbes mit den Höhepunkten Altstadt, Schloss und Klosterdorf für eine weitere Entwicklung des Tourismus gute Voraussetzungen. Schwächen im äußeren Erscheinungsbild sind zu sehen im Übergang der Altstadt in die Scheine-Aue, den ungestalteten Stadteingangssituationen, den Leerständen und den wenig geordneten Gewerbegebieten.



- Hauptwanderweg - Kunigundenweg
- Wanderwege
- 📍 Steigerwälder Jakobsweg
- Radwege
- Forstmeisterweg - Rundweg
- 📄 Information
- 🏰 Schloss
- ⛪ Kloster
- 🏠 Veranstaltungseinrichtungen
- 🏠 Gasthof / Hotel
- 🌊 Freibad
- 🏟️ Sportplatz, Tennisplatz
- 🏕️ Camping / Stellplätze Wohnmobile

Natur, Freizeit und Tourismus

SCHEINFELD - EIN STECKBRIEF

Sport, Freizeit, Kultur und Tourismus

Tourismus

Im Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim betrug die Zahl der Übernachtungen je 1.000 Einwohner (im Jahr 2012) 6.247. Der Landkreis liegt im bayernweiten Vergleich damit im oberen Bereich - dem Tourismus kommt demnach eine wichtige Rolle zu.

Für die Stadt Scheinfeld sind hingegen nur etwa 3.200 Übernachtungen angegeben, was dem mittleren Bereich entspricht.

Die Zahl der Gästeankünfte ist nach einem Einbruch im Jahr 2010 deutlich gestiegen. Auch die Zahl der Gästeübernachtungen ist seitdem angestiegen.

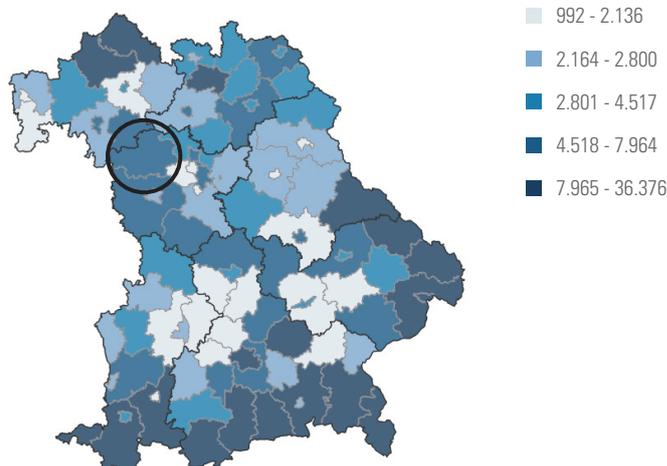
Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer ist im Jahr 2010 von 2,6 auf 2,5 Tagen geringfügig zurück gegangen und seit dem unverändert.

Zu Berücksichtigen ist, dass die Statistik keine Unterscheidung zwischen Touristen und sonstigen Gästen aufzeigt.

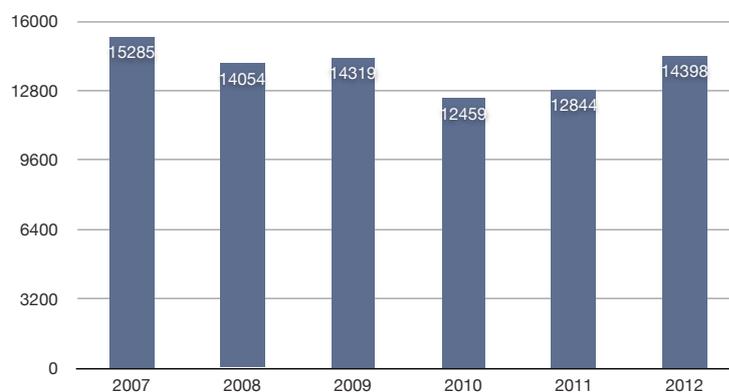
In der Stadt wurden 2012 157 Betten in Beherbergungsbetrieben mit min. 8 Betten angeboten. Die Bettenauslastung ist seit dem Jahr 2010 leicht gestiegen.

Ein Großteil der angebotenen Betten ist auf das Bildungshaus Kloster Schwarzenberg zurück zu führen. Dieses stellt durch ein umfangreiches Bildungs,- Freizeit- und Erholungsangebot einen wichti-

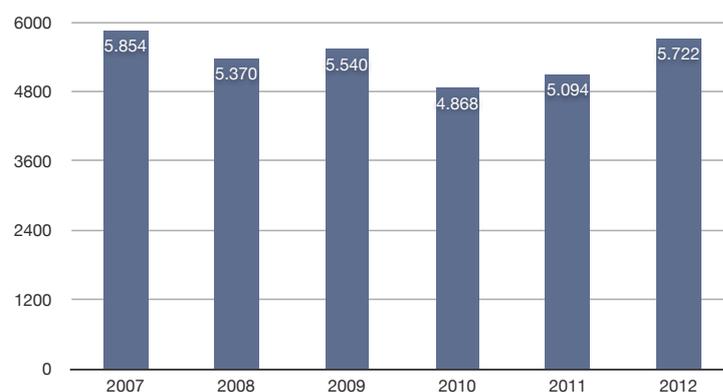
Übernachtungen je 1.000 Einwohner 2012¹



Gästeübernachtungen Stadt Scheinfeld seit 2007³

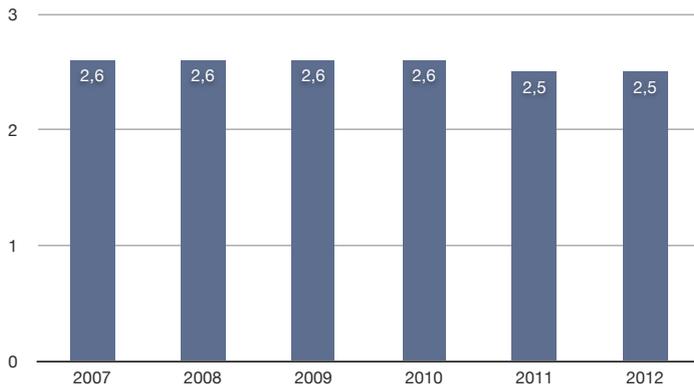


Gästeankünfte Stadt Scheinfeld seit 2007²

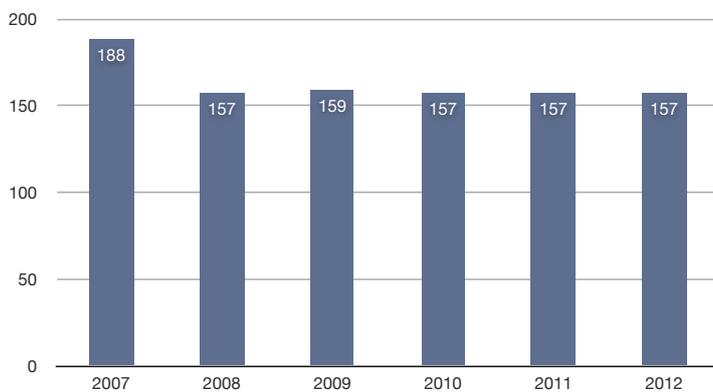


¹ BayLfStad, Statistikatlas Bayern | 2-6 BayLfStad, Statistik kommunal 2012, Stand: 2011

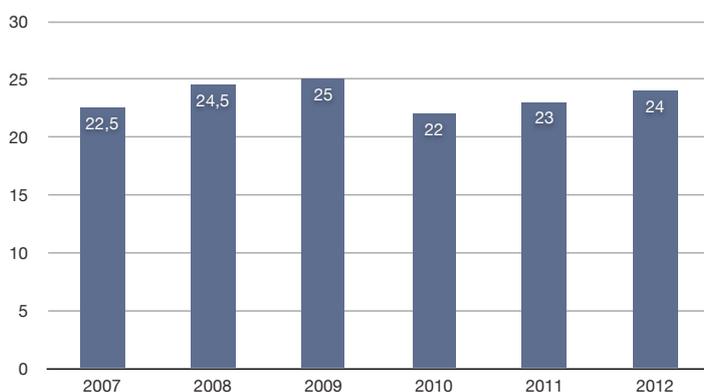
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen seit 2007⁴



Angebotene Gästebetten im Juni seit 2007⁵



Bettenauslastung Stadt Scheinfeld seit 2007 (in %)⁶



gen touristischen Attraktor dar.

Auf Grund eines guten Versorgungsangebotes für die Gäste des Klosters ergeben sich jedoch nur geringfügige Synergien für die Altstadt.

Der Jakobsweg mit überregionaler Bedeutung sowie weitere Fernwander- und Radwege (Kunigundenweg, Vom Main zur Aisch und Haslach-Reiche Ebrach), verlaufen durch die Altstadt.

Damit bestehen gute Rahmenbedingungen für eine Stärkung des Wander- und Radtourismus.

Grundlegend sollten die bisweilen unternommenen Bemühungen, den Tourismus in Scheinfeld zu stärken, weiter verfolgt werden. Dafür spricht der landschaftliche Reichtum sowie das baukulturelle Erbe Scheinfelds als touristische Anziehungspunkte. Zudem lässt die Anzahl der Übernachtungen, die im Vergleich mit dem LK Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim nur etwa 3.200 gegenüber 6.250 Übernachtungen je 1.000 Einwohner betragen, weiteres Potential vermuten.

SCHEINFELD - EIN STECKBRIEF

Energie

Kennzeichnung der Stromversorgung

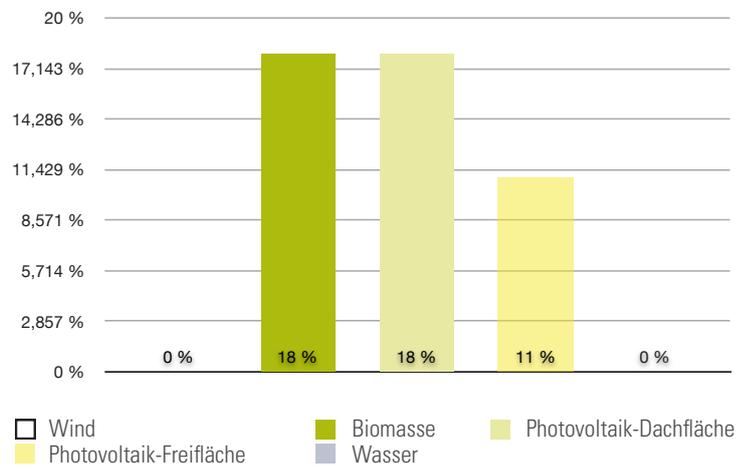
Der Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtstromverbrauch liegt in der Stadt Scheinfeld (Gesamtstadt) bei ca. 47 % und damit deutlich über dem bayernweiten Durchschnitt von 32,5 %. (Quelle: Energie-Atlas bayern 2014, Datenstand 31.12.2012)

Den größten Anteil an der Energieerzeugung aus erneuerbaren Ressourcen besitzt dabei die Solarenergie. Insgesamt ca. 270 Photovoltaik-Dachflächenanlagen produzieren dabei ca. 18 % des gesamten Strombedarfs. 11 % des Stromverbrauchs werden durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen gedeckt, welche sich im Süden des Stadtgebiets südlich der Bahnlinie befinden. Außerdem leistet die Biomasse mit 18 % einen wichtigen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung. Nördlich der Kernstadt befindet sich eine Biogasanlage, die über den Betrieb eines BHKW mit Biogas hinaus jährlich bis zu 4 Mio. kWh Strom in das Netz einspeist.

Die Wasser- sowie die Windkraft leisten aktuell keinen Beitrag zur regenerativen Stromerzeugung. Hier bestehen innerhalb des Stadtgebiets auch nur sehr geringe bis keine Potenziale.

Insgesamt drei Versorgungsunternehmen versorgen die Stadt: Stadtwerke Scheinfeld (Versorgungsgebiet: Kernstadt, Grappertshofen, Hohlweiler, Klosterdorf (Schwarzenberg) sowie die N-Ergie und

Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtstromverbrauch



das Bayernwerk (weitere Ortsteile). Die Stadtwerke sind damit von übergeordneter Bedeutung für die Versorgung der Stadt Scheinfeld und bieten zugleich durch die Angliederung an die Stadt ein wichtiges Potenzial zur Umsetzung der Energiewende auf der lokalen Ebene.

Wärmeversorgung

Weite Teile der Siedlungsgebiete der Kernstadt und die Gewerbegebiete werden über das vorhandene Erdgasleitungsnetz mit Energie zur Wärmeerzeugung versorgt.

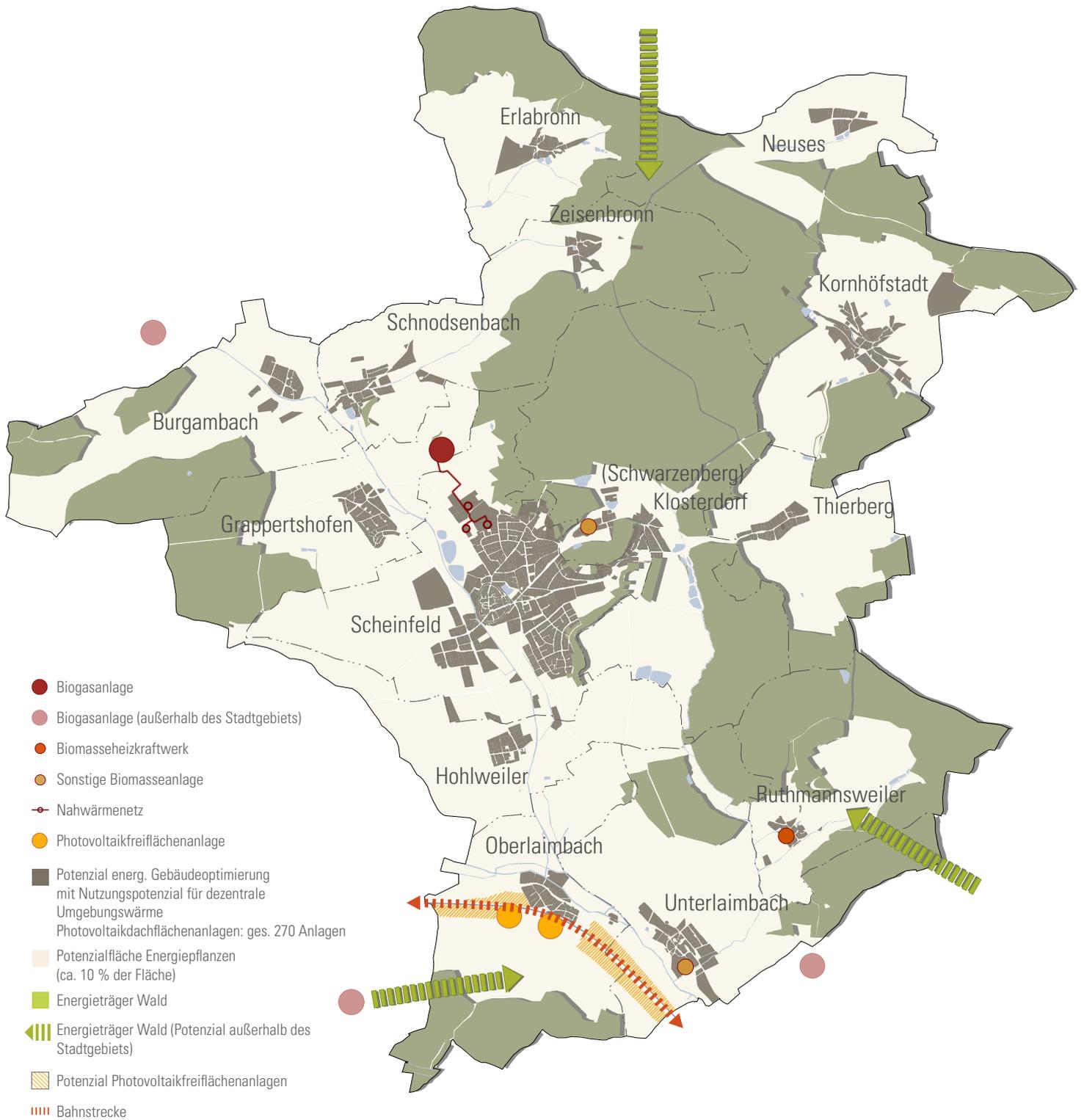
Von kommunaler Seite wurden weitere dezentrale Maßnahmen entwickelt und umgesetzt. Allen voran der Aufbau eines Nahwärmenetzes auf Basis eines Blockheizkraftwerkes der bestehenden Biogasanlage in der Kernstadt zur Versorgung der Grund- und Mittelschule mit

Hallenbad, des (beheizten) Freibades und des Kindergartens.

Die Ortsteile besitzen keine Erdgasversorgung, hier bestehen aber ebenfalls teilweise eigenständige Lösungsansätze. U.a. das Schloss Schwarzenberg besitzt eine Biomasseanlage auf Holzhackschnitzelbasis.

Der Holzeinschlag zur Gewinnung von Brennholz ist vor Ort aufgrund des hohen Waldanteils fest verankert. Brennholz als regenerative Energiequelle sollte weiter genutzt, gefördert und zielgerichtet eingesetzt werden, bspw. für den Aufbau dezentraler Nahwärmenetze.

Weitere Potenziale liegen v.a. in der energetischen Gebäudeoptimierung sowie vor dem Hintergrund der in den Nachbarkommunen bestehenden Biogasanlagen im Aufbau interkommunaler Lösungsansätze.



Quelle: Energie-Atlas Bayern 2014
(Datenstand 31.12.2012)

Erneuerbare Energien

SCHEINFELD - EIN STECKBRIEF

Verkehr und Erschließung

Autobahn

Nördlich der Stadt Scheinfeld verläuft die Bundesautobahn A3 Nürnberg-Würzburg, mit der Autobahnauffahrt Geiselwind und Schlüsselfeld.

Bundesstraßen

Südlich der Stadt Scheinfeld verläuft die Bundesstraße B 8 Würzburg-Kitzingen-Neustadt/Aisch-Nürnberg, als Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Sie verläuft ca. 2,0 km südlich des Stadtzentrums von Scheinfeld vorbei an den Stadtteilen Oberlaimbach und Unterlaimbach parallel, zur Bahnlinie Nürnberg-Würzburg.

Staatsstraßen

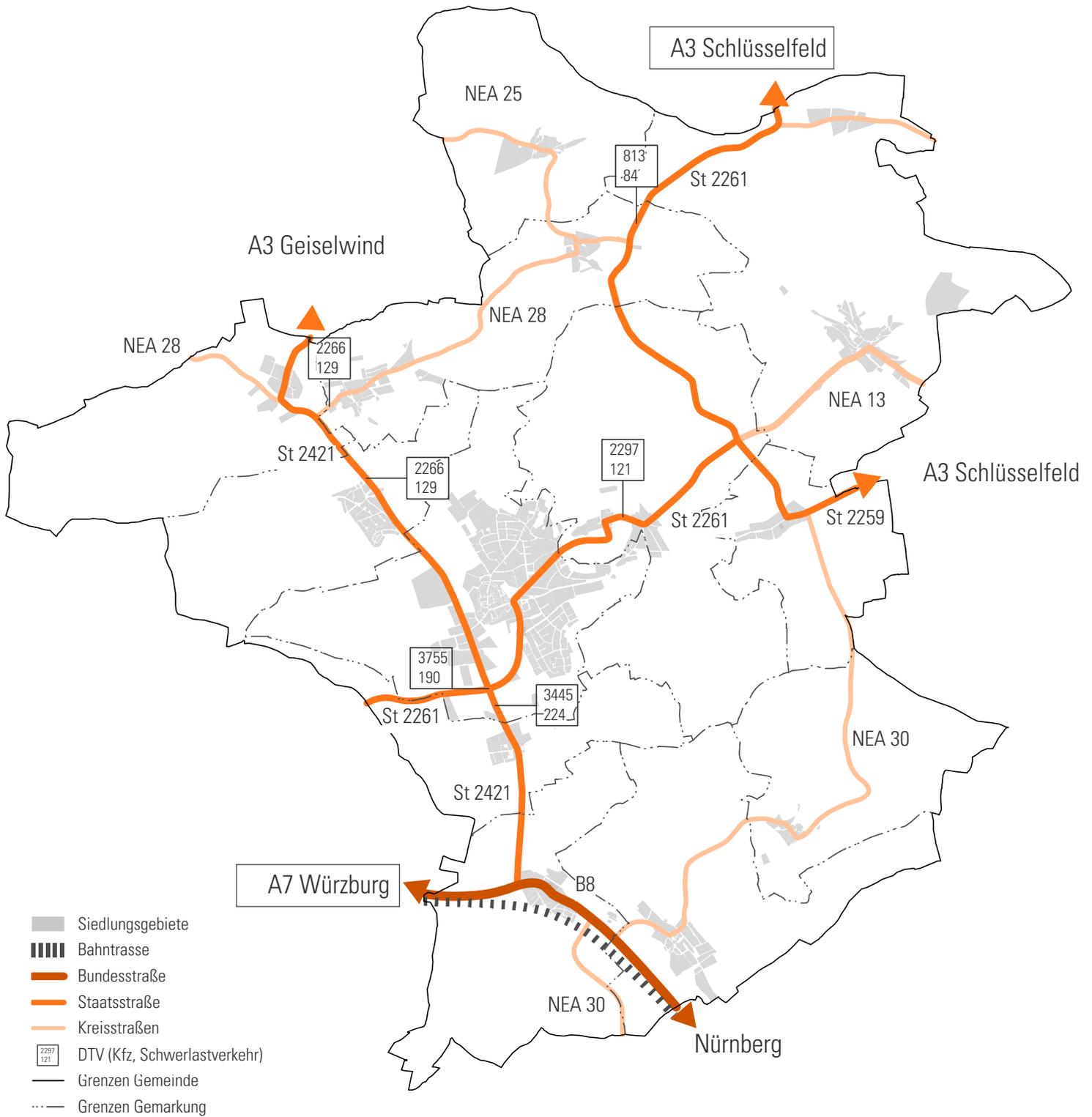
Die Staatsstraßen stellen die grundlegenden Anbindungen der Stadt Scheinfeld an ihre Stadtteile und das überregionale Verkehrsnetz dar. Ergänzt wird das Verkehrsnetz durch Kreisstraßen und Gemeindeverbindungsstraßen.

Bahnanbindung

Im südlichen Teil des Stadtgebietes verläuft die Bundesbahnlinie Würzburg-Nürnberg. Der nächste Bahnhof befindet sich in Markt Bibart, ca. 3,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Scheinfeld, Markt Bibart ist über die Staatsstraße 2261 zu erreichen.

ÖPNV

Eine Anbindung an den Bahnhof Markt Bibart und die Ortsteile Unterlaimbach, Ruthmansweiler, Oberlaimbach und Holweiler wird über den Regionalbus der Linie 141 gewährleistet. Die Abdeckung des nördlichen Stadtgebietes erfolgt über den Regionalbus der Linie 167 und bindet die Ortsteile Grappertshofen, Burgambach, Schnodsenbach, Zeisenbronn und Erlabronn an das Stadtgebiet an.



Erschließungsnetz | DTV-Werte aus der Straßenverkehrszählung: BSIBV, Stand: 2010



Die Kernstadt Scheinfeld

3

Die Stadt und Ihre Geschichte

Siedlungsentwicklung

Räumlicher Bestand

Nutzungen nach FNP

Planungsrechtliche Situation

Wohnflächenreserven

Gewerbeflächenreserven

Einzelhandel und Versorgung

Bildung, Sport, Freizeit und Kultur

Wohntypologien

Wohnalgen

Energie

Verkehr und Erschließung

Stärken-Schwächen Analyse

DIE KERNSTADT SCHEINFELD

Die Stadt und Ihre Geschichte



Urkataster (1828) | Bayerische Landesbibliothek Online

Die erstmalige Erwähnung der Stadt Scheinfeld unter dem Namen *Scegifeldum* geht auf die Carolinsche Zeit zum Ende des 8. Jahrhunderts zurück. Durch den Erwerb der *Swartzenburg* (Schwarzenberg) durch *Erkingen von Seinsheim* im Jahre 1405 und der Erlangung von Stadtrecht und -wappen im Jahre 1415 gewann die Stadt Scheinfeld an Bedeutung.

In dieser Zeit wurde die Stadt befestigt. Nach vielen Jahrhunderten Um- und Ausbauten, sind heute nur noch Fragmente der Stadtmauer sowie der Obere Torturm

erhalten geblieben.

1524 wurde Scheinfeld durch den Übertritt des Fürsten *Johann des Starken* protestantisch und nach dem Aussterben der Linie Schwarzberg katholisch. Die schon 1415 an Scheinfeld verliehenen Privilegien von Kaiser *Sigismund* wurden im Jahre 1598 durch Kaiser Rudolf II abermals bestätigt.

Nach einem verheerenden Brand im Südflügel des Schlosses Schwarzberg 1607 begann noch im gleichen Jahr der Wiederaufbau nach Plänen des Augsburger Baumeisters Elias Holl.

Durch zahlreiche Plünderungen durch kaiserliche und schwedische Truppen im 30jährigen Krieg waren große Verluste für Stadt und Schloss zu verzeichnen. Durch den Einfall der Schweden in Scheinfeld in den Jahren 1631/32, welcher durch verheerende Zerstörungen geprägt war, besteht das heutige Stadtbild in weiten Teilen aus dem 17. und 18. Jahrhundert. 1702 folgte die Errichtung eines Klosterbaus oberhalb von Schloss Schwarzberg durch die seit 1668 in Scheinfeld wirkenden Franziskaner, welches 1731 fertiggestellt wurde. Nach den Plänen von Balthasar Neumann wur-



Historischer Stadtgrundriss (1828) | Bayerische Landesbibliothek Online

de von 1732 bis 1735 die Klosterkirche erbaut. Ebenfalls nach Plänen Neumanns wurde an der Stelle der baufällig gewordenen Stadtkirche die jetzige Pfarrkirche errichtet. Im Zuge der napoleonischen Kriege fiel Scheinfeld Bayern zu und wurde Kreisstadt im heutigen Regierungsbezirk Mittelfranken. 1866 übernahmen die Franziskaner -Minoriten das Kloster, in dem sie bis heute wirken. Zu Beginn der Bayerischen Zeit zwischen 1812 - 1851 und dem Verlust der überörtlichen Verwaltungsfunktionen verlor die Stadt an Bedeutung. Zudem kam das Versäumnis, die Stadt Scheinfeld infrastrukturell an

die Bahnlinie Nürnberg-Würzburg anzubinden, was den Bedeutungsverlust voranschreiten ließ. Nach 1945 folgte eine Entwicklung Scheinfelds zur Schulstadt, in welcher u.a. das Gymnasium Scheinfeld (1946), das Landschulheim der Mathilde-Zimmer-Stiftung in Schwarzenberg (1951) und eine Seminar- und Tagungsstätte, das "Bildungshaus Kloster Schwarzenberg" (1968) gegründet wurde. Im Zuge der Gebietsreform 1972 kam es zur Auflösung des Landkreises Scheinfeld, was mit dem Verlust der meisten Behörden einherging. Heute ist Scheinfeld touristisches Informationszentrum

für den Steigerwald, Schulzentrum und Standort für Industrie und mittelständische Unternehmen.

DIE KERNSTADT SCHEINFELD

Siedlungsentwicklung

Phase 1: Siedlungsgründung - 1415

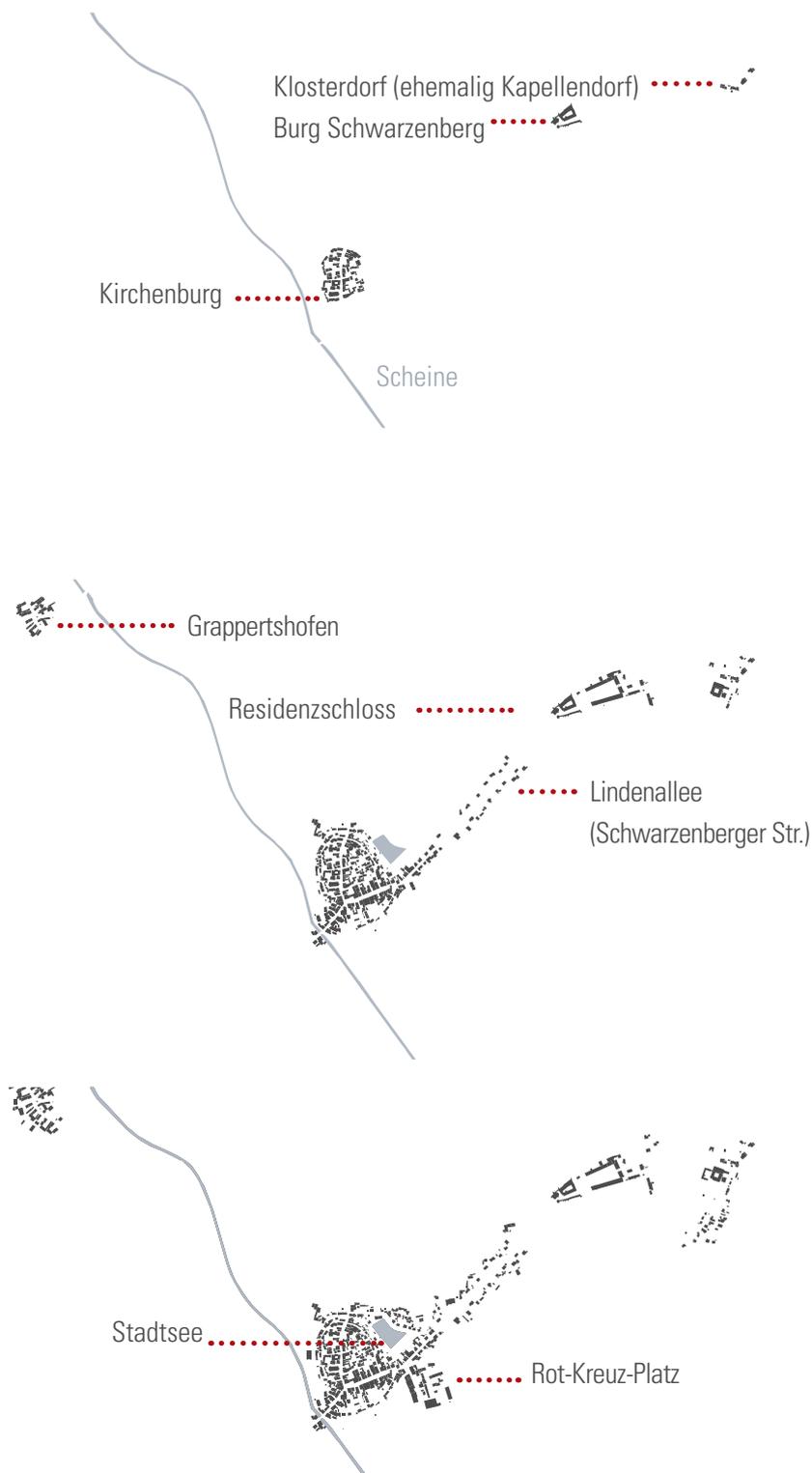
- Keimzelle der Stadt Scheinfeld im hochwasserfreiem Bereich mit Kirchenburg
- Burg Schwarzenberg erstmals im Jahre 1258 urkundlich erwähnt
- Klosterdorf, damals Kapellendorf als Wohnstätte für die am Gutshof Schwarzenberg beschäftigten

Phase 2: 1415 - 19.Jh.

- 1415: Erlangung des Stadtrechts
- Ausbau nach Süden und Anlegung der Hauptstraße als Marktstraße
- Errichtung der Stadtbefestigung mit drei Tortürmen
- Ausbau der Burganlage zum Residenzschloss (v.a. im 16./17.Jh.)
- Verbindungsstraße zum Schloss Schwarzenberg als 4-zeilige Lindenallee (17.Jh.)
- Gründung des Franziskaner-Minoriten-Klosters mit Kirche (18.Jh.)
- Bau der Kath. Kapelle in Grappertshofen (18. Jh.)
- Bebauung der Schwarzenberger Str. zu Beginn des 19.Jh.

Phase 3: 19. Jh.- 1935

- Ausdehnung der Stadt nach Nordosten im Bereich des Stadtsees bzw. der Schwarzenberger Straße und nach Süden im Bereich des heutigen Rot-Kreuz-Platzes
- Erweiterung des Ortsteils Klosterdorf

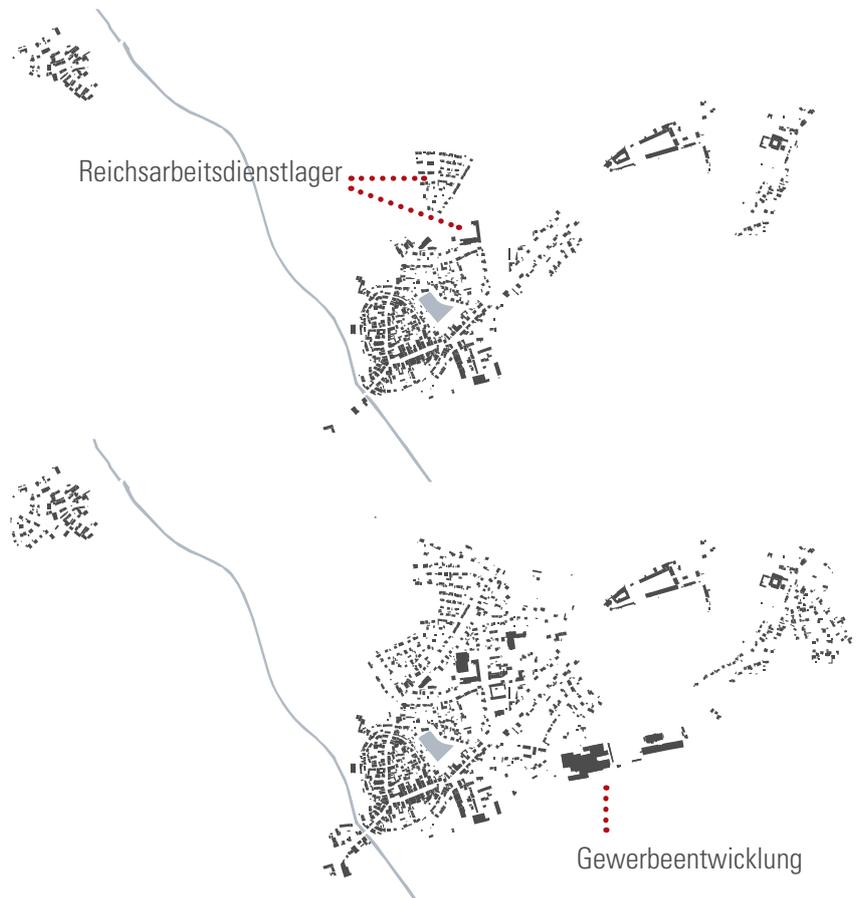


Phase 4: 1935 - 1949

- Stadterweiterung zwischen Bergstr. und Schwarzenberger Straße
- Ausbau im Bereich des ehemaligen Reichsarbeitsdienstlagers
- Fortsetzung der Ausdehnung des Stadtgebietes nach Süden und entlang der Schwarzenberger Straße

Phase 5: 1949 - 1960

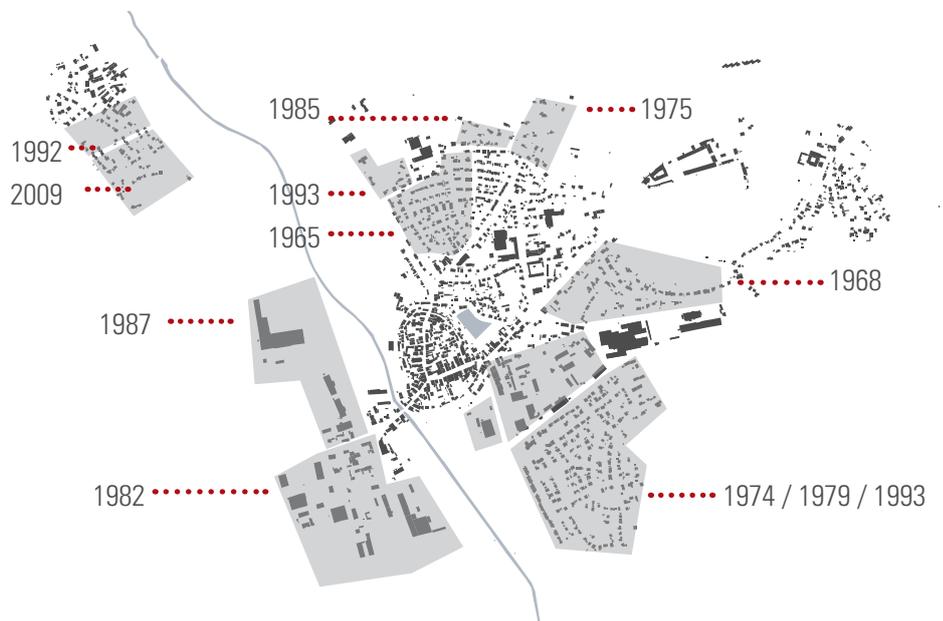
- Wohngebietserweiterung nördlich der Bergstraße und südlich der Schwarzenberger Straße, Bebauung entlang der Würzburger Straße
- Gewerbeentwicklung an der Adi-Dassler-Straße



Phase 6: Entwicklung geordneter Bautätigkeit durch die Aufstellung von Bebauungsplänen 1960 - 2009

Schwerpunkte der Stadtentwicklung Scheinfelds nach 1960:

- 1965 - Wohnraumentwicklung durch zum Teil Mehrfamilienhäuser im Norden
- 1968 - Entwicklung von größtenteils Einfamilienhäusern in Hanglage nordöstlich der Stadt
- 1982/87 - Ausweisung von Gewerbeflächen im Westen der Stadt
- 2009 - Wohngebiet im Nordwesten



DIE KERNSTADT SCHEINFELD

Räumlicher Bestand

Die Siedlungsstruktur der Kernstadt wird im wesentlichen durch folgende Elemente geprägt:

1 Historische Altstadt | Schloss | Kloster

Die kompakte Altstadt mit einer Vielzahl an Baudenkmälern und den nahezu geschlossenen Straßenräumen stellt eine Besonderheit von hohem baukulturellen Wert dar. Durch die ebenfalls historisch bedeutsame Lindenallee ist eine visuelle und räumliche Verbindung der Altstadt zu den westlich gelegenen und erhöhten Baudenkmälern Schloss Schwarzenberg und dem Kloster gegeben, die in Ihrer stadthistorischen Entwicklung als Ensemble zu verstehen sind.

2 Wohngebiet Nord

(Lerchenbühl, Mördersberg)

Das Wohngebiet Nord, größtenteils eine Wohngebietserweiterung der Nachkriegsjahre, ist als solche durch gemäßigten Geschosswohnungsbau geprägt. Zudem bestimmen Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen den Stadtteil.

3 Am Alten Berg

Das Wohngebiet weist weitgehend Einfamilienhäuser mit großzügigen Grundstückszuschnitten in Hanglage auf. Das unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet bestimmt das Erscheinungsbild der Umgebung.

4 Klosterdorf

Ortsteilprägend ist das Kloster, das durch

einen neuzeitlichen Anbau und der dazugehörigen Gartenanlagen eine in sich geschlossene Anlage darstellt. Vorherrschender Bebauungstypus ist das Ein- und Zweifamilienhaus.

5 Wohngebiet Süd (Schelmsgraben)

Dem vermehrten Wohnraumbedarf nach Ein- und Mehrfamilienhäusern in den 70er bzw. 90er Jahren wurde mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Süden der Kernstadt begegnet. Das Wohngebiet Süd ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie durch Reihenhäuser, die das Gebiet nach Westen abschließen.

6 Grappertshofen

Der Ortsteil Grappertshofen besteht aus dem Altort mit kath. Kapelle und den sich darum gruppierenden Hofstellen, einer ersten Erweiterung und zweiten Erweiterung westlich und südlich des Ortskerns mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Insbesondere für die südliche Erweiterung lässt sich ein städtebaulicher Zusammenhang nicht herstellen.

7.1 Gewerbegebiet Ost

Mit einer Größe von 4,5 ha ist die Gewerbefläche überwiegend durch Produktionshallen geprägt. Die Erschließung erfolgt über den Südring und weiterführend über die Adi-Dassler-Straße.

7.2 Gewerbegebiet West

Eine Dominante Größe stellt das Hoch-



Hangkanten

regallager im Norden des Gebietes dar. Zudem kommen Bebauungen mit Produktions- und Lagerhallen mittelständischer Betriebe. Erschlossen wird das Gebiet über die Nürnbergerstraße.

Landschaftsstruktur

Naturräumlich prägende Elemente sind insbesondere die Hangleiten von Schafberg, Altenberg, Neueberg und Mördersberg mit offenen Wiesen- und Streuobstlagen die Waldflächen des Steigerwaldes, die Auenlandschaft der Scheine mit den Rückhaltebereichen und ihren landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Stadtteile / Gebiete

- 1 Altstadt
- 2 Lerchenbühl / Mördersberg
- 3 Am Alten Berg
- 4 Klosterdorf
- 5 Schelmsgraben / Hohlweiler Mühlweg
- 6 Talaue BA1 (Grappertshofen)



- Bestandsgebäude
- Siedlungsflächen

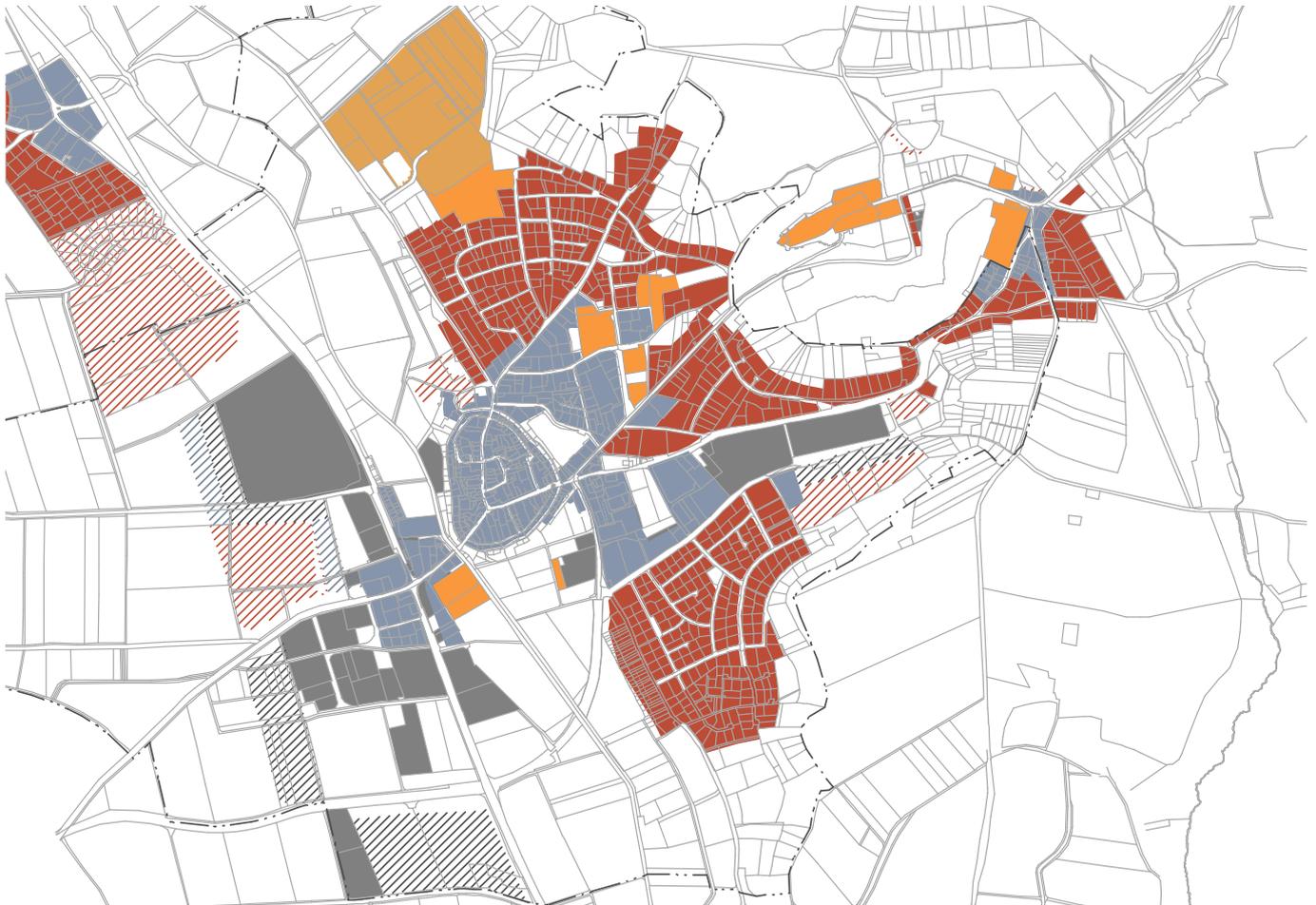
Räumlicher Bestand

- Waldflächen
- Öffentliche Freiflächen
- Landschaftsraum Scheine
- Durchgrünte Wohnbereiche

- Raumprägender Baumbestand
- Streuobstwiesen
- Wasserflächen
- Topographie

DIE KERNSTADT SCHEINFELD

Nutzungen nach FNP



Nutzungen

Die Altstadt sowie daran nördlich, südöstlich und südwestlich angrenzende Gebiete sind als Mischgebiet ausgewiesen. Um diese räumliche Mitte gruppieren sich die Wohngebiete zu einem Wohngürtel, wobei der räumliche Schwerpunkt im Norden und Süden liegt.

Sondernutzungen sind im Norden der Stadt konzentriert. Dieser Bereich weist insbesondere Sport- und Freizeiteinrichtungen auf.

Für die Gebiete mit Sondernutzung lässt sich keine räumliche Präferenz ausmachen. Einrichtungen in diesen Gebieten sind vornehmlich dem Bildungs,- sowie Kulturwesen zuzuordnen.

Die Ausweisung von Gewerbegebieten erfolgte im Osten und Westen der Stadt. Das Gewerbegebiet West ist durch die Scheine-Aue deutlich vom übrigen Stadtgebiet abgerückt und stellt hinsichtlich des Gewerbeflächenanteils den Gewerbeschwerpunkt dar.

- Wohnen
- Mischnutzung
- Gewerbe
- Gemeinbedarfsfläche
- Sondernutzung
- ▨ Reserve
- ▨ Reserve
- ▨ Reserve

Durch die Lage des Gewerbegebiets Ost zwischen zwei Wohngebieten erfolgt eine räumliche Trennung des „Wohngürtels“.

Der Großteil der Reserveflächen für Wohn- und Gewerbenutzung ist im Westen des Kernstadtgebietes gelegen.

Planungsrechtliche Situation



Stadtgebiete mit planungsrechtlicher Grundlage in Form eines Bebauungsplans

- ▨ B-Plan mit Rechtskraft
- - - Sanierungsgebiet Altstadt

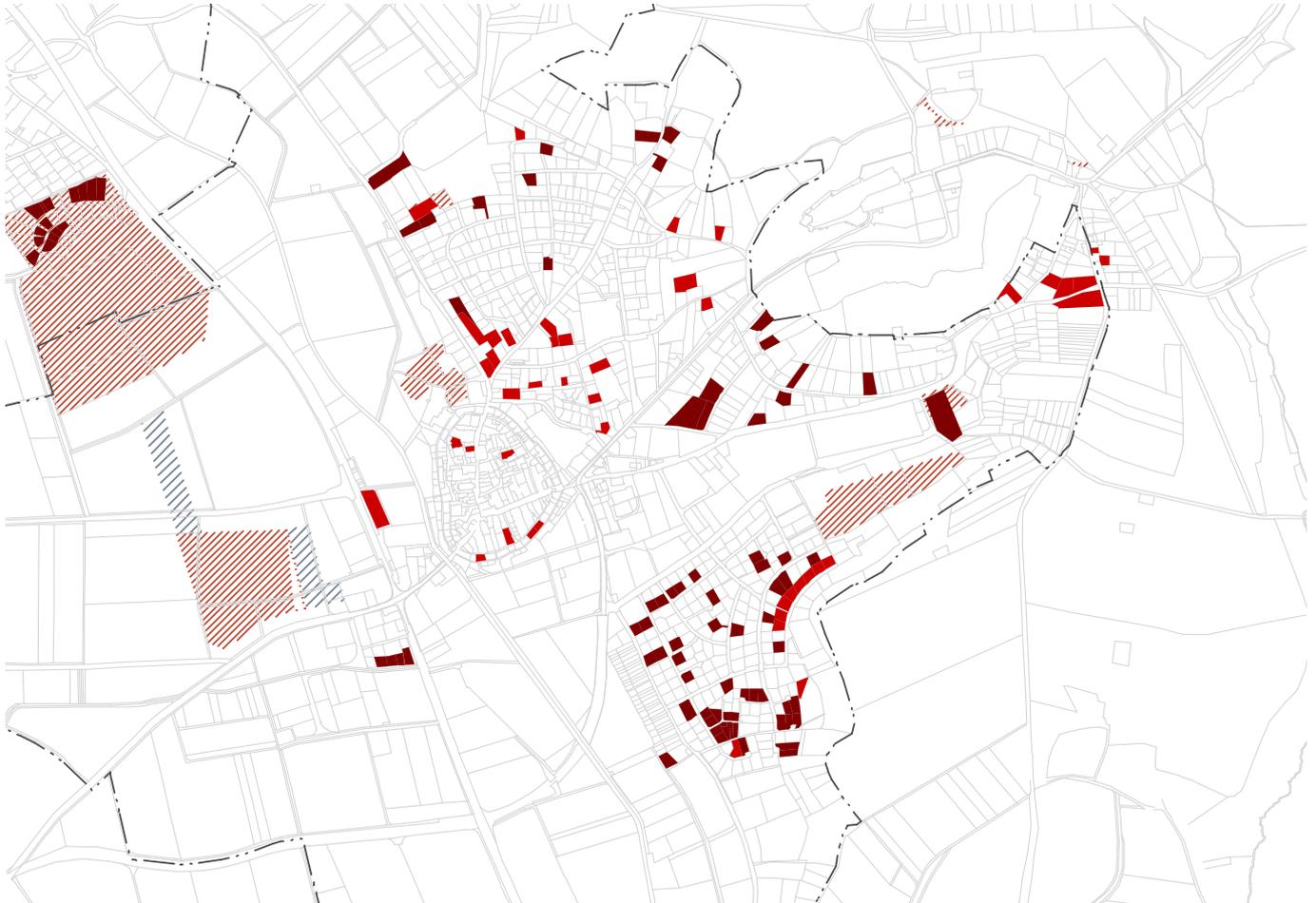
Nr.	Jahr	Nutzung	Bezeichnung
1	1992	W	Grappertshofen I
2	2009	W	Talau - BA I
3	1987	G	Am Taubenfeld
4	1982	G	Baugebiet Süd
5	1965	W	Lerchenbühl I
6	1993	W	Lerchenbühl II
7	1975	W	Mördersberg I
8	1985	W	Mördersberg II
9	1968	W	Am alten Berg
10	1974	W	Schelmsgraben
11	1979	M	Schelmsgraben II
12	2012	G	EDEKA-Südring
13	1993	W	Hohlweiler-Mühlweg I
14	1993	W	Hohlweiler-Mühlweg II

Insbesondere für die entwickelten Wohn- und Gewerbegebiete der vergangenen 50 Jahre liegen planungsrechtliche Grundlagen in Form von Bebauungsplänen vor.

Die Vorstellung und Beschlussfassung über das Altstadtsanierungskonzept mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ erfolgte im Jahre 1886.

DIE KERNSTADT SCHEINFELD

Wohnflächenreserven



Wohnflächenreserven

Mit insgesamt 23,9 ha Wohnflächenreserven (10,2 ha Baulücken und ca. 13 ha Reserveflächen nach dem Flächennutzungsplan (FNP)), verfügt die Kernstadt über umfangreiche Reserveflächen.

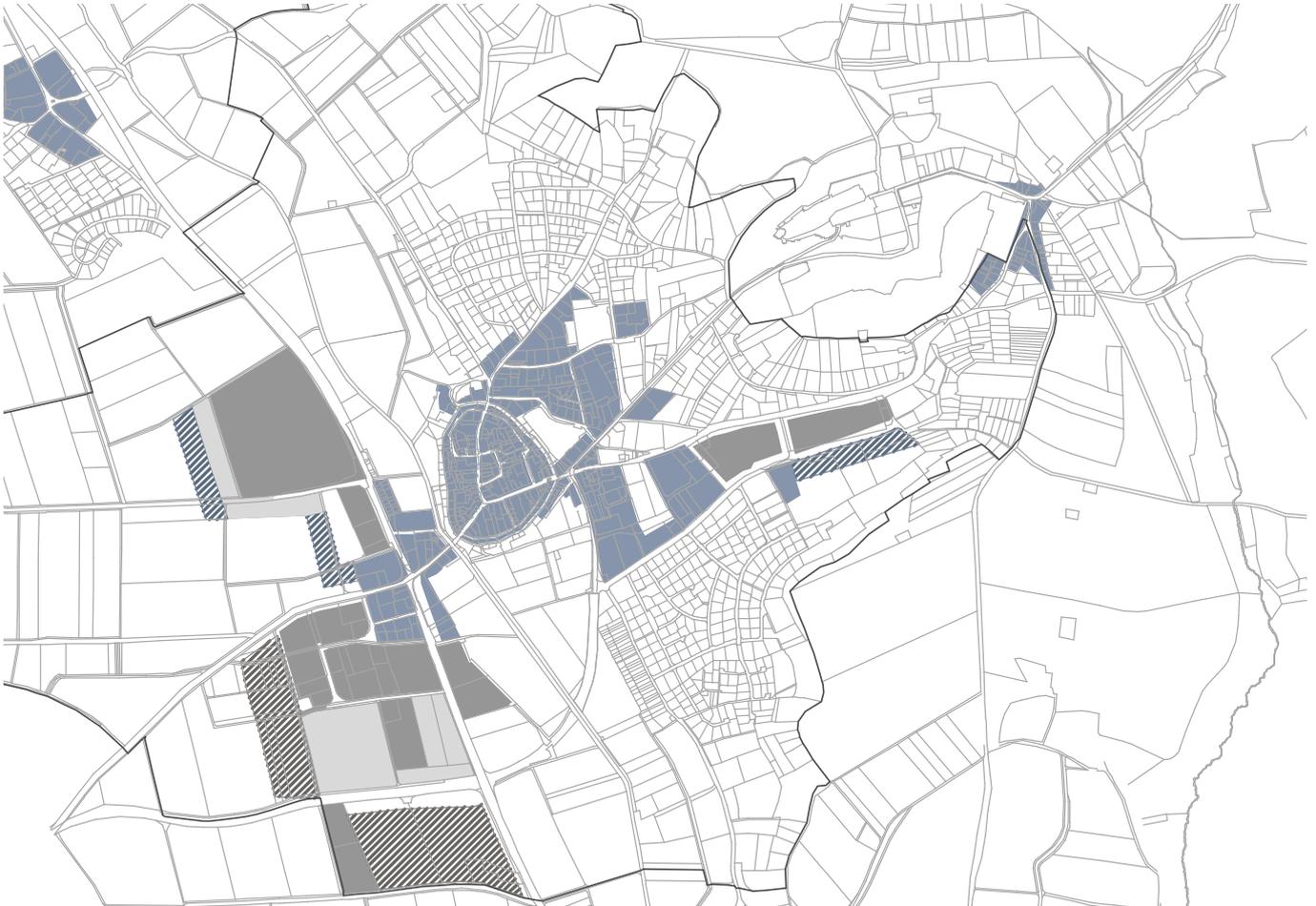
Insbesondere das Wohngebiet südlich der Altstadt (Schelmsgraben / Holweiler Mühlweg) weist eine Vielzahl von Baulücken auf, welche kurzfristig einer Bedarfsdeckung der Wohnflächennachfrage sichern stellen könnten.

Vor allem unter der Maßgabe des sparsamen Flächenverbrauchs im Sinne ei-

ner nachhaltigen Stadtentwicklung sollte der Innenflächenentwicklung besondere Bedeutung beigemessen werden.

- Baulücken im Geltungsbereich eines B-Plan
- Baulücken im unbeplanten Innenbereich
- ▨ Wohnen Reserve nach FNP
- ▨ Mischnutzung Reserve nach FNP

Gewerbeflächenreserven



Gewerbeflächenreserven

Die erschlossenen Gewerbeflächen betragen im Kernstadtbereich 35,2 ha. Davon sind 26 ha bereits beansprucht und 9,2 ha ungebaut. Zudem bestehen nach dem FNP weitere 11,6 ha Gewerbeflächenreserven ausgewiesen. Gemäß des BLSL ist keine Zu-/bzw. Abnahme der Freiflächen für Gewerbe und Industrie zu erwarten (Stand: 31.12.2012)*, sodass die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen voraussichtlich ausreichend bemessen sind.

- Gewerbe
- Mischnutzung
- Gewerbeflächen ungebaut
- ▨ Gewerbe - Reserve nach FNP
- ▩ Mischnutzung - Reserve nach FNP

* Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Flächennutzung, Flächenverbrauch für Gewerbe und Industrie)

DIE KERNSTADT SCHEINFELD

Einzelhandel und Versorgung

Im Rahmen der Basisanalyse des Einzelhandels wurden für das ISEK keine Verkaufsflächenerhebungen und vertiefenden Untersuchungen beauftragt. Es handelt sich bei den folgenden Ausführungen um eine städtebauliche und einzelhandelsgeographische Erstbewertung.

Die Stadt Scheinfeld weist drei wesentliche Versorgungsschwerpunkte auf:

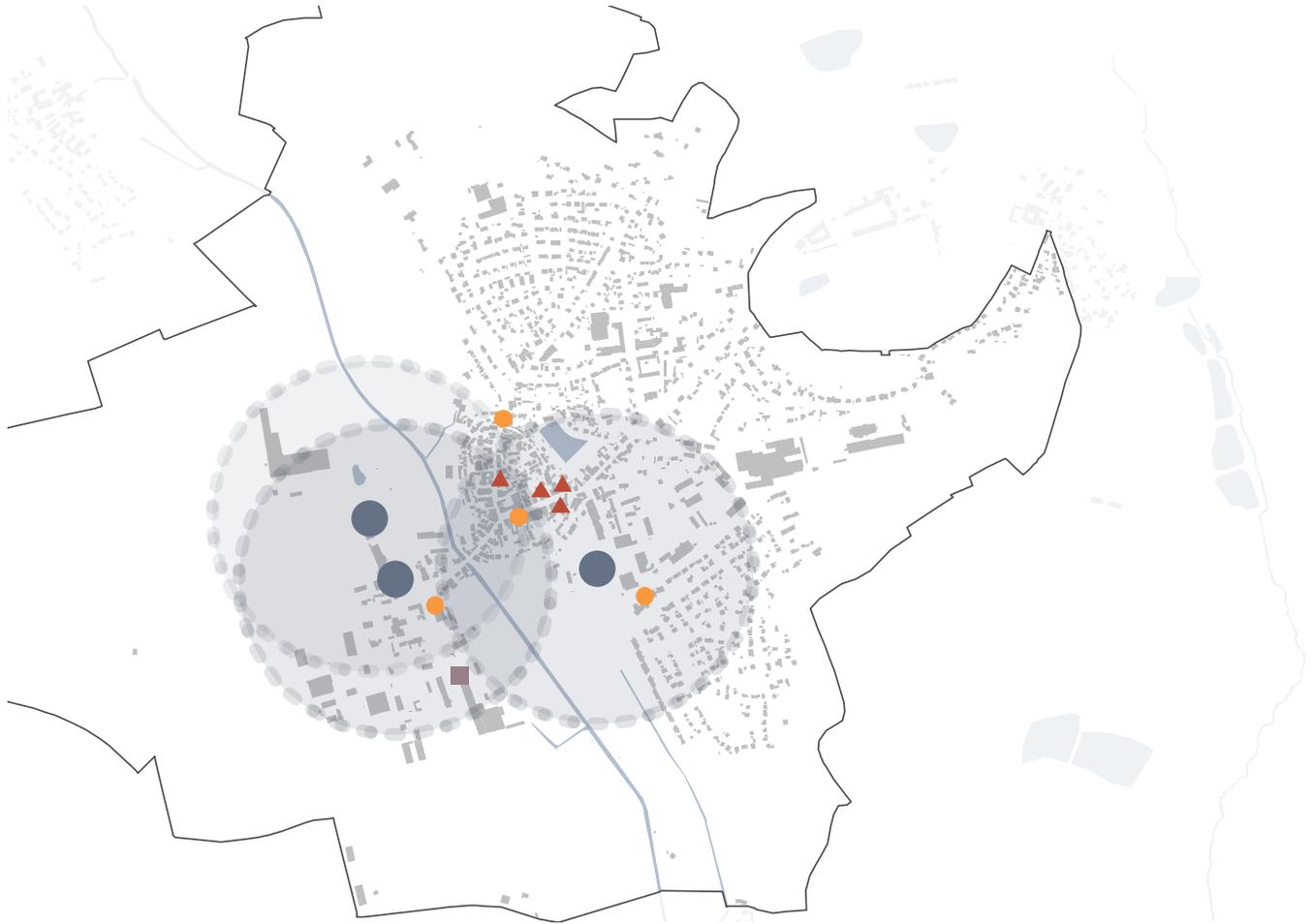
1. Die Innenstadt mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, privaten und öffentlichen Dienstleistungen sowie Wohnen.

Die Einzelhandelsfunktion der Innenstadt ist stark eingeschränkt. Größere Verkaufsflächeneinheiten konnten in der Vergangenheit in der kleinteiligen Struktur der Innenstadt nicht realisiert werden. Inzwischen ist der Einzelhandel in der Innenstadt auf dem Rückzug. Zunehmende Leerstände prägen das Bild. Als „Leitbetriebe“ der Innenstadt lassen sich mehrere Bäcker, ein Metzger, ein Schreibwarenladen, eine Apotheke und ein Haushaltswarengeschäft ausmachen. Damit erfüllt die Innenstadt noch eine marginale Nahversorgungsfunktion. Dennoch ist der Einzelhandel in der Innenstadt ein wichtiges belebendes Element. Es ist zu erwarten, dass sich der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz künftig weiter auf die Hauptstraße konzentrieren wird, Nebenlagen werden nicht als Einzelhandelsstandorte zu halten sein.

2. Das Gewerbegebiet Süd-West im Bereich Nürnberger Straße und Würzburger Straße bildet die größte Einzelhandelsagglomeration in der Stadt Scheinfeld. Ansässig sind zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi und netto), zwei Textildiscounter (kik, NKD) sowie eine Gärtnerei. Ein leer stehender Fachmarkt in der Mitte der Fachmarktzeile ist als erstes Anzeichen eines Trading Down dieses Standortbereiches ernst zu nehmen.

3. In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt hat sich am Südring ein moderner Vollsortimenter (Edeka) angesiedelt. Das ehemalige Betriebsgebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite steht aktuell leer. In Verbindung mit den Flächenpotenzialen und Gewerbebrachen im unmittelbaren Umfeld ist künftig mit Anfragen von Projektentwicklern aus dem Bereich Einzelhandel zu rechnen.

Versorgungsschwerpunkte sind vor allem an verkehrsgünstigen Standorten entstanden. Die Einzelhandelsfunktion der Innenstadt ist stark eingeschränkt. Eine fußläufige Nahversorgung ist für die westlichen und südlichen Bereiche der Kernstadt gewährleistet. Der Siedlungsschwerpunkt im Norden der Kernstadt besitzt keine fußläufige Nahversorgung.



Einzelhandel und Versorgung

- Lebensmittel ab ca. 400 qm
- Radius 400 m
- ▲ Ladenhandwerk (Metzger, Bäcker)
- Sonstige (Feinkost, Direktverkauf, Tankstellenshop)
- Getränkemärkte

DIE KERNSTADT SCHEINFELD

Bildung, Soziales, Sport, Freizeit und Kultur

Bildung und Soziales

Scheinfeld verfügt über ein überaus leistungsfähiges Bildungsangebot. Neben Kindertagesstätten, einer Grund- und Mittelschule, einem Gymnasium stehen weitere Bildungsangebote im Rahmen der Mathilde-Zimmerstiftung Landschulheim Schule Schloss Schwarzenberg e.V. sowie einer Berufsfachschule für Altenpflegehilfe /Krankenpflege zur Verfügung.

Insgesamt besitzt der Bildungssektor ein hohen Stellenwert. Der Bildungsstandort soll auf Grundlage belastbarer Zahlen, die mittelfristig konstante Schülerzahlen prognostizieren, gesichert werden. Einrichtungen des betreuten Wohnens bzw. der Altenpflege sind in der westlichen Kernstadt gelegen.

Im Bereich der medizinischen Versorgung besteht vor allem bei den Haus- und Fachärzten zukünftig die Gefahr der medizinischen Unterversorgung auf Grund fehlender Nachfolgeregelung. Die gegenwärtige ärztliche Versorgung ist gut.

Sport- und Freizeitangebote

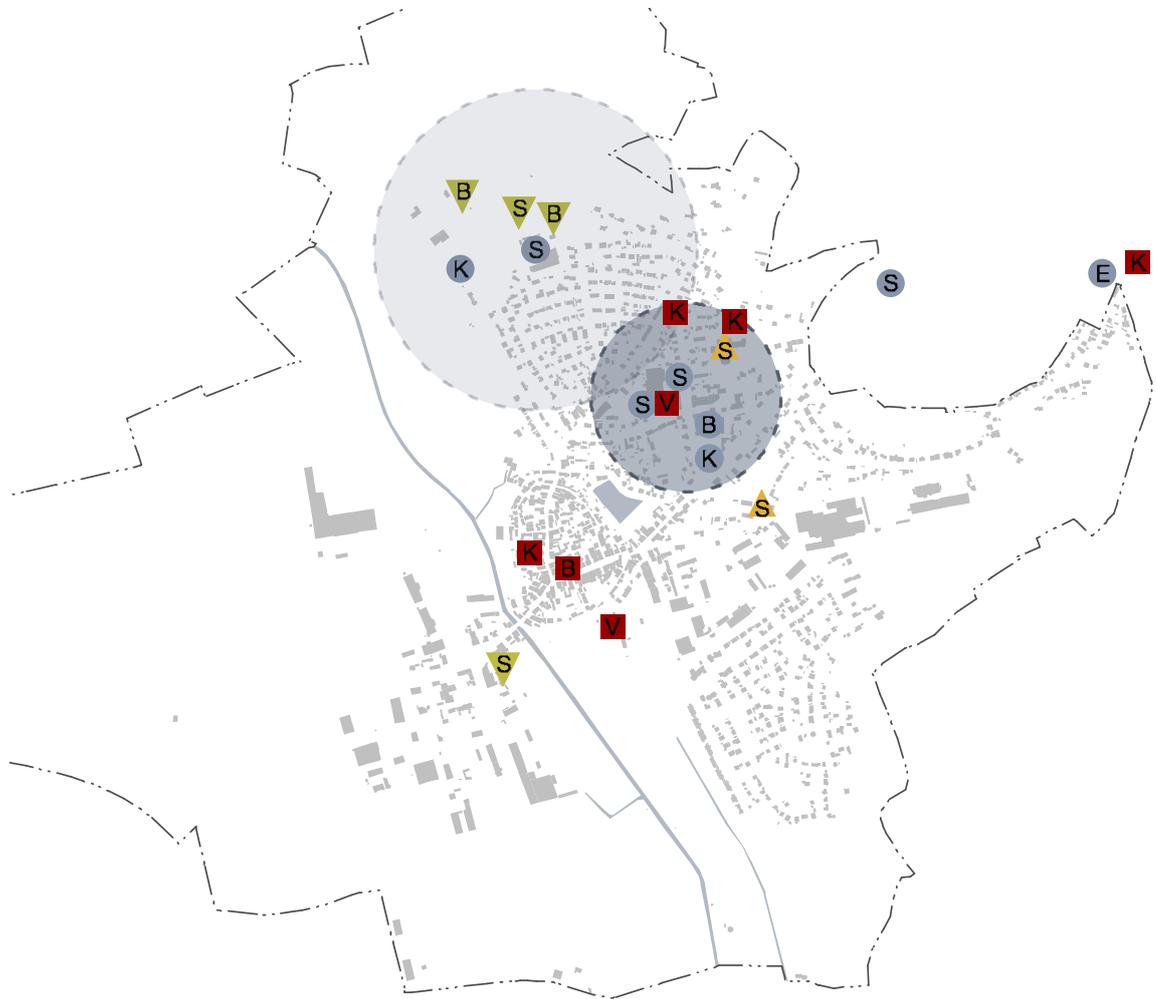
Im Sport- und Freizeitbereich verfügt die Stadt über attraktive Angebote. Eine Konzentration genannter Einrichtungen ist im Norden der Kernstadt gegeben. Vor allem das beheizte Freibad stellt ein besonderes Angebot von überörtlicher Bedeutung dar.

Kultur

Kulturelle Angebote sowie religiöse Einrichtungen sind in der Altstadt sowie östliche Kernstadt zu finden.

Als größerer Veranstaltungsort dient die Wolfgang-Graf-Halle. Einen weiteren mit überregionaler Bedeutung stellt das Schloss Schwarzenberg dar.

Als herausragendes Ereignis ist die Veranstaltungsreihe „Schwarzenberger Schlosskonzerte“ zu nennen.

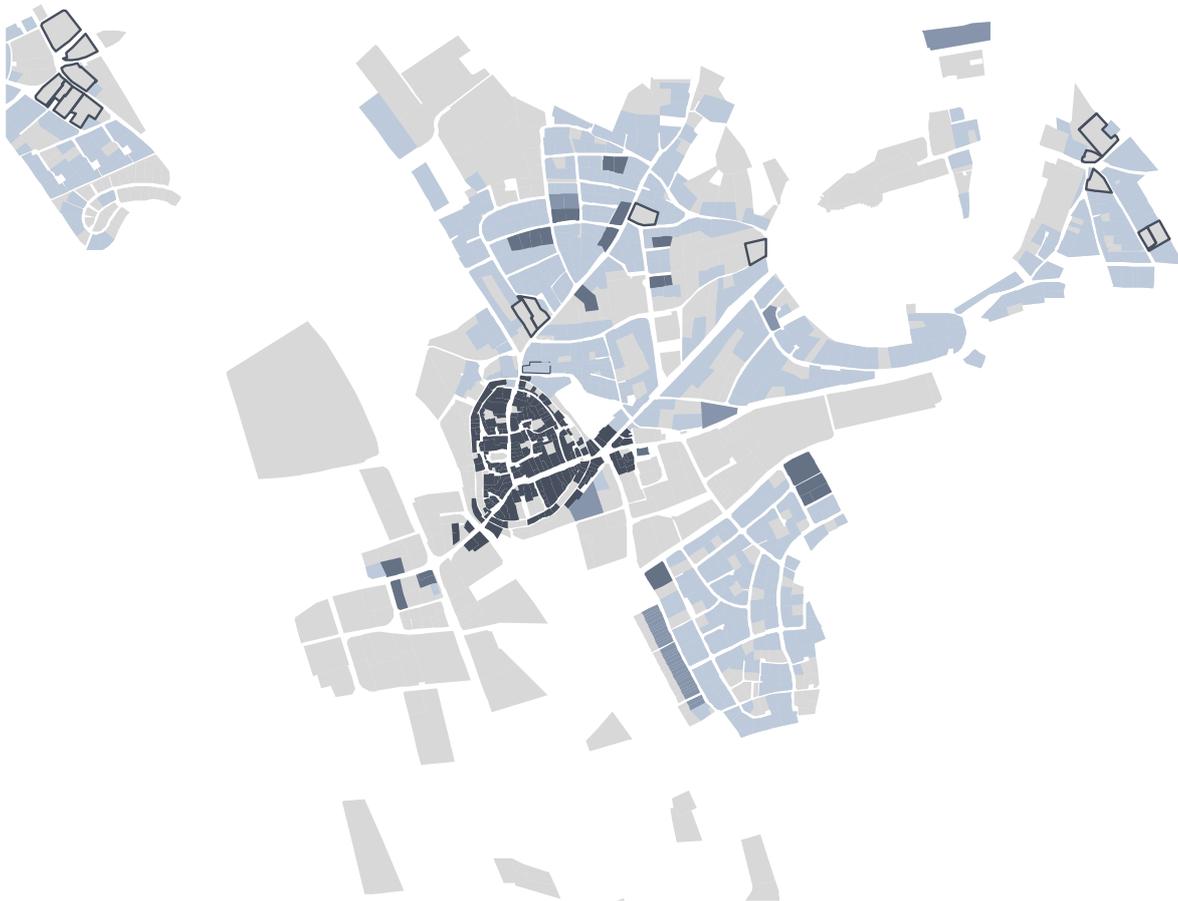


Bildung, Soziales, Sport, Freizeit und Kultur

- Bildung
 - K = Kindertagesstätte
 - S = Schule
 - B = Berufsfachschule
 - E = Erwachsenenbildung
- ▲ Soziales
 - S = Senioren-/ Pflegeheim
 - Diakonie Seniorenwohnanlage
- Kultur, Religion
 - K = Kirche / Pfarramt
 - B = Bürgersaal Rathaus
 - V = Veranstaltungsort
- ▼ Sport, Freizeit
 - B = Hallenbad / Freibad
 - S = Sportplatz
- Radius 400 m
fußläufige Erschließung Grundschule

DIE KERNSTADT SCHEINFELD

Wohntypologien

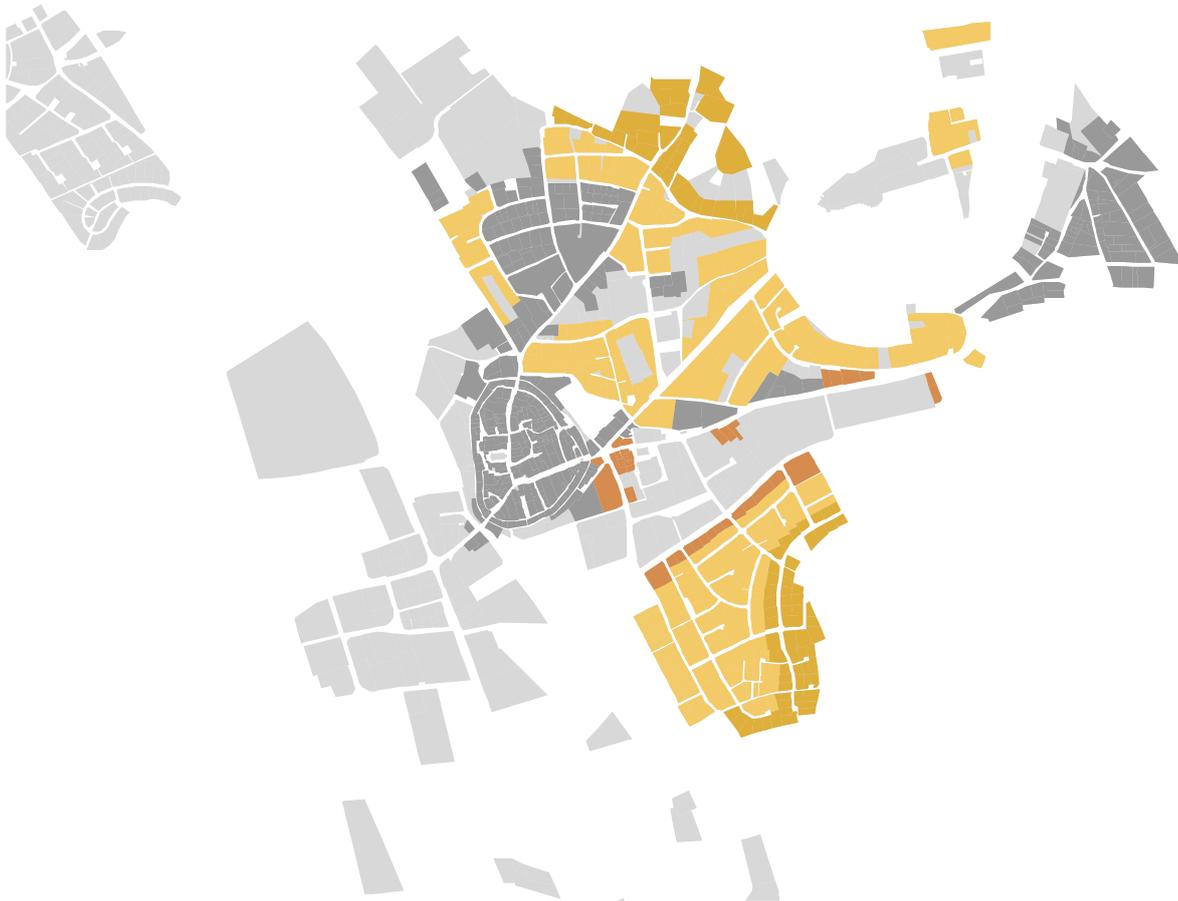


Wohntypologien

Die Altstadt zeichnet sich als ein Bereich hoher Bebauungsdichte deutlich von den angrenzenden Siedlungsbereichen ab. Neben vereinzelt zwei- bis maximal viergeschossigen Mehrfamilienhäusern bzw. zweigeschossigen Reihen- und Kettenhäusern ist die Gebäudetypologie der Quartiere weitgehend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Des Weiteren sind in Grappertshofen und Klosterdorf sowie vereinzelt nördlich der Altstadt ehemalige Hofstellen auszumachen.

- Verdichtetes Altstadtwohnen
- Mehrfamilienhäuser
- Reihen- und Kettenhäuser
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Hofstellen
- Siedlungsfläche

Wohnlagen



Wohnlagen

Insgesamt besitzt die Kernstadt eine hohe Wohnstandortgunst.

Gesamtheitlich betrachtet bietet die Kernstadt als Wohnstandort gute Rahmenbedingungen, so dass eine gute Wohnstandortgunst zugesprochen werden kann.

Dies ist unter anderem begründet durch das baukulturelle Erbe, das umfangreiche Bildungsangebot, das vielseitige Sport- und Freizeitangebot den landschaftlichen Reichtum und die moderaten Baulandpreise.

Die sehr guten bzw. guten Wohnlagen befinden sich vor allem am nordöstlichen und südöstlichen Rand der Kernstadt in unmittelbarer Nähe zum Grün.

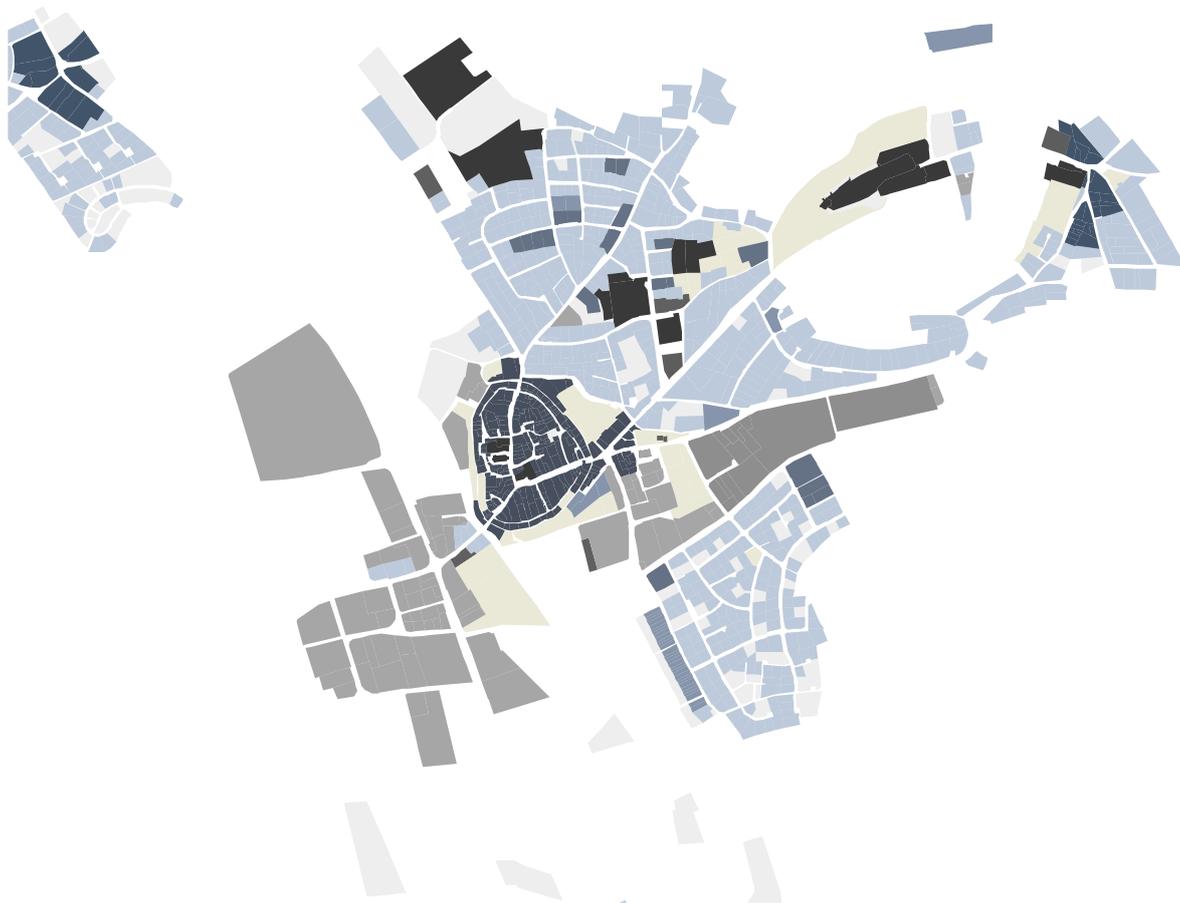
Der überwiegende Anteil der Wohnlagen ist durch eine durchschnittliche Lagequalität geprägt (Altstadtbereich, Lerchenbühl, Klosterdorf).

Benachteiligte Wohnlagen weisen eine Nähe zu Misch- bzw. Gewerbeflächen auf, die oftmals durch mindere Gestaltung und/oder Lärmentwicklung geprägt sind.

- Sehr gute Wohnlage
- Gute Wohnlage
- Durchschnittliche Wohnlage
- Benachteiligte Wohnlage
- Siedlungsfläche

DIE KERNSTADT SCHEINFELD

Energiebedarf - Siedlungstypologien



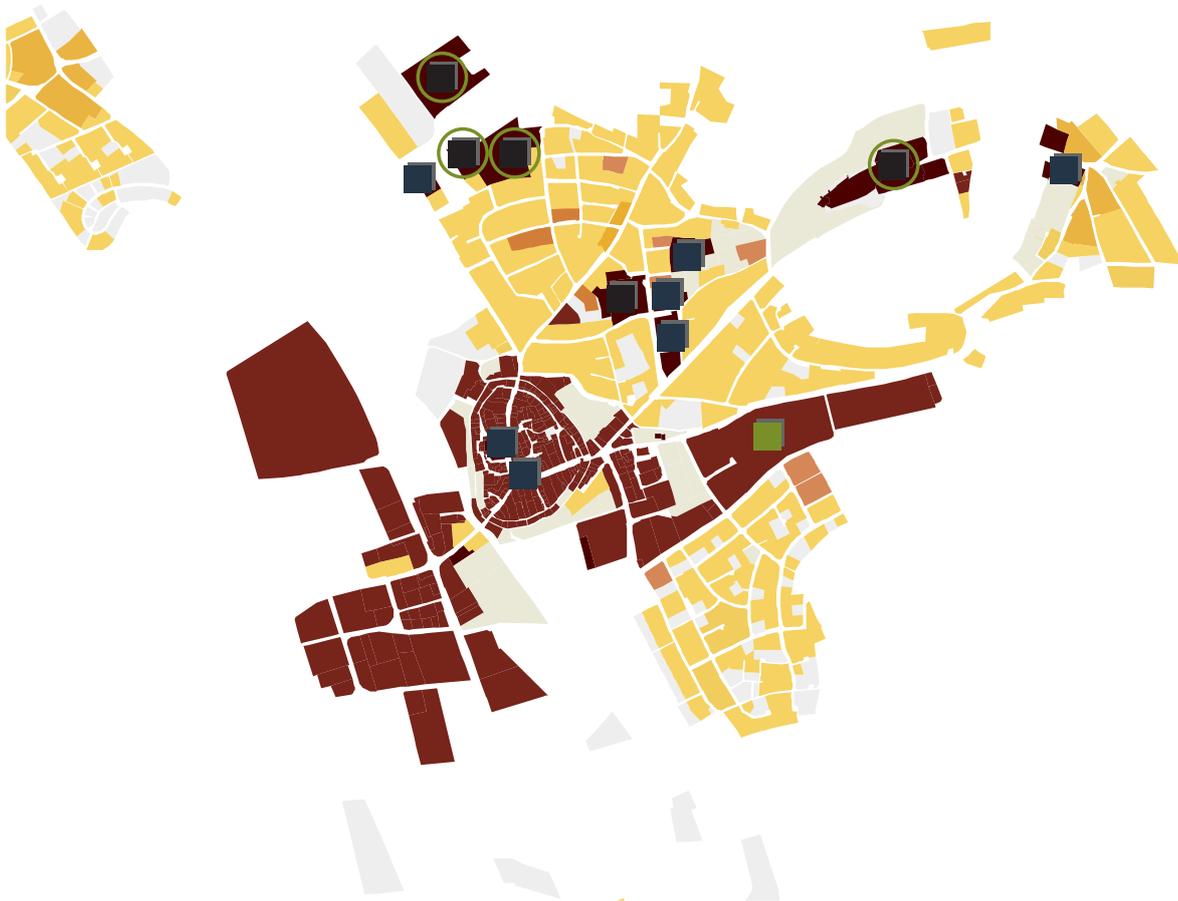
Siedlungstypen

Eine wichtige Basis für die weitere Entwicklung von Energiekonzepten bildet der räumlich bezogene Energiebedarf in den Quartieren der Kernstadt. Hiermit können die Quartiere mit einer hohen Wärmebedarfsdichte, welche für die Konzeption von Maßnahmen zum energetischen Stadtbau von großer Bedeutung sind, identifiziert werden. Voraussetzung für die Ermittlung der Wärmebedarfsdichte nach der siedlungsbezogenen Methode ist die Abgrenzung von klar voneinander trennbaren Sied-

lungstypen. Die Kernstadt Scheinfelds ist gekennzeichnet durch die nebenstehenden Siedlungstypen, welche sich in ihrer Bautypologie, der Baudichte, der Geschossigkeit und der Nutzung unterscheiden. Neben der verdichteten Altstadt ist eine räumliche Konzentration öffentlicher Sonderbauten östlich und nördlich der Stadtmitte ablesbar. Auch das Schloss und das Kloster zeichnen sich deutlich ab. Den flächenmäßig größten Anteil nehmen die Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen ein.

- Öffentliche Sonderbauten groß
- Öffentliche Sonderbauten klein
- Historische Altstadt
- Ländlicher Dorfkern
- Mehrfamilienhäuser
- Reihen- und Kettenhäuser
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Industriebauten mit Produktion
- Gewerbliche Sonderbauten / Dienstleistung
- Unbebaute Siedlungsfläche
- Grünfläche

Wärmebedarfsdichte



Wärmebedarfsdichte

Die Wärmebedarfsdichte spiegelt den Energieverbrauch der Quartiere für die Gebäudeheizung und Warmwasseraufbereitung wider. Neben der Altstadt und den öffentlichen Sonderbauten sind die Industrie- und Gewerbegebiete von besonderer Bedeutung. Sie weisen zum Einen aufgrund der benötigten Prozesswärme i.d.R. einen hohen Energieverbrauch auf und bieten zum Anderen im Bereich des produzierenden Gewerbes ggf. die Möglichkeit der Nutzung von anfallender Abwärme. Insbesondere

für den Aufbau von Mikrogasnetzen mit Satelliten-Blockheizkraftwerken sind vorhandene Wärmesenken, d.h. Nutzungen, die einen besonders hohen Wärmebedarf aufweisen, relevant, da sie eine ausreichende Abnahmequelle sicherstellen. Die Wärmesenken im nördlichen Stadtgebiet (Schwimmbad, beheiztes Freibad und Schule) werden bereits mit regenerativ erzeugter Wärme versorgt. Der Schulstandort östlich der Altstadt bildet einen weiteren Anknüpfungspunkt für die zukünftige Energiekonzeption.

- < 150 MWh/(ha*a)
- 150 - 300 MWh/(ha*a)
- 300 - 450 MWh/(ha*a)
- 450 - 600 MWh/(ha*a)
- 600 - 750 MWh/(ha*a)
- 750 - 900 MWh/(ha*a)
- > 900 MWh/(ha*a)
- > 900 MWh/(ha*a), öffentlicher Sonderbau
- 500 MWh/a (Rathaus, Seniorenwohnheim)
- > 1.000 MWh/a (Schule, Hallenbad)
- Prod. Gewerbe (Abwärme)
- Nahwärmenetz / Energiemanagement

DIE KERNSTADT SCHEINFELD

Verkehr



Motorisierter Individualverkehr

Mit der Schaffung einer Umgehungsstraße, welche die Staatsstraße 2421 und 2261 miteinander verbindet, konnte der Durchgangsverkehr in der Altstadt erheblich reduziert werden. Die Stadteinfahrt im Osten über die Hauptstraße lässt auf Grund der baulichen Gegebenheiten (Torturm als Teil der ehemaligen Stadtbefestigung) keinen Begegnungsverkehr zu, was zu Hauptgeschäftszeiten den Zugang mit MIV in die Altstadt erschwert.

ÖPNV

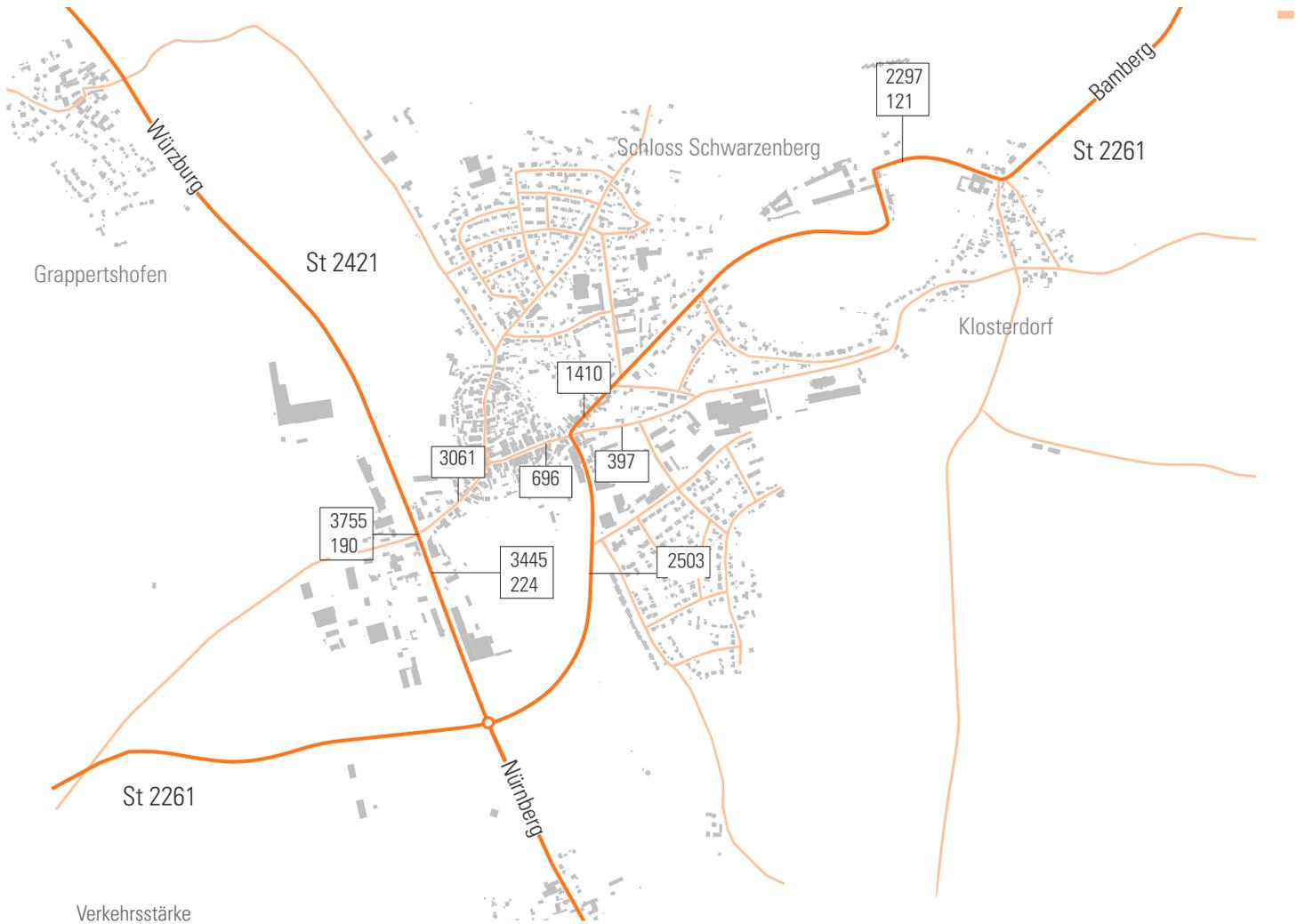
Die Netzabdeckung im Nahverkehr erfolgt über den Regionalbus, der die Bereiche der Innenstadt und der Wohngebiete Nord/Ost gut anbindet. Eine vergleichbar gute Anbindung für das Wohngebiet Süd ist nicht gegeben.

Ruhender Verkehr

Angebote für den ruhenden Verkehr sind insbesondere südlich der Altstadt und im Bereich der öffentlichen Einrichtungen und Freizeitstandorte gegeben. Innerhalb der Altstadt befinden sich straßenbegleitende Parkierungsflächen.

- Staatsstraßen
- Erschließungsstraßen
- Ⓟ Parkierungsflächen
- Ⓜ Bushaltestelle

Verkehrsstärke



Verkehrsstärke

Die Werte des DTV für KFZ und Schwerlastverkehr auf der St 2421 entsprechen an beiden Meßpunkten der üblichen Verkehrsbelastung einer Staatsstraße. Die Werte des DTV für die St 2261 nördlich der Kernstadt, liegen entsprechend unter dem angegebenen Durchschnitt.*

Eine weitere Messung wurde von Seiten der Stadt durchgeführt, mit Aufnahme des Gesamtverkehrs über 2 Wochen in

*Bayerisches Straßeninformationssystem www.baysis.bayern.de

eine Verkehrsrichtung.

Ersichtlich ist eine hohe Verkehrsbelastung für die Würzburger Straße stadteinwärts. Der über den Südring geführte Verkehr teilt sich an der Kreuzung Schwarzenberger Straße und fließt zu ca. 30 % in die Altstadt ab.

- Staatsstraßen
- Erschließungsstraßen
- 2297
121 DTV Angaben (KFZ/Schwerlastverkehr)
- 2297 DTV Angaben

DIE KERNSTADT SCHEINFELD

Stärken und Schwächen

Stärken

Scheinfeld profitiert vom Zusammenspiel unterschiedlicher, naturräumlicher Gegebenheiten - der Steigerwaldkulisse mit artenreichen Buchen-Eichen-Wäldern, den Vegetationsreichen Hangkanten und der in Teilen hochwertigen Auenlandschaft mit Wiesentälern, Feuchtgebieten und dem naturnahen Bachlauf der Scheine.

In dieses Refugium fügt sich die Stadt Scheinfeld, die durch eine Vielzahl teils gut erhaltener Baudenkmäler im historischen Altstadt kern Geschichte lebendig werden lässt. Ergänzt wird jenes Baudenkmalensemble durch das Schloss und Kloster Schwarzenberg. Verbindendes Element ist die prachtvolle Straßenanlage Lindenallee, die gesäumt von stattlichen Verwaltungsbauten und Villen des 18./19. Jahrhunderts einen optischen Abschluss bzw. Auftakt vom oberen Torturm Scheinfelds zum erhöhten Schlossbereich herstellt.

Darüber hinaus verfügt die Stadt Scheinfeld über ein umfangreiches Sport,-Freizeit und Bildungsangebot, altstadtnahe Versorgungsbereiche sowie über ein mittelfristig gesichertes Arbeitsplatzangebot in Kernstadtnähe.

Damit sind im Verbund der genannten Stärken attraktive Lebensbedingungen gegeben.

Schwächen

Dem gegenüber stehen jedoch auch Schwächen, die sich nachteilig auf die städtischen Rahmenbedingungen auswirken. Zu benennen sind beispielsweise die Ein- und Ausfallstraßen, die als Lärmemitteln und räumliche Barriere im Stadtraum wirken. Problematisch ist in diesem Zusammenhang die Trennung von Stadtbereichen, beispielsweise zwischen dem Wohngebiet Süd-West und der Altstadt am Südring. Insbesondere auf Fußgänger und Radfahrer wirkt sich diese Störung im städtischen Gefüge nachteilig aus, da benannte Stadtbereiche durch eingeschränkte Querungsmöglichkeiten minder vernetzt sind.

Die in Teilbereichen an die Verkehrsräume angrenzenden Gewerbelagen weisen ebenfalls stadträumliche Gestaltungsdefizite auf. Die insbesondere in Bereichen mit Einzelhandelsleerständen untergenutzten Fläche verstärken den negativen Gesamteindruck.

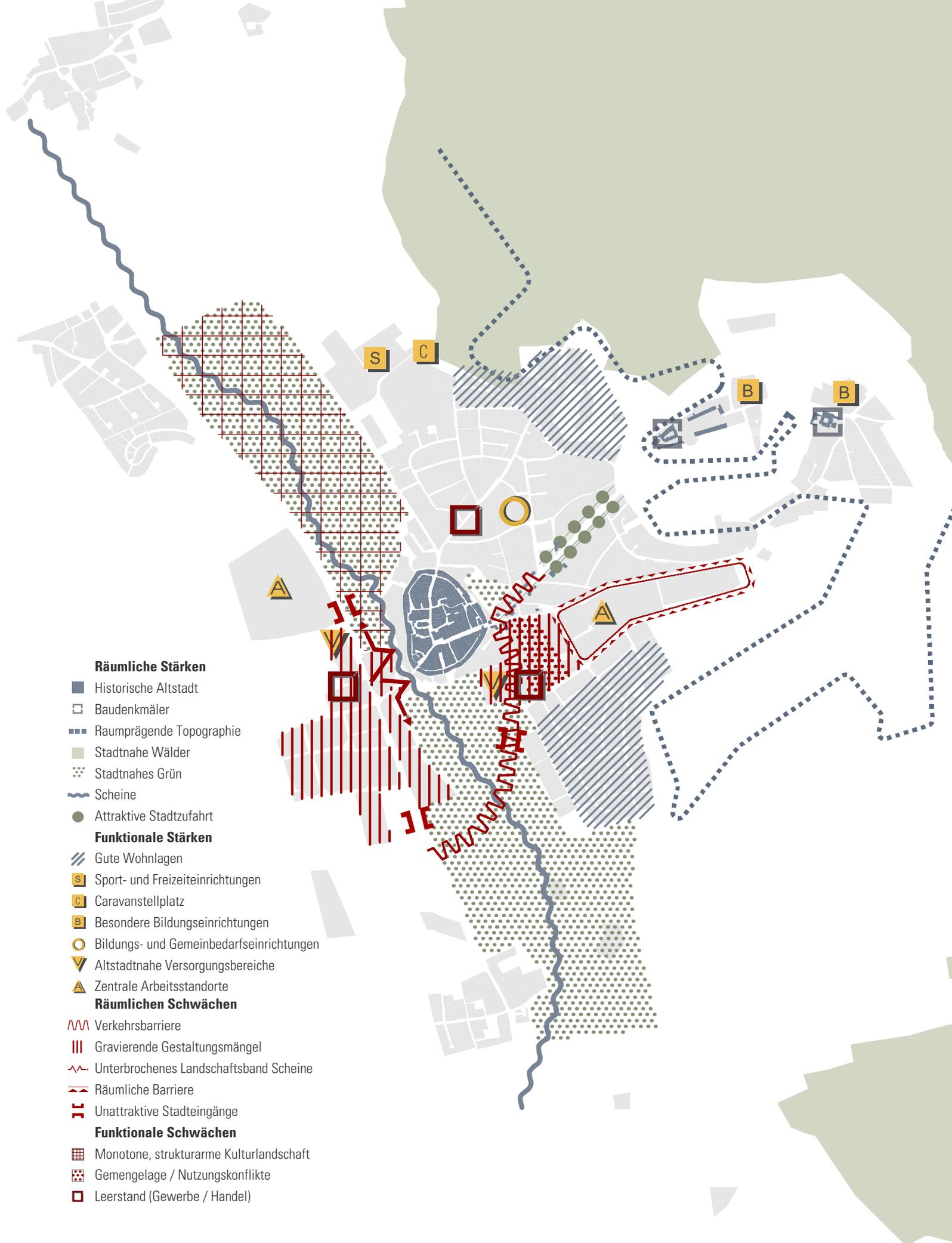
Dies betrifft unter anderem das Umfeld der Stadtzufahrt am Kreuzungspunkt Nürnberger Straße/ Würzburger Straße und den Südring.

Das Gewerbegebiet in der Adi-Dassler-Straße, das sich keilförmig zwischen die Wohngebiete schiebt, mindert die Qualität der angrenzenden Wohnlagen. Einen weiteren Problembereich stellen die Gemengelagen dar. Diese liegen oftmals im Schnittbereich zwischen Wohn-

und Gewerbegebieten und weisen städtebaulich/architektonisch heterogene Bereiche auf.

Dies betrifft den Stadteingang Süd (Rot-Kreuz-Platz) und den Stadteingang West zwischen Nürnberger Str. und der Altstadt.

Bei Betrachtung der westlich an die Altstadt angrenzenden Grünbereiche wird deutlich, dass der nördliche Auenbereich eine mindere Grünraumqualität besitzt. Zudem wird der Zusammenhang der Scheine-Aue gestört durch Gewerbeanlagen mit ungestalteten und undefinierten Übergängen in die Kulturlandschaft, die durch Nutzungskonflikte gekennzeichnet sind.



Räumliche Stärken

- Historische Altstadt
- Baudenkmäler
- Raumprägende Topographie
- Stadtnahe Wälder
- Stadtnahes Grün
- ~ Scheine
- Attraktive Stadtzufahrt

Funktionale Stärken

- /// Gute Wohnlagen
- S Sport- und Freizeiteinrichtungen
- C Caravanstellplatz
- B Besondere Bildungseinrichtungen
- O Bildungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen
- V Altstadtnahe Versorgungsbereiche
- A Zentrale Arbeitsstandorte

Räumlichen Schwächen

- ∩ Verkehrsbarriere
- ||| Gravierende Gestaltungsmängel
- ~ Unterbrochenes Landschaftsband Scheine
- ≡ Räumliche Barriere
- ⊥ Unattraktive Stadteingänge

Funktionale Schwächen

- Monotone, strukturarme Kulturlandschaft
- Gemengelage / Nutzungskonflikte
- Leerstand (Gewerbe / Handel)

DIE KERNSTADT SCHEINFELD

Stärken - Die Begabung Scheinfelds



Historische Altstadt



Schloss Schwarzenberg



Kloster Schwarzenberg



Schwarzenberger Wald / Steigerwald



Schwarzenberger Wald



Naherholung



Scheine-Aue



Schwarzenberger Straße



Gute Wohnlagen

Schwächen - die Probleme Scheinfelds



Verkehrsbarriere Südring



Gravierende Gestaltungsmängel



Unterbrochenes Landschaftsband Schein-Aue



Räumliche Barriere



Unattraktive Stadteingänge



Strukturarme Landschaft



Gemengelage / Nutzungskonflikte



Leerstand Gewerbe



Leerstand Gewerbe



Die Altstadt Scheinfeld

4

Räumlicher Bestand

Stadtstruktur

Nutzungen

Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen

Leerstand

Gebäudezustand

Energie

Eigentümer

Stadtgestalt

Stärken Schwächen

DIE ALTSTADT SCHEINFELD

Räumlicher Bestand

Die Innenstadt Scheinfeld, gelegen in einer Talmulde des Scheinbachs, wird durch die westlich verlaufende Scheine mit ihren Auenbereichen und durch den östlich gelegenen Weiher eingefasst.

Die Stadtanlage ist trotz des weitgehenden Abbruchs der Stadtmauer und zweier Tore und der Einebnung der Wälle und Gräben in Ihrer Grundstruktur mit nur wenig Überlagerungen erhalten geblieben.

Der Altstadtkern verfügt über eine kompakte und überwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur. Dominierender Bebauungstyp, insbesondere an den sternförmig zusammengeführten Straßenräumen, ist das teilweise traufseitig umgebaute Giebelhaus auf tiefem Grundstück. Das Stadtbild weist v.a. entlang der Haupteinfahrungsstraße eine hohe bauliche Geschlossenheit auf.

Im rückwärtigem Bereich lässt sich eine in Teilen aufgebrochene, aufgelöste Blockstruktur erkennen. Der Anteil unbebauter Grundstücke ist gering.

Raumdominanten sind das Rathaus als neuromanischer Quaderbau, die Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt mit Einturmfassade und der obere, quadratische Torturm am Übergang von Hauptstraße und Schwarzenberger Straße.

Der Stadtpark mit raumprägendem Baumbestand und der Weiheranlage grenzt im Nordosten unmittelbar an die Altstadt.

Weitere , in Teilen zusammenhängende Grünbereiche stellen die Nutzgärten im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens dar. Gefasst von einem Rundweg, markiert der „grüne Altstadtrand“ im Norden und Süden der Altstadt den Übergang in die Landschaft und bildet damit das Bindeglied zwischen städtischem Grün und den Auenbereichen.



Altstadt mit Stadttor



Stadtpark mit Stadtsee



Grüner Altstadtrand mit Nutzgärten



□ Bestandsgebäude

● Baumbestand

Räumlicher Bestand

■ Grünflächen - öffentlich

■ Grünflächen - privat

■ Versiegelte Flächen

■ Wasserflächen

DIE ALTSTADT SCHEINFELD

Stadtstruktur

Deutlich zu erkennen ist die geschlossene Bebauung entlang der Hauptstraße, Kirchstraße und Würzburger Straße in der Darstellung der Hauptgebäude. Der ursprünglich rechteckige Stadtriss wurde durch die Ausstattung Scheinfelds mit dem Stadt- und Marktrecht und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Bedeutung zu der noch ablesbaren ovalen Form erweitert und durch die bereits in weiten Teilen abgebrochene Stadtmauer umgeben. Auffällig ist der breite Straßenraum am Kreuzungspunkt der drei Straßen, der charakteristisch für die Straßenbaukunst des 15. Jh. ist.

In der Darstellung der Nebengebäude wird eine Häufung zum Altstadtrand hin deutlich.

Der Anteil der versiegelten Flächen, der sich aus Gebäudeflächen, Straßenflächen sowie asphaltierten, gepflasterten oder verdichteten Hofflächen zusammensetzt, beträgt innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung ca. 83 % und ist damit sehr hoch. Zudem sind die innerstädtischen Grünflächen größtenteils privat. Die größte öffentliche Grünfläche (ca. 13 % der Stadtfläche) bildet der nordöstlich gelegene Stadtpark mit Stadtsee.



Hauptgebäude



Nebengebäude



Versiegelte Flächen



Baustuktur

DIE ALTSTADT SCHEINFELD

Nutzungen



Giebelensemble, Lange Gasse



Café in der Schillerstraße



Zusammenhängender Geschäftsbesatz (Hauptstraße)



Vollsortimenter am Südring



Gewerbliche Anlagen am Südring

Die dominierende Nutzung in der Altstadt ist die Wohnnutzung (nebenstehende Nutzungskarte zeigt die Erdgeschossnutzung).

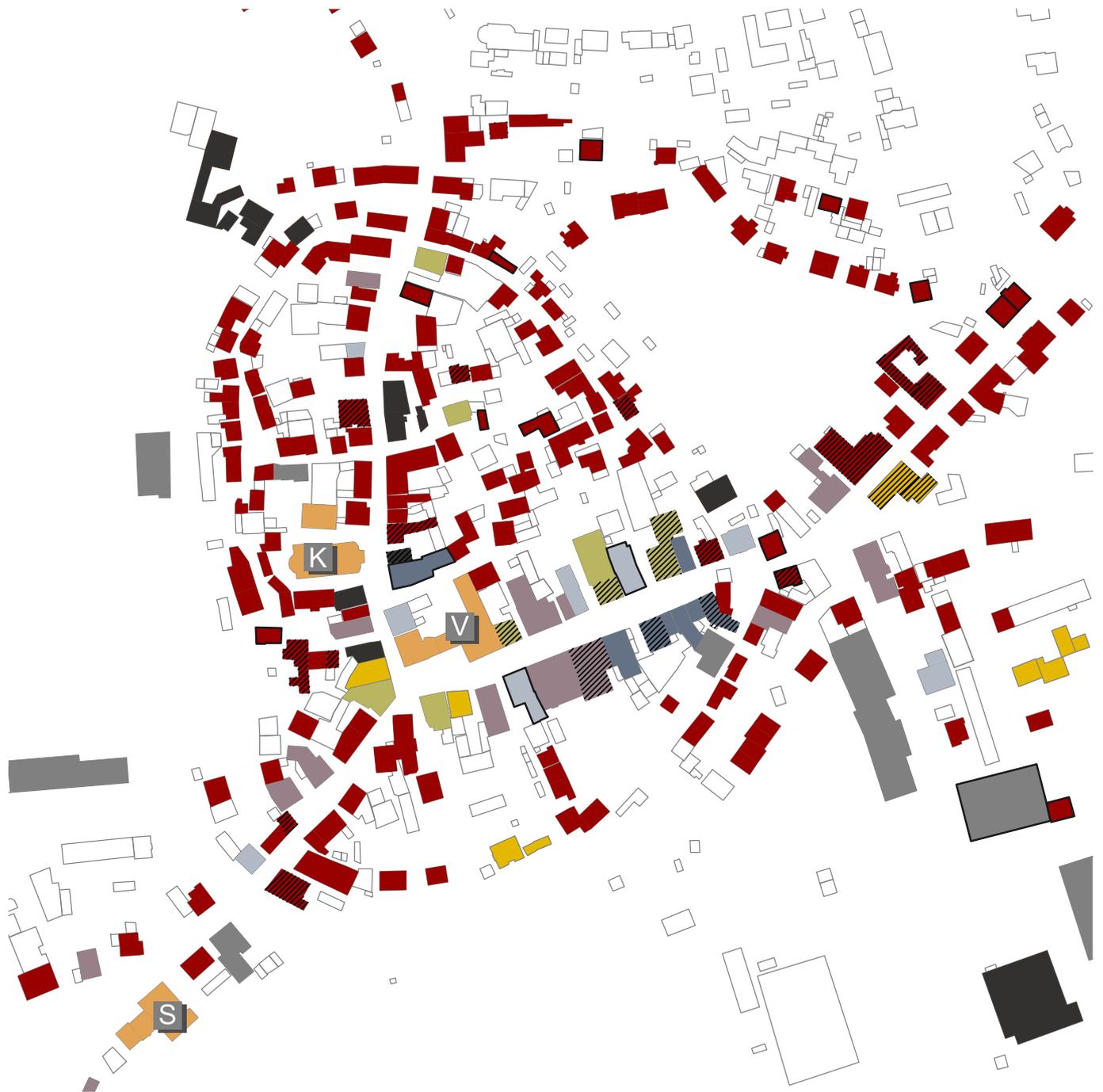
Einzelhandel- und Dienstleistung konzentrieren sich in den Erdgeschosslagen entlang der Hauptstraße, welche die A-Geschäftslage darstellt.

Ein großer Nahversorger als moderner Vollsortimenter mit fußläufiger Erreichbarkeit befindet sich am Südring.

Öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Kirche und Bibliothek befinden sich ebenfalls in der Altstadt.

Gebäude mit gewerblicher Nutzung (u.a. Handwerksbetriebe) konzentrieren sich an den Stadteingängen an der Würzburger Straße und am Südring.

Gebäudeleerstände finden sich vereinzelt, vor allem entlang der Kirchstraße. Da die Leerstände meist auch einhergehen mit einem mangelndem Gebäudeunterhalt, wirken sich diese mehrfach negativ aus. Darüber hinaus existieren vielfach Teilleerstände, sowohl in den Geschäftslagen, als auch in den Wohnbereichen der Obergeschosse.



- Nutzungen
- | | | |
|---|------------------------------|------------------------|
| ■ Wohnen | ■ Dienstleistungen | ■ Kultur / Religion |
| ■ Einzelhandel - täglicher Bedarf | ■ Gastronomie / Beherbergung | ■ Soziales |
| ■ Einzelhandel - mittel-/langfristiger Bedarf | ■ Gewerbe / Handwerk | ■ Verwaltung |
| ■ Öffentliche Gebäude | ■ Ärztliche Versorgung | ■ Leerstand |
| | | ■ Teilleerstand |
| | | □ Absehbarer Leerstand |

DIE ALTSTADT SCHEINFELD

Leerstand

Innerhalb des Sanierungsgebietes weist die Altstadt 6 Wohnleerstände und 6 Gewerbeleerstände auf. Bei einer Gebäudeanzahl von 238 Hauptgebäuden beträgt der Leerstand demnach ca. 5 %. Hinzu kommen Teilleerstände von insgesamt 21 Gebäuden.

Der überwiegende Wohnleerstand ist als Teilleerstand im Obergeschoss zu verzeichnen. Im Erdgeschoss, insbesondere in der Hauptstraße, ist eine bis auf wenige Ausnahmen intakte Einzelhandels-, Dienstleistungs- und/oder gastronomische Nutzung gegeben.

Darüber hinaus weisen 14 Gebäude ein Bewohneralter von über 75 Jahren auf, was zukünftig das Leerstandsproblem weiter verschärfen könnte.

In der Gesamtbetrachtung ist der Leerstandsbilanz eine besondere Bedeutung beizumessen.

Eine Häufung von Leerständen und die damit einhergehende fehlende Nutzung sowie ein Sanierungsstand können zur Minderung der Attraktivität und zur Lageverschlechterung ganzer Gebiete führen.

Aus diesem Grunde sollten trotz des gegenwärtig noch zu überschauenden Leerstandsanteils, geeignete Strategien entwickelt werden die diesem Problem zeitnahe entgegen wirken können.



Wohn- und Gewerbeleerstand an der Stadtmühle



Teilleerstand | Schwarzenberger Straße



Teilleerstand | Südring



- | | |
|-------------------|------------------------|
| □ Bestandsgebäude | ■ Gewerbeleerstand |
| ■ Wohnleerstand | ▨ Teilleerstand |
| □ Leerstand | □ Absehbarer Leerstand |

DIE ALTSTADT SCHEINFELD

Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen

Nachfolgeproblematik und Barrierefreiheit sind wichtige Themen im Hinblick auf den Erhalt der Einzelhandelsfunktion in der Innenstadt. Vor allem die Realisierung barrierefreier Zugänge zu den Geschäften und Dienstleistungen ist im Hinblick auf die historische Bausubstanz eine Herausforderung.

Der Umgang mit Leerständen stellt ein weiteres wichtiges Handlungsfeld in der Aufwertung der Innenstadt dar. Nachfolgenutzungen werden nur sehr schwer zu finden sein, insbesondere vor einer umfangreichen Altstadtsanierung. Danach bestehen durchaus Chancen, den zentralen Bereich Hauptstraße auch funktional zu stärken. Künstlerische Zwischennutzungen (vor allem die Inszenierung des Themas Holz) könnten den tristen Anblick der exponierten Leerstände etwas abmildern. Insgesamt empfiehlt sich die Auflage eines umfangreichen kommunalen Förderprogramms (Geschäftsflächenprogramm). Analog zu einem klassischen Fassadenprogramm könnten Umbauten zu barrierefreien Zugängen und der Rückbau von Ladenlokalen in den Nebenlagen zu Wohnnutzungen gefördert werden.

Dass eine Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten auch von den Gewerbebetrieben in der Innenstadt eingefordert wird, belegen verschiedene Formen der Aneignung öffentlichen Raums. Vor allem die Cafés in der Innenstadt haben mit diversen Anbauten, Terrassen und Per-

golen den Versuch unternommen, zum Verweilen im öffentlichen Raum einzuladen. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen, geschieht aber in unterschiedlicher Qualität. Mittelfristig ist die Sensibilisierung für Gestaltungsqualitäten wichtig, eine Gestaltungssatzung kann mit positiven Beispielen unterstützen und auch reglementieren.

Die Innenstadt kommt voraussichtlich nicht für eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB in Betracht. Dies erschwert eine Anwendung des städtebaurechtlichen Instrumentariums, insbesondere eine Feinsteuerung des Einzelhandels in Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO. Der Umgang mit bestehendem Baurecht und die Neuausweisung von Flächen müssen deshalb mit erhöhter Sorgfalt erfolgen, damit die Kommune ihre Planungshoheit künftig überhaupt noch ausüben kann. Die Ausweisung von Sondergebieten (§ 11 BauNVO) sowie die Anwendung von § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind bei der Aufstellung von einzelhandelsrelevanten Bebauungsplänen bevorzugt zu prüfen. Von der Ausweisung von Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) ohne Regelungen zum Einzelhandel ist grundsätzlich abzuraten.



- Einzelhandel - täglicher Bedarf
 - Einzelhandel - mittel-/langfristiger Bedarf
- Dienstleistungen
 - Gastronomie / Beherbergung

Nutzungen

DIE ALTSTADT SCHEINFELD

Gebäudezustand

Für die Bewertung des Gebäudezustandes wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Erscheinungsbild der Außenflächen
- energetische Standardmaßnahmen (Heizungsart, Wärmedämmung Fassade, Zustand der Fenster, Dachflächen)
- baukonstruktiver Zustand, Verfassung der Bausubstanz

Die Einteilung des Gebäudezustandes folgte in vier Kategorien:

Neubau / Altbau umfangreich saniert

Sehr guter Zustand des Gebäudes, energetisch optimiert

Teilsaniert - guter Zustand

geringe Mängel an Dach, Fassade baukonstruktiv einwandfrei, energetisch teilsaniert

Sanierungsbedarf /

Durchschnittlicher Zustand

Mängel an Dach, Fassade, und Fenster energetische überholungsbedürftig

Dringender Sanierungsbedarf

/Mangelhafter Zustand

deutlich erkennbare Schäden an Dach, Fassade, Fenster / dringender energetischer Sanierungsbedarf

Ein Häufung von Gebäuden mit dringendem Sanierungsbedarf ist am Altstadtrand und an den Altstadteingängen sowie in der Kirschstraße auszumachen.



Neubau | Altbau umfangreich saniert



teilsaniert

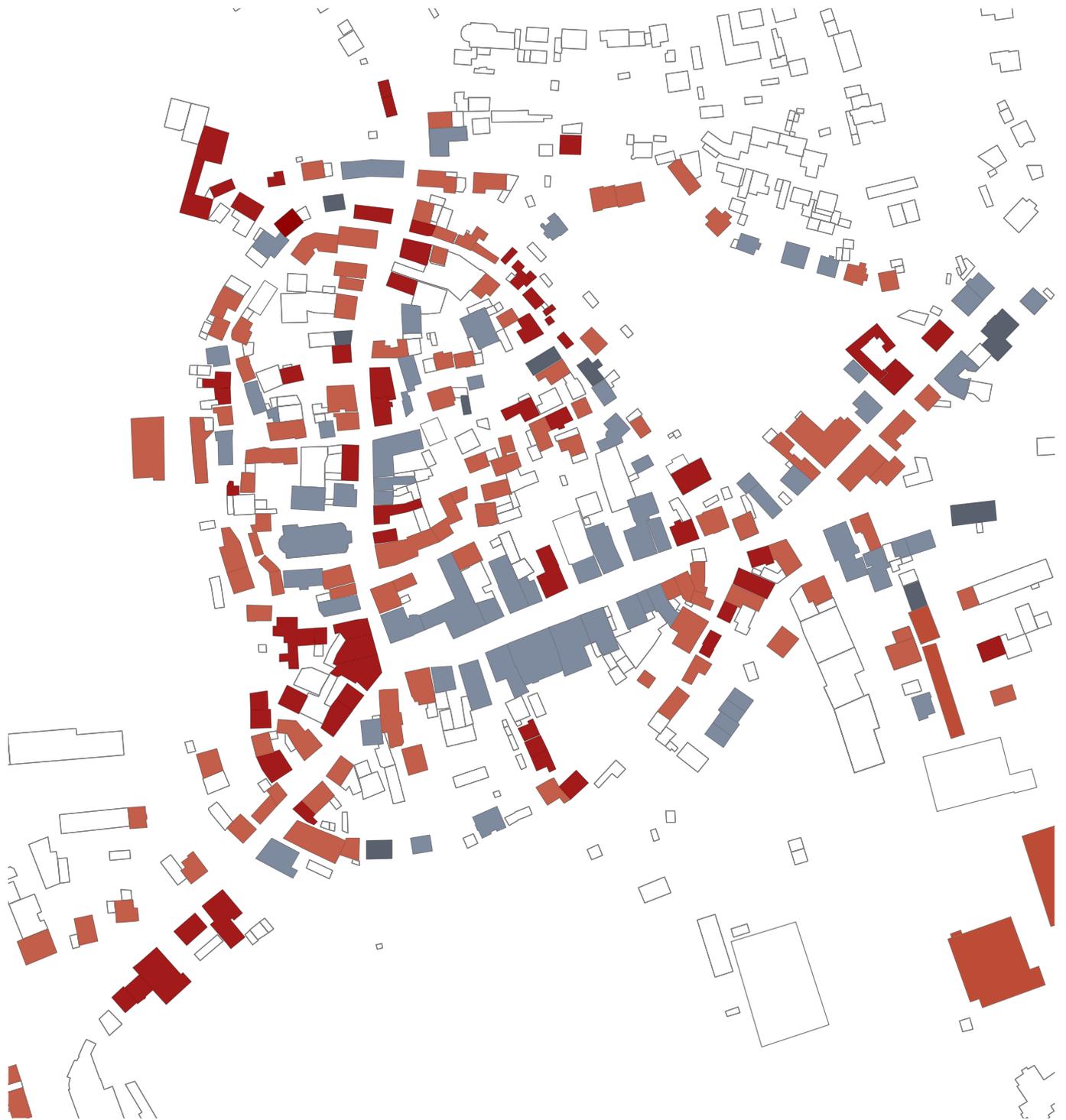


Sanierungsbedarf



dringender Sanierungsbedarf

Vor allem entlang der Hauptstraße wurde bereits ein Großteil der Gebäude saniert. Hier lassen sich die Erfolge der vergangenen Altstadtsanierung deutlich ablesen.



Neubau
 Altbau - umfangreich saniert

Teilsaniert
 Sanierungsbedarf
 Dringender Sanierungsbedarf

Gebäudezustand

DIE ALTSTADT SCHEINFELD

Energie

Die historische Altstadt von Scheinfeld ist aus energetischer Sicht durch folgende Aspekte charakterisiert:

- Eine große Anzahl der Gebäude in der Altstadt weist einen schlechten energetischen Zustand auf und damit hohe Energieverluste auf, aus denen sich ein dringender energetischer Sanierungsbedarf ergibt.
- Eine Vielzahl von hochwertigen Einzeldenkmälern, vor allem entlang der Hauptstraße und der Kirchstraße, bereichert den kulturellen Wert, schränkt jedoch gleichzeitig das energetische Sanierungspotenzial ein.
- Die weitgehend ungestörte Dachlandschaft prägt neben den Fassaden das Stadtbild der Altstadt und schränkt damit das Potenzial - auch vor dem Hintergrund des bestehenden Ensembleschutzes - zur Nutzung von Solarenergie ein.
- Eine Vielzahl von Grenzbebauungen erschwert Dämmmaßnahmen an den Gebäuden.
- Die Straßenräume sind mit Ausnahme der Nebenlagen im Zuge der Altstadtsanierung bereits weitgehend saniert und gestaltet. Die Kanalisation dagegen ist erneuerungsbedürftig.
- Die Grundstücke wurden erst in der jüngeren Vergangenheit an das Erdgasnetz angeschlossen, so dass erneute Umrüstungen wenig Akzeptanz erwarten lassen.

Das energetische Potenzial zur regenerativen Energieerzeugung außerhalb des denkmalgeschützten Altstadtbereichs ist grundsätzlich wesentlich höher einzuschätzen als eine kleinflächige Nutzung z.B. von Photovoltaikanlagen innerhalb der Altstadt.

Im Bereich der Einzelgebäude liegen die wesentliche Potenziale in der (stadt-bildgerechten) energetischen Sanierung sowie der kleinflächigen Nutzung von Solarthermie, die anders als Photovoltaikanlagen an das Gebäude gebunden sind, und daher stadtbildverträglich integriert werden sollten. Außerdem ist eine Verwendung regenerativer Energieträger für die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung (z.B. Holzpellets, Scheitholz) anzustreben.

Im Bezug auf die Bereitstellung von regenerativ erzeugter Wärmeenergie bieten sich zudem Konzepte auf der Quartiersebene (Altstadtkarrees) an.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte bietet der Aufbau von Nahwärmenetzen, insbesondere wenn Kanalsanierungsmaßnahmen ohnehin einen Eingriff in den Straßenraum bedingen, ein weiteres Potenzial für die Umsetzung der Energiewende. Im Zusammenhang mit anstehenden Kanalsanierung- bzw. Erneuerungsmaßnahmen sollten darüber hinaus die Möglichkeiten zur Nutzung der Wärmeenergie aus Kanalwärmetauschern überprüft werden.

Die Einspeisung von Biogas in das bestehende Erdgasnetz ist derzeit nicht realisierbar, da die Installation einer Aufbereitungsanlage aufgrund der hierfür zu geringen Leistung der Biogasanlage wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Hier liegen Handlungsansätze in der interkommunalen Zusammenarbeit.

- Hauptgebäude mit Energiebedarf
- Nebengebäude
- Verwaltung, öffentliche Liegenschaften
- Kirchliche Einrichtungen
- ▨ Gebäude mit besonderem energetischen Sanierungsbedarf
- Restriktion energetische Sanierung (Denkmalschutz)
- Restriktion energetische Sanierung (Ensembleschutz)
- Flurstücke mit möglicher Erdgasanbindung
- Straßenräume mit Gestaltungs-/Sanierungsbedarf
- ▨ Straßenräume mit hochwertigen, tlw. erneuerten Oberflächen
- SW-Kanal mit Sanierungsbedarf
- Eingeschränkt wahrnehmbare Dachflächen (Potenzial kleinflächige Solarkollektoren)



DIE ALTSTADT SCHEINFELD

Eigentümer

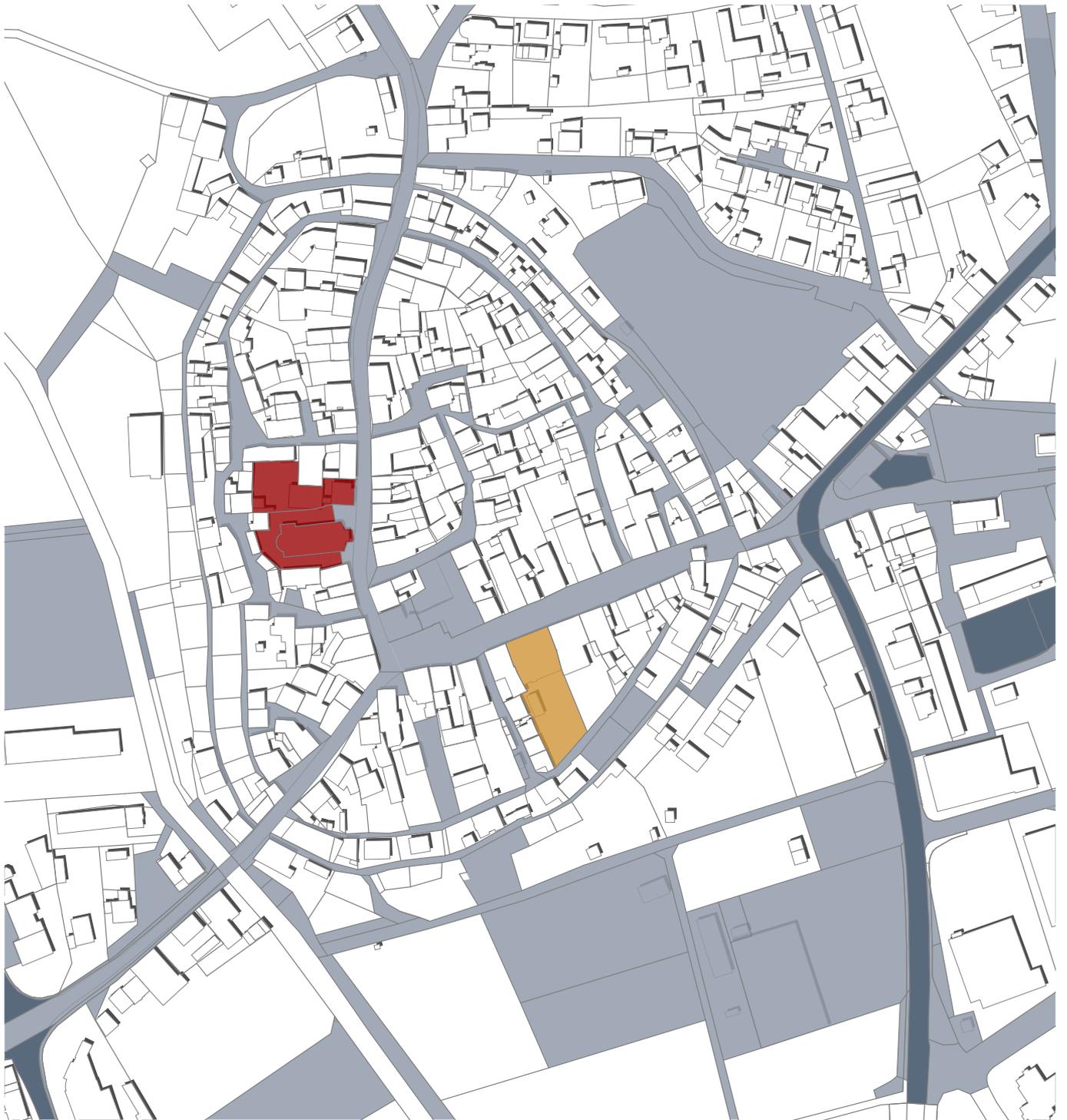
Der Großteil der Flächen in Scheinfeld befindet sich in privatem Eigentum.

Darüber hinaus befinden sich größere zusammenhängende Einzelfläche im kirchlichem Besitz.

Der Anteil des kommunalen Eigentums bezieht sich größtenteils auf Erschließungsflächen, Park- und Grünflächen.

Das übergeordnete Straßennetz, bestehen aus der Staatsstraße ST2421 und ST2261, sowie Teile des Rot-Kreuz-Platzes und des ehemaligen Amtsgerichts sind im Besitz des Landkreises bzw. des Freistaates Bayern.

Für die weitere Stadtsanierung ist daher die Mitwirkung der privaten Eigentümer unerlässlich. Hier gilt es Anregungen und Anreize zu schaffen, um das private Engagement zu befördern.



Privat
 Städtisches Eigentum
 Landkreis / Freistaat
 Kirche / Stiftungen
 Banken

Eigentümer

DIE ALTSTADT SCHEINFELD

Stadtgestalt

Die gesamte Altstadt Scheinfelds steht unter Ensembleschutz. Einzeldenkmäler finden sich überwiegend entlang der Hauptstraße, der Würzburger Straße und der Kirchstraße.

Die Bürgerbauten des 18. und 19. Jahrhunderts wurden meist überformt, so dass die historischen Fachwerkkonstruktionen nur noch vereinzelt erhalten blieben. Größere Schäden im Zuge des zweiten Weltkrieges blieben aus, entstandene Schäden wurden entsprechend der historischen Grundstruktur wieder aufgebaut, so dass sich noch heute ein zusammenhängendes, historisch wertvolles Stadtbild ergibt.

Der Anteil ortsbildstörender Gebäude ist gering, wirkt sich aber dennoch störend auf das Gesamtbild der Altstadt aus.

Gemeint ist hiermit eine Abweichung gegenüber dem vorherrschenden Bauduktus, insbesondere in der Geschossigkeit, Dachform, Fassadengliederung sowie Materialität und Farbgestaltung.

Der öffentliche Raum ist weitgehend in gutem Zustand. Die Altstadt ist im Bereich der Hapterschließung nahezu vollständig gepflastert.

Das Ensembledenkmal *Altstadt* wird im Nordosten um das Ensemble *Schwarzenberger Straße* mit Schlossbereich ergänzt.

Dies umfasst die, Altstadt mit dem

Schloss verbindende Lindenalle, die im unteren Bereich der Straße vor dem Torturm durch traufseitige, zweigeschossige, klassizistische Gebäude sowie später ergänzte historisierende Villen und neubarocken Gebäuden geprägt ist.

Das Areal des *Schloss Schwarzenberg* umfasst das Schloss mit den dazugehörigen Gartenanlagen und Wirtschaftsgebäuden.



Wohnhaus in der Schillerstraße



Stadtboden in der Hauptstraße



Ortsbilduntypisches Gebäude



- | | | |
|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| □ Bestandsgebäude | ▤ Ensembledenkmal Schwarzenberger S | ⌈ Sanierungsgebiet Altstadt |
| ■ Baudenkmäler | ■ Ensembledenkmal Hauptstraße | ▨ Öffentliche Grünflächen |
| ⌈ Ensembledenkmal Altstadt | ┌ Dominante Raumkanten | ● Raumprägender Baumbestand |
| Stadtgestalt | | ■ Gewässer |

DIE ALTSTADT SCHEINFELD

Stärken und Schwächen

Die Stärken

Die Altstadt Scheinfeld weist eine Vielzahl an Qualitäten auf welche insbesondere durch das Zusammenwirken räumlicher und funktionaler Stärken an Bedeutung gewinnen.

Durch die Bewahrung der Stadtgestalt mit seinen Raumdominanten und den baukulturell bedeutsamen Gebäuden entlang des sternförmig verlaufenden Straßenraumes lässt sich die Geschichte der Stadt lebhaft erfahren - insbesondere beim Eintritt in die Stadt durch den einzig verbliebenen Torturm.

Hier eröffnet sich das Bild eines geschlossenen, mittelalterlichen Straßenraumes, der gesäumt ist von Handelshäusern, die nach wie vor durch ein weitgehend zusammenhängendes Einzelhandelsangebot die Altstadt zur lebendigen Mitte werden lassen.

Ergänzt wird das Bild der mittelalterlichen Stadt durch die, sich im Bereich der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage befindlichen Nutzgärten, die zum Einen die historisch überlieferte Stadtgrenze nachzeichnen und zum Anderen den Übergang in die angrenzende Auenlandschaft markieren.

Durch den die Gärten verbindenden Altstadttrundweg ergeben sich attraktive Perspektiven auf die Altstadt.

Die Schwächen

Bereiche, die durch Überlagerungen von Schwächen gekennzeichnet sind, wie beispielsweise der Stadteingang Süd, die Kirchstraße und der Stadteingang Ost (entlang des Südrings) weisen einen großen Handlungsbedarf auf.

Vor Allem die Stadteingänge zeigen strukturelle Mängel auf Grund sich überschneidender Nutzungen, welche mit ungeordneten, teils maßstabsveränderten baulichen Anlagen sowie fehlender Freiraumqualität einhergehen.

Die angrenzenden Straßenräume sind weitgehend verkehrsbezogen gestaltet, was zudem die Qualität der benachbarten öffentlichen Räume signifikant schwächt.

In der Altstadt wird das Bild beeinträchtigt durch Gebäude mit Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln. Ersichtlich ist zudem eine Häufung von (Teil-) Leerständen entlang der oberen Kirchstraße und der Hauptstraße. Die sich daraus ergebene Wertminderung der Immobilie begrenzt sich nicht nur auf die Leerstandsobjekte sondern wirkt sich ebenso auf die benachbarten Gebäude aus und sollte deshalb mit aller Dringlichkeit behandelt werden.

Gelegen unmittelbar am östlichen Altstadtrand, kommt dem Stadtpark als einzig größere, zusammenhängende, öffentliche Freifläche eine besondere Bedeutung zu. Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen im Zusammenhang mit der Instandsetzung angrenzender Gebäude birgt ein großes Potential zur Steigerung der Wohnqualität.

Räumliche Stärken

- Historische Altstadtstruktur
- Baudenkmäler
- ▨ Hochwertiger Stadtboden
- ⌞ Erlebbarer Altstadtzugang
- ⋯ Altstadtgärten
- Raumprägender Baumbestand
- Gewässer

Funktionale Stärken

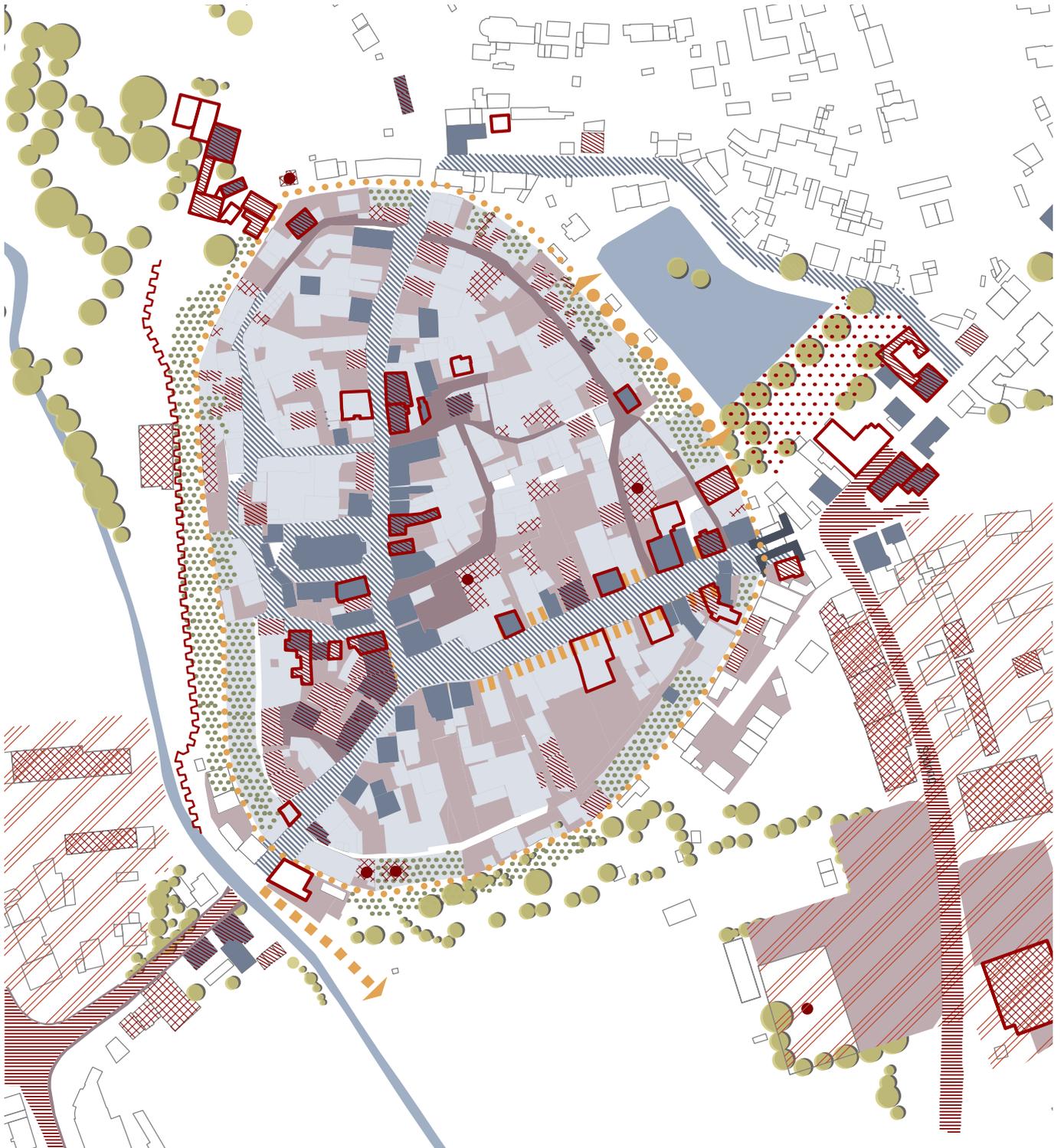
- ||| Zusammenhängender Geschäftsbesatz
- ⤴ Attraktiver Uferweg
- ⌞ Altstadtnaher Zugang Bachaue

Räumliche Schwächen

- ▨ Bereich mit strukturellen Mängeln
- ▨ Verkehrsbezogene Gestaltung
- Hoher Versiegelungsgrad
- Stadtboden mit Aufwertungsbedarf
- ▨ Gebäude mit Gestaltungsmängeln
- Ortsbildfremde Gebäude
- ⋯ Grünflächen mit Gestaltungsdefizit
- ⌞ Hochwasserschutz

Funktionale Schwächen

- Teil-/ Leerstände
- ▨ Gebäude mit Erhaltungsmängeln



DIE ALTSTADT SCHEINFELD

Stärken - Die Begabung Scheinfelds



Historische Altstadt



Hochwertiger Stadtboden



Attraktiver Altstadtzugang



Schwarzenberger Allee



Stadtsee



Altstadtgärten



Zusammenhängender Geschäftsbesatz



Altstadtrundweg



Altstadtnaher Zugang zur Scheine

Schwächen - die Probleme Scheinfelds



Bereich mit strukturellen Mängeln



Verkehrsbezogene Gestaltung



Hoher Versiegelungsgrad



Stadtboden mit Aufwertungsbedarf



Gebäude mit Erhaltungsmängeln



Gebäude mit Gestaltungsmängeln



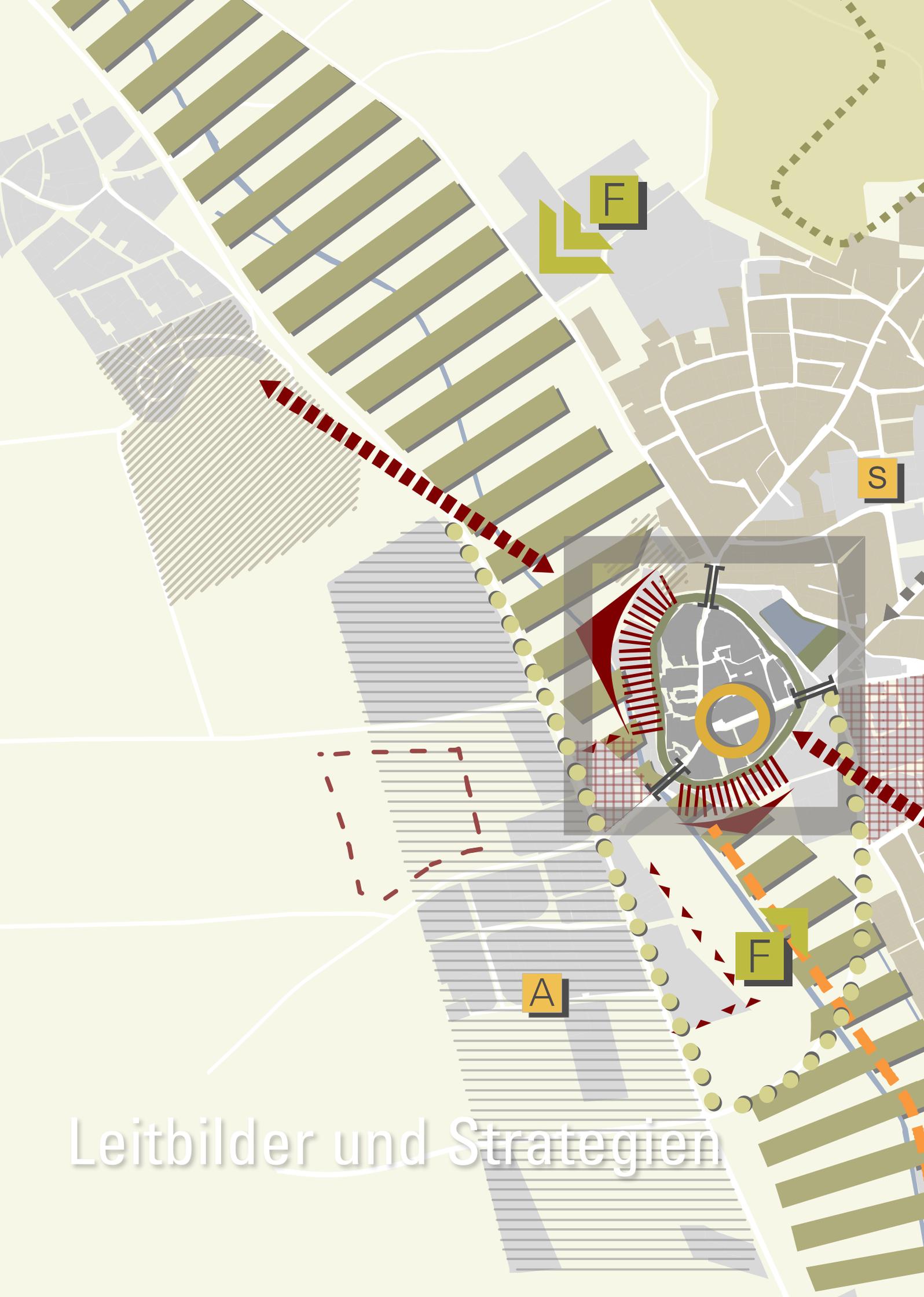
Grünflächen mit Aufwertungsbedarf



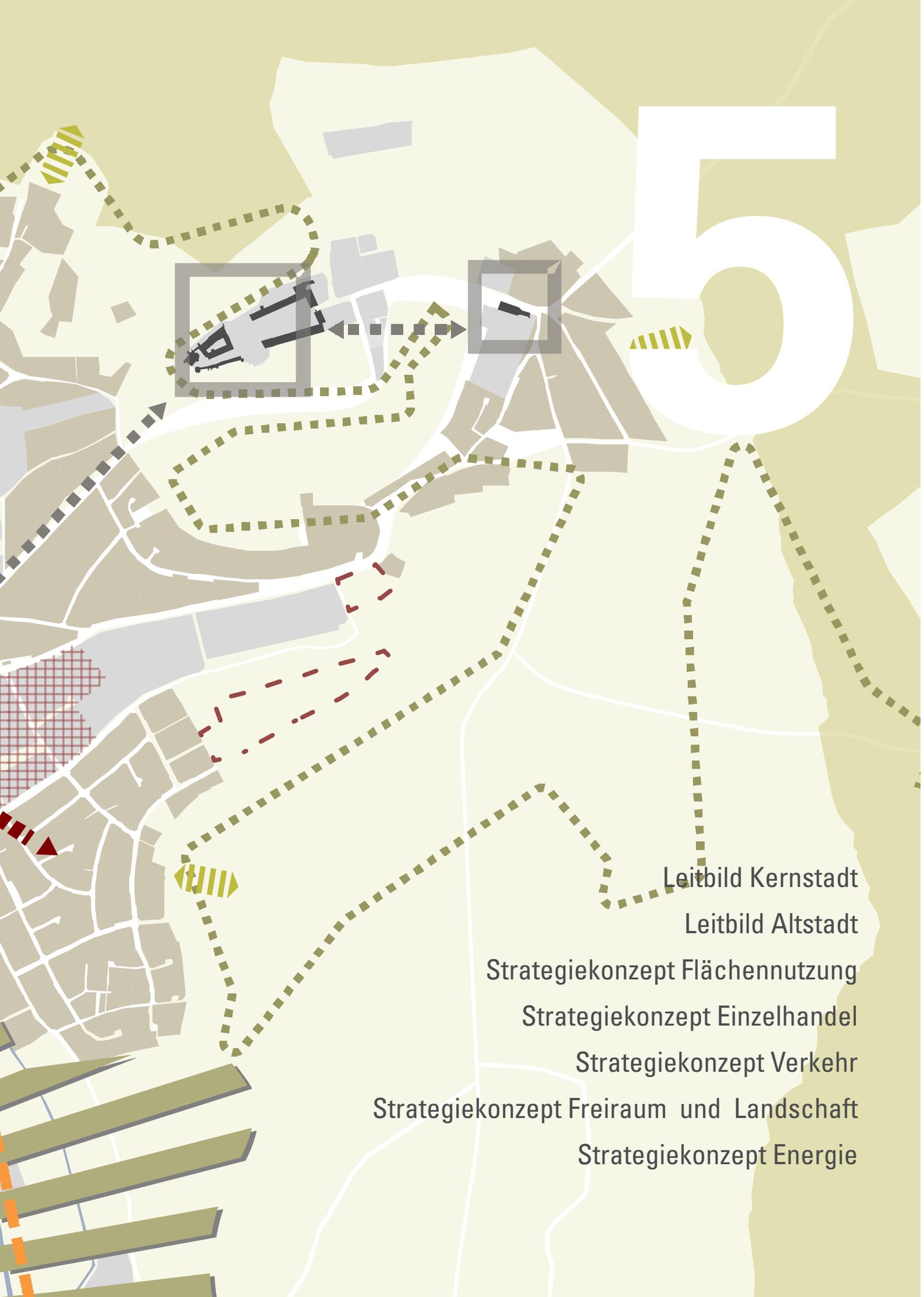
Ungestaltete Altstadtrandbereiche



Teil-/Leestände



Leitbilder und Strategien



5

Leitbild Kernstadt

Leitbild Altstadt

Strategiekonzept Flächennutzung

Strategiekonzept Einzelhandel

Strategiekonzept Verkehr

Strategiekonzept Freiraum und Landschaft

Strategiekonzept Energie

LEITBILDER UND STRATEGIEN

Leitbild Kernstadt

Das Leitbild benennt übergeordnete Ziele für (zukünftige) Entscheidungen der Kernstadt. Diese werden durch weiterführende Strategiekonzepte gegliedert. Nebenstehende Ziele lassen sich zu fünf Handlungsschwerpunkten zusammen fassen:

1. Stadtbild kultivieren und pflegen
2. Innenstadt räumlich und funktional stärken
3. Wohn- und Versorgungsstandort stärken
4. Mobilität ausbauen
5. Landschaft erlebbar machen

Stadtbild kultivieren und pflegen

-  Historisches Stadtgefüge erhalten/pflegen
-  Verbindung Altstadt-Schloss-Kloster stärken
-  Stadtfahrten gestalten
-  Altstadteingänge aufwerten

Innenstadt räumlich-funktional stärken

-  Grüner Altstadtrundweg
-  Städtische Grünflächen gestalten/integrieren
-  Versorgungszentrum Innenstadt sichern und ausbauen

Wohn-/ Versorgungsstandort stärken

-  Wohnen sichern  Wohnen entwickeln
-  Entwicklungsbereich Wohnen prüfen
-  Anbindung der Wohnlagen verbessern
-  Neuordnung der Nutzungen
-  Schulstandort sichern und stärken
-  Freizeit -und Erholungsbereiche sichern/ an Scheineau anbinden
-  Gewerbestandort entwickeln und fördern
-  Arbeitsplatzangebot stärken

Mobilität ausbauen

-  Anbindung Scheinfeld-Markt Bibart

Landschaft erlebbar machen

-  Scheineau als grünes Band entwickeln
-  Übergang Altstadt-Landschaft gestalten
-  Übergang Gewerbe-Schineau gestalten
-  Verbindung Wohnen-Landschaft stärken
-  Wälder als Erholungsbereiche sichern

Leitbild Kernstadt

Stadtbild kultivieren und pflegen

Die Altstadt stellt die räumliche und soziale Mitte der Kernstadt dar. Dem Erhalt und der Pflege des Altstadtbildes sowie der Stärkung des öffentlichen Raumes als lebendige Mitte sollte, entsprechend der Bedeutung für die Lebensqualität Scheinfelds, eine hohe Priorität eingeräumt werden. Durch die Mittel der Städtebauförderung konnten in den vergangenen 28 Jahren bereits zahlreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen angeregt und unterstützt werden, die zum Erhalt des Stadtbildes beigetragen haben. Anzustreben ist aus diesem Grund die fortwährende Sicherung der Altstadt, um auch zukünftigen Generationen einen lebendigen Blick auf das baukulturelle Erbe zu ermöglichen. Zudem gilt es diesen Ort mit den für die Stadtentwicklung Scheinfelds historisch bedeutsamen Baudenkmalern Schloss Schwarzenberg und dem Kloster Schwarzenberg stärker miteinander in Beziehung zu setzen.

Das Erscheinungsbild einer Stadt wird darüber hinaus geprägt durch die Stadteingänge, denen als „Visitenkarten“ der Stadt eine hohe Bedeutung zukommt.

In Scheinfeld sind diese Bereiche weitgehend ungestaltet. Sehenswertes der Stadt erschließt sich den Besuchern nicht unmittelbar. Der Aufwertung der Stadteingänge sollte dementsprechend eine angemessene Priorität bei den Maßnahmen zur Stadtbildpflege eingeräumt werden.

Innenstadt räumlich und funktional stärken

Zur räumlichen und funktionalen Stärkung der Innenstadt sind insbesondere die Verbindungen der Altstadt mit den umliegenden Siedlungsbereichen zu stärken. Kurze Wege in die Stadt erleichtern die Erreichbarkeit und damit die Akzeptanz sowie letztlich die Freqüentierung. Der Sicherung der Altstadt als Versorgungszentrum kommt in diesem Zusammenhang eine wichtige Funktion zu, damit die Stadt nicht nur die räumliche Mitte sondern auch soziale Mitte, Treffpunkt und lebendiges Herz der Stadt Scheinfeld bleibt.

Im Vordergrund steht hierbei die funktionale Stärkung des zentralen Bereichs der Hauptstraße durch Sicherung und Zent-

ralisierung von Versorgungsangeboten und Gastronomie.

Zur räumlichen Stärkung der Innenstadt sind darüber hinaus die Freiflächen des ehemaligen Stadtgrabens um die Altstadt mit ihrem weitgehend durchgängigen Rundweg weiter zu entwickeln. Sie bilden einen Grünring um die Altstadt und sichern schon jetzt die Ablesbarkeit der Altstadt innerhalb des Siedlungsgefüges. Zudem bieten sie für die dicht bebaute Altstadt einen wichtigen Grün- und Erholungsraum.

Zur Steigerung der Grün- und Freiraumqualität Bedarf der Bereich in Teilen einer Aufwertung und sollte zudem an die städtischen Grünflächen, allen voran den Stadtsee, und die Scheineau als erweiterter Naherholungsraum angebunden werden.

Wohn- und Versorgungsstandorte sichern und entwickeln

Neben der Stärkung der Altstadt stellt die Sicherung und Entwicklung Scheinfelds als Wohn- und Versorgungsstandort einen Schwerpunkt dar. Das vorhandene Angebot der sozialen und

Versorgungsinfrastruktur, der Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie der umgebende Landschaftsraum bieten gute Wohnstandortbedingungen.

Der Nachfrage nach günstigem Bauland bzw. nach Eigentumswohnungen und Mietraum kann jedoch nur teilweise entsprochen werden.

Ein Großteil des Wohnbauflächenpotenzials befindet sich im Ortsteil Grapertshofen. Innenstadtnahe Flächen sind weitgehend im Besitz privater Eigentümer und stehen dem Markt nur bedingt zur Verfügung.

Ziel ist daher unter anderem die Stärkung der Anbindung der Wohnlagen an die Innenstadt und an die Schul- und Freizeitstandorte.

Das Angebot an höherwertigem Mietwohnraum sollte zudem dem Bedarf angepasst werden. Eine Nachfrage kommt insbesondere aus dem höher qualifizierten Bildungssektor, einer Klientel, welche für die Sicherung Scheinfelds als Wohnstandort eine wichtige Rolle spielt.

Grundlegend ist ein ressourcenschonender Umgang mit Bauland anzustreben.

Der Inanspruchnahme von Bauflächenpotenzialen in Form von Baulücken ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik Vorrang zu gewähren.

Arbeitsplatzangebot sichern

Adidas stellt das größte Unternehmen in Scheinfeld dar und wird voraussichtlich weiterhin verstärkt in den Standort investieren. Mögliche Erweiterungsflächen sind sowohl für den Standort im Gewerbegebiet West als auch im Gewerbegebiet Ost gegeben. Angestrebt werden sollte jedoch langfristig eine Konzentration von Gewerbe im Gewerbegebiet West. Dieses verfügt über umfangreiche Gewerbeflächenreserven für weitere Neuansiedlung von Unternehmen und weist aufgrund der Lage westlich der Staatsstraße keine Nutzungskonflikte mit angrenzenden Wohnlagen auf.

Vor dem Hintergrund des hohen Pendlersaldos ist die Schaffung neuer qualifizierter Arbeitsplätze, die gegenwärtig zu großen Teilen ausschließlich im Bildungssektor angeboten werden, von großer Bedeutung.

Landschaftsband Scheine-Aue entwickeln und erlebbar machen

Der Landschaftsraum der Scheine-Aue birgt eine große Qualität als Naherholungsbereich für die Stadt Scheinfeld. Als grünes Band verläuft die Scheine-Aue direkt entlang der Wohngebiete und der Altstadt. Der unmittelbare Zugang zu diesem Landschaftsraum aus der dicht bebauten Altstadt bietet ein großes Potenzial für die Stärkung der Altstadt als qualitativ hochwertiger Wohnstandort.

Teilbereiche der Grünflächen werden bereits für Freizeitaktivitäten und zur Naherholung genutzt. Ein wichtiges Ziel ist die Anbindung der Siedlungsbereiche sowie der bestehenden Freizeitstandorte durch eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Rad- und Wegenetzes. Unter Wahrung des Charakters als Biotop sollte das Potenzial als Naherholungsraum genutzt werden.

Die Verknüpfung mit den hochwertigen Landschaftsräumen v.a. des Steigerwaldes bieten weitere Chancen, auch zur Stärkung des Tourismus.

Leitbild Altstadt

Die Altstadt als Geschichtsraum

Unschätzbare und vor allem unwiederbringliches Gut einer Stadt ist die kulturhistorisch bedeutsame Bausubstanz, die je nach Erhalt einen anschaulichen Rückblick auf die Stadtgeschichte ermöglicht. Diesen auch nachkommenden Generationen zu ermöglichen ist ein wesentliches Ziel des Leitbildes Altstadt.

Inbegriffen sind unter dieser Maßgabe Gebäudeinstandsetzungs-, und Modernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen, die beispielsweise durch die Etablierung neuer Nutzungen bzw. durch Strategien der Zwischennutzung langfristigen Gebäudeleerstand entgegenwirken. Komplettiert wird das historische Altstadtbild durch die Altstadtgassen, die es ebenfalls in ihrer ursprünglichen Beschaffenheit hinsichtlich der Straßenraumgröße und der Oberflächenerscheinung zu bewahren gilt.

Neben den öffentlichen Flächen sind ebenso private Flächen stadtbildprägend. In diesem Bereich sollte angeregt werden, dem insgesamt hohen Versiegelungsgrad der Stadtoberflächen durch die Begrünung der privaten Flächen entgegen zu wirken.

Die Altstadt und ihre Grünräume

Der Ring aus Gärten und Grünflächen um die Altstadt, erlebbar gemacht mit einem Fußweg, sollte an der West- und Südseite der Altstadt eine Aufwertung erfahren. Dazu gehören Einfriedungen der Gärten durch Schnitthecken, eine richtige Platzierung und Gestaltung der Gartenhäuser sowie Baumpflanzungen.

Insgesamt sollte für den Grüngürtel um die Altstadt einschließlich des Bereiches ‚Stadtsee‘ ein Gestaltungskonzept erarbeitet werden. Die sich daran anschließende Scheine-Aue sollte weiterhin dem Charakter eines Biotops entsprechen.

Um dieses Zusammenspiel der unterschiedlichen Frei- und Landschaftsräume (Altstadt, Stadtsee, Grünring und Scheine-Aue) zu erfahren, bedarf es entsprechender Wegeverbindungen, die in Teilen vorhanden, aber durchaus erweitert und gestalterisch aufgewertet werden sollten.

Die Altstadt als Marktplatz

Eine wesentliche, mit den Jahren jedoch an Bedeutung verloren gegangene Funktion der Altstadt ist die Bereitstellung von Waren und Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs. Um diesem Bedeutungsverlust entgegen zu wirken und die Altstadt zukünftig als „lebendige Mitte“ Scheinfelds zu bewahren, sollte unter Aufgabe der Randlagen der Einzelhandel in der Hauptstraße konzentriert werden.

Altstadttumfeld

Die Stadteinfahrten sollten als Visitenkarten den „inneren Reichtum“ der Altstadt erahnen lassen. Diese Bereiche, einhergehend mit den Stadteingängen, bedürfen dringend einer Aufwertung.

Dazu zählen ebenso angrenzende Bereiche. Brennpunkt hierbei stellt das im Südosten der Altstadt gelegene Gebiet Rot-Kreuz-Platz dar. Neben der Aufwertung von Freiflächen sind ebenso Maßnahmen zur Revitalisierung bzw.

Räumlich-Gestalterische Ziele

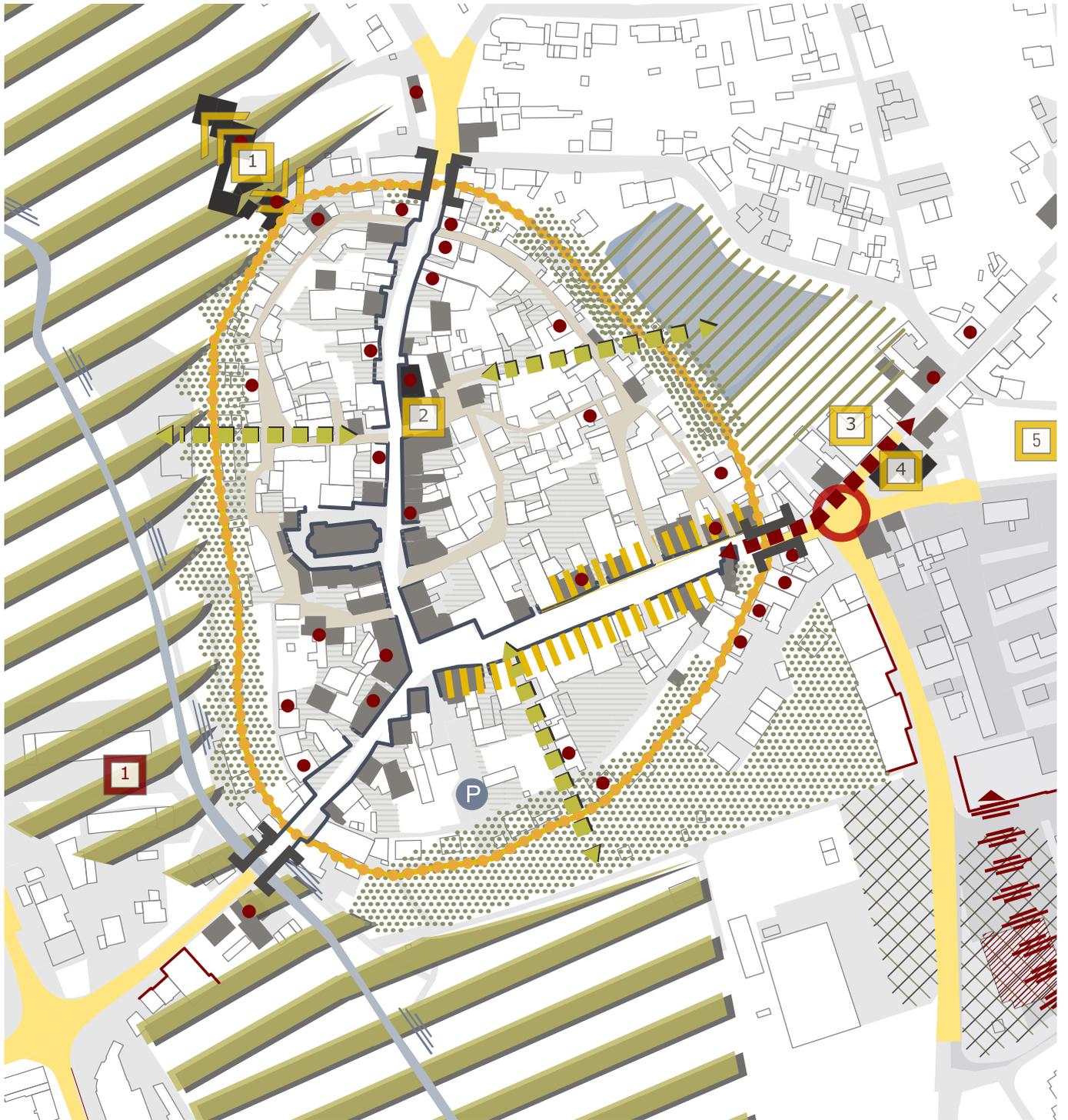
-  Historische Bausubstanz und Denkmäler sichern und erhalten
-  Raumkanten sichern
-  Außenraumwirkung der Gebäude verbessern
-  Gebäudesanierung
-  Altstadtgassen aufwerten
-  Grüne Innenhöfe
-  Freiraum- und Nutzungskonzept Scheineau entwickeln
-  Stadtsee/Grünfläche gestalten
-  Stadteingänge aufwerten
-  Straßenräume gestalten
-  Freiräume aufwerten
-  Übergänge Rundweg-Nutzgärten gestalten
-  Wasser erlebbar machen

Funktionale Ziele

-  Einzelhandel konzentrieren und stärken
-  Neue Nutzungen etablieren
-  Standort Gewerbe verlegen
-  Räumliche/funktionale Verknüpfung herstellen
-  Altstadtrundweg inszenieren und ausbauen
-  Zugänge Altstadt-Scheine Altstadt-Stadtsee gestalten
-  Verbindung Altstadt - Schloss stärken
-  Anbindung Wohngebiet Süd gestalten
-  Maßnahmen Gewerbeleerstand
-  Verkehrssicherheit erhöhen
-  Ruhenden Verkehr organisieren

zum Rückbau von Gewerbeleerständen erforderlich. Zudem sollte das Gebiet eine adäquate Verbindung zwischen der Altstadt und dem Wohngebiet Süd herstellen können.

Das am Stadteingang West gelegene Mischgebiet sollte durch eine Neuordnung und gestalterische Maßnahmen eine Aufwertung erfahren. Die angrenzende Bereiche zur Scheine-Aue sind gestalterisch zu bearbeiten, wobei insbesondere die Eingänge in die Auenlandschaft von Bedeutung sind.



LEITBILDER UND STRATEGIEN

Strategiekonzept Flächennutzung

Die Flächennutzungsstrategie bietet einen Ausblick auf eine mögliche Flächenentwicklung und stellt eine Orientierungshilfe für zukünftige Stadtentwicklungsvorhaben dar.

Altstadt

Ein wichtiger Teilbereich in der Flächennutzungsstrategie ist die Altstadt, die auf Grund einer hohen Nutzungsvielfalt eine Sonderform darstellt. Diesen Bereich gilt es in seiner Funktion als Zentrum mit Funktionsvielfalt weiterhin zu festigen, d.h. das Wohnen zu sichern und zu stärken sowie durch Steuerung der Einzelhandelsentwicklung eine Stabilisierung herbei zu führen.

Des Weiteren sind die unmittelbar angrenzenden Bereiche (Altstadtring) im Übergang zur Scheine-Aue als Wohnlagen mit hohem Grünanteil zu entwickeln.

Auenbereich

Der Auenbereich ist von jeglicher Bebauung frei zu halten. Für die angrenzenden Bereich mit baulichen Anlagen sind gestaltete Übergänge herzustellen. Die gegenwärtige Grünlandnutzung ist weitgehend beizubehalten. Eine weiterführende Qualifizierung der Scheine-Aue als Naherholungsraum und die Anbindung der Freizeitstandorte ist unter Wahrung des Biotopcharakters anzustreben.

Wohnflächen

Die vorhandenen Wohnflächen sollen langfristig gesichert und gestärkt wer-

den. Da der Bereich über ein umfangreiches Nachverdichtungspotenzial in Form von Baulücken im Geltungsbereich eines B-Plans bzw. im unbeplanten Innenbereich verfügt, sollten weitere Flächenreserven gemäß des Flächennutzungsplans im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik als mittel- bis langfristige Optionen vorgehalten werden. Grundlegend ist bei der Wohnflächenentwicklung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung Vorrang zu geben.

Neues Wohnen kann mittelfristig vor allem in Grappertshofen im Sinne einer Siedlungserweiterung und Arrondierung angesiedelt werden.

Gewerbeentwicklung im Westen

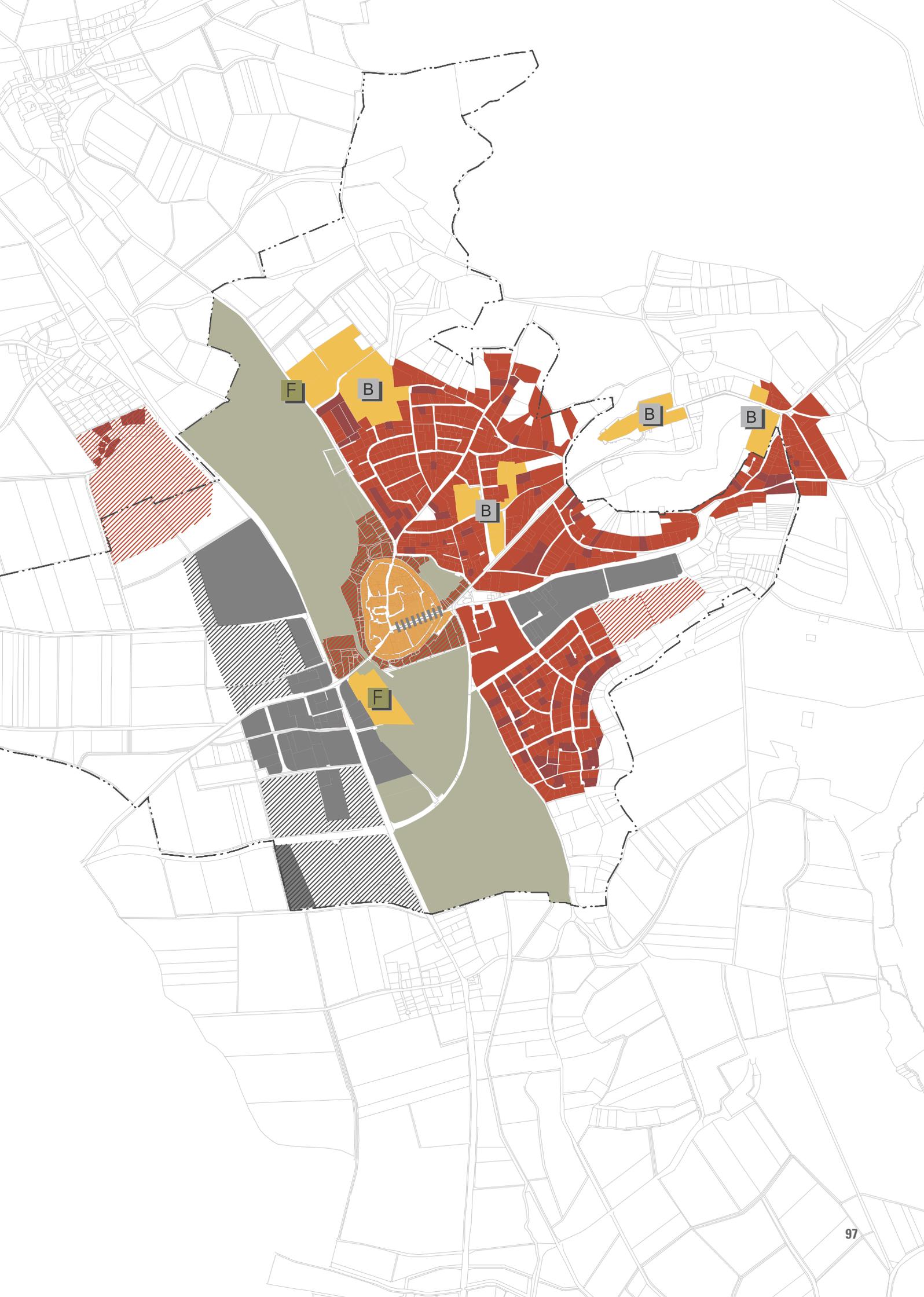
Flächenpotenziale zur Stärkung des Arbeitsstandortes Scheinfeld stehen in ausreichendem Maß im Gewerbegebiet West zur Verfügung. Gleichwohl gilt es auch hier, eine nachhaltige Flächenwirtschaft zu betreiben. Flächen mit Gewerbebeständen sollten aufbereitet und vor einer Neuausweisung weiterer Flächen dem Markt zugeführt werden.

Im Zuge zukünftiger Planungen sollte durch die Bauleitplanung eine angemessene Parzellierung und Erschließung und eine geordnete, nachhaltige Entwicklung des Areals gesichert werden.

Maßnahmen zur Verbesserung der Außenwirkung des Gebietes durch die Ge-

- Wohnen in der Altstadt sichern / stärken
- Wohnen sichern / stärken
- ▨ Wohnen entwickeln
- Baulücken schließen
- Gemeinbedarfsflächen sichern
- Wohnlagen mit hohem Grünanteil entwickeln
- Auenbereiche entwickeln
- Gewerbe sichern
- ▨ Gewerbe entwickeln
- ▨ Stabilisieren und steuern der Einzelhandelsentwicklung
- Zentrales Bildungsangebot sichern
- Freizeitbereiche vernetzen

staltung der Übergänge (Gewerbe-Landschaft / Gewerbe-Wohnen Talaue) sind anzustreben und könnten zudem zur Adressbildung des Gewerbebestandes beitragen.



Strategiekonzept Verkehr

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Energiepreissteigerungen, einer anzustrebenden Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen und dem zunehmenden Mobilitätsbedarf, ist eine Stärkung des ÖPNV und alternativer Mobilitätsformen anzustreben.

Ausbau alternativer Mobilitätsformen

Um eine Verbesserung des Modal-Split zu erreichen, sollte der ÖPNV attraktiver gestaltet werden, neue Mobilitätsformen (insbesondere Elektromobilität) eingebunden sowie gute Voraussetzungen für Nahmobilität zu Fuß und mit dem Rad geschaffen werden.

Letztgenanntes kann u.a. durch den Ausbau und die gestalterische Integration (von Rad, E-Bike, Fußgängerwegen) in die vorhandenen Verkehrsflächen erfolgen. Auch die Ortsteile, insbesondere Grappertshofen sollten durch entsprechende Maßnahmen adäquat an die Kernstadt mit ihren Versorgungseinrichtungen angebunden werden.

Aufwertung vorhandener Verkehrsflächen

Eine Aufwertung vorhandener Verkehrsflächen kann zum Einen zur Aufwertung des Stadtbilds beitragen, zum Anderen aber auch zu einer Integration des fließenden Verkehrs, zur Verkehrsberuhigung und zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit. Wichtige Stadtzufahrten sollten entsprechend durch straßenbe-

gleitendes Grün gestaltet werden. Auch angrenzende Parkierungsflächen, wie z.B. die Vorflächen großer Handelseinrichtungen, sollten durch ansprechende Oberflächenmaterialität und Bepflanzung aufgewertet werden.

Neuorganisation der Verkehrs

In den Bereichen St 2421 /Würzburger Straße und St 2261 / Schwarzenberger Straße ist eine Neuorganisation des Verkehrs anzustreben.

Für den Bereich St 2261 / Schwarzenberger Straße sind zudem die Straßenraumübergänge (Altstadt, Staatsstraße) zu Gunsten eines wahrnehmbaren Stadteinganges zu gestalten.

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sollte der Bereich der Hauptgeschäftslagen verkehrsberuhigt organisiert werden.

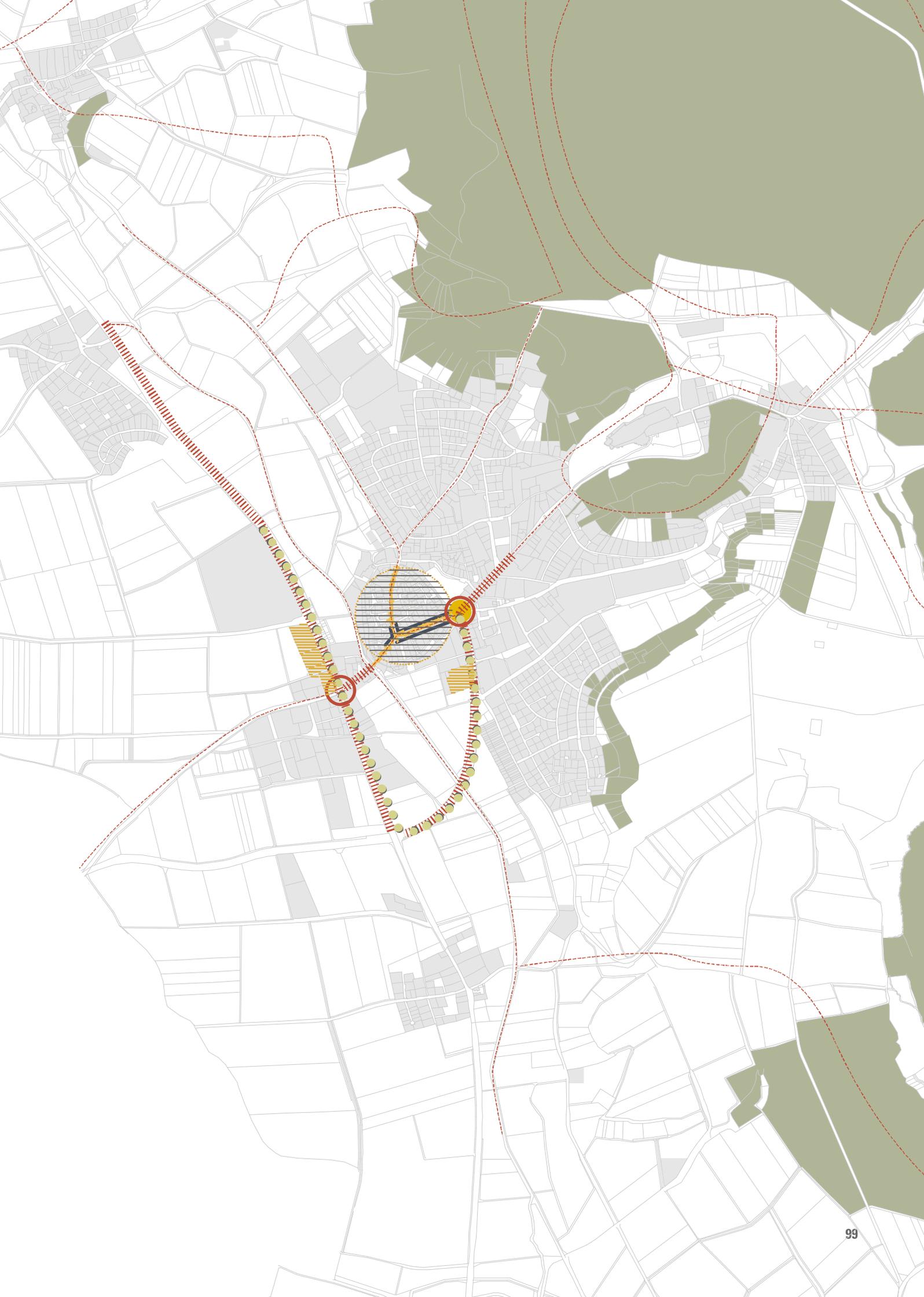
Parkraumbedarfe

Für den gesamten Altstadtbereich sollten die Parkraumbedarfe ermittelt und mit den tatsächlich vorhandenen Angeboten für den ruhenden Verkehr abgeglichen werden. Hieraus kann ein bedarfsgerechtes Parkraumkonzept unter Wahrung des Stadtbildes entwickelt werden.

Barrierefreiheit in der Altstadt

Des Weiteren sollten in den Hauptgeschäftslagen barrierefreie Zugänge zu den Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sicher gestellt werden.

- ▄▄▄ Verkehr integrieren
- Fuß- und Radwegenetz ausbauen
- Stadtzufahrten gestalten
- Y Verkehrsberuhigung in der Altstadt
- Barrierfreie Gestaltung
- Straßenübergänge gestalten
- Neuorganisation des Verkehrs
- ≡ Parkplatzangebot prüfen und an Bedarf anpassen
- ≡ Parkflächen gestalten



Strategiekonzept Freiraum und Landschaft

Das Gesamtensemble aus historischem Erbe und landschaftlichem Reichtum sowie die bisher unternommenen Anstrengungen sprechen dafür, auch aus wirtschaftlichen und gesamtstrategischen Gründen den Sektor Freizeit und Tourismus in Scheinfeld weiter zu entwickeln und auszubauen. Dazu gehören neben der Strategie eines verbesserten Marketings konkrete Maßnahmen im Bereich der Ortsbild- und Landschaftsentwicklung, wie sie sich aus der analytischen Betrachtung ergeben haben.

Besonderes Bemühen sollte dem Erhalt der landschaftlichen Vielfalt gelten. Eine den natürlichen Ressourcen angepasste Land- und Forstwirtschaft, ein pfleglicher Umgang mit den Biotopstrukturen sowie die Freihaltung der Leiten und Hanglagen auf der Ostseite der Stadt sind die Schwerpunkte. Das bedeutet weitgehende Beibehaltung der Grünlandnutzung in der Scheine-Aue und eine angemessene extensive Nutzung (Obstbau, Weinbau, Schafbeweidung) der Steilhanglagen.

Die Weiterentwicklung Scheinfelds als Arbeitsplatz- und Einzelhandelsschwerpunkt sollte gerade aus Gründen ihrer nachhaltigen Sicherstellung mit Qualitätsstandards hinsichtlich baulicher und grünordnerischer Gestaltung verbunden werden. Leerstände, Stadteinfahrten, Ränder und Übergänge von Bebauung in die Landschaft sowie die innere Struktur der Gewerbegebiete sollten geordnet

und besser gestaltet werden.

Die Infrastruktur der Freizeiteinrichtungen, Wege, Ruhe- und Aussichtsplätze, Beschilderung und Information muss zeitgerechten Bedürfnissen angepasst und in Teilen erneuert werden. Zu prüfen wäre die Anlage eines Panoramaweges in den oberen Partien der Leiten.

-  Altstadt als Erlebnisraum sichern
-  Altstadt und Auenlandschaft verknüpfen
-  Durchgängigkeit des Rundweges herstellen
-  Scheine-Aue als Naherholungsraum qualifizieren
-  Übergänge Wohnen-Landschaft gestalten
-  Stadtzufahrt begrünen
-  Freizeitstandort mit der Auenlandschaft verknüpfen
-  Gastronomie-/ Beherbergungsangebot ausbauen
-  Hangkanten sichern / Panoramaweg gestalten
-  Wegeverbindungen sichern
-  Verbindung Schloss / Kloster / Altstadt stärken
-  Zusammenarbeit Tourismus Steigerwald verbessern



Strategiekonzept Energie Kernstadt

Das Strategiekonzept Energie stellt die wesentliche Ausrichtung für die unterschiedlichen Bereiche der Kernstadt dar.

Grundsätzlich soll dabei in folgenden Schritten vorgegangen werden:

„Der Energie-3-Sprung“

1. Energie sparsam einsetzen und unnötigen Verbrauch vermeiden.
2. Energieeffiziente Techniken einsetzen.
3. Fossile Energieträger durch erneuerbare Energien ersetzen.

Im Sinne eines sparsamen Einsatzes der Energie kommt der Sanierung des Gebäudebestands eine maßgebliche Funktion zu.

Auf den Gebäudebereich entfallen rund 40 % des deutschen Endenergieverbrauchs und etwas ein Drittel der CO₂ Emissionen. Gleichzeitig sind die Potenziale zur Energie- und CO₂-Einsparung gewaltig. Ein Großteil des Gebäudebestands der Stadt Scheinfeld wurde noch vor Einführung der 1. Wärmeschutzverordnung 1979 errichtet. Diese Gebäude sind oft gar nicht oder kaum energetisch saniert. Auch die Mehrheit der Heizsysteme entspricht voraussichtlich nicht dem Stand der Technik, so dass die energetische Sanierung des Gebäudebestands den zentralen Schlüssel bildet zur Modernisierung der Energieversorgung und zum Erreichen der Klimaschutzziele.

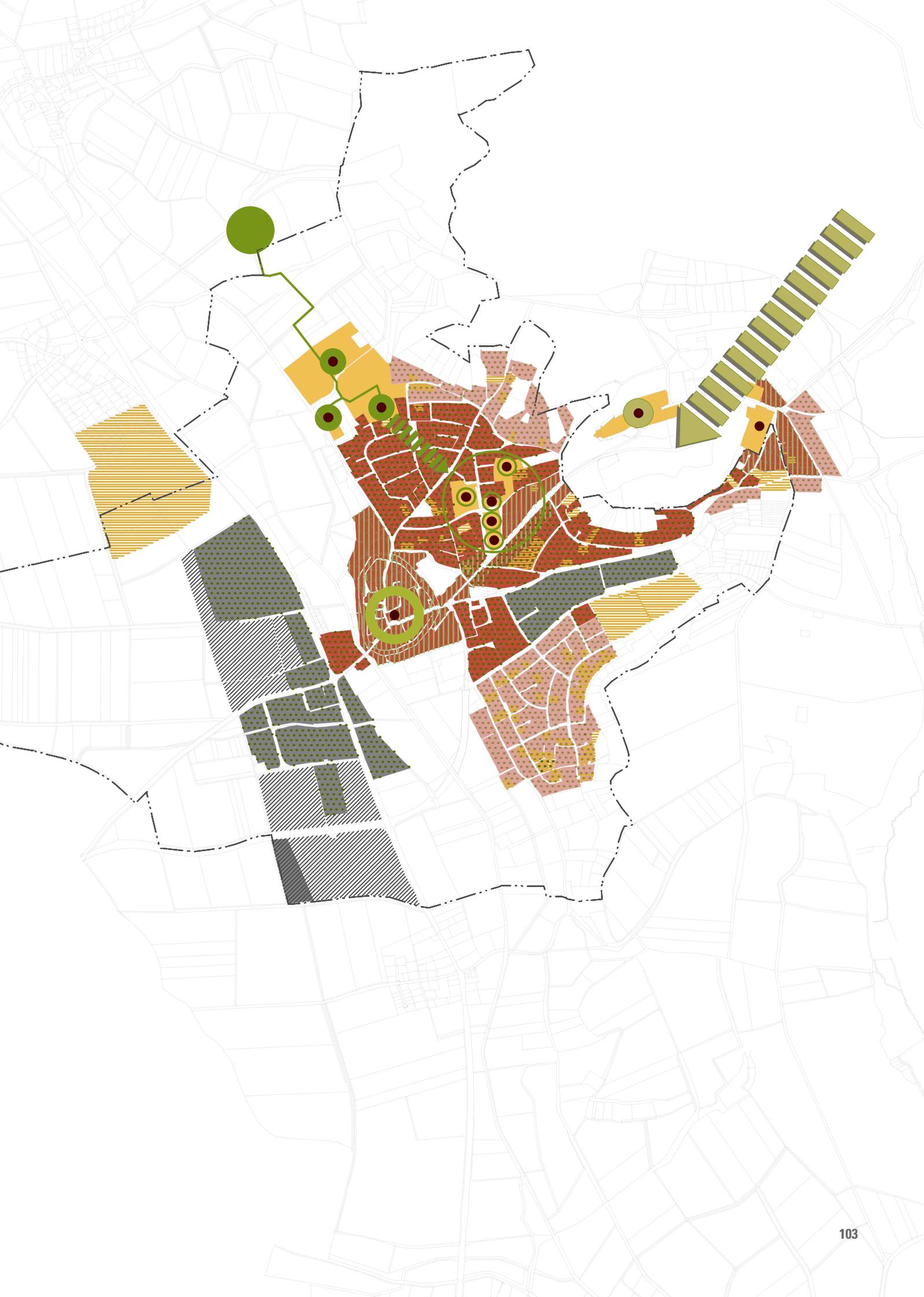
Energieverbrauch reduzieren durch:

Energetische Gebäudesanierung und Einsatz effizienter Gebäudetechnik (z.B. KWK, Wärmerückgewinnung)

-  Hohes Sanierungspotenzial im Gebäudebestand
-  Sanierungspotenzial im Gebäudebestand

Erneuerbare Energien sichern und ausbauen:

-  Biogasanlage sichern, bei Bedarf erweitern
-  Nahwärmenetz - Biogasversorgung sichern
-  Nahwärmenetz erweitern
-  Öffentliche Nutzungen (Wärmesenken) an das Biogasnetz anbinden
-  Öffentliche Nutzungen mit erneuerbaren Energien versorgen
-  BHKW sichern
-  Lokal verfügbaren Energieträger Holz nutzen
-  Energieversorgung auf Grundlage regenerativer Energieträger fördern, Schwerpunkt: Wärmeversorgung
Einsatz von Biogas und Brennholz in historischen Bereichen mit hohem Temperaturniveau
-  Nutzung von Umweltenergie ausbauen:
Einsatz von Niedertemperatur- und Effizienztechnik (Wärmepumpe, Wärmerückgewinnung) in Ergänzung zu Dämm-Maßnahmen
-  **Fokus Altstadt:**
Sanierungsmaßnahmen und Energieerzeugung im Einklang mit Stadtbild und Denkmalwert, Nahwärmenetz aufbauen
-  Neue Wohnbebauung in solarer und energieeffizienter Bauweise
-  Neues Gewerbe in energieeffizienter Bauweise und Technik



Strategiekonzept Energie Kernstadt

Energetische Sanierungsmaßnahmen lassen sich an freistehenden Gebäudestrukturen meist ohne bauliche Schwierigkeiten umsetzen. Da geringe bauliche und eigentumsrechtliche Zwänge bestehen, kann der Wärmebedarf der Gebäude mit einfachen Konstruktionen und in einem deutlich größeren Umfang als in der Altstadt verbessert werden.

Die Gebäudedämmung bietet dabei das größte Einsparpotenzial.

Da nach der Durchführung von Dämm-Maßnahmen nur ein niedriges Temperaturniveau des Heizsystems benötigt wird, kann der verbleibende Energiebedarf gut mittels Umweltenergie gedeckt werden.

Als wirtschaftliche und bewährte Technik bietet sich hierbei die Wärmepumpentechnik unter Einbindung solarer Energienutzung an.

Als Umweltenergie können Luft (Raumwärme oder Außenluft), oberflächennahe Erdwärme, Sonnenenergie oder Wärme aus Grund- oder Abwasser (Kanalwärmetauscher) genutzt werden.

Zudem kann der Energieverbrauch durch Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung weiter reduziert werden.

Die Gebäudedämmung und Nutzung von Umweltenergie ist insbesondere in den Siedlungsbereichen von Bedeutung, die nicht an das Erdgasnetz angeschlossen

sind und häufig noch alte Ölheizungen besitzen.

Bei der Beheizung mittels Biogas oder Brennholz lassen sich durch den Verbrennungsvorgang höhere Systemtemperaturen erreichen, weshalb diese Art der erneuerbaren Energieversorgung insbesondere für den Einsatz in Altortstrukturen geeignet ist.

In der Altstadt Scheinfelds ist der Aufbau eines Nahwärmenetzes z.B. auf Basis eines Blockheizkraftwerkes denkbar.

Auch quartiersbezogene Lösungen bieten sich hier an.

Energetische Maßnahmen in der Altstadt sollten prinzipiell im Einklang mit dem Stadtbild und Denkmalschutzaspekten entwickelt werden.

Generell lassen sich auch an Denkmalobjekten energetische Maßnahmen (z.B. Fenster, Dach, Abschluss- oder Kellerdecke) denkmalverträglich integrieren. Aufgrund der vorhandenen Erschwernisse u.a. durch die dichte Bebauung/Grenzbebauung sind aber mittelfristig keine so hohen Dämmstandards wie in den umliegenden Siedlungsgebieten zu erwarten.

Daher kommt der Verwendung effizienter Techniken (Kraft-Wärme-Kopplung) sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien hier eine größere Bedeutung zu.

Neben der Altstadt besteht ein weiterer Schwerpunkt im Bereich des Schulstandortes in der Goethestraße. Hier befinden sich mehrere große öffentliche Nutzungen (Schulen, Altenheim), die einen hohen Energieverbrauch aufweisen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu der bestehenden Biogasanlage mit Nahwärmenetz bietet sich eine Erweiterung des Netzes zur Versorgung dieser Einrichtungen sowie ggf. weiterer Geschosswohnungsbauten an.

Durch den Aufbau eines Fernwärmenetzes könnten die bedeutendsten Energieverbraucher der Stadt regenerativ versorgt und somit ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung der Energiewende geleistet werden.

Die regenerative Versorgung der öffentlichen Gebäude besitzt eine hohe Priorität, da der Kommune bzw. den Trägern der öffentlichen Einrichtungen eine wichtige Vorbildfunktion zukommt.

In diesem Zusammenhang ist auch die energetische Optimierung der Straßenbeleuchtung zu nennen, die einen weiteren Beitrag zur Verbesserung der Energiebilanz Scheinfelds leisten kann.

Im Zuge der mittelfristig avisierten Ausweisung neuer Baugebiete sollten bereits bei der Bauleitplanung Aspekte des energiesparenden, solaren und ökologischen Bauens berücksichtigt werden, um zukunftsfähige Gebäude zu ermöglichen.

Bei neuen Gewerbeansiedlungen wie auch bei den bestehenden Betrieben kommt der energiesparenden Produktion und der Schonung der natürlichen Ressourcen wie z.B. Wasser eine hohe Bedeutung zu.

Insgesamt stehen damit drei Schwerpunkte im Handlungsfeld Energie im Fokus:

1. Denkmalgerechte energetische Sanierung der Altstadt
2. Energetische Optimierung der Wohngebiete
3. Ausweitung der regenerativen Energieversorgung

Im Rahmen der denkmalgerechten energetischen Sanierung der Altstadt kommt der Energieberatung als Hilfestellung für die privaten Bauherren eine wichtige Bedeutung zu. Außerdem sollten Regeln zur Nutzung von Solar- und PV-Anlagen erstellt werden und in ein Gestaltungshandbuch bzw. eine Satzung mit eingebunden werden.

Der Aufbau eines Nahwärmenetzes bietet darüber hinaus die Chance, den An-

teil der regenerativen Energieversorgung merklich zu steigern.

Bei der energetischen Optimierung der Wohngebiete besitzen dezentrale Maßnahmen zur Energieerzeugung und Steigerung der Energieeffizienz sowie die Nutzung von Umweltenergie im Zuge von Dämm-Maßnahmen die höchste Priorität.

Die Ausweitung der regenerativen Versorgung kann insbesondere durch eine Erweiterung des bestehenden Nahwärmenetzes gelingen. Der Fokus liegt hier auf den öffentlichen Nutzungen im Bereich der Goethestraße.

Als große Chance für die Gestaltung der Energiewende können außerdem die Stadtwerke Scheinfeld gesehen werden. Die Stadtwerke sind als Motor für den energetischen Stadtumbau von entscheidender Bedeutung.



Rahmenplan

6



Rahmenplan

Scheine-Aue

Lebendige Altstadt

Gewerbegebiet West

Altstadtring, Stadtsee und Parkanlage

Stadteingang Süd

Wohnen und Leben

Energie und Klimaschutz

Tourismus und Marketing

• Impulsprojekte

Räumliche und Thematische Handlungsfelder

RAHMENPLAN

Die Handlungsfelder setzen sich aus fünf räumlichen und vier thematischen Handlungsfeldern zusammen.

Räumliche Handlungsfelder

Lebendige Altstadt

Scheine-Aue

Altstadtring · Stadtsee · Parkanlage

Stadteingang Süd

Gewerbegebiet West

Thematische Handlungsfelder

Wohnen und Leben

Energie und Klimaschutz

Tourismus und Marketing

Einzelhandel und Gewerbe





HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTE

Handlungsfeld - Lebendige Altstadt (ALT)

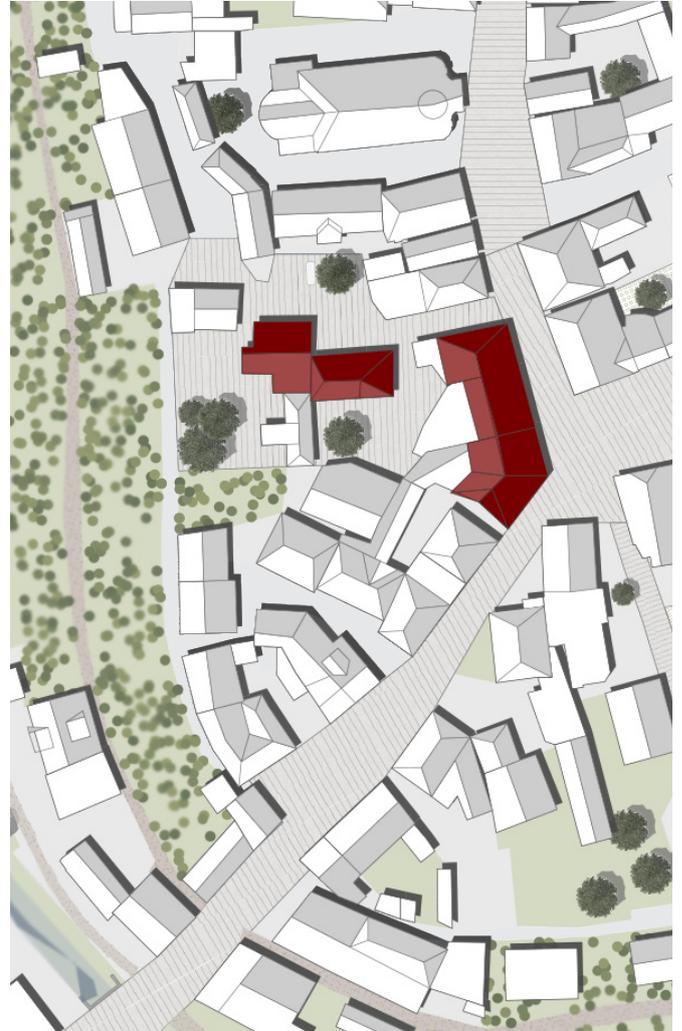


Lageplan Altstadt mit Projekten für das Handlungsfeld Lebendige Altstadt

- 1 Dezentrale Beherbergung
- 2 Wohnen am Stadtpark
- 3 Oberer Torturm
- 4 Konzept barrierefreie Altstadt
- 5 Beleuchtungskonzept
- 6 Parkraumanalyse
- 7 Gestaltungshandbuch/
kommunales Förderprogramm
- 8 Instandsetzung- und
Modernisierungssatzung
- 9 Erhalt stadtbildprägender Gebäude



Planausschnitt Bestand



Planausschnitt mit Beherbergung

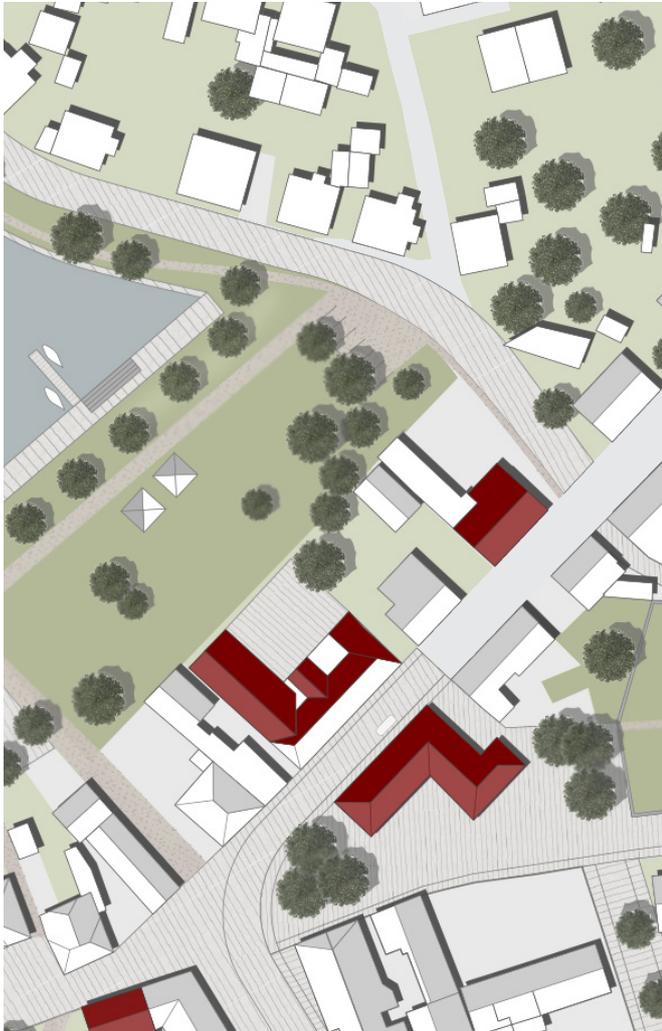
Projekt - Dezentrale Beherbergung (ALT 1)

Revitalisierung / Umnutzung und Zusammenschluss einzelner Altstadt Häuser zu einem „Hotelverbund“

- Neuordnung von Grundstücken, Rückbau nicht erhaltenswerter Nebengebäude
- Gebäudeinstandsetzung durch Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Entsiegelung und Begrünung im Bereich von Innenhöfen

HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTE

Handlungsfeld - Lebendige Altstadt (ALT)



Lageplan



Bestandsgebäude mit Fassade zum Stadtsee



Gebäude mit Wohnnutzung am Stadtsee

Projekt - Wohnen am Stadtpark (ALT 2)

Qualifizierung der Wohnnutzung, Gestaltung der Fassaden zum Stadtsee

- Rückbau nicht erhaltenswerter Nebengebäude
- Ergänzung der die Altstadt umgebenden Nutzgärten
- Revitalisierung, Umnutzung und Gebäudeinstandsetzung durch Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Herstellung von Einfriedungen, Hecken, Vegetationsflächen



Lageplan



oberer Torturm

Projekt - Oberer Torturm (ALT 3)

Sicherung und Aufwertung des Altstadteingangs

- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für den Torturm
- Ausarbeitung von Gestaltungsrichtlinien für Werbeträger
- Gebäudeinstandsetzung durch (Umbau-), Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTE

Handlungsfeld - Lebendige Altstadt (ALT)

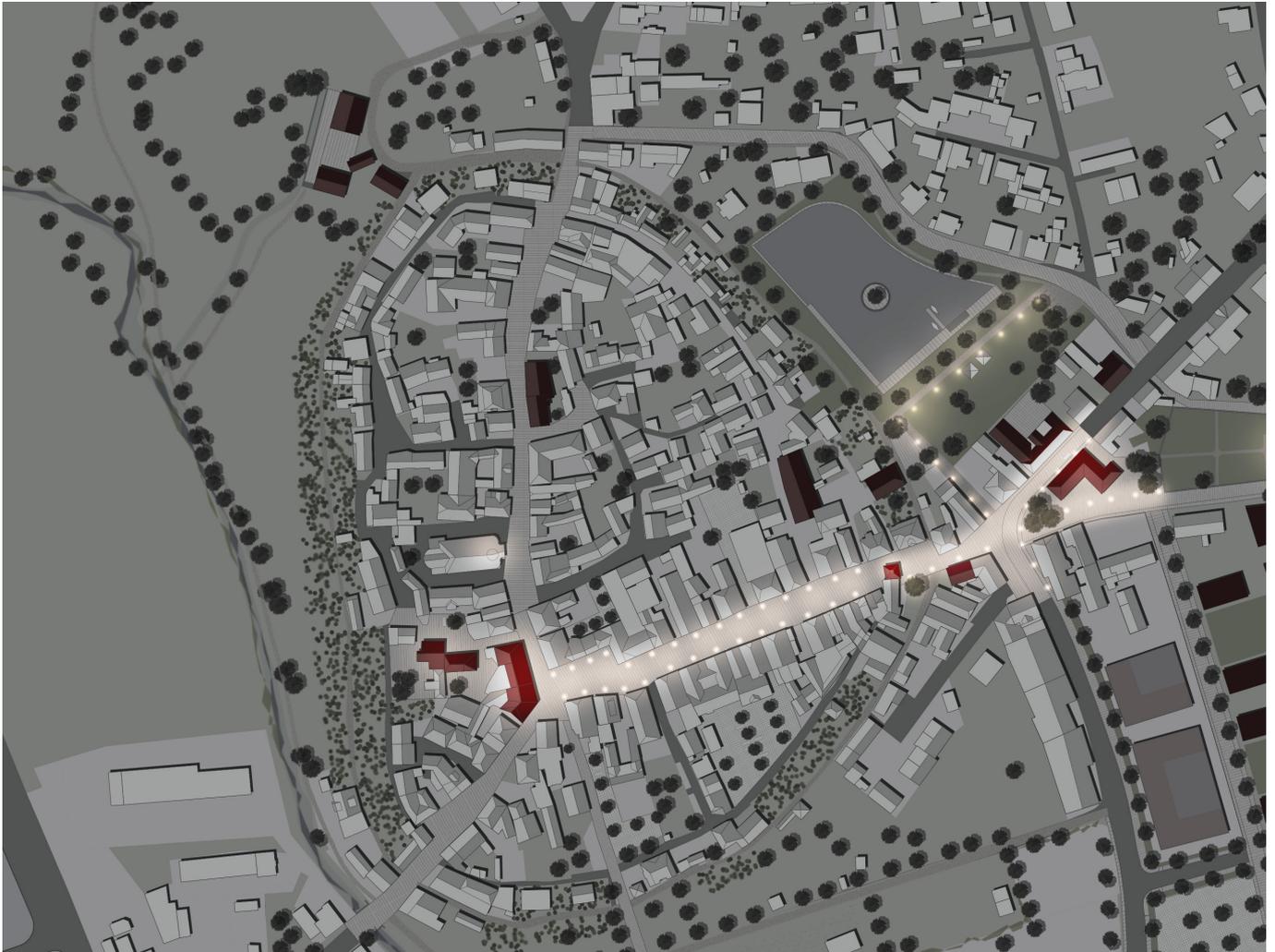


Barrierefreier Zugang in der Hauptstraße

Projekt - Barrierefreie Altstadt (ALT 4)

Konzeption zur Steigerung der Nutzerfreundlichkeit in der Altstadt durch Minderung von Barrieren

- Erarbeitung eines Konzeptes zur Schaffung von Barrierefreiheit in der Altstadt (öffentlicher Raum, Zugang zu Beförderungsmitteln - ÖPNV), Gebäudezugänge)
- Einbindung der Eigentümer, Bewohner und Geschäftstreibenden, Einbindung von Behindertenverbänden



Beispiel Beleuchtungskonzept

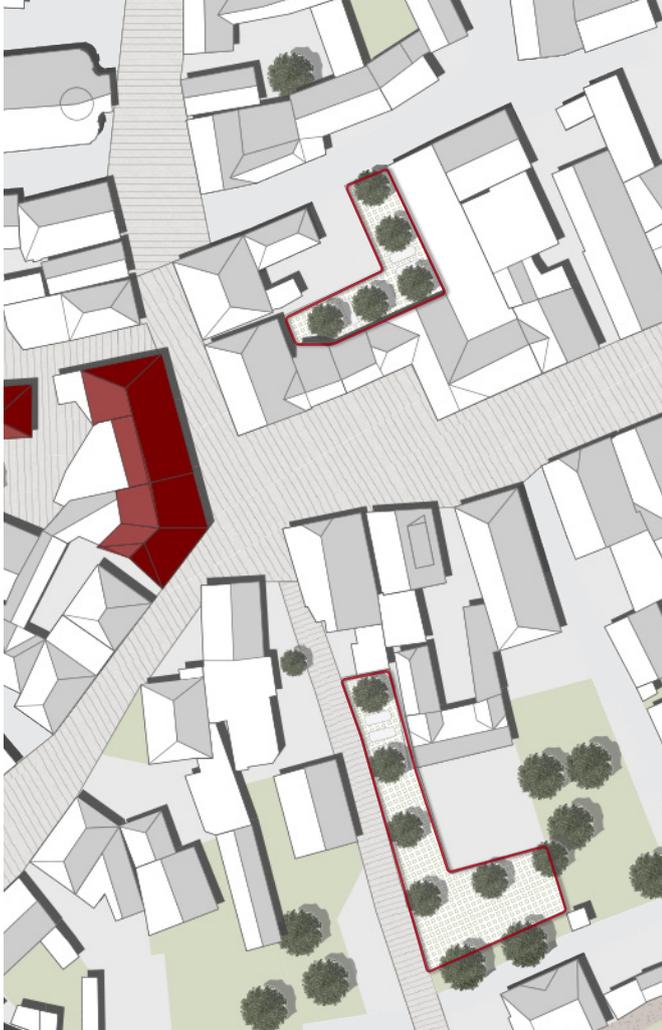
Projekt „Scheinfeld in neuem Licht“ (ALT 5)

Konzept zur nächtlichen Illumination des Stadtraums

- Erarbeitung eines Beleuchtungskonzeptes
(Straßenraumbelichtung, Betonung bauhistorischer Highlights)
- Berücksichtigung energetischer Belange (LED-Technologie)

HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTE

Handlungsfeld - Lebendige Altstadt (ALT)



Lagepläne mit Kennzeichnung der Parkierungsflächen

Projekt - Parkraumanalyse / Parkraumanalyse (ALT 6)

Verbesserung der Angebote für den ruhenden Verkehr

- Ermittlung des Parkplatzbestands, des Parkplatzbedarfs und des Parkraumpotentials inkl. Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes (Vorschläge u.a. zur gestalterischen Aufwertung vorhandener Parkstände im Altstadtgebiet, Aufzeigen von möglichen Erweiterungsflächen für den ruhenden Verkehr)
- Gestaltung bestehender Parkierungsflächen
- Erweiterung bestehender Parkplätze / Neuanlage von Parkplätzen
- Mögliche Parkraumpotentiale



Beispiel Gestaltungsberatung - Darstellung: obere Hauptstraße

Projekt - Gestaltungshandbuch | Kommunales Förderprogramm (ALT 7)

Anreizförderung zur stadtbildgerechten Sanierung durch private Eigentümer

Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung

- Erarbeitung von Gestaltungsempfehlungen mit Beispielen für die Sanierung von privaten Gebäuden und Freiflächen in der Altstadt

Kommunales Förderprogramm

- Aufstellung eines kommunalem Förderprogramms als Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln an private Eigentümer

Gestaltungsberatung

- Gestaltungsberatung durch externe Fachplaner
- Erarbeitung konkreter Gestaltungsvorschläge in Anlehnung an das Gestaltungshandbuch



Ausgangssituation: obere Hauptstraße

HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTE

Handlungsfeld - Lebendige Altstadt (ALT)



Lagepläne mit Kennzeichnung der Gebäude mit baulichen Missständen

oben: Gebäude in der Kirchstraße | unten: Gebäude am Stadtmühlweg

Projekt - Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (ALT 8)

Behebung baulicher Missstände, welche die Nutzung und das Straßenbild beeinträchtigen

- Anordnung der Beseitigung von baulichen Missständen durch ein Modernisierungsgebot und der Behebung von Mängeln durch ein Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB



Lageplan mit Ensemblebereichen und Baudenkmalern

Projekt - Erhalt stadtbildprägender Gebäude (ALT 9)

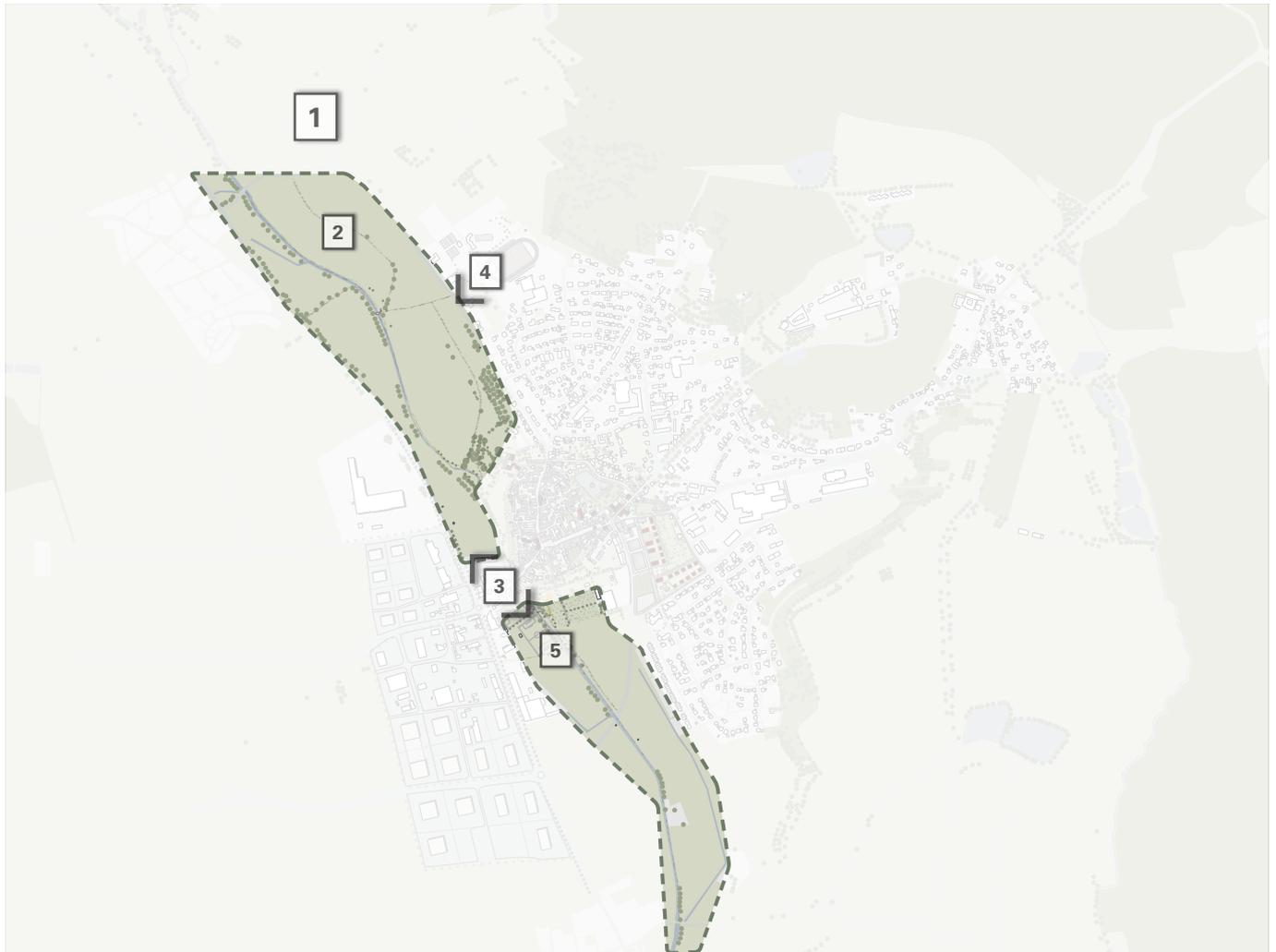
Erhalt der historisch bedeutsamen baulichen Anlagen und der Eigenart der Stadt

- Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB zur Sicherung der historischen Bausubstanz, insbesondere der:
Baudenkmäler, stadtbildprägenden Gebäude, Raumkanten, verbleibenden Fragmente der Stadtmauer

- Bestandsgebäude
- Baudenkmäler
- Ensembledenkmal Altstadt
- Ensembledenkmal Schwarzenberger Straße
- Ensembledenkmal Hauptstraße
- Dominante Raumkanten
- M Stadtmauerfragmente
- K Kulturhistorisches Denkmal

HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTE

Handlungsfeld Scheine-Aue (S)



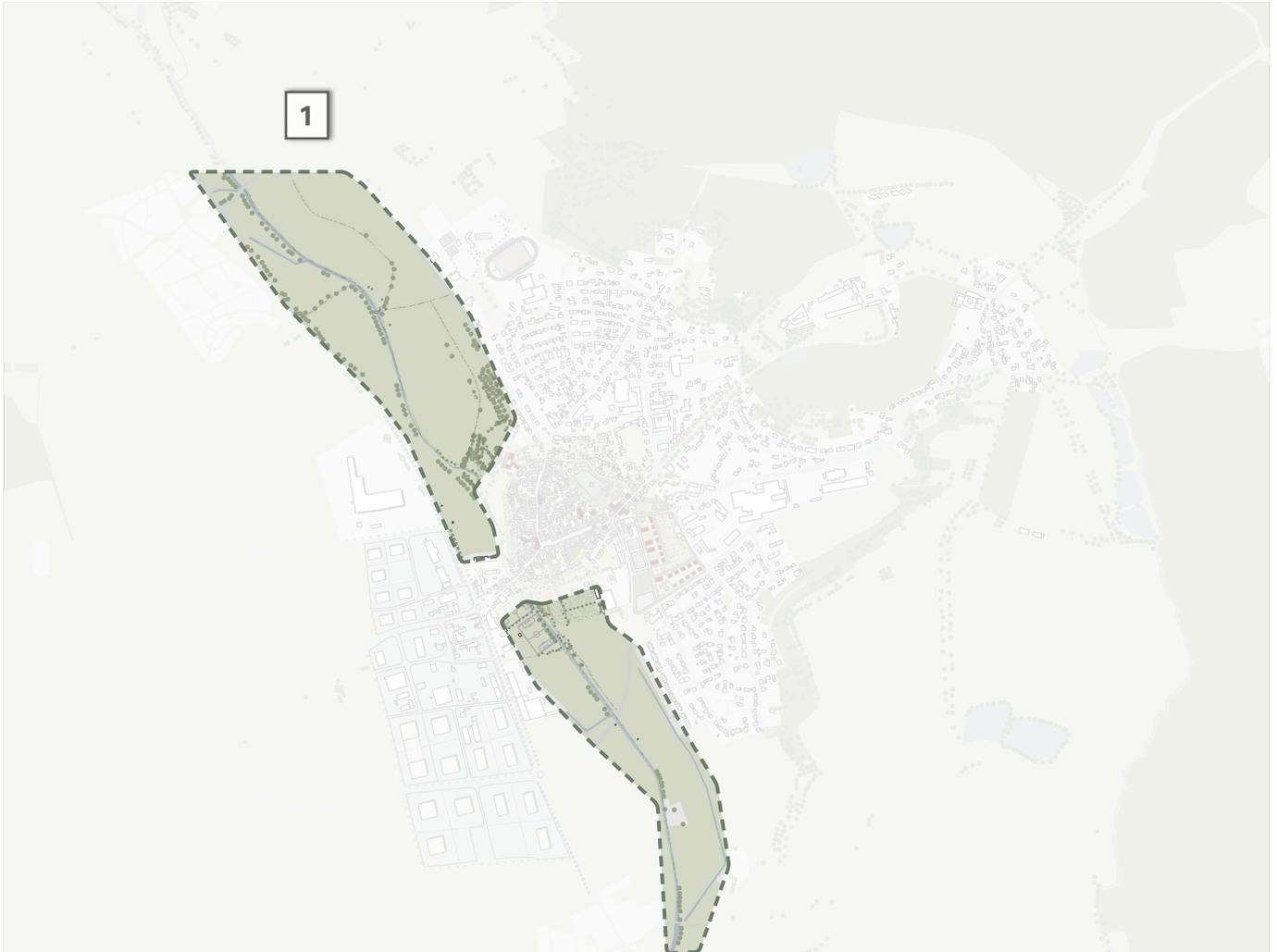
Projektübersichtsplan

Die Scheine - Aue als „Grünes Band“ des Ortes verfügt über ein großes Potential als Freizeit- und Erholungsraum. Geprägt durch einen naturnahen Verlauf der Scheine durch Feuchtgebiete und Wiesentäler wird der Bereich der westlichen Altstadt naturräumlich nahezu umschlossen. Damit sind ideale Voraussetzungen gegeben, die touristischen Angebote des Altortes mit den naturnahen Angeboten zu verbinden.

Insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Beliebtheit für die entschleunigte Freizeitgestaltung sind diese Gegebenheiten für den Tourismus Scheinfelds von hohem Wert.

Das Handlungsfeld Scheine-Aue beinhaltet folgende Projekte:

- 1** Freiraum - und Gestaltungskonzept
- 2** Durchgehender Weg vom Sportzentrum bis zum Wohngebiet Süd
- 3** Eingänge in die Scheine-Aue
- 4** Sicherung des Freizeitstandortes und Anbindung an die Scheine-Aue
- 5** Ausbau des Sport-, Spiel- und Freizeitangebots in der Scheine-Aue



Lageplan

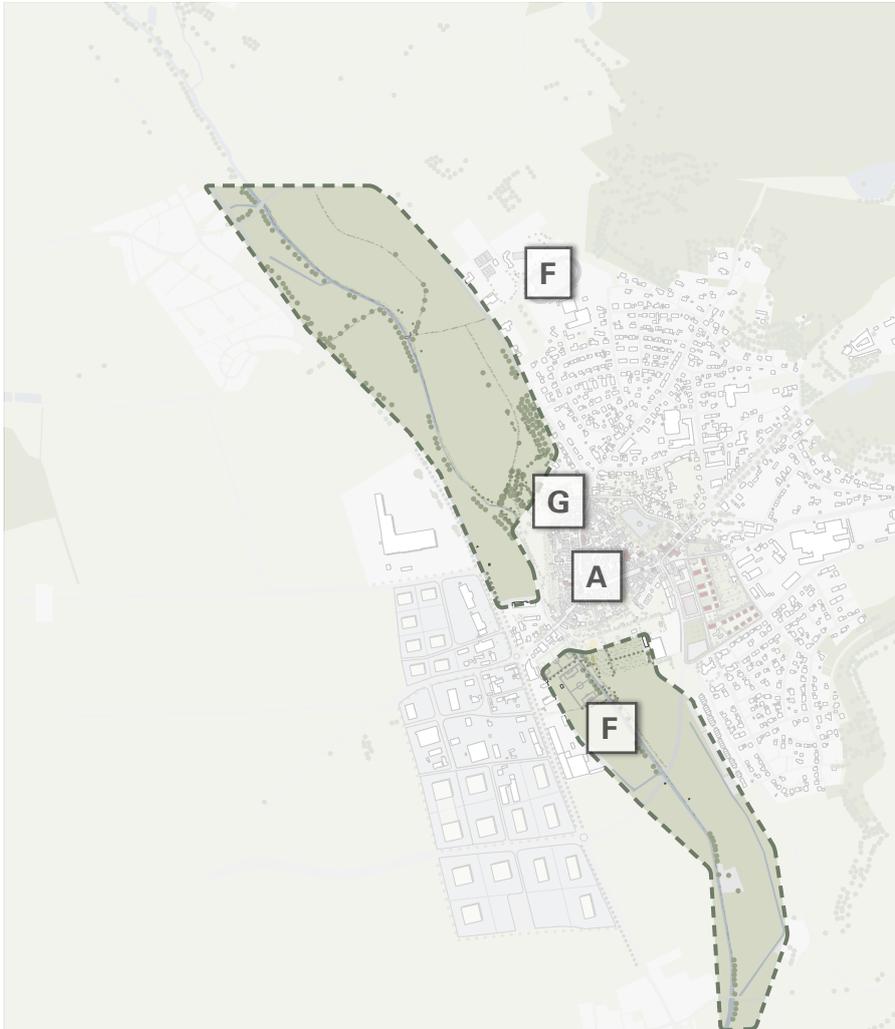
Projekt - Freiraum und Gestaltungskonzept (S 1)

Scheine als Naherholungsraum qualifizieren durch u.a. folgende Maßnahmen:

- die Gestaltung der Auenränder und den Übergängen der Auenlandschaft zum Straßenraum
- die Entwicklung der Auenlandschaft im Bereich westlicher Stadteingang
- Rückbau bestehender Gewerbeanlagen
- Prüfung der Möglichkeit zur Anlage offener Wasserfläche (Freizeitsee)
- Ausbau des vorhandenen Wegenetzes

HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTE

Handlungsfeld Scheine-Aue (S)



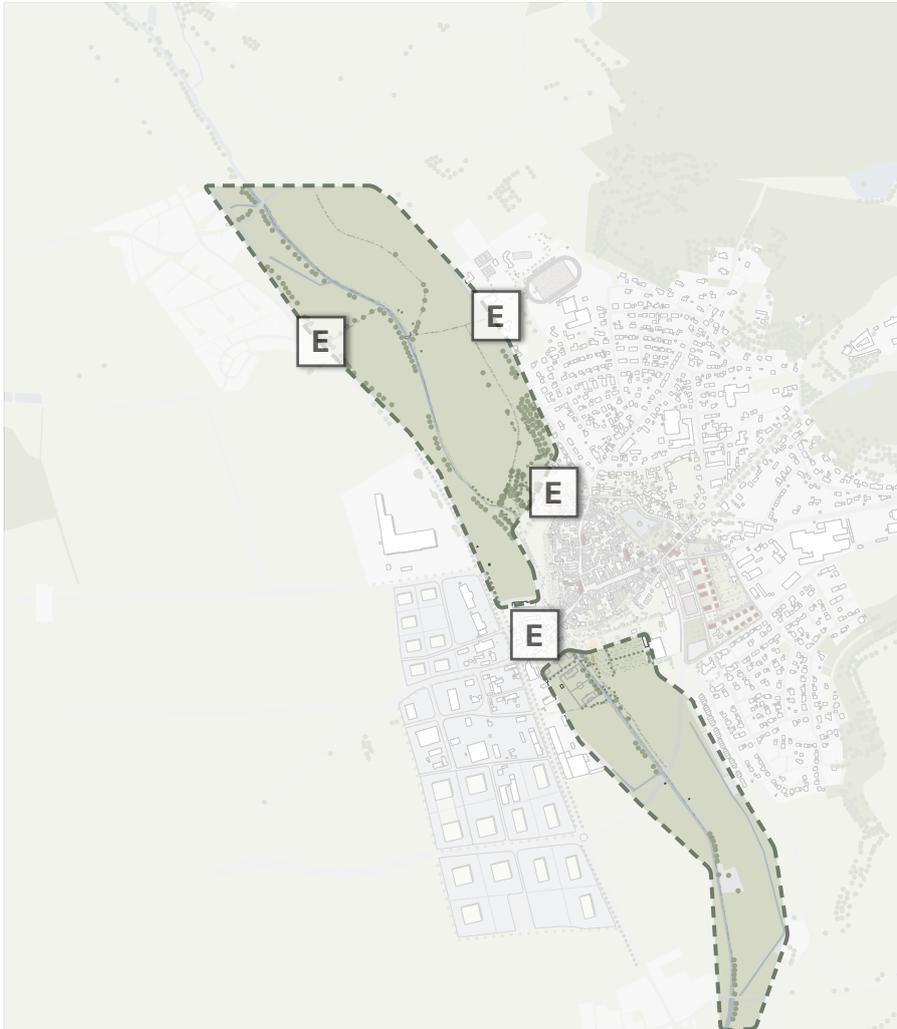
F Freizeitbereiche **G** Gastronomieangebote schaffen **A** Altstadt



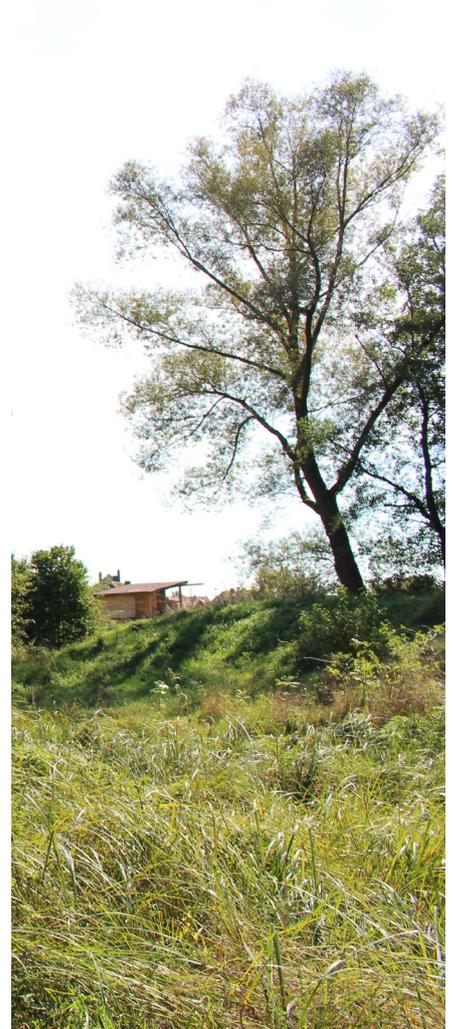
Wegenetz in der nördlichen Scheine-Aue

Projekt - Durchgehender Weg vom Sportzentrum bis zum Wohngebiet Süd (S 2)

- Anlegung eines durchgehenden, an den Bestand anschließenden Auenweges auf Grundlage des Freiraum- und Gestaltungskonzepts
- Verbindung von Sport- und Freizeiteinrichtungen, touristischen Angeboten der Altstadt und Naherholungsräumen
- Abschnittsweise Zugänge zur Scheine ermöglichen



E Eingänge in die Scheine-Aue



möglicher Zugang an der Stadtmühle in die Scheine-Aue

Projekt - Eingänge in die Scheine-Aue (S 3)

Stärkung der räumlichen und funktionalen Verbindungen

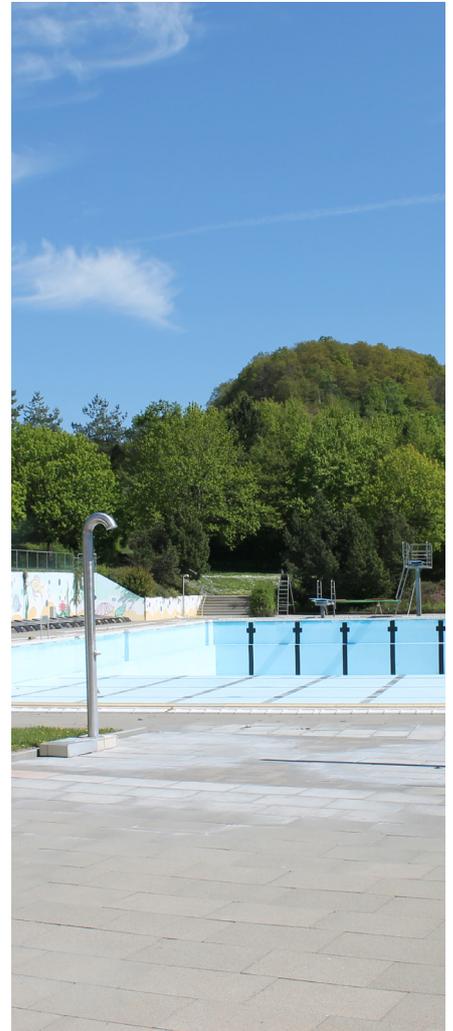
- Gestaltung der Eingänge in die Scheine-Aue auf Grundlage des Freiraum- und Gestaltungskonzepts im Bereich Grappertshofen, der oberen Kirchstraße, der Stadtmühle und der Altstadt Süd

HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTE

Handlungsfeld Scheine-Aue (S)



Lageplan mit der Verbindung Schein-Aue - Schwimmbad



Schwimmbad

Projekt - Sicherung des Freizeitstandortes „Schwimmbad“ und Anbindung an die Scheine-Aue (S 4)

- Sicherung der Sport- und Freizeiteinrichtungen am Schwimmbad durch Einbindung in das Stadtmarketing und das Tourismuskonzept
- Anbindung der Sport- und Freizeiteinrichtungen an die Scheine-Aue durch Herstellung eines Weges in der Scheine-Aue
- Gestaltung des Übergangs über die Kirchstraße



Lageplan - südliche Altstadt mit angrenzender Scheine-Aue



südliche Scheine-Aue

Projekt - Ausbau des Sport-, Spiel- und Freizeitangebots in der Scheine-Aue (S 5)

- Schaffung weiterer Freizeitangebote auf Grundlage des Freiraum- und Gestaltungskonzepts
- Herstellung einer Spielwiese mit Spielgeräten (Wasserspielplatz), Geländemodellierung, Bepflanzung
- fußläufige Anbindung der bestehenden Sportplätze westlich der Scheine, Anbindung an den geplanten Festplatz

HANDLUNGSFELDER

Handlungsfeld Altstadttring • Stadtsee • Parkanlage (ASP)



Projektübersichtsplan

- 1 Grünring
- 2 Stadtsee und Parkanlage
- 3 Festplatz
- 4 Parkplatz Altstadttring Süd
- 5 Herberge und Gastronomie in der Stadtmühle



Lageplan mit Verlauf des äußeren Grünrings

Projekt - Grünring (ASP 1)

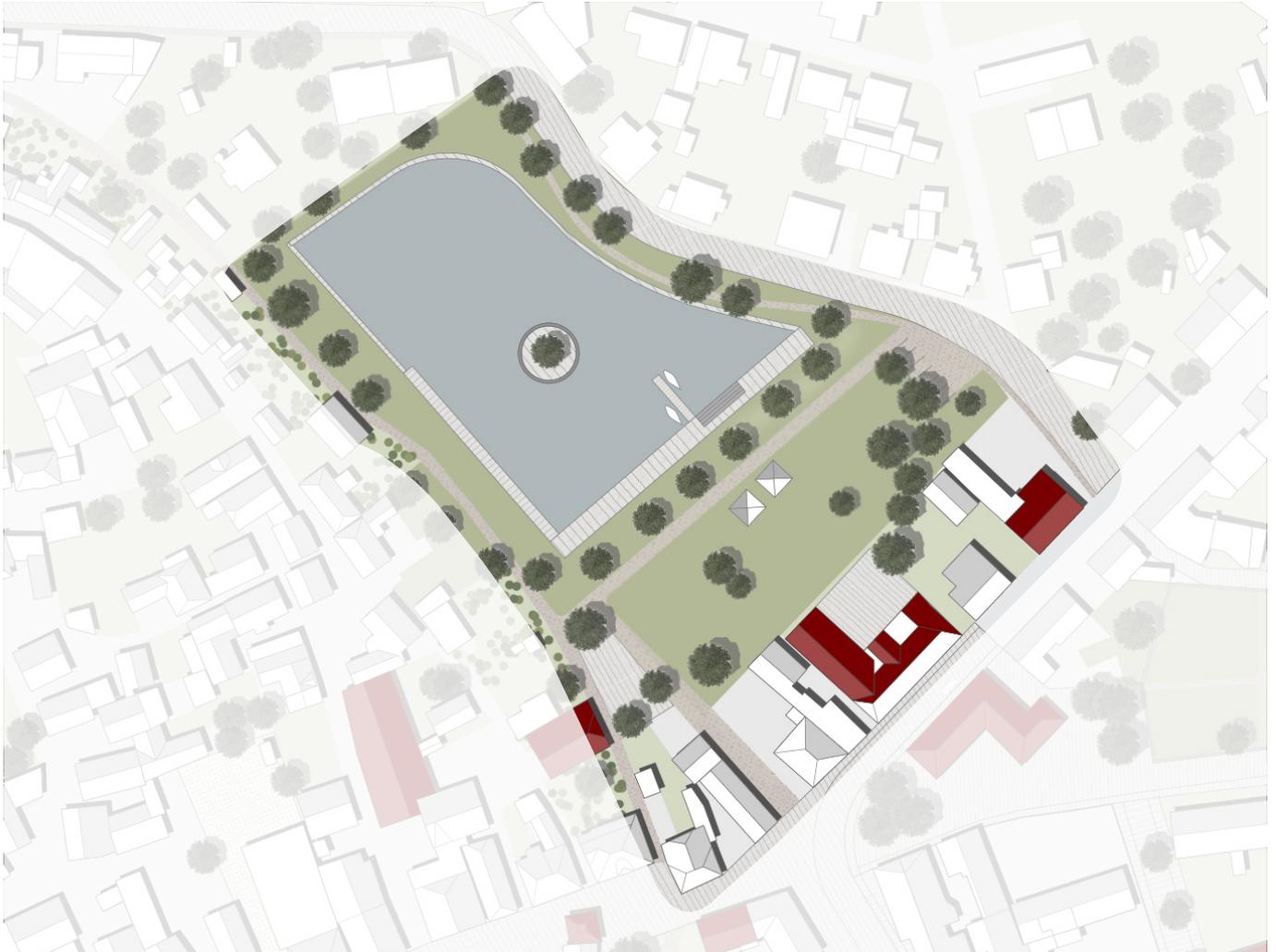
Erarbeitung eines Gestaltungskonzepts für den Grünring unter Einbindung des öffentlichen Rundweges und der angrenzenden, privaten Grün- und Freiflächen (Nutzgärten).

- Schaffung von Anreizen zur Gestaltung privater Gärten, Freiflächen und Einfriedungen im Zusammenhang mit dem Kommunalem Förderprogramm
- Gestaltung öffentlicher Freiflächen
- Gestaltung und ggf. Ausbau des bestehenden Rundweges



HANDLUNGSFELDER

Handlungsfeld Altstadttring • Stadtsee • Parkanlage (ASP)



Projekt - Stadtsee und Parkanlage (ASP 2)

Durchführung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs / kooperativen Verfahrens zur Gestaltung des Stadtsees und der Parkanlage

Maßnahmen für die Parkanlage / des Stadtsees gemäß Wettbewerbsergebnis z.B.:

- Gestaltung städtischer Grün- und Freiflächen mit unterschiedlichen Nutzungsbereichen
- Gastronomisches Angebot ggf. ergänzen durch Café, Biergarten, Kultur- und Jugendcafé
- Aufenthaltsbereiche schaffen: Picknick-Platz, Grillplatz, Pavillon
- Einbindung und Aufwertung vorhandener Wegverbindungen, Stärkung der Wegverbindung Stadtpark - Altstadt
- Angebot für den ruhenden Verkehr ggf. erweitern, Parkierungsflächen gestalten
- Uferbefestigung sichern und gestalten
- Aufenthaltsbereiche an der Uferkante schaffen, Anleger mit Bootsverleih schaffen
- „Stadtseeinsel“ sichern und gestalten



Projekt - Festplatz (ASP 3)

Schaffung eines Festplatzes südlich der Altstadt

- Anbindung an den bestehenden Freizeit- und Sportbereich schaffen
- Ausbau der bestehenden Wegeverbindung von der Altstadtmitte zum Festplatz
- ggf. Verlegung der Überlandleitungen
- Eingrünung des Platzes
(Berücksichtigung des Freiraum- und Gestaltungskonzeptes „Scheine-Aue“)

HANDLUNGSFELDER

Handlungsfeld Altstadttring • Stadtsee • Parkanlage (ASP)



Parkplatz südlich der Altstadt

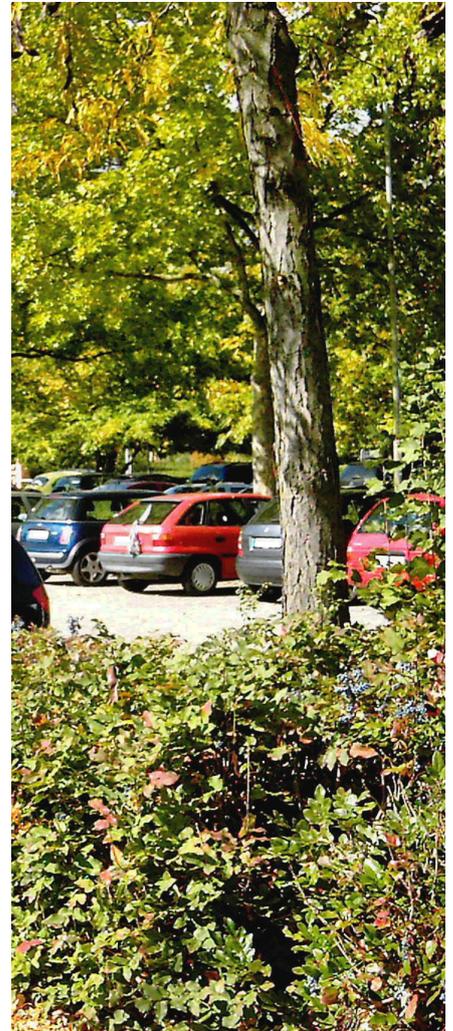
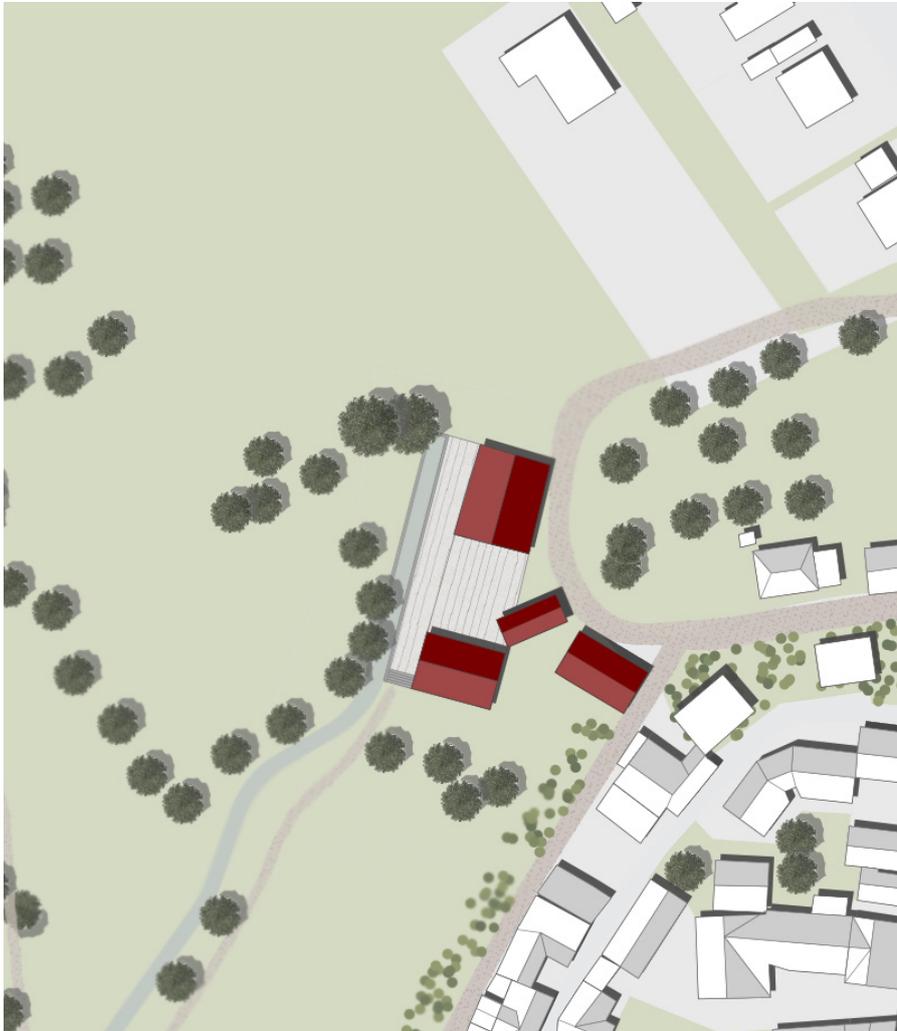


Abb. 1: Beispiel „Grüner Parkplatz“

Projekt - Parkplatz Altstadttring Süd (ASP 4)

Verbesserung des Angebotes für den ruhenden Verkehr im Bereich der südlichen Altstadt

- Schaffung eines neuen Parkplatzes auf städtischem Grund
- Gestaltung und Begrünung der Parkierungsflächen unter Berücksichtigung der Gestaltungsmaßgabe „Grüner Altstadttring“



Lageplan mit Stadtmühle und angrenzenden Gebäuden



Stadtmühle von Nordwesten

Projekt - Herberge und Gastronomie in der Stadtmühle (ASP 5)

Revitalisierung, Sanierung und Schaffung neuer Angebote für Gastronomie und Tourismus

- Vorbereitung / Ausarbeitung eines Konzepts zum Umbau / Nutzungsänderung der Stadtmühle, Anregung zur Umsetzung des Konzepts durch Information und Beratung (u.a. zu Fördermöglichkeiten) der Eigentümer durch die Stadt
- Rückbau von Anbauten und Freistellung der denkmalgeschützten Mühle
- Denkmalgerechte Sanierung der Mühle
- Ertüchtigung angrenzender Gebäude
- Gestaltung der Freiflächen
- Gastronomie, Herberge und Biergarten (Außengastronomie) einrichten

HANDLUNGSFELDER

Handlungsfeld Stadteingang Süd (SE)



Projektübersichtsplan

Projekte und Maßnahmen für das Handlungsfeld Stadteingang Süd (SE)

- 1 Nutzung- und Gestaltungskonzept zur Aufwertung und Neuordnung der Stadteingangs Süd
- 2 Gestaltung des Kreuzungspunktes Schwarzenberger Straße / Adi-Dassler-Straße
- 3 Ehemalige Polizei
- 4 Platzgestaltung Friedhofskapelle St. Jodok
- 5 Stadteingang



Stadteingang Süd - Entwicklungsvorschlag

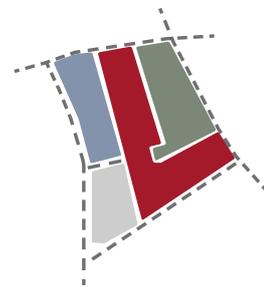
Aufwertung und Neuordnung des Stadteingangs Süd (SE 1)

Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts zur Aufwertung und Neuordnung des Stadteingangs Süd

■ Mischnutzung
 ■ Wohnen
 ■ Friedhof
 ■ Marktzentrum

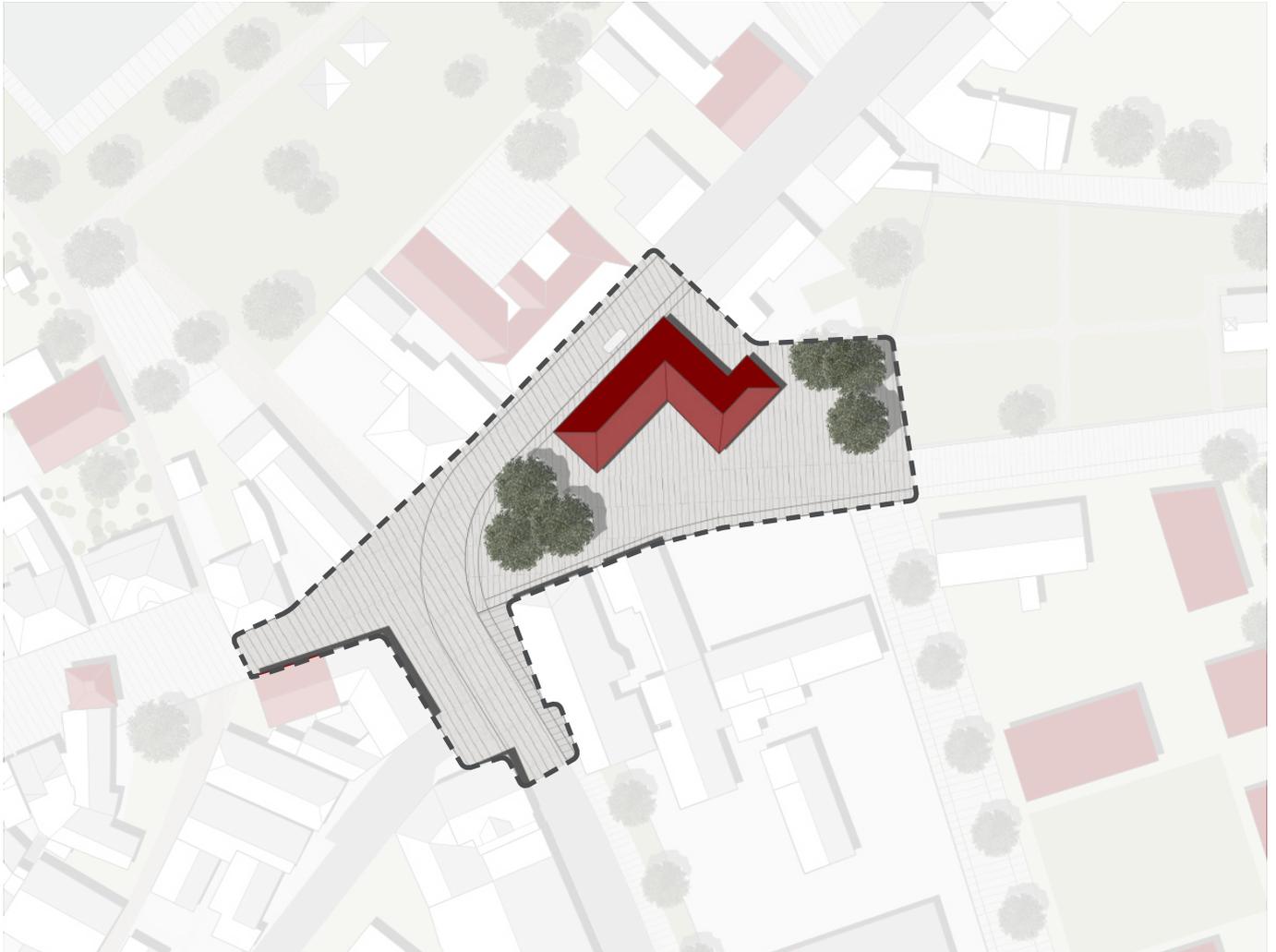
- Entwicklung eines Städtebaulichen Rahmenplans
- Aufstellung eines Bebauungsplans auf Grundlage des Rahmenplans
- Umsetzung des Konzeptes in drei Baustufen:

■ Baustufe I
 ■ Baustufe II
 ■ Baustufe III



HANDLUNGSFELDER

Handlungsfeld Stadteingang Süd (SE)



Ausschnitt - ehemaliges Rentamt

Projekt - Kreuzungspunkt Schwarzenberger Straße / Adi-Dassler-Straße (SE 2)

Straßenraumgestaltung zur Betonung der stadträumlichen Qualität als Altstadteingang und Auftakt zum Schwarzenberger Schloss

- Erarbeitung eines Gestaltungskonzepts
- Schaffung einer größeren Platzfläche für mehr Aufenthaltsqualität durch hochwertiges und einheitliches Oberflächenmaterial, Stadtmobiliar, Neupflanzung, Pflanzbeete etc.
- Integration des fließenden Verkehrs, Verkehrsberuhigung
- Aufwertung des Zugangs zum Stadtsee



Beispiel zur Fassadengestaltung - ehemaliges Rentamt

Projekt - ehemaliges Rentamt / Polizei (SE 3)

Sanierung und Revitalisierung des Denkmals Schwarzenberger Straße 12

- Umbau- / Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Rückbau von Nebenanlagen
- Gestaltung der Freiflächen (Oberflächenmaterialität, Bepflanzung)
- Ansiedlung neuer Nutzungen (Schwerpunkt: Dienstleistung)

HANDLUNGSFELDER

Handlungsfeld Stadteingang Süd (SE)



Ausschnitt - Friedhofskapelle St. Jodok

Projekt - Umfeld Friedhofskapelle St. Jodok (SE 4)

Sanierung und Gestaltung der Freiflächen um die Kapelle

- Gestaltung eines kleinen Vorplatzes mit Begrünung und Sitzmöglichkeiten
- Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Kapelle
- Anlage von Parkständen am Kreuzungspunkt Adi-Dassler-Straße / Friedhofsweg
- Verbreiterung des Gehwegs entlang der Adi-Dassler-Straße
- Instandsetzung der Kellergewölbe
- Sanierung der Friedhofsmauer
- Sicherung des Durchgangs von der Schwarzenberger Straße zur Adi-Dassler-Straße



Beispiel zur Straßenraumgestaltung am Stadteingang Süd als Allee

Projekt - Stadteingang Südring (SE 5)

Straßenraumgestaltung und Begrünung zur Aufwertung des Stadteingangs

- Straßenraumgestaltung und Begrünung
- Verkehrsberuhigung
- Schaffung sicherer Straßenquerungen

HANDLUNGSFELDER

Handlungsfeld Gewerbegebiet West (GE)



Beispiel - städtebauliche Rahmenplanung Gewerbegebiet West

Projekt - Städtebaulicher Rahmenplan Gewerbegebiet West (GE 1)

Stärkung des Gewerbebestandsorts Scheinfeld

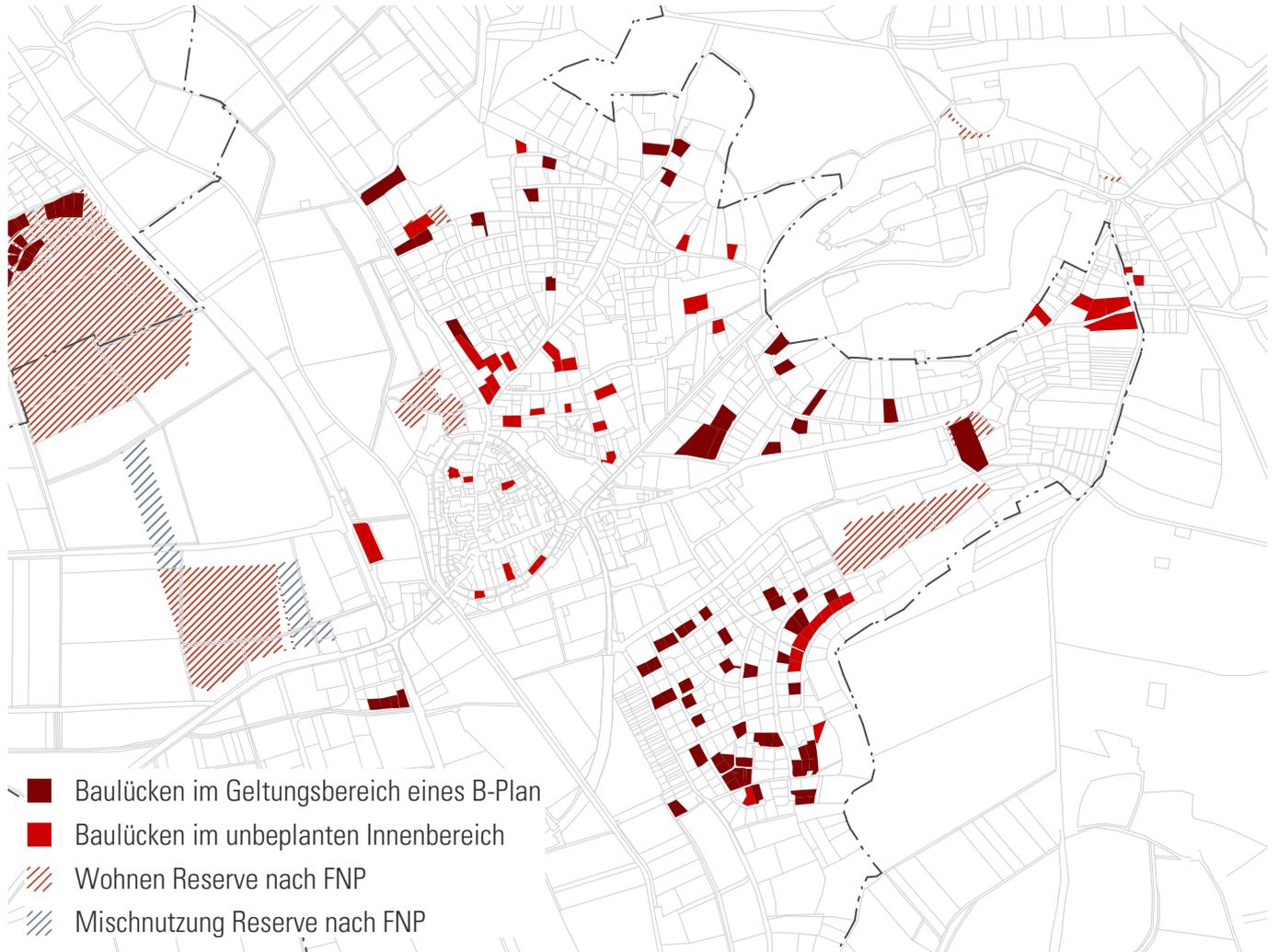
Ausarbeitung eines Erschließungs- und
Bebauungskonzeptes:

- Städtebaulicher Rahmenplan inkl.:
- Erarbeitung von Gestaltungsleitlinien für den Straßenraum, die Fassaden der Gewerbebauten und die Oberflächen
- Neuordnung des Leerstands
- Einbindung des Bushofs / Rotes Kreuz

Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Teiländerung FNP im Parallelverfahren (GE 2)

- Durchführung der Bauleitplanungsverfahren
- Ausweisung von Wohnflächen im FNP ändern
- ggf. Grunderwerb durch die Stadt
(als Zwischenerwerb -
Stadt als Entwickler von Gewerbeflächen)

Handlungsfeld Wohnen und Leben (WL)



Lageplan mit Darstellung der Wohnflächenpotentiale

Projekt - Scheinfeld „Lückenlos“ Wohnflächenmobilisierung (WL 1)

Erstellung eines Brachflächen-,
Baulücken- und Leerstandskatasters.

- erfassen und dokumentieren von unbebauten Wohnbauflächen
- erfassen und dokumentieren von Wohnungs- Gebäudeleerständen
- Bereitstellung der Daten auf der kommunalen Internetseite
- Abfrage der Verkaufsbereitschaft
- Aufbau eines Immobilienportals

Projekt - Neues Wohnen in Grappertshofen (WL 2)

Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung
neuer Wohnbauflächen

- Abschnittsweise Erschließung der weiteren Bauabschnitte
des Wohngebiets „An der Talau“ in Grappertshofen
- Siedlungsarrondierung
- Verbesserung der Anbindung an die Kernstadt

HANDLUNGSFELDER

Handlungsfeld Tourismus und Marketing (TM)

Projekt - Stadtmarketing (TM 1) Reaktivierung Stadtmarketing

- Reaktivierung Stadtmarketing als wichtiger Motor und Multiplikator für Projekte und Informationen
- Gründung z.B. einer Genossenschaft
- Detaillieren der Ziele und Projekte für die zukünftige Entwicklung Scheinfelds auf der Basis des ISEKs



Projekt - Tourismuskonzept (TM 2) Stärkung des Tourismusstandortes Scheinfeld

- Ausarbeitung eines Tourismuskonzepts in Kooperation mit dem Tourismusverband Steigerwald
- Profilbildung, Herausarbeiten der Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale Scheinfelds
- Erstellung eines digitalen Reiseführers



Projekt - Ausbau Fuß- und Radwegenetz - Panoramaweg entlang der Hangkanten (TM 3)

- Vervollständigen des Fuß- und Radwegenetzes, Lücken und Barrieren beheben
- Gestaltung der Wegeverbindung zwischen dem „Dreigestirn“ Altstadt, Schloss und Kloster
- Herstellen der Durchgängigkeit des Ringwegs um die Altstadt
- Schaffen eines Panoramaweges entlang der Hangkanten des Steigerwalds / Einbinden des Aussichtspunkts am Schneckenberg
- Bürgerbeteiligung (Gründen Arbeitsgruppe)



Projekt - Landschaftspflege Hangkanten (TM 4)

- Entbuschung, Offenhaltung der Hangkanten (bereits in Planung / Durchführung)
- Landschaftspflege durch extensive Beweidung mit Schafen oder Ziegen (Träger ggf. Kommune)
- Kooperation mit dem Landschaftspflegeverband

HANDLUNGSFELDER

Handlungsfeld Tourismus und Marketing (TM)

Projekt - Beschilderungskonzept (TM 5)

Einheitliche Beschilderung zur Stärkung der Stadtidentität

- Erstellung eines einheitlichen Beschilderungskonzepts in Kooperation mit dem Stadtmarketing / Tourismuskonzept
- Festlegung der Standorte („Weniger ist mehr“)
- Gestaltungskonzept

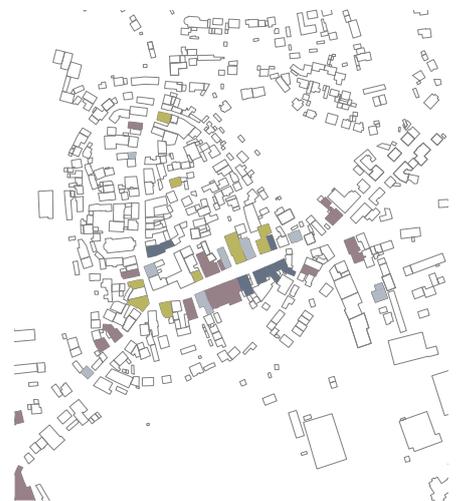


Abb 2. Beispiel Beschilderungskonzept

Projekt - Einzelhandelskonzept (EG 1)

Stabilisierung und Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

- Erhebung der Verkaufsflächen nach Sortimenten als Mindestumfang einer Einzelhandelsuntersuchung
- schriftliche Unternehmensbefragung zur Erfassung der Unternehmensdispositionen (u.a. Nachfolge etc.)
- optional: Haushaltsbefragung zur Ermittlung der Einkaufsorientierungen
- Zieldiskussion zum Erhalt der Einzelhandelsfunktion in der Innenstadt
- Zieldiskussion zur Einzelhandelsentwicklung insgesamt
- vertiefte Baurechtsanalyse; bauplanungsrechtlicher Umgang mit dem Einzelhandelsbestand und möglichen Neuausweisungen
- Berücksichtigung unerwünschter Folgenutzungen für Leerstände (u.a. Spielhallenproblematik)

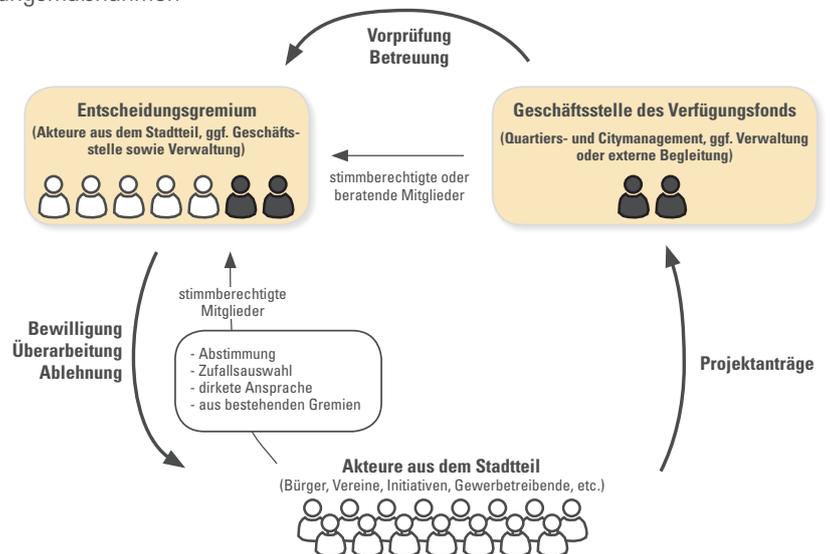


Handlungsfeld Einzelhandel und Gewerbe (EG)



Kommunales Geschäftsflächenprogramm (EG 2) Anreizförderung für Gastronomie und Handel

- Aufstellung eines kommunalen Geschäftsflächenprogramms zur Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung
- Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen zur Aufwertung bestehender Einrichtungen:
Veränderungen der Innenwände, Neue Schaufenster, Neuer Eingang, Neuer Fußboden Wandverkleidungen, Beleuchtungsanlagen
- Aufzeigen von Möglichkeiten und Förderung der Herstellung barrierefreier Ladenzugänge
- Qualifizierung geplanter Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen



Projekt - Verfügungsfond (EG 3) Aufbau einer öffentlich - privaten Partnerschaft

- Stärkung der Beteiligung und Mitwirkung lokaler Akteure (z.B. Gewerbeverein)
- (Finanzielle) Einbindung von Privaten in die Städtebauförderung / Umsetzung von Projekten (z.B. einheitliche Außenmöblierung, Events, Veranstaltungen, gemeinschaftliche Werbung etc.) zur Stärkung der Altstadt
- Einbindung Stadtmarketing

HANDLUNGSFELDER

Handlungsfeld Einzelhandel und Gewerbe (EG)



Abb. 3: Zwischennutzung eines Leerstandes durch Ausstellung künstlerischer Arbeiten



Projekt - Kunst im Leerstand (EG 4)

Zwischennutzung von Ladenleerständen

- Ausstellung künstlerischer Exponate in den Schaufenstern
- Einbindung Stadtmarketing als „Motor“ und Berater



Produktionsstandort Adidas in der Adi-Dassler-Straße



Abb. 4

Projekt - Profilbildung Gewerbestandort Scheinfeld (EG 5)

Einheitliche Beschilderung zur Stärkung der Stadtidentität

- Gründung einer Arbeitsgruppe - unter Einbindung des Stadtmarketing - zur Erarbeitung einer Konzeption zur Profilbildung Scheinfelds als Gewerbestandort
- Mögliche Ansatzpunkte: Holz / Adidas
- Definition von Zielen und Projekten
- Wirtschaftsförderung, gezielte Akquise von Unternehmen

Handlungsfeld Energie und Klimaschutz (EK)

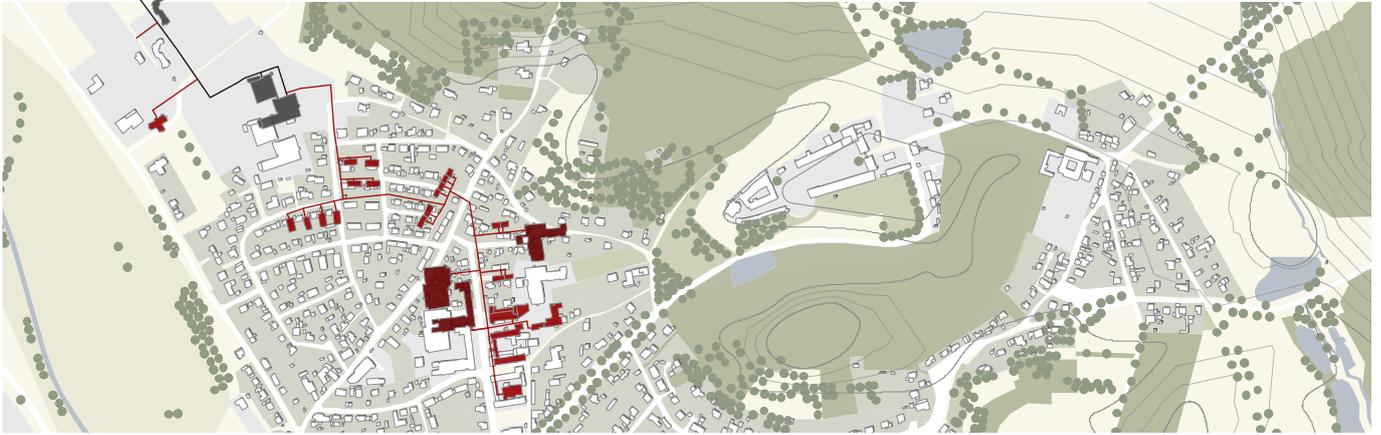


Abb.: Nahwärmenetz

Ausbau Fernwärmenetz (EK 1)

- Erweiterung des bestehenden Nahwärmenetzes in der Kernstadt zur Versorgung der energieintensiven Nutzungen mit Wärmeenergie auf Biogasbasis
- Anbindung Caritas-Altenheim, Turnhalle mit Gymnasium, Kindergärten, Berufsbildungszentrum, Mehrfamilienhäuser
- Sommerliche Wärmenutzung zur Gebäudekühlung
- Konzeption und Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft



Biogasanlage nahe Scheinfeld

Projekt - Erweiterung Biogasanlage (EK 2)

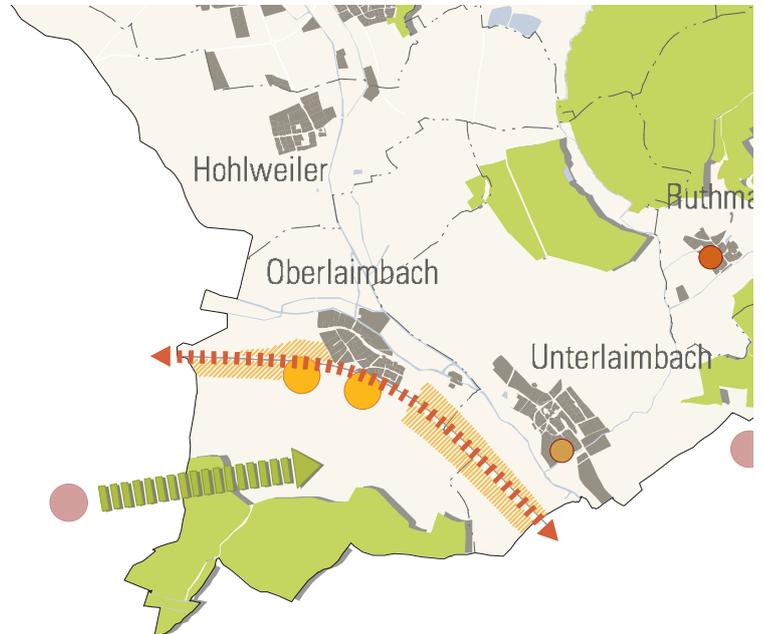
- Erweiterung der bestehenden Biogasanlage in der Kernstadt um einen zusätzlichen Fermenter (bei Bedarf / im Zuge der Erweiterung des Fernwärmenetzes)
- Nutzung von Gülle aus der Tierhaltung / Grünschnitt
- Kraft-Wärme-Kopplung, Einspeisung von Strom in das öffentliche Netz

HANDLUNGSFELDER

Handlungsfeld Energie und Klimaschutz (EK)

Projekt - Inerkommunale Biogasnutzung (EK 3)

- Anbindung OT Unterlaimbach an die Biogasanlage in Baudenbach (Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft, Wirtschaftlichkeitsberechnung, Konzeption)



Projekt - Bürgerenergie (EK 4)

- Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage entlang der Bahnlinie (Standortermittlung, vorzugsweise südlich der Bahnlinie) als Bürgerenergieanlage
- Einspeisung in das öffentliche Netz
- Erhöhung der kommunalen Wertschöpfung unter Beteiligung der Bürger



Abb. 5: Photovoltaikanlagen / Solarpark

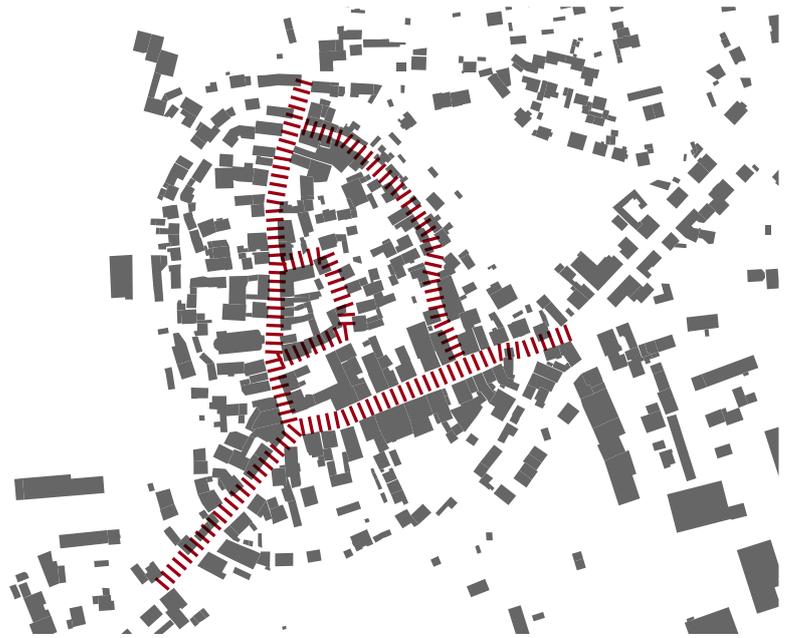
Projekt - Kanalwärmetauscher / Nahwärmenetz Altstadt (EK 5)

Wärmerückgewinnung aus dem kommunalen Abwasser zur Bereitstellung von Heizenergie für die anliegenden Gebäude

Aufbau eines Nahwärmenetzes in der Altstadt, Einbindung einer Heizzentrale im

Rathaus / Rathausinnenhof (z.B. Holzkessel, BHKW-Anlage) (Konzeption, Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft, ggf. Anschluss einzelner großer Nutzungseinheiten)

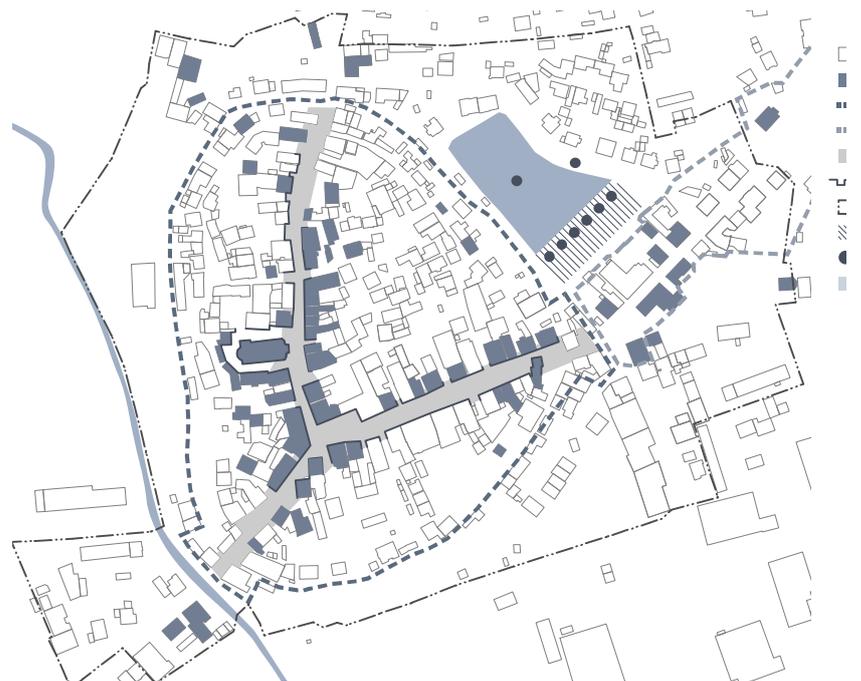
Umsetzung im Zuge einer notwendigen Kanalerneuerung



Lageplan Altstadt: möglicher Verlauf Kanalsystem mit Wärmetauscher

Projekt - Leitfaden Energetische Altbausanierung (EK 6)

- Erstellung eines Leitfadens zur stadt- bildgerechten, energetischen Sanierung
- Regelung zur Nutzung von Solaranlagen in der Altstadt
- Empfehlungen zur Nutzung regenerativer Energien aufgrund örtlicher Potenziale (z.B. Wasser-Wasser-Wärmepumpen, Anbindung an ein mögliches Nahwärmenetz in der Altstadt, Kraft-Wärme-Kopplung)
- Einbindung der Stadtwerke als Berater und Kooperationspartner
- Förderwegweiser
- Sanierungs- und Energieberatung im Zusammenhang mit dem Kommunalem Förderprogramm



Lageplan Altstadt: Darstellung der Baudenkmäler

HANDLUNGSFELDER

Handlungsfeld Energie und Klimaschutz (EK)

Projekt - Fortsetzung energetische Optimierung Altstadtbeleuchtung (EK 7)

- Energetische Optimierung der bestehenden Straßenbeleuchtung durch sukzessiven Austausch der Leuchtenköpfe, mittel- / langfristig Umrüstung auf LEDs (in Kombination mit der Erstellung eines Beleuchtungskonzepts)
- Umrüstung der Innenbeleuchtung in öffentlichen Gebäuden (z.B. Rathaus, Schule), Einbau von Bewegungsmeldern (bereits in Planung / Durchführung)



Abb. 6: historische Stadtlaternen mit energetisch optimierten Leuchtmitteln

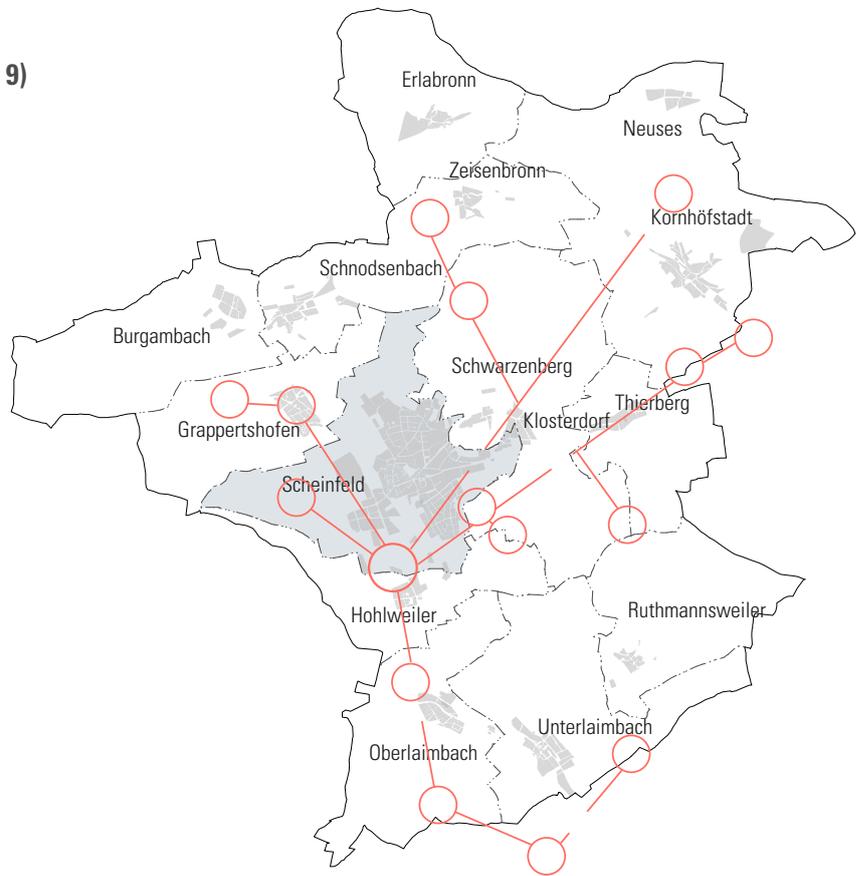
Projekt - Energetisches Altstadtquartier (EK 8)

- Erstellung eines energetischen Quartierskonzepts im Zusammenhang mit einer Feinuntersuchung z.B. für das Stadtkarré Kirchstraße - Lange Gasse bzw. bei Bedarf
- Im Mittelpunkt stehen folgende Aspekte: Energetische Situation des Quartiers / Maßnahmenvorschläge (Gebäudebestand, Nahwärmeversorgung, Mobilität, Öffentlichkeitsarbeit) Förderprogramme für Immobileigentümer / Weiteres Vorgehen
- Einbindung der Stadtwerke als „Partner“ und Berater



Projekt - Scheinfeld (Elektro)- Mobil (EK 9)

- Einrichtung eines Bürgerbusses zur Anbindung der Ortsteile an die Kernstadt
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen und öffentlicher Einrichtungen
- Stärkung der Anbindung an den Bahnhof Markt Bibart
- Stärkung der Anbindung an Schloss und Kloster
- Nachhaltiger Modal-Split (Anschaffung Elektrobuss, Einrichtung einer Elektrotankstelle)



Projekt - „Rent - E - Bike“ (EK10)

- Erstellung eines e-Bike Konzeptes zur Förderung der Elektromobilität und Stärkung der touristischen Angebote („Sportlich entspannt durch den Naturpark Steigerwald“)
- Stärkung der Anbindung an den Bahnhof Markt Bibart
- Stärkung der Anbindung an Schloss und Kloster
- Etablierung von Verleih- und Ladestationen
- Einbindung in Tourismuskonzept und Stadtmarketing



Abb. 7: E-Bike-Ladestation



Projekt - und Maßnahmenübersicht



7

Räumliche Handlungsfelder

- Lebendige Altstadt
- Scheine-Aue
- Stadteingang Süd
- Gewerbegebiet West

Thematische Handlungsfelder

- Wohnen und Leben
- Tourismus und Marketing
- Einzelhandel und Gewerbe
- Energie und Klimaschutz

PROJEKT- UND MASSNAHMENÜBERSICHT

Räumliche Handlungsfelder - Lebendige Altstadt

HANDLUNGSFELD - LEBENDIGE ALTSTADT (ALT)											
Nr. Art	Maßnahmen	grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum						
					kurzfristig					mittelfristig 2020-24	langfristig 2025-29
					2015	2016	2017	2018	2019		
ALT1 DEZENTRALE BEHERBERGUNG Revitalisierung / Umnutzung und Zusammenschluss einzelner Altstadt Häuser zu einem „Hotelverbund“											
V	<ul style="list-style-type: none"> Gesprächsführung mit Eigentümern, ggf. Grunderwerb durch die Stadt als Zwischenerwerb Akquise von Investoren Unterstützung bei der Umsetzung, Beratung durch die Stadt (Finanzierungsmodelle, Förderungsmöglichkeiten, Marketingstrategien, Bewirtschaftung) 	-	StBauF	Stadt							
O	<ul style="list-style-type: none"> ggf. Neuordnung von Grundstücken, Rückbau nicht erhaltenswerter Nebengebäude 	nach Umfang	StBauF KomFörder	Privat (Eigentümer Investoren Hotelbetreiber)							
B	<ul style="list-style-type: none"> Gebäudeinstandsetzung durch Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen Entsiegelung und Begrünung im Bereich von Innenhöfen 	nach Umfang	StBauF KomFörder Denkmalschutz ErhSteuerAb KfW	Privat (Eigentümer Investoren Hotelbetreiber)							
ALT2 WOHNEN AM STADTPARK Qualifizierung der Wohnnutzung, Gestaltung der Fassaden zum Stadtsee											
V	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung von Gestaltungsvorschlägen für die Fassadengestaltung und die Gestaltung der Einfriedungen zum Stadtsee Motivation der Eigentümer durch Visualisierung der Möglichkeiten Beratung der Eigentümer 	5 TEUR	StBauF	Stadt (Fachplaner)							
O	<ul style="list-style-type: none"> Rückbau nicht erhaltenswerter Nebengebäude 	-	StBauF KomFörder	Privat (Eigentümer Investoren)							
B	<ul style="list-style-type: none"> Revitalisierung, Umnutzung und Gebäudeinstandsetzung durch Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen Herstellung von Einfriedungen, Hecken, Vegetationsflächen 	-	StBauF KomFörder Denkmalschutz ErhSteuerAb KfW	Privat (Eigentümer Investoren)							
ALT3 OBERER TORTURM Sicherung und Aufwertung des Altstadteingangs											
V	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für den Torturm Ausarbeitung von Gestaltungsrichtlinien für Werbeträger 	5 TEUR	StBauF	Stadt (Fachplaner)							
B	<ul style="list-style-type: none"> Gebäudeinstandsetzung durch (Umbau-), Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen 	nach Umfang	StBauF Denkmalschutz	Stadt (Fachplaner)							
ALT4 BARRIEREFREIE ALTSTADT Konzeption zur Steigerung der Nutzerfreundlichkeit in der Altstadt durch Minderung von Barrieren											
V	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung eines Konzeptes zur Schaffung von Barrierefreiheit in der Altstadt (Öffentlicher Raum, Zugang zu öffentlichen Gebäuden / Bildungseinrichtungen / Läden / Praxen / Restaurants, Zugang zu Beförderungsmitteln - ÖPNV) Einbindung der Eigentümer, Bewohner und Geschäftstreibenden, Einbindung von Behindertenverbänden 	15 TEUR	StBauF	Stadt (Fachplaner)							
O/B	<ul style="list-style-type: none"> sukzessive Umsetzung (z.B. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum im Zuge von Straßensanierungen, Bau von Rampen als barrierefreie Gebäudezugänge) 	nach Umfang	StBauF KomGeschäftsflächenP	Stadt / Privat (Gastronome, Geschäftstreibende)							

V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

HANDLUNGSFELD - LEBENDIGE ALTSTADT (ALT)											
Nr. Art	Maßnahmen	grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum						
					kurzfristig					mittelfristig 2020-24	langfristig 2025-29
					2015	2016	2017	2018	2019		
ALT 5	„SCHEINFELD IN NEUEM LICHT“ Konzept zur nächtlichen Illumination des Stadtraums										
V	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung eines Beleuchtungskonzeptes (Straßenraumbelichtung, Betonung bauhistorischer Highlights) Berücksichtigung energetischer Belange (LED-Technologie) Einbindung der Eigentümer, Bewohner, Geschäftstreibenden und der Stadtwerke 	10 TEUR	StBauF	Stadt / Stadtwerke (Fachplaner)							
S	<ul style="list-style-type: none"> sukzessive Umsetzung, vorzugsweise im Zuge anstehender Kanal-/Straßenraumsanierungen 	nach Umfang	StBauF	Stadt / Stadtwerke							
ALT 6	PARKRAUMANALYSE / PARKRAUMGESTALTUNG Verbesserung der Angebote für den ruhenden Verkehr										
V	<ul style="list-style-type: none"> Ermittlung des Parkplatzbestands, des Parkplatzbedarfs und des Parkraumpotentials inkl. Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes (Vorschläge u.a. zur gestalterischen Aufwertung vorhandener Parkstände im Altstadtgebiet, Aufzeigen von möglichen Erweiterungsflächen für den ruhenden Verkehr) Einbindung der Eigentümer 	10 TEUR	StBauF	Stadt (Fachplaner)							
O/B	<ul style="list-style-type: none"> In Abhängigkeit von getroffenen Aussagen in der Parkraumanalyse, ggf. Grunderwerb durch die Stadt 	nach Umfang	StBauF KomFörder	Stadt / Privat							
ALT 7	GESTALTUNGSHANDBUCH KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM Anreizförderung zur stadtbildgerechten Sanierung durch private Eigentümer										
V	<ul style="list-style-type: none"> Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung Erarbeitung von Gestaltungsempfehlungen mit Beispielen für die Sanierung von privaten Gebäuden und Freiflächen in der Altstadt Dokumentation positiver Ausführungsbeispiele für Gebäude, Freiflächen u. Einfriedungen Farbkonzept für die Altstadt Empfehlungen für die Gestaltung von Werbeanlagen und den Umgang mit PV-Anlagen Aufzeigen von Möglichkeiten für die energetische Sanierung historischer Gebäude 	20 TEUR	StBauF	Stadt (Fachplaner)							
V	<ul style="list-style-type: none"> Kommunales Förderprogramm Aufstellung eines kommunalem Förderprogramms als Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln an private Eigentümer 	100 TEUR / a	StBauF	Stadt							
V	<ul style="list-style-type: none"> Gestaltungsberatung Gestaltungsberatung durch externe Fachplaner Erarbeitung konkreter Gestaltungsvorschläge in Anlehnung an das Gestaltungshandbuch 	10 TEUR / a	StBauF	Stadt (Fachplaner)							
ALT 8	MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSGEBOT Behebung baulicher Missstände, welche die Nutzung und das Straßenbild beeinträchtigen										
V	<ul style="list-style-type: none"> Anordnung der Beseitigung von baulichen Missständen durch ein Modernisierungsgebot und der Behebung von Mängeln durch ein Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB Einbindung der Unteren Denkmalschutzbehörde 	-		Stadt							
O/B	<ul style="list-style-type: none"> ggf. Grunderwerb und Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung durch die Stadt 	nach Umfang	StBauF Denkmalschutz KomFörder	Stadt / (Fachplaner) Privat							
ALT 9	ERHALT STADTBILDPRÄGENDER GEBÄUDE Erhalt der historisch bedeutsamen baulichen Anlagen und der Eigenart der Altstadt										
V	<ul style="list-style-type: none"> Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB zur Sicherung der historischen Bausubstanz, insbesondere der: Baudenkmäler, stadtbildprägenden Gebäude, Raumkanten, verbleibenden Fragmente der Stadtmauer 	25 TEUR	StBauF	Stadt (Fachplaner)							

PROJEKT- UND MASSNAHMENÜBERSICHT

Räumliche Handlungsfelder - Scheine-Aue

HANDLUNGSFELD - SCHEINE-AUE (S)										
Nr. Art	Maßnahmen	grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum					
					kurzfristig					langfristig
					2015	2016	2017	2018	2019	
S 1	FREIRAUM- UND GESTALTUNGSKONZEPT SCHEINE-AUE Gesamtkonzept zur Entwicklung der Scheine-Aue als Grün- und Freizeitachse									
V	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung eines übergeordneten Freiraumkonzeptes für die Scheine-Aue unter Einbeziehung des Wohnstandorts Grappertshofen, der Altstadt sowie angrenzender Sport-, Freizeit- und Erholungsbereiche. Grünordnerischer Rahmenplan oder Durchführung eines Ideenwettbewerbs zur Definition der: <ul style="list-style-type: none"> Eingänge in die Schein-Aue, Scheinequerungen, Wegeführungen, Freianlagen, unterschiedlicher Nutzungsbereiche / Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Auenränder, inkl. Prüfen und Ergänzen vorhandener Angebote für Gastronomie, Spiel, Freizeit und Sport sowie Prüfung der Möglichkeit zur Anlage offener Wasserflächen (Freizeitsee) Einbindung Wasserwirtschaftsamt und Landesamt für Umwelt 	85 TEUR	StBauF	Stadt (Fachplaner)						
S 2	DURCHGEHENDER WEG VOM SPORTZENTRUM BIS ZUM WOHNGEBIET SÜD Stärkung der räumlichen und funktionalen Verbindungen									
O	<ul style="list-style-type: none"> Herstellung eines durchgehenden, an den Bestand anschließenden Auenweges auf Grundlage des Freiraum- und Gestaltungskonzeptes zur Verbindung der Sport- und Freizeiteinrichtungen, touristischer Angebote, der Altstadt und der Naherholungsgebiete ggf. Grundstücksneuordnung und Grunderwerb durch die Stadt Freianlagengestaltung und Wegebau 	nach Umfang	StBauF GVFG	Stadt (Fachplaner)						
S 3	EINGÄNGE IN DIE SCHEINE-AUE Stärkung der räumlichen und funktionalen Verbindungen									
O	<ul style="list-style-type: none"> Gestaltung der Eingänge in die Schein-Aue auf Grundlage des Freiraum- und Gestaltungskonzeptes im Bereich Grappertshofen, der oberen Kirchstraße, der Stadtmühle und der Altstadt Süd ggf. Grundstücksneuordnung und Grunderwerb durch die Stadt Freianlagengestaltung und Wegebau Rückbau nicht erhaltenswerter Nebengebäude 	nach Umfang	StBauF GVFG	Stadt (Fachplaner)						
S 4	SICHERUNG DES FREIZEITSTANDORTES „SCHWIMMBAD“ UND ANBINDUNG AN DIE SCHEINE-AUE									
V	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung der Sport- und Freizeiteinrichtungen am Schwimmbad durch Einbindung in das Stadtmarketing und das Tourismuskonzept 	-		Stadt / Stadtmarketing						
O	<ul style="list-style-type: none"> Anbindung der Sport- und Freizeiteinrichtungen an die Schein-Aue durch Herstellung eines Weges in der Scheine-Aue / Gestaltung des Übergangs über die Kirchstraße ggf. Grundstücksneuordnung und Grunderwerb durch die Stadt Freianlagengestaltung und Wegebau 	nach Umfang	StBauF GVFG	Stadt (Fachplaner)						
S 5	AUSBAU DES SPORT-, SPIEL- UND FREIZEITANGEBOTS IN DER SCHEINE-AUE									
O/S	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung weiterer Freizeitangebote auf Grundlage des Freiraum- und Gestaltungskonzeptes ggf. Grundstücksneuordnung und Grunderwerb durch die Stadt Herstellung einer Spielwiese mit Spielgeräten (Wasserspielplatz), Geländemodellierung, Bepflanzung fußläufige Anbindung der bestehenden Sportplätze westlich der Scheine, Anbindung an den geplanten Festplatz Einbindung von Vereinen 	nach Umfang		Stadt (Fachplaner)						

V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

Räumliche Handlungsfelder - Altstadttring - Stadtsee - Parkanlage

HANDLUNGSFELD - ALTSTADTRING - STADTSEE - PARKANLAGE (ASP)										
Nr. Art	Maßnahmen	grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum					
					kurzfristig					langfristig 2025-29
					2015	2016	2017	2018	2019	
ASP 1 GRÜNRING Gesamtkonzept zur Gestaltung des ehem. Stadtgrabens										
V	Erarbeitung eines Gestaltungskonzepts für den Grünring unter Einbindung des öffentlichen Rundweges und der angrenzenden, privaten Grün- und Freiflächen (Nutzgärten). · Einbindung der Aussagen in das Gestaltungshandbuch (ALT 7) · Schaffung von Anreizen zur Gestaltung privater Gärten, Freiflächen und Einfriedungen im Zusammenhang mit dem Kommunalem Förderprogramm	10 TEUR	StBauF	Stadt (Fachplaner)						
0	· Gestaltung und ggf. Ausbau des bestehenden Rundweges · Gestaltung öffentlicher Freiflächen	nach Umfang	StBauF	Stadt (Fachplaner)						
ASP 2 STADTSEE UND PARKANLAGE Aufwertung und Sanierung der innerstädtischen Wasser- und Grünanlage										
0	Maßnahmen für die Parkanlage gemäß Freianlagenplanung z.B.: · Gestaltung städtischer Grün- und Freiflächen mit unterschiedlichen Nutzungsbereichen · Gastronomisches Angebot ggf. ergänzen durch Café, Biergarten, Kultur- und Jugendcafé · Aufenthaltsbereiche schaffen: Picknick-Platz, Grillplatz, Pavillon · Einbindung und Aufwertung vorhandener Wegverbindungen, Stärkung der Wegverbindung Stadtpark - Altstadt · Angebot für den ruhenden Verkehr ggf. erweitern, Parkierungsflächen gestalten Maßnahmen für den Stadtsee gemäß Freianlagenplanung z.B.: · Uferbefestigung sichern und gestalten · Aufenthaltsbereiche an der Uferkante schaffen, Anleger mit Bootsverleih schaffen · „Stadtseeinsel“ sichern und gestalten	500 TEUR (konzeptabhängig)	StBauF	Stadt (Fachplaner)						
ASP 3 FESTPLATZ Schaffung eines Festplatzes südlich der Altstadt										
0	· Anlage eines neuen Festplatzes südlich der Altstadt · Anbindung an den bestehenden Freizeit- und Sportbereich schaffen · Ausbau der bestehenden Wegeverbindung von der Altstadtmitte zum Festplatz · ggf. Verlegung der Überlandleitungen · Eingrünung des Platzes (Berücksichtigung des Freiraum- und Gestaltungskonzeptes „Scheine-Aue“)	250 TEUR		Stadt (Fachplaner)						
ASP 4 PARKPLATZ ALTSTADTRING SÜD Schaffung eines neuen Parkplatzes südlich der Altstadt										
0	· Schaffung neuer Parkplatzangebote nahe der Altstadt und in der Nähe des geplanten Festplatzes · Gestaltung und Begrünung der Parkierungsfläche	100 TEUR	StBauF	Stadt (Fachplaner)						
ASP 5 HERBERGE UND GASTRONOMIE IN DER STADTMÜHLE Revitalisierung, Sanierung und Schaffung neuer Angebote für Gastronomie und Tourismus										
V	· Vorbereitung / Ausarbeitung eines Konzepts zum Umbau / Nutzungsänderung der Stadtmühle, Anregung zur Umsetzung des Konzepts durch Information und Beratung (u.a. zu Fördermöglichkeiten) der Eigentümer durch die Stadt · Investorenakquise · ggf. Anordnung der Beseitigung von baulichen Missständen durch ein Modernisierungsgebot und der Behebung von Mängeln durch ein Instandsetzungsgebot · ggf. Erwerb des Grundstücks durch die Stadt (als Zwischenerwerb) · Sicherung des Leitungsrechts	10 TEUR	StBauF	Stadt (Fachplaner)						
B	Umbau der Stadtmühle in ein Gastronomiebetrieb mit Herberge. · Rückbau von Anbauten und Freistellung der denkmalgeschützten Mühle · Denkmalgerechte Sanierung der Mühle, Ertüchtigung angrenzender Gebäude · Gestaltung der Freiflächen · Gastronomie, Herberge und Biergarten (Außengastronomie) einrichten	nach Umfang	StBauF KomFörder Denkmalschutz ErhSteuerAb KfW	Privat (Eigentümer / Investor)						

PROJEKT- UND MASSNAHMENÜBERSICHT

Räumliche Handlungsfelder - Stadteingang Süd

HANDLUNGSFELD - STADTEINGANG SÜD (SE)										
Nr. Art	Maßnahmen	grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum					
					kurzfristig					langfristig 2025-29
					2015	2016	2017	2018	2019	
SE1 AUFWERTUNG UND NEUORDNUNG DES STADTEINGANGS SÜD Nutzungs- und Gestaltungskonzept für den Stadteingang Süd										
V	Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts zur Aufwertung und Neuordnung des Stadteingangs Süd · Städtebaulicher Rahmenplan · ggf. vorab Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (nach BauGB) und förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes	35 TEUR (15 TEUR)	StBauF	Stadt (Fachplaner)						
V	· Aufstellung eines Bebauungsplans auf Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplans	40 TEUR	StBauF	Stadt (Fachplaner)						
O/B	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes · ggf. Grunderwerb durch die Stadt (als Zwischenerwerb) · Herstellung der Erschließung durch die Stadt Bauphase I · Abbruch des Gewerbeleerstandes · Entwicklung eines Marktzentrums (nicht innenstadtrelevante Sortimente) · Abschnittsweiser Rückbau der Leerstände und Nebenanlagen · Teilentwicklung der zum Südring angrenzenden Gewerbebauten unter Berücksichtigung des Bestandes mit Wohnnutzung Bauphase II · Rückbau bestehender Gewerbebauten · ggf. Ausgleichsflächen für vorhandene Teilnutzungen · Wohnentwicklung in Form von: EFH / MFH, Reihenhäuser u.a. Bauphase III · Rückbau bestehender Gewerbebauten / Verlagerung störender Nutzungen (Bushof, Rotes Kreuz) · Entwicklung Wohnen: EFH / MFH, Reihenhäuser, gemäßigter Geschosswohnungsbau	nach Umfang	StBauF WRF KfW	Stadt / Privat						
SE2 KREUZUNGSPUNKT SCHWARZENBERGER STRASSE / ADI-DASSLER-STRASSE Gestaltung des Altstadteingangs										
O	Straßenraumgestaltung zur Betonung der stadträumlichen Qualität als Altstadteingang und Auftakt zum Schwarzenberger Schloss · Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes · Schaffung einer größeren Platzfläche für mehr Aufenthaltsqualität durch hochwertiges und einheitliches Oberflächenmaterial, Stadtmobiliar, Neupflanzung, Pflanzbeete etc. · Integration des fließenden Verkehrs, Verkehrsberuhigung · Aufwertung des Zugangs zum Stadtsee	400 TEUR	StBauF	Stadt (Fachplaner)						
SE3 EHEMALIGES RENTAMT / POLIZEI Sanierung und Revitalisierung des Denkmals Schwarzenberger Straße 12										
B	· Umbau- / Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen · Rückbau von Nebenanlagen · Gestaltung der Freiflächen (Oberflächenmaterialität, Bepflanzung) · Ansiedlung neuer Nutzungen (Schwerpunkt: Dienstleistung)	nach Umfang	StBauF Denkmalschutz KfW	Stadt / Öffentliche Hand (Fachplaner)						
SE4 UMFELD FRIEDHOFSKAPELLE ST. JODOK Sanierung und Gestaltung der Freiflächen um die Kapelle										
O/B	· Gestaltung eines kleinen Vorplatzes mit Begrünung und Sitzmöglichkeiten · Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Kapelle · Anlage von Parkständen am Kreuzungspunkt Adi-Dassler-Straße / Friedhofsweg · Verbreiterung des Gehwegs entlang der Adi-Dassler-Straße · Instandsetzung der Kellergewölbe · Sanierung der Friedhofsmauer · Sicherung des Durchgangs von der Schwarzenberger Straße zur Adi-Dassler-Straße	200 TEUR	StBauF Denkmalschutz	Stadt (Fachplaner)						
SE5 STADTEINGANG SÜDRING Straßenraumgestaltung und Begrünung zur Aufwertung des Stadteingangs										
O	Aufwertung des Stadteingangs als Visitenkarte der Stadt. · Straßenraumgestaltung und Begrünung · Verkehrsberuhigung · Schaffung sicherer Straßenquerungen	400 TEUR	StBauF	Stadt (Fachplaner)						

Räumliche Handlungsfelder - Gewerbegebiet West

HANDLUNGSFELD - GEWERBEGEBIET WEST (GW)										
Nr. Art	Maßnahmen	grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum					
					kurzfristig				mittelfristig 2020-24	langfristig 2025-29
					2015	2016	2017	2018		
GW 1	STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN GEWERBEGEBIET WEST Stärkung des Gewerbestandorts Scheinfeld									
V	Ausarbeitung eines Erschließungs- und Bebauungskonzeptes: <ul style="list-style-type: none"> · Städtebaulicher Rahmenplan inkl.: · Erarbeitung von Gestaltungsleitlinien für den Straßenraum, die Fassaden der Gewerbebauten und die Oberflächen · Neuordnung des Leerstands · Einbindung des Bushofs / Rotes Kreuz 	100 TEUR	Wifö	Stadt (Fachplaner)						
GW 2	AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES MIT TEILÄNDERUNG FNP IM PARALLELVERFAHREN Gewerbegebiet West									
V	<ul style="list-style-type: none"> · Durchführung der Bauleitplanungsverfahren · Ausweisung von Wohnflächen im FNP ändern · ggf. Grunderwerb durch die Stadt (als Zwischenerwerb - Stadt als Entwickler von Gewerbeflächen) 	85 TEUR	Wifö	Stadt (Fachplaner)						

Thematische Handlungsfelder - Wohnen und Leben

HANDLUNGSFELD - WOHNEN UND LEBEN (WL)										
Nr. Art	Maßnahmen	grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum					
					kurzfristig				mittelfristig 2020-24	langfristig 2025-29
					2015	2016	2017	2018		
WL 1	SCHEINFELD „LÜCKENLOS“ Wohnflächenmobilisierung									
S	Erstellung eines Brachflächen-, Baulücken- und Leerstandskatasters. <ul style="list-style-type: none"> · erfassen, dokumentieren von unbebauten Wohnbauflächen · erfassen und dokumentieren von Wohnungs- Gebäudeleerständen · Bereitstellung der Daten auf der kommunalen Internetseite · Abfrage der Verkaufsbereitschaft · Immobilienportal 	-	StBauF	Stadt						
WL 2	NEUES WOHNEN IN GRAPPERTSHOFEN Attraktive Wohnbauflächen für junge Familien									
V	Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung neuer Wohnbauflächen <ul style="list-style-type: none"> · Abschnittsweise Erschließung der weiteren Bauabschnitte des Wohngebiets „An der Talaue“ in Grappertshofen · Siedlungsarrondierung · Verbesserung der Anbindung an die Kernstadt 	75 TEUR	-	Stadt (Fachplaner)						

V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

PROJEKT- UND MASSNAHMENÜBERSICHT

Thematische Handlungsfelder - Tourismus und Marketing

HANDLUNGSFELD - TOURISMUS UND MARKETING (TM)										
Nr. Art	Maßnahmen	grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum					
					kurzfristig					langfristig 2025-29
					2015	2016	2017	2018	2019	
TM 1	STADTMARKETING Reaktivierung Stadtmarketing									
V	<ul style="list-style-type: none"> Reaktivierung Stadtmarketing als wichtiger Motor und Multiplikator für Projekte und Informationen Gründung z.B. einer Genossenschaft Detaillieren der Ziele und Projekte für die zukünftige Entwicklung Scheinfelds auf der Basis des ISEKs 	-	Wifö	Stadt / Privat						
TM 2	TOURISMUSKONZEPT Stärkung des Tourismusstandortes Scheinfeld									
V	<ul style="list-style-type: none"> Ausarbeitung eines Tourismuskonzepts in Kooperation mit dem Tourismusverband Steigerwald Profilbildung, Herausarbeiten der Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale Scheinfelds Vernetzung Erstellung eines digitalen Reiseführers 	35 TEUR	Wifö	Stadt (Fachplaner Tourismusverbände)						
TM 3	AUSBAU FUSS- UND RADWEGENETZ - PANORAMAWEG ENTLANG DER HANGKANTEN									
O/B	<ul style="list-style-type: none"> Vervollständigen des Fuß- und Radwegenetzes, Lücken und Barrieren beheben Gestaltung der Wegeverbindung zwischen dem „Dreigestirn“ Altstadt, Schloss und Kloster Herstellen der Durchgängigkeit des Ringwegs um die Altstadt Schaffen eines Panoramaweges entlang der Hangkanten des Steigerwalds, Einbinden des Aussichtspunkts am Schneckenberg Bürgerbeteiligung (Gründen Arbeitsgruppe) Grunderwerb durch die Stadt 	nach Umfang	GVFG	Stadt (Fachplaner Bürger)						
TM 4	LANDSCHAFTSPFLEGE HANGKANTEN									
O/B	<ul style="list-style-type: none"> Entbuschung, Offenhaltung der Hangkanten (bereits in Planung / Durchführung) Landschaftspflege durch extensive Beweidung mit Schafen oder Ziegen (Träger ggf. Kommune) Kooperation mit dem Landschaftspflegeverband 	nach Umfang	Landschaftspflegeprogramme	Stadt (Fachplaner)						
TM 5	BESCHILDERUNGSKONZEPT Einheitliche Beschilderung zur Stärkung der Stadtidentität									
O	<ul style="list-style-type: none"> Erstellung eines einheitlichen Beschilderungskonzepts in Kooperation mit dem Stadtmarketing / Tourismuskonzept Festlegung der Standorte („Weniger ist mehr“) Gestaltungskonzept 	25 TEUR	StBauF Wifö	Stadt (Fachplaner)						

V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

Thematische Handlungsfelder - Einzelhandel und Gewerbe

HANDLUNGSFELD - EINZELHANDEL UND GEWERBE (EG)										
Nr. Art	Maßnahmen	grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum					
					kurzfristig					langfristig 2025-29
					2015	2016	2017	2018	2019	
EG 1	EINZELHANDELSKONZEPT Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Altstadt									
V	<ul style="list-style-type: none"> Analyse der örtlichen Einzelhandelsstruktur, inklusive Aufnahme der Sortimente und Verkaufsflächen Erfassen von Stärken, Schwächen, Potenzialen und Risiken (absehbarer Leerstände durch Befragung) Berücksichtigung des Themas Nachfolge Einbindung der Einzelhandelsstandorte in den Gewerbegebieten, mit strategischen Zielaussagen zur Standortentwicklung Zielformulierung und Handlungsempfehlungen Ermitteln der Möglichkeiten zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nach BauGB 	15 TEUR	StBauF	Stadt (Fachplaner)						
EG 2	KOMMUNALES GESCHÄFTSFLÄCHENPROGRAMM Anreizförderung für Gastronomie und Handel									
V	<ul style="list-style-type: none"> Aufstellung eines kommunalen Geschäftsflächenprogramms zur Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen zur Aufwertung bestehender Einrichtungen: Veränderungen der Innenwände, Neue Schaufenster, Neuer Eingang, Neuer Fußboden Wandverkleidungen, Beleuchtungsanlagen Aufzeigen von Möglichkeiten und Förderung der Herstellung barrierefreier Ladenzugänge Qualifizierung geplanter Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen 	30 TEUR / a	StBauF	Stadt (Gastronome Gewerbetreibende)						
EG 3	VERFÜGUNGSGFOND Aufbau einer öffentlich - privaten Partnerschaft									
V	<ul style="list-style-type: none"> Stärkung der Beteiligung und Mitwirkung lokaler Akteure (z.B. Gewerbeverein) (Finanzielle) Einbindung von Privaten in die Städtebauförderung Umsetzung von Projekten (z.B. einheitliche Außenmöblierung, Events, Veranstaltungen, gemeinschaftliche Werbung etc.) zur Stärkung der Altstadt Einbindung Stadtmarketing 	-	StBauF	Privat (Gewerbevereine, Gastronome, Gewerbetreibende)						
EG 4	KUNST IM LEERSTAND Zwischennutzung von Ladenleerständen									
S	<ul style="list-style-type: none"> Ausstellung künstlerischer Exponate in den Schaufenstern Einbindung Stadtmarketing als „Motor“ und Berater 	5 TEUR / a	Verfügungsfond	Stadt / Stadtmarketing						
EG 5	PROFILBILDUNG GEWERBESTANDORT SCHEINFELD Einheitliche Beschilderung zur Stärkung der Stadtidentität									
S	<ul style="list-style-type: none"> Gründung einer Arbeitsgruppe - unter Einbindung des Stadtmarketing - zur Erarbeitung einer Konzeption zur Profilbildung Scheinfelds als Gewerbestandort Mögliche Ansatzpunkte: Holz / Adidas Definition von Zielen und Projekten Wirtschaftsförderung, gezielte Akquise von Unternehmen 	-	Wifö	Stadt / Stadtmarketing (Fachplaner)						

PROJEKT- UND MASSNAHMENÜBERSICHT

Thematische Handlungsfelder - Energie und Klimaschutz

HANDLUNGSFELD - ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (EK)										
Nr. Art	Maßnahmen	grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum					
					kurzfristig					langfristig
					2015	2016	2017	2018	2019	
EK 1 AUSBAU FERNWÄRMENETZ										
V / O / B	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung des bestehenden Nahwärmenetzes in der Kernstadt zur Versorgung der energieintensiven Nutzungen mit Wärmeenergie auf Biogasbasis Anbindung Caritas-Altenheim, Turnhalle mit Gymnasium (weitere Einrichtungen: Kindergärten, Berufsbildungszentrum, Mehrfamilienhäuser) Sommerliche Wärmenutzung zur Gebäudekühlung Konzeption und Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft 	nach Umfang	BioKlima FvDzGvWKSaB EnergievLand KfW EEG	Stadt / Stadtwerke (Fachplaner)						
EK 2 ERWEITERUNG BIOGASANLAGE										
O / B	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung der bestehenden Biogasanlage in der Kernstadt um einen zusätzlichen Fermenter (bei Bedarf / im Zuge der Erweiterung des Fernwärmenetzes) Nutzung von Gülle aus der Tierhaltung / Grünschnitt Kraft-Wärme-Kopplung, Einspeisung von Strom in das öffentliche Netz 	nach Umfang	BioKlima FvDzGvWKSaB EnergievLand KfW EEG	Stadt / Stadtwerke (Fachplaner)						
EK 3 INTERKOMMUNALE BIOGASNUTZUNG										
O / B	<ul style="list-style-type: none"> Anbindung OT Unterlaimbach an die Biogasanlage in Baudenbach (Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft, Wirtschaftlichkeitsberechnung, Konzeption) 	nach Umfang	BioKlima FvDzGvWKSaB EnergievLand KfW EEG	Stadt / Stadtwerke (Fachplaner)						
EK 4 BÜRGERENERGIE										
O / B	<ul style="list-style-type: none"> Erichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage entlang der Bahnlinie (Standortermittlung, vorzugsweise südlich der Bahnlinie) als Bürgerenergieanlage Einspeisung in das öffentliche Netz Erhöhung der kommunalen Wertschöpfung unter Beteiligung der Bürger 	-	NaStromE-För KfW EEG	Genossenschaft (Stadtwerke, Fachplaner)						
EK 5 KANALWÄRMETAUSCHER / NAHWÄRMENETZ ALTSTADT										
O	<ul style="list-style-type: none"> Wärmerückgewinnung aus dem kommunalen Abwasser zur Bereitstellung von Heizenergie für die anliegenden Gebäude Aufbau eines Nahwärmenetzes in der Altstadt, Einbindung einer Heizzentrale im Rathaus / Rathausinnenhof (z.B. Holzkessel, BHKW-Anlage) (Konzeption, Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft, ggf. Anschluss einzelner großer Nutzungseinheiten) Umsetzung im Zuge einer notwendigen Kanalerneuerung 	nach Umfang	BioKlima FvDzGvWKSaB KfW EEG	Stadt / Stadtwerke (Fachplaner)						
EK 6 LEITFADEN ENERGETISCHE ALTBAUSANIERUNG										
V	<ul style="list-style-type: none"> Erstellung eines Leitfadens zur stadtbildgerechten, energetischen Sanierung Regelung zur Nutzung von Solaranlagen in der Altstadt Empfehlungen zur Nutzung regenerativer Energien aufgrund örtlicher Potenziale (z.B. Wasser-Wasser-Wärmepumpen, Anbindung an ein mögliches Nahwärmenetz in der Altstadt, Kraft-Wärme-Kopplung) Einbindung der Stadtwerke als Berater und Kooperationspartner Förderwegweiser Sanierungs- und Energieberatung im Zusammenhang mit dem Kommunalem Förderprogramm 	10 TEUR	StBauf	Stadt / Stadtwerke (Fachplaner)						
EK 7 FORTSETZUNG ENERGETISCHE OPTIMIERUNG ALTSTADTBELEUCHTUNG										
S	<ul style="list-style-type: none"> Energetische Optimierung der bestehenden Straßenbeleuchtung durch sukzessiven Austausch der Leuchtenköpfe, mittel- / langfristig Umrüstung auf LEDs (in Kombination mit der Erstellung eines Beleuchtungskonzepts) Umrüstung der Innenbeleuchtung in öffentlichen Gebäuden (z.B. Rathaus, Schule), Einbau von Bewegungsmeldern (bereits in Planung / Durchführung) 	nach Umfang	KfW	Stadt / Stadtwerke						

HANDLUNGSFELD - ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (EK)										
Nr. Art	Maßnahmen	grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum					
					kurzfristig					langfristig
					2015	2016	2017	2018	2019	
EK 8 ENERGETISCHES ALTSTADTQUARTIER										
V	<ul style="list-style-type: none"> Erstellung eines energetischen Quartierskonzepts im Zusammenhang mit einer Feinuntersuchung z.B. für das Stadtkarré Kirchstraße - Lange Gasse bzw. bei Bedarf Im Mittelpunkt stehen folgende Aspekte: Energetische Situation des Quartiers Maßnahmenvorschläge (Gebäudebestand, Nahwärmeversorgung, Mobilität, Öffentlichkeitsarbeit) Förderprogramme für Immobilieneigentümer Weiteres Vorgehen Einbindung der Stadtwerke als „Partner“ und Berater 	nach Umfang	StBauF KfW	Stadt / Stadtwerke (Fachplaner)						
EK 9 „SCHEINFELD (ELEKTRO-) MOBIL“										
S	<ul style="list-style-type: none"> Einrichtung eines Bürgerbusses zur Anbindung der Ortsteile an die Kernstadt Verbesserung der Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen und öffentlicher Einrichtungen Stärkung der Anbindung an den Bahnhof Markt Bibart Stärkung der Anbindung an Schloss und Kloster Nachhaltiger Modal-Split (Anschaffung Elektrobus, Einrichtung einer Elektrotankstelle) 	50 TEUR / a	Elektromobilität	Stadt / Genossenschaft						
EK 10 „RENT - E - BIKE“										
S	<ul style="list-style-type: none"> Erstellung eines e-Bike Konzeptes zur Förderung der Elektromobilität und Stärkung der touristischen Angebote („Sportlich entspannt durch den Naturpark Steigerwald“) Stärkung der Anbindung an den Bahnhof Markt Bibart Stärkung der Anbindung an Schloss und Kloster Etablierung von Verleih- und Ladestationen Einbindung in Tourismuskonzept und Stadtmarketing 	nach Umfang	Elektromobilität	Stadt / Stadtmarketing (Fachplaner)						

Erläuterungen

Art der Maßnahmen

V = Vorbereitende Maßnahmen

Vorbereitung der Erneuerung, wie z. B. städtebauliches Entwicklungskonzept, Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanung, Bebauungspläne, Gutachten, Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit, Stadtbausträgervergütung, Verfahrenskosten, sonstiges

O = Ordnungsmaßnahmen:

Erwerb von Grundstücken, Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, sonstige Ordnungsmaßnahmen

B = Baumaßnahmen

Modernisierung und Instandsetzungen, Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehraufwand), Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben, sonstige Baumaßnahmen

S = Sonstige Maßnahmen

Kostenberechnung

Alle Kosten sind grobe Schätzungen zur Orientierung, auf 5.000 EUR gerundet. In den Preisen sind Sonderleistungen wie z.B. Maßnahmen zum Hochwasserschutz nicht berücksichtigt.

Grundlage der Kostenermittlung:

- Kostenschätzung nach Erfahrung (Mittlere Ausstattung / Mittlere Anforderung)
- Kostenschätzung nach HOAI, Zone III, Mittelsatz
- Merkblatt Städtebaulicher Entwurf als informelle Planung nach § 42 HOAI (Arbeitshilfe der AK Baden-Württemberg)
- Kostenschätzung Fachplaner
- laut Angaben Stadt Scheinfeld
- Kostenschätzung nach BKI für Freianlagen

Parkanlage	50 €/ m ² AUF
Park- und Spielanlage	125 €/ m ² AUF
Jugendfreizeitanlagen	75 €/ m ² AUF
Stadt/Dorfplatzfläche	200 €/ m ² AUF
Stellplätze/Parkstände	105 €/ m ² AUF

Abkürzungen

StBauF	Städtebauförderung
KomFörder	Kommunales Förderprogramm
ErhSteuerAb	Erhöhte Steuer Abschreibung (in einem Sanierungsgebiet)
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
WRF	Wohnraumförderung
WiFö	Wirtschaftsförderung
GVFG	Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz
KomGeschäftsflächenP	Kommunales Geschäftsflächenprogramm
FörDzGvWKSaB	Förderung von Demonstrationsvorhaben zur Gewinnung von Wärme, Kälte und Strom aus Biomasse
EnergievLand	Energie vom Land
EEG	Erneuerbare Energien Gesetz
NaStromE-För	Nachhaltige Stromerzeugung durch Kommunen und Bürgeranlagen

IMPULSPROJEKTE

Projekte im Maßnahmenjahr 2015

IMPULSPROJEKTE											
Nr. Art	Maßnahmen	grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum						
					kurzfristig					mittelfristig 2020-24	langfristig 2025-29
					2015	2016	2017	2018	2019		
HANDLUNGSFELD - LEBENDIGE ALTSTADT (ALT)											
ALT 2	WOHNEN AM STADTPARK Qualifizierung der Wohnnutzung, Gestaltung der Fassaden zum Stadtsee										
V	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung von Gestaltungsvorschlägen für die Fassadengestaltung und die Gestaltung der Einfriedungen zum Stadtsee Motivation der Eigentümer durch Visualisierung der Möglichkeiten Beratung der Eigentümer 	5 TEUR	StBauF	Stadt (Fachplaner)							
O	<ul style="list-style-type: none"> Rückbau nicht erhaltenswerter Nebengebäude 	-	StBauF KomFörder	Privat (Eigentümer Investoren)							
B	<ul style="list-style-type: none"> Revitalisierung, Umnutzung und Gebäudeinstandsetzung durch Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen Herstellung von Einfriedungen, Hecken, Vegetationsflächen 	-	StBauF KomFörder Denkmalschutz ErhSteuerAb KfW	Privat (Eigentümer Investoren)							
ALT 7	GESTALTUNGSHANDBUCH KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM Anreizförderung zur stadtbildgerechten Sanierung durch private Eigentümer										
V	<ul style="list-style-type: none"> Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung Erarbeitung von Gestaltungsempfehlungen mit Beispielen für die Sanierung von privaten Gebäuden und Freiflächen in der Altstadt Dokumentation positiver Ausführungsbeispiele für Gebäude, Freiflächen u. Einfriedungen Farbkonzept für die Altstadt Empfehlungen für die Gestaltung von Werbeanlagen und den Umgang mit PV-Anlagen Aufzeigen von Möglichkeiten für die energetische Sanierung historischer Gebäude 	20 TEUR	StBauF	Stadt (Fachplaner)							
V	<ul style="list-style-type: none"> Kommunales Förderprogramm Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms als Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln an private Eigentümer 	100 TEUR / a	StBauF	Stadt							
V	<ul style="list-style-type: none"> Gestaltungsberatung Gestaltungsberatung durch externe Fachplaner Erarbeitung konkreter Gestaltungsvorschläge in Anlehnung an das Gestaltungshandbuch 	10 TEUR / a	StBauF	Stadt (Fachplaner)							
HANDLUNGSFELD - ALTSTADTRING - STADTSEE - PARKANLAGE (ASP)											
ASP 1	GRÜNRING Gesamtkonzept zur Gestaltung des ehem. Stadtgrabens										
V	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung eines Gestaltungskonzepts für den Grünring unter Einbindung des öffentlichen Rundweges und der angrenzenden, privaten Grün- und Freiflächen (Nutzgärten). Einbindung der Aussagen in das Gestaltungshandbuch (ALT 7) Schaffung von Anreizen zur Gestaltung privater Gärten, Freiflächen und Einfriedungen im Zusammenhang mit dem Kommunalem Förderprogramm 	10 TEUR	StBauF	Stadt (Fachplaner)							
O	<ul style="list-style-type: none"> Gestaltung und ggf. Ausbau des bestehenden Rundweges Gestaltung öffentlicher Freiflächen 	nach Umfang	StBauF	Stadt (Fachplaner)							
ASP 2	STADTSEE UND PARKANLAGE Aufwertung und Sanierung der innerstädtischen Wasser- und Grünanlage										
O	<ul style="list-style-type: none"> Maßnahmen für die Parkanlage gemäß Freianlagenplanung z.B.: Gestaltung städtischer Grün- und Freiflächen mit unterschiedlichen Nutzungsbereichen Gastronomisches Angebot ggf. ergänzen durch Café, Biergarten, Kultur- und Jugendcafé Aufenthaltsbereiche schaffen: Picknick-Platz, Grillplatz, Pavillon Einbindung und Aufwertung vorhandener Wegverbindungen, Stärkung der Wegverbindung Stadtpark - Altstadt Angebot für den ruhenden Verkehr ggf. erweitern, Parkierungsflächen gestalten Maßnahmen für den Stadtsee gemäß Freianlagenplanung z.B.: Uferbefestigung sichern und gestalten Aufenthaltsbereiche an der Uferkante schaffen, Anleger mit Bootsverleih schaffen „Stadtseeinsel“ sichern und gestalten 	500 TEUR (konzeptabhängig)	StBauF	Stadt (Fachplaner)							

IMPULSPROJEKTE											
Nr. Art	Maßnahmen	grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger (Akteure)	Umsetzungszeitraum						
					kurzfristig						langfristig 2025-29
					2015	2016	2017	2018	2019	mittelfristig 2020-24	
HANDLUNGSFELD - STADTEINGANG SÜD (SE)											
SE 3	EHEMALIGES RENTAMT / POLIZEI Sanierung und Revitalisierung des Denkmals Schwarzenberger Straße 12										
B	<ul style="list-style-type: none"> Umbau- / Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen Rückbau von Nebenanlagen Gestaltung der Freiflächen (Oberflächenmaterialität, Bepflanzung) Ansiedlung neuer Nutzungen (Schwerpunkt: Dienstleistung) 	nach Umfang	StBauF Denkmalschutz KfW	Stadt / Öffentliche Hand (Fachplaner)							
SE 4	UMFELD FRIEDHOFSKAPELLE ST. JODOK Sanierung und Gestaltung der Freiflächen um die Kapelle										
O / B	<ul style="list-style-type: none"> Gestaltung eines kleinen Vorplatzes mit Begrünung und Sitzmöglichkeiten Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Kapelle Anlage von Parkständen am Kreuzungspunkt Adi-Dassler-Straße / Friedhofsweg Verbreiterung des Gehwegs entlang der Adi-Dassler-Straße Instandsetzung der Kellergewölbe Sanierung der Friedhofsmauer Sicherung des Durchgangs von der Schwarzenberger Straße zur Adi-Dassler-Straße 	200 TEUR	StBauF Denkmalschutz	Stadt (Fachplaner)							
HANDLUNGSFELD - TOURISMUS UND MARKETING (TM)											
TM 1	STADTMARKETING Reaktivierung Stadtmarketing										
V	<ul style="list-style-type: none"> Reaktivierung Stadtmarketing als wichtiger Motor und Multiplikator für Projekte und Informationen Gründung z.B. einer Genossenschaft Detaillieren der Ziele und Projekte für die zukünftige Entwicklung Scheinfelds auf der Basis des ISEKs 	-	Wifö	Stadt / Privat							
TM 4	LANDSCHAFTSPFLEGE HANGKANTEN										
O / B	<ul style="list-style-type: none"> Entbuschung, Offenhaltung der Hangkanten (bereits in Planung / Durchführung) Landschaftspflege durch extensive Beweidung mit Schafen oder Ziegen (Träger ggf. Kommune) Kooperation mit dem Landschaftspflegeverband 	nach Umfang	Landschaftspflege- programme	Stadt (Fachplaner)							
HANDLUNGSFELD - ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (EK)											
EK 6	LEITFADEN ENERGETISCHE ALTBAUSANIERUNG										
V	<ul style="list-style-type: none"> Erstellung eines Leitfadens zur stadtbildgerechten, energetischen Sanierung Regelung zur Nutzung von Solaranlagen in der Altstadt Empfehlungen zur Nutzung regenerativer Energien aufgrund örtlicher Potenziale (z.B. Wasser-Wasser-Wärmepumpen, Anbindung an ein mögliches Nahwärmenetz in der Altstadt, Kraft-Wärme-Kopplung) Einbindung der Stadtwerke als Berater und Kooperationspartner Förderwegweiser Sanierungs- und Energieberatung im Zusammenhang mit dem Kommunalem Förderprogramm 	10 TEUR	StBauF	Stadt / Stadtwerke (Fachplaner)							

V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

Anhang

9

Dokumentation der Fachforen
Dokumentation der 1. Bürgerwerkstatt
Dokumentation der 2. Bürgerwerkstatt

Quellenverzeichnis

Dokumentation der Fachforen

Denkmalschutz

Maßgabe des Denkmalschutzes ist, den Denkmalbestand bei Maßnahmen der Bestandssicherung, der bautechnischen und energetischen Optimierung vor irreversiblen Fehlern zu schützen. Oftmals werden die Anforderungen des Denkmalschutzes auf Grund des ohnehin hohen Aufwands bei einer Altbausanierung jedoch als hinderliche Restriktionen verstanden. Den Grundstückseigentümern der Altstadt ist oft nicht bewusst, dass sie im Sanierungsgebiet die Instrumente der Städtebauförderung und der KfW nutzen können. Es besteht also Kommunikationsbedarf, um die Sanierungsbereitschaft in der Altstadt zu erhöhen.

Eine große Herausforderung für die Denkmalschutzbehörde stellt zudem die Abwägung dar, inwieweit Eingriffe gestalterisch vertretbar oder gegebenenfalls nicht vertretbar sind. Insbesondere die Integration technischer Lösungen für die Erzeugung erneuerbarer Energien nach Maßgabe des Denkmalschutzes ist ein ernstzunehmendes Handlungsfeld. Den geschilderten Erfahrungen ist zu entnehmen, dass bei Sanierungsmaßnahmen eine gute Zusammenarbeit von Seiten der Denkmalschutzbehörde mit den Eigentümern gegeben war.

Wohnen in Scheinfeld

Zusammenfassend ist der Stadt Scheinfeld eine gute Wohnstandortgunst zuzusprechen, gleichwohl zahlreiche Vorschläge zur Verbesserung der Stand-

ortfaktoren zur Disposition stehen. Im Besonderen sind Qualitäten wie das baukulturelle Erbe, das Gemeinwesen, der landschaftlicher Reichtum sowie moderate Wohnbaulandpreise anzuführen. Die zentrale Frage, wie es möglich ist, Wohnen für junge Menschen bzw. für Arbeitnehmer mit höherer Berufsqualifikation in Scheinfeld attraktiver zu gestalten und eine langfristige Bindung dieser Klientel zu ermöglichen, zeigt auf, dass viele Bedarfe nicht gedeckt werden können. Die stetige Zu- und Abwanderung von Lehrkräften, wenn auch zu Teilen ausbildungsbedingt, bestätigen dies. Zu benennen sind in diesem Zusammenhang beispielsweise das unzureichende Kulturangebot, die im speziellen in Form von Kultureinrichtungsangeboten nicht zur Verfügung stehen. Ein weiteres Thema ist die Barrierefreiheit. Diese ist deutlich im Bereich der historischen Altstadt zu bemängeln und stellt insbesondere für ältere Bürger eine starke Minderung der Lebensqualität dar. Eine langfristige Planung, nicht nur unter dem Aspekt des demographischen Wandels, ist anzustreben und in die Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes einzubinden.

Bildung

Grundlegend wird dem Bildungsstandort Scheinfeld mit diversen Bildungseinrichtungen ein hoher Stellenwert beigemessen. Hierbei gilt es die Bedeutung des Standortes zu sichern. Dies ist

durch belastbare Aussagen gestützt, die mittelfristig konstante Schülerzahlen prognostizieren. Durch die Bevölkerungsabwanderung in der Gesamtstadt ist die Überlegung angestellt worden, die Schließung einer Kindertagesstätte zu veranlassen und die Kapazitäten zu konzentrieren. Eine Qualität ist die fußläufige Erreichbarkeit aller Bildungseinrichtungen in Scheinfeld, die als solche durch geeignetes Stadtmarketing stärker herauszustellen ist („Abitur zu Fuß“).

Ärztliche Versorgung

Die Gefahr der ländlichen Ausdünnung der ambulanten medizinischen Versorgung, vor allem bei Haus- und Fachärzten in Regionen mit abnehmender Bevölkerungszahl, ist mittelfristig durch fehlende Nachfolgeregelung gegeben. Nach Angaben des Landesentwicklungsprogramms wird jedoch durch geeignete Maßnahmen die Aufrechterhaltung einer bedarfsgerechten und qualifizierten Versorgung gestützt. Eine geringer Zuzug von Fachkräften bietet jedoch Sicherheit, ist aber auf Grund einer daraus folgenden Überversorgung nicht umsetzbar. Die gegenwärtige ärztliche Versorgung ist gut.

Bürgerengagement

Die Einbindung der Bürger in unterschiedliche, stadtrelevante Planungen und Maßnahmen wird zunehmend gewünscht und sollte weiter angeregt werden. Zu diskutieren ist, inwieweit Genossenschaftsmodelle zur Revitalisierung



von Leerständen oder Bürgerinitiativen, die bei Festveranstaltungen beispielsweise Organisation und Marketing übernehmen könnten, mögliche Handlungsfelder darstellen.

Zudem gibt es das Interesse, Ansprechpartner für unterschiedliche Bereiche zu etablieren, die beispielsweise den Einstieg in das Stadtleben bei Zugereisten erleichtern sollen oder über Förderungsmöglichkeiten bei Sanierungen informieren könnten usw.. Der ehemalige Gewerbeverein sollte zudem fortgeführt werden.

Straßenräume

Im Zusammenhang mit notwendigen

gestalterischen Maßnahmen zur Aufwertung der Stadteingänge sind ebenso die an die Altstadt grenzenden Verkehrsräume zu betrachten. Insbesondere der Kreuzungspunkt Schwarzenbergstraße/Adi-Dassler-Straße sollte minder verkehrsbezogen gestaltet werden. Sofern dem Vorschlag nachgegangen wird, die ehemalige Polizei zukünftig als Ärztehaus zu nutzen, sollte der Gebäudekomplex in das Straßenraumkonzept integriert werden. Die Verbindung Altstadt-Stadttor-Schwarzenberger Straße könnte zudem davon profitieren. Die in unterschiedlichen Themenfeldern bereits angesprochene Barrierefreiheit

gilt es insbesondere in der Altstadt im Rahmen eines gesamtheitlichen Gestaltungskonzepts für den Straßenraum zu berücksichtigen.

Ein weiterer Punkt stellt die Parkplatzkapazität dar. Sollte eine mögliche Entsiegelung der gegenwärtig überwiegend als Stellplatz genutzten privaten Innenhöfe zur Erhöhung des Altstadtgrünanteils angestrebt werden, müssen alternative Parkierungsflächen zur Verfügung stehen. Um grundlegend den Parkraumbedarf zu ermitteln und Parkraumpotentiale ausfindig zu machen, ist eine nähere Untersuchung zu empfehlen.

Dokumentation der Fachforen

Einzelhandel / Dienstleistungen / Gastronomie

Grundlegend ist von Seiten des Fachplaners zur Konsolidierung des Einzelhandels eine Aufgabe der Geschäfte in den Nebenlagen und damit eine Konzentration der Geschäftslagen in der Hauptstraße zu empfehlen. Zur Ermittlung von Chancen und Problemen ist ein Flächenmanagement hilfreich. Unmut ist geäußert worden über langfristige Leerstände und deren Eigentümern, die sich trotz zahlreicher Lösungsvorschläge von Seiten der Stadt nicht kooperativ verhalten und damit den Wunsch der Bürger nach mehr Stadtqualität verwehren. Lösungsvorschläge im Umgang mit Leerständen sind unter anderem Existenzgründerwettbewerbe, durch die kurzfristig auf Leerstände in der Hauptgeschäftslage durch Sparten- und Nischenkonzepte eingegangen werden soll. Eine weitere Möglichkeit Leerstände zu vermeiden ist die temporäre Zwischennutzung. Nutzungskonzepte könnten hierbei von Seiten der Bürger in Kooperation mit der Stadt gemeinsam erarbeitet werden. Die Frage nach einem spezifischen Sortimentprofil ist auf Grund fehlender, tiefergreifender Analysen nicht abschließend zu beantworten. Wichtig ist generell ein Branchenmix mit gegebenenfalls einer Sortimenterweiterung bei Einzelhändlern in Abstimmung mit dem touristischen Angebot. Dem sich abzeichnenden trading-down Prozess, insbesondere am Stadteingang Nürnberger Straße, sollte

mit entsprechenden Maßnahmen entgegengewirkt werden. Im Schnittbereich Stadtmarketing, Bürgerengagement, Tourismus und der Vermarktung lokaler Produkte sollten zukünftig gemeinsam organisierte Veranstaltungen von Seiten der Einzelhändler zunehmend an Bedeutung gewinnen. Des Weiteren ist die barrierefreie Umgestaltung, einhergehend mit einem gesamtheitlichen Gestaltungskonzept für den Außenraum, zu diskutieren.

Arbeitsmarkt

Adidas wird als einer der größten Arbeitgeber in Scheinfeld mit ca. 430 Arbeitnehmern weiterhin verstärkt investieren. Von Bedeutung für die gesamtheitliche Entwicklung der Region ist die Schaffung neuer qualifizierter Arbeitsplätze, die gegenwärtig zu großen Teilen ausschließlich durch die Bildungseinrichtungen zur Verfügung stehen. Vorzuschlagen ist in diesem Zusammenhang Anreize für beispielsweise mittlere Firmen aus den Metropolregionen zu schaffen, Geschäftsbereiche nach Scheinfeld in Form von Homeofficebeschäftigungen auszulagern. Anzusprechen sind im speziellen Firmen im IT- und Dienstleistungssektor. Inwieweit dieses Modell der Beschäftigung eine lukrative Alternative darstellen könnte, gilt es zu prüfen. Eine Bilanzierung der Marktpotentiale in nicht vertretenden Wirtschaftsbereichen könnte bei Entscheidungen der wirtschaftlichen Entwicklung Scheinfelds Orientierung bieten.

Gewerbeentwicklung / Geschäftsmodelle

Bei der Frage nach der Ansiedlungspolitik ist eingehend diskutiert worden, ob die Stadt Scheinfeld als Entwickler von Gewerbeflächen in Erscheinung treten sollte. Dies birgt Chancen und Risiken zugleich. Einerseits könnte der Gewerbestandort Scheinfeld bei Unternehmen an Attraktivität gewinnen und die Neuan siedlung von Gewerbe fördern. Andererseits besteht ein hohes finanzielles Risiko für die Stadt. Zudem werden von Seiten der Landwirte ausschließlich großflächige Grundstücke veräußert, was eine zusätzliche Belastung darstellt. Das zwischen Scheinfeld und Markt Bibart gelegene interkommunale Gewerbegebiet wird auf Grund der fehlenden Autobahnanbindung trotz niedriger Standortkosten aller Voraussicht nach für größerer Unternehmen uninteressant bleiben.

Ein Vorschlag ist, Synergiepotentiale durch räumliche Zusammenlegung unterschiedlicher Geschäftsbereiche / Gewerbe zu steigern. Vorteile wären unter anderem der einheitliche Auftritt am Markt gegenüber den Lieferanten, die Bedarfsbündelung zur Verbesserung der Nachfragepotentiale oder die Beschaffungsbündelung für bestmögliche Einkaufskonditionen.

Naturräumliche Zusammenhänge

In Anbetracht der, die Stadt Scheinfeld unmittelbar umgebenden, reichhaltigen

und in Teilen qualitativ hochwertigen, Landschaftsräume, sollte eine langfristige Zielsetzung die Sicherung der Naturräume sein. Die Besondere Lage Scheinfelds an den Hangkanten und die Einbettung in die Scheine-Aue sollte durch die Stärkung räumlicher Verbindungen zukünftig besser zur Geltung kommen. Inwieweit sich in den naturräumlichen Zusammenhang sinnvoll vorhandene und neue Sport- und Freizeitangebote integrieren lassen, könnte in einem übergeordnetem Freiraum- und Landschaftskonzept erarbeitet werden. Um der zunehmenden Verbuschung der großenteils privaten Hangkanten entgegenzuwirken und die landläufige Vegetation zu bewahren sollten mit den Eigentümern Maßnahmen erarbeitet werden. Dies könnte durchaus einhergehen mit der Ausgestaltung beispielsweise eines Panoramawegs entlang der Hangkanten, bedarf jedoch eines übergeordneten landschaftsplanerischen Konzepts. Der Ausbau freizeithenutzter Wasserflächen ist zu begrüßen. Für die Umsetzung beispielsweise eines Badesees und/oder der Ausbau des Scheinebeckens in Teilbereichen sind Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt notwendig.

Freiraum in der Altstadt

Dem Ausbau und der Aufwertung vorhandener Freiflächen ist eine große Bedeutung beizumessen. Die bereits vorgesehenen Maßnahmen für das Areal Stadtsee sollten zudem konkretisiert

werden (Absicherung Uferkante, steiles/flaches Ufer, Bespielung des Freiraumes), wobei der Charakter Parkanlage zu bewahren ist.

Tourismus

Der Förderung und Entwicklung des vorhandenen touristischen Potentials sollte vorangetrieben werden. Gute Voraussetzungen sind gegeben durch das naheliegende Sport- und Freizeitangebot sowie durch den Steigerwald und die umliegenden Naturschutzgebiete. Bei der Entwicklung eines gesamtheitlichen Konzepts sollten unterschiedliche Bausteine eingebunden werden. Zu benennen sind beispielsweise das Konzept der dezentralen Einrichtungen für Übernachtungen, die Entwicklung eines Konzepts zum Naturerlebnisraum, die Stärkung der touristischen Zusammenarbeit zwischen Scheinfeld, dem Schloss und dem Kloster, die wirksame Vermarktung der Talauen, der Ausbau der Wanderwege etc.. Zudem ist eine spezifische Ausrichtung auf das angesprochene touristische Klientel von Bedeutung. Tagestouristen aus den Metropolregionen sowie die Besucher des Camperplatzes könnten dabei den zukünftigen Schwerpunkt darstellen. Eine große Qualität ist zudem die fußläufige Erreichbarkeit aller Sehenswürdigkeiten.

Marketing

Das Herausstellen der Qualitäten Scheinfelds in den unterschiedlichen

Bereichen des Lebens soll zukünftig stärker gefördert werden. Als möglicher Schwerpunkt ist beispielsweise die familiengerechte Stadt zu nennen, die über ein umfangreiches Bildungsangebot, attraktive Naherholungsbereiche und vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten bietet. Zudem könnte in Kooperation mit den Gewerbetreibenden/Einzelhändlern eine Stadtmarketingrelevante Adressbildung erarbeitet werden. Lokale Produkte könnten somit beispielsweise im Rahmen eines Stadtfestes (Holztag) eine größere Präsenz erlangen.

Erneuerbare Energien

Ein Anschluss der Innenstadt an das Nahwärmenetz der Biogasanlage ist auf Grund der Entfernung und des begrenzten Kontingents nicht vorstellbar. Der Anschluss der unmittelbar umliegenden Verbraucher ist jedoch zu fördern. Zu bedenken ist, dass bei einer möglichen Umstellung auf andere Energieträger mit fehlender Bereitschaft von Seiten der Bevölkerung zu rechnen ist, da Maßnahmen hinsichtlich der Energieträgerwechsels erst 15 Jahre zurück liegen. Der Frage inwieweit die Kosten für die Wärmeenergie gesenkt werden können, sofern die EEG-Förderung greift konnte nicht abschließend geklärt werden und ist nachzugehen. Die Einspeisung von Biogas aus hiesiger Anlage ist auf Grund des geringen Kontingents nicht möglich.

ANHANG

Dokumentation der Fachforen



Wohnen

- Prüfen der Reserveflächen nach FNP auf Eignung und Größenordnung
- nachhaltige Wohnflächenstrategie
- Nachverdichtung - Baulückenpotential nutzen
- Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer für entsprechende Grundstücke feststellen
- Leerstandskataster anlegen
- Prüfen der Leerstände auf Eignung zur Wohnnutzung - Veräußerungsbereitschaft feststellen
- Marktattraktivität von Altbauten durch Sanierungs- und Umbaumaßen erhöhen
- Anreize bei Eigentümern für Umbaumaßnahmen schaffen und auf Fördermöglichkeiten hinweisen
- Entwicklung neuer und vielfältiger Wohnraumangebote
- wirksame Vermarktung der Grundstücke im Baugebiet Talauen/Grappertshofen
- Verbesserung der Wohnumfelds (Aufwertung Stadtsee und Parkanlage, Schaffung grüner Innenhöfe, Barrierefreiheit)
- Ausbau des Kulturangebots
- Aktivierung der Bürger für Gemeinschaftliche Wohnbauprojekte

Denkmalschutz und energetische Sanierung

- Behutsame Gebäudesanierung im Ensembleschutzbereich
- Hinweis auf förderungsfähige Maßnahmen
- Bewahrung des historischen Stadtbildes bei energetischer Optimierung
- Sanierungsbereitschaft in der Altstadt erhöhen (Einsparung von Nebenkosten als Anreiz)

- gestalterisch ansprechende Integration technischer Lösungen zur Erzeugung erneuerbare Energien (Dachflächen)
- (Begrenzung auf gebäudegebundene Anlagen: Solarthermie möglich, Photovoltaikanlagen sollten vermieden werden)

Bildung, Freizeit und Kultur / Medizinische Versorgung

- Bildungsstandort sichern und durch geeignete Marketingstrategie stärker herausstellen („Abitur zu Fuß“)
- Standort für Kultureinrichtung für junge Menschen in Scheinfeld ausfindig machen
- Projekt Mehrgenerationentreffpunkt / Festplatz anregen
- Zusammenarbeit mit dem FV Schwarzenberger Schlosskonzerte weiter ausbauen und weitere Veranstaltungen anregen
- Kulturmanagement zur Förderung und Kommunikation kultureller Veranstaltungen einrichten
- Projekt „Ärztelhaus in der Altstadt“ (ehemalige Polizei) konkretisieren - Anforderungen prüfen, Konzept entwickeln
- gute Rahmenbedingungen für junge Ärzte schaffen
- Ausnahmeregelungen bei ärztlicher Überversorgung für mehr Sicherheit?
- Einbindung der Bürger in unterschiedliche, stadtrelevante Planung
- (Beispiel Genossenschaftsmodell zur Revitalisierung von Leerständen)
- Etablierung von Ansprechpartnern für unterschiedliche Bereiche des städtischen Lebens
- (soziales Netzwerk, Informationen bei Sanierung)

Verkehr

- Kreuzungspunkt Schwarzenberger Straße / Adi-Dassler-Straße auf Verkehrssicherheit prüfen
- Straßenräume insbesondere an den Stadteingängen durch gestalterische Maßnahmen aufwerten
- Anbindung Wohngebiet Süd in die Straßenraumgestaltung einbinden
- gutes Angebot an Parkplätzen südlich der Altstadt, Teilbereichen ungenügend/unausgewogen (Beispiel Bogenstraße)
- Parkraumbedarf und Parkraumpotential ermitteln
- Regulierung für Kurzparker in der Innenstadt (Hauptstraße) überdenken
- Barrierefreiheit im Rahmen eines gesamtheitlichen Gestaltungskonzepts für den Straßenraum zu berücksichtigen

Einzelhandel und Versorgung

- Konsolidierung des Einzelhandelsbereichs Hauptstraße
- Aufgabe der Randlagen und Konzentration im Hauptgeschäftsbereich Hauptstraße
- Flächenmanagement zur Ermittlung von Chancen und Problemen
- Sortimentserweiterung bei Einzelhändlern in Abstimmung mit touristischen Angeboten
- Bewußtseinsbildung des lokalen Einzelhandels bei den Bürgern
- Trading-down Prozess entgegenwirken
- Kooperationsbereitschaft der Eigentümer von Leerständen verbessern
- Maßnahmen erarbeiten im Umgang mit Leerständen
- kurzfristige Lösungen, temporäre Zwischennutzungen, Existenzgründerwettbewerbe, Nischenprodukte-/konzepte
- Bürgerinitiativen bei der Erarbeitung / Ausführung anregen
- Beispiel: Genossenschaftsmodelle zur Revitalisierung von Leerständen
- Erarbeitung eines dezidierten Sortimentprofils
- Veranstaltungen unter Inanspruchnahme aller Ressourcen etablieren:
- Stadtmarketing, Bürgerengagement, Tourismusverbände, lokale Produkte
- Zugänglichkeit der Altstadt durch Barrierefreiheit erhöhen und damit Kaufkraftpotentiale ausschöpfen

Gewerbeentwicklung und Arbeitsmarkt

- Schaffung neuer qualifizierter Arbeitsplätzen -

ANHANG

Dokumentation der Fachforen

- Beispiel: Auslagerung von Geschäftsbereichen umliegender Unternehmen nach SEF in Form von Homeofficebeschäftigungen
- Sicherung von Arbeitsplätzen durch unbefristete Arbeitsverträge beim größten Arbeitgeber
- Arbeitnehmer im Bildungssektor sichern
- Förderung von Berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahmen
- Bilanzierung der Marktpotentiale in nicht vertretenden Wirtschaftsbereichen
- Leitfaden zur Ansiedlungspolitik in der Gewerbeentwicklung erarbeiten
- Verhandlungen mit den Landwirten zur Veräußerung von Teilflächen ?
- (Vorteil der kurzfristigen Erweiterungsmöglichkeiten für Unternehmen
- Synergiepotentiale durch Zusammenlegung unterschiedlicher Geschäftsbereiche / Gewerbe nutzen
- Einheitlicher Auftritt am Markt und gegenüber den Lieferanten, Bedarfsbündelung zur Verbesserung der Nachfragepotentiale
Beschaffungsbündelung für bestmögliche Einkaufskonditionen (Beispiel: Handwerkerhof)

Landschaft und Tourismus

- Sicherung der reichhaltigen und in Teilen qualitativ hochwertigen Landschaftsräume
- Stärkung des naturräumlichen Zusammenhangs SEF mit dem Steigerwald, der Scheine und Naherholungsgebieten
- Erarbeitung eines übergeordneten Freiraum- und Landschaftskonzept anregen?
- Maßnahmen gegen die Verbuschung der Hangkanten gemeinsam mit den Eigentümern erarbeiten
- Ausgestaltung eines Panoramaweges entlang der Hangkanten auf der Grundlage eines übergeordneten Konzepts
- Ausbau der gewünschten Wasserflächen Bedarf einer Klärung mit dem Wasserwirtschaftsamt
- freiraumplanerisches Konzept „Stadtsee“ konkretisiert
- Ausbau des touristischen Angebots unter Einbindung unterschiedlicher Bausteine:
- Beispiel: Konzept der dezentralen Einrichtungen, Konzept zum Naturerlebnisraum, Stärkung der touristischen Zusammenarbeit zwischen Scheinfeld, dem Schloss und dem Kloster, Ausbau der Wanderwege
- spezifische Ausrichtung der touristischen Angebote auf das touristische Klientel (Annahme: Tagestouristen)
- Schwerpunkt Marketing: familiengerechte Stadt mit umfangreichem Bildungsangebot, attraktiven Naherholungsbereichen und vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten
- Adressbildung als Gewerbestandort

Erneuerbare Energien

- Anschluss der Innenstadt an das Fernwärmenetz nicht möglich
- Anschluss der unmittelbar umliegenden Verbraucher fördern
- Umstellung von Öl auf Gas vor 15 Jahren
- Blockheizkraftwerke als Alternative gegenüber bestehender Versorgung in den privaten Haushalten eher bedenklich, da Energieträgerumstellung erst vor 15 Jahren
- Welchen Kosteneinsparungen beim Wärmeenergieverbrauch durch die EEG-Förderung sind möglich
- Kontingent der Biogasanlagen zur Einspeisung in das Gasnetz reicht nicht aus
- Geothermie, Abwasserwärmetauscher, Nahwärmenetz
- enge Verknüpfung mit dem Themenbereich Energie

Dokumentation der 1. Bürgerwerkstatt



Am Montag, den 14. Juli 2014, fand in der Wolfgang-Graf-Halle Scheinfeld von 19:00 bis 22:00 Uhr eine Bürgerwerkstatt mit ca. 80 interessierten Bürgerinnen und Bürgern statt. In dieser Bürgerwerkstatt wurden an Thementischen in Gruppenarbeiten zukünftige Projekte und Maßnahmen zusammengetragen, die aus Sicht der Bürger für die Stadtentwicklung von Bedeutung sind. Die Ergebnisse fließen in das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ein.

Nach der Begrüßung und einer kurzen Einführung durch den Gastgeber Bürgermeister Claus Seifert folgte ein Impulsreferat durch Frau Haines

(**Schirmer** | Architektur und Stadtplanung) und

Herr Prof. Aufmkolk (wgf). Über Informationen zum aktuellen Planungsstand und erste Leitbilder für die zukünftige Entwicklung Scheinfelds hinaus, bot das Referat eine Diskussionsgrundlage für die sich anschließende Themenarbeit. Drei Thementische standen für die Bürger zur Auswahl:

- » Wohnen, Arbeiten und Leben
- » Erlebte Geschichte / Stadtbildqualität
- » Freizeit, Tourismus und Landschaft

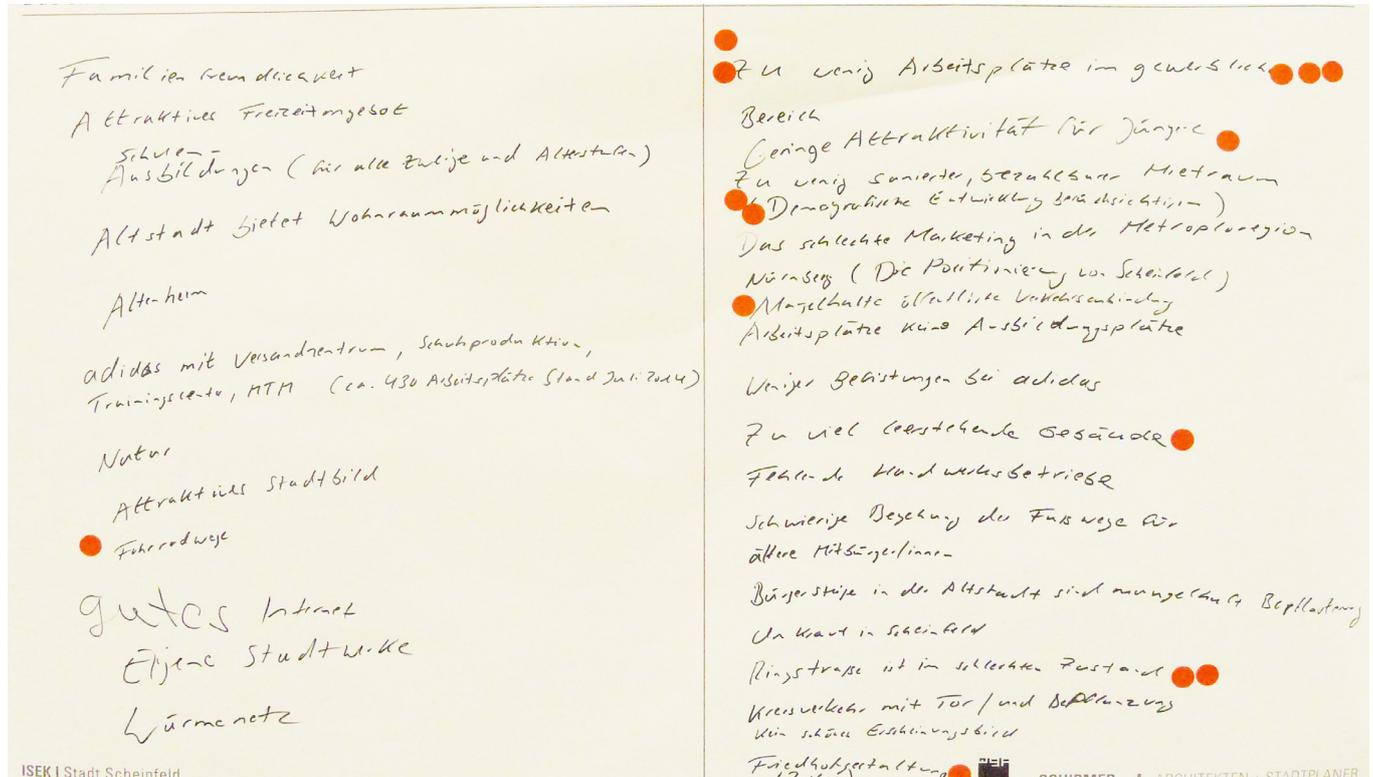
Zudem wurden zu jedem der drei Themen von Seiten der Bürger Stärken und Schwächen der Stadt Scheinfeld zusammengetragen. Zum Abschluss wurden die Ergebnisse durch die Gruppensprecher vorgestellt. Die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt sind nachfolgend dokumentiert.

ANHANG

Dokumentation der 1. Bürgerwerkstatt

THEMENTISCH 1. WOHNEN, ARBEITEN UND LEBEN

Stärken und Schwächen



Stärken

- Familienfreundlichkeit
- Attraktives Freizeitangebot
- Schulausbildung
- Altenheim
- Adidas mit Versandzentrum, Schuhproduktion, Trainingscenter, MTM
- Natur
- Fahrradwege
- gutes Internet
- Wärmenetz

Schwächen

- zu wenig Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich
- schlechter Zustand der Ringstraße
- geringe Attraktivität für junge Leute
- Lehrstand der Gebäude
- zu wenig sanierter bezahlter Mietraum
- Demographische Entwicklung berücksichtigen
- schlechtes Marketing in der Metropolregion Nürnberg (Lage Scheinfeld)
- mangelhafte öffentliche Verkehrsverbindungen in Scheinfeld
- fehlende Arbeits- und Ausbildungsplätze
- Befristungen der Arbeitsplätze bei Adidas
- fehlende Handwerksbetriebe
- Barrierefreiheit
- Kreisverkehr mit Tor und Bepflanzung
- kein schönes Erscheinungsbild
- Friedhofsgestaltung
- fehlende Besucher und Gäste bei Veranstaltungen
- fehlender Drogerie- und Baumarkt
- teilweise mangelhafte Fahrradwege

THEMENTISCH 1. WOHNEN, ARBEITEN UND LEBEN

Damit Scheinfeld auch zukünftig ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort bleibt ist folgendes zu tun:

1 WOHNEN, ARBEITEN UND LEBEN
Damit Scheinfeld auch zukünftig ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort bleibt, ist folgendes zu tun:

Kümmerschulte

Arbeitsplätze

- Investitionen (Stadterneuerung)
- Denkmalschutz - Baumaßnahmen
- Baulücken rekultivieren (Dachgeschossverwertung)
- Tourismus ankurzeln
- Stadt als Schulstadt weiter fördern
- Die Pendler an Scheinfeld binden (Attraktivität erhöhen)
- Bessere, qualitative Gewerbeflächen suchen nach außergewöhnlichen Gewerbebetreibern
- Altstadtbild (Anwohner sollten sich mehr um die Pflege kümmern)
- Grünflächen um die Kirche
- Holzstege für schlecht begehbare Wege
- Flüchtlinge aufnehmen (Scheinfeld ist bunt)



Leerstand abbrechen für altstadtnahe Parkplätze

Hauptstraße zu Einbahnstraße

Dauerparken aus der Altstadt

Innenstadt entkernen (Wohnraumnutzungsplan)

Bagger und Freizeitsee (zu Jahn zuvor geplant und nicht umgesetzt) (Wasserspielplatz - Bucht)

In Blockheizkraftwerke investieren (ein Türmer dafür einen erst. Straßenturm)

Jugendarbeit stärken (betriebl. → Pflanzarbeiten)

Läden in der Innenstadt wiederbeleben

Senioren-Spielplatz

Alle Fassaden in der Innenstadt renovieren

Neubürger Synchron

- Gruppenspieler Kinder sollen die Schulen einfacher erreichen können
- Spielcasino
- Attraktive Ferienwohnungen (auch im Vorland)
- Freizeitpark

ISEK | Stadt Scheinfeld

SCHIRMER | ARCHITECTEN + STADTPLÄNER

Priorisierung

4 Punkte

- Dauerparken aus der Altstadt

3 Punkte

- Barrierefreiheit verbessern
- Drogerie- und Baumarktsiedlung fördern
- touristische Attraktivität steigern
- Jugendarbeit stärken

1 Punkt

- Investitionen in die Stadterneuerung
- Denkmalschutz
- Bauerhaltungsmaßnahmen
- Investition in Blockheizkraftwerke
- Reaktivierung von Baulücken
- Stadt als Schulstandort weiter fördern
- Flüchtlinge aufnehmen - Scheinfeld ist bunt
- Erreichbarkeit der Schulen für Kinder verbessern

- „Cittaslow“ - Netzwerk der lebenswerten Städte
- Hauptstraße zu Einbahnstraße
- Bagger- und Freizeitsee, Wasserspielplatz

Keine Wertung

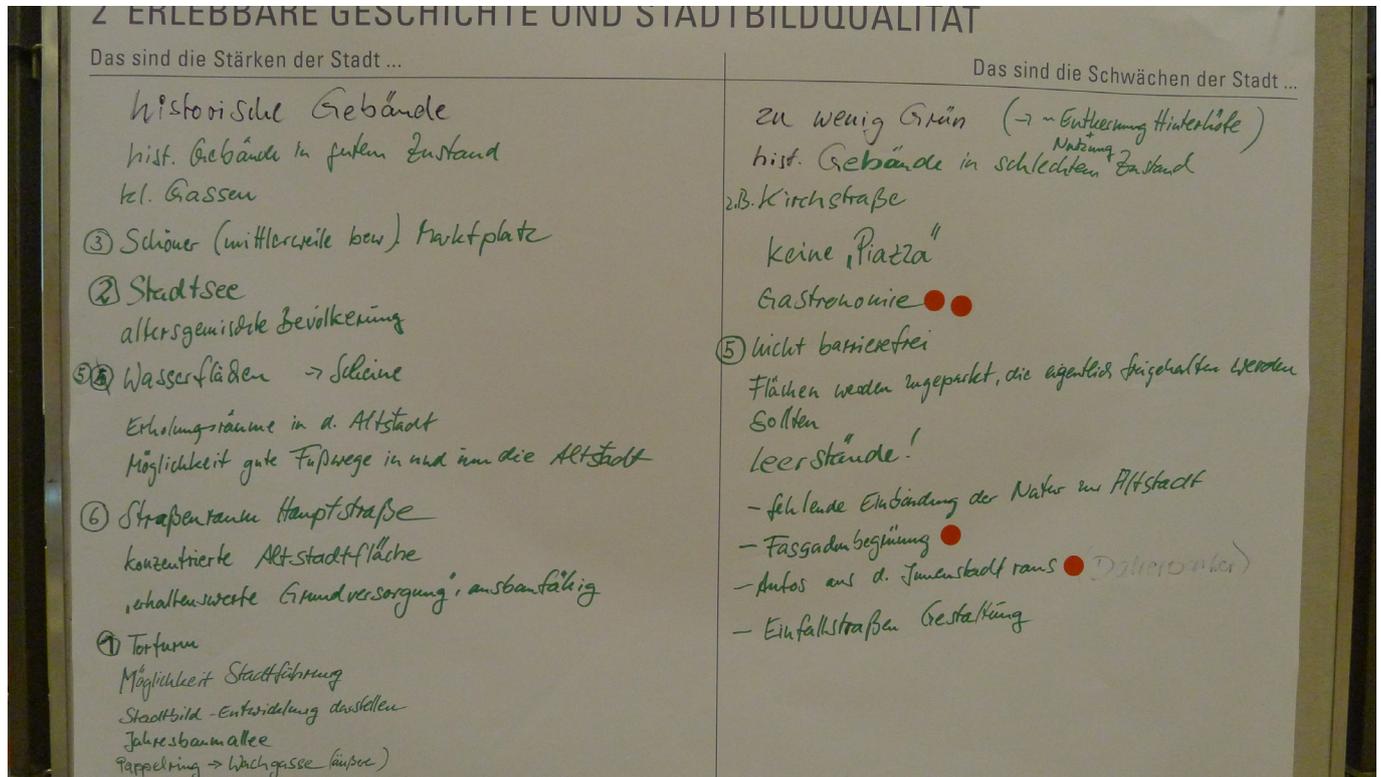
- Pendler an Scheinfeld binden (Attraktivität erhöhen)
- bessere, qualitative Gewerbeflächen
- Suche nach außergewöhnlichen Gewerbebetreibern
- Altstadtbild-Anwohner sollten sich mehr um die Pflege bemühen
- Grünflächen um die Kirche
- Holzstege für schlecht begehbare Wege
- weltoffene Tore
- Spielcasino
- attraktive Ferienwohnungen
- Freizeitpark
- Leerstand abbrechen für altstadtnahe Parkplätze
- Innenstadt entkernen (Wohnraumnutzungsplan)
- Läden in der Innenstadt wiederbeleben
- „Senioren-Spielplatz“
- alle Fassaden in der Innenstadt renovieren

ANHANG

Dokumentation der 1. Bürgerwerkstatt

THEMENTISCH 2. ERLEBBARE GESCHICHTE UND STADTBILDQUALITÄT

Stärken und Schwächen



Stärken

- Marktplatz
- historischen Gebäude in gutem Zustand
- kleine Gassen
- Stadtsee
- altersgemischte Bevölkerung
- Wasserflächen
- Erholungsräume in der Altstadt
- gute Fußwege in und um die Altstadt
- Straßenraum der Hauptstraße
- konzentrierte Altstadtflächen
- erhaltenswerte Grundversorgung
- Torturm
- Jahresbaumallee
- Pappelring in der Wächergasse

Schwächen

- Gastronomie
- Fassadenbegrünung
- autofreie Innenstadt
- zu wenig Grün in der Altstadt
- historische Gebäude in schlechtem Zustand
- keine „Piazza“
- fehlende Barrierefreiheit
- parken auf freizuhaltenen Flächen
- Leerstände

THEMENTISCH 2. ERLEBBARE GESCHICHTE UND STADTBILDQUALITÄT

Damit die Altstadt wieder ein lebendiger Mittelpunkt wird, ist folgendes zu tun:

2 ERLEBBARE GESCHICHTE UND STADTBILDQUALITÄT

Damit die Altstadt wieder ein lebendiger Mittelpunkt wird, ist folgendes zu tun:

1. - Torturm sanieren
2. - Stadtsee gestalten
3. - Marktplatz
4. - Straßen barrierefrei - Kirchstr./Hauptstr.
5. - Scheine
6. - Straßraum Hauptstraße
7. - Leerstände ↔ Nutzungspotential
Schulbusse aus den Wohngebieten
San. Stadtsee-WC
Gestaltungssatzung
8. - Bevölkerung i.d. Altstadt verringern
9. - Hauptstraße/Kirchstr. begrünen (Bäume)
10. - Tante Emma-Laden "bürgerl. Engagement"
11. - Anbindung an Natur (Wegeweise)
12. - Einbahnstraße in Altstadt
(Parkplätze, breite Fußwege, Ruin + Café)
13. - Digitaler Reiseführer / Stadtführer
14. - interaktive Stationen in der Altstadt zu Geschichte



8. - Zentrales Museum ^{Bsp. ehem. Polizei}
Stadt / Schloss / Kloster
Adidas-Produktion mit kinderfreundlichen Ansätzen
- Bälle selbst herstellen
- Stadt-Medaillen Prägung
- Urkundenprägung
- ...
- Forschungsstelle Exil-Literatur (Fürst im Kalten Krieg)
- Geschichte d. Amtsgerichts
z.B. Nachkriegsgeschichte (Amis im SEF)

mehr Sauberkeit
→ Hundeschäufel

Priorisierung

8 Punkte

- Nutzungskonzepte für Leerstände

6 Punkte

- Barrierefreiheit der Kirchstraße/
Hauptstraße

3 Punkte

- digitaler Reiseführer

2 Punkte

- Stadtsee gestalten
- Gestaltungssatzung
- mehr Sauberkeit

1 Punkt

- Geschichte des Amtsgerichts darstellen
- Einbahnstraße in der Altstadt
- interaktive Stationen in der Altstadt zu Geschichte
- Hauptstraße/Kirchstraße begrünen
- zentrales Museum (ehemalige Polizei)

- Adidas - Produktion mit kinderfreundlichen Ansätzen (Bälle selbst herstellen, Medaillen mit Stadtprägung)

Keine Wertung

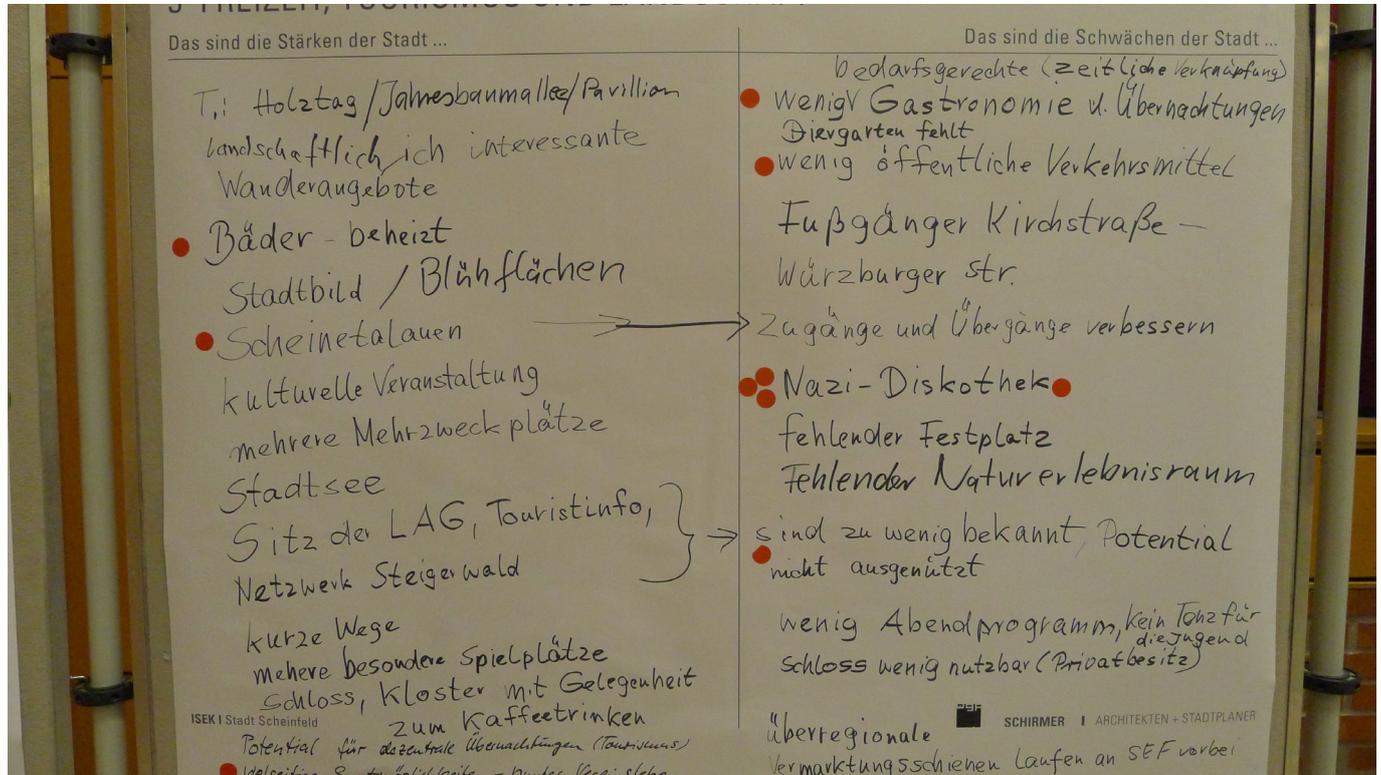
- Torturm sanieren
- Marktplatz schaffen
- Scheine aufwerten
- Schulbusse aus den Wohngebieten
- Sanierung Stadtsee-WC
- Adidas - Produktion mit kinderfreundlichen Ansätzen (Bälle selbst herstellen, Medaillen mit Stadtprägung)
- Bevölkerung in der Altstadt verringern
- Tante-Emma-Laden mit bürgerlichem Engagement etablieren
- Anbindung der Stadt an die Naturräume ausbauen
- Forschungsstellen Exilliteratur (Fürst im kalten Krieg)
- junge Bevölkerung in der Altstadt wünschenswert

ANHANG

Dokumentation der 1. Bürgerwerkstatt

THEMENTISCH 3. FREIZEIT, TOURISMUS UND LANDSCHAFT

Stärken und Schwächen



Stärken

- vielseitige Sportmöglichkeiten
- beheizte Bäder
- Scheine-Auen
- landschaftlich interessante Wanderangebote
- Stadtbild mit Blühflächen
- kulturelle Veranstaltungen
- mehrere Mehrzweckplätze
- Stadtsee
- Sitz der LAG, Touristeninformation
- Netzwerk Steigerwald
- kurze Wege
- mehrere besondere Spielplätze
- Schloss und Kloster
- Potential für dezentrale Übernachtungen

Schwächen

- Diskothek mit rechtsextremistischen Hintergrund
- wenig Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten
- wenig öffentliche Verkehrsmittel
- Barrierefreiheit
- geringes Abendprogramm, kein Tanz für die Jugend
- fehlende Integration Scheinfelds an überregionalen touristischen Vermarktungsstrategien
- fehlendes Museum

THEMENTISCH 3. FREIZEIT, TOURISMUS UND LANDSCHAFT

Damit mehr Gäste nach Scheinfeld kommen, ist folgendes zu tun:

3 FREIZEIT, TOURISMUS UND LANDSCHAFT

Damit mehr Gäste nach Scheinfeld kommen, ist folgendes zu tun:

- Viel Grün in die Innenstadt mit attraktiver Gestaltung der Gebäude u. Plätze
- Freizeitsee oder Ausbau der Scheine inkl. Biergarten und Freizeitanlage
Scheinfelder Mühle als Biergarten
- mit neuen Verbindungsweg nach Schnodsenbach & Grappertshofen
→ Museum im oberen Torturm wieder begehbar machen!
- Alleen an allen Ortsausgängen
- → Aussichtspunkt am Schneckenberg aktivieren!
- Radwegenetz verbessern
- Indoorspielmöglichkeiten
- Alte Waghgasse wieder herzustellen.
- Naturerlebnisraum
- (-Minigolf.....)
- (-Kneippanlage)
- (-Fußerfahrungsweg der Sinne)
- (-Weg der Sinne)
- Wasserspielplatz Talau
- Einbahnstraße Altstadt (Würzburger Str.)
→ schafft Platz / Ruhe!
- barrierefrei
→ Gehwege schaffen
- Innenstadt: Versorgung / kleine Geschäfte / Bistro
- Übernachtungsmöglichkeiten schaffen!
- Dezentrale, kleine Hotels
- Tourismuskonzept für die Stadt mit Tourismuszentrale

Priorisierung

4 Punkte

- Freizeitsee oder Ausbau der Scheine als Naturerlebnisraum mit: Biergarten, Freizeitanlagen, Mini-golf, Kneiptage, „Wege der Sinne“
- Würzburger Straße als Einbahnstraße
- Scheinfelder Mühle als Biergarten

3 Punkte

- Neuer Festplatz
- viel Grün in der Innenstadt
- attraktive Gestaltung der Gebäude und Plätze
- Wegeverbindungen nach Schnodsenbach und Grappertshofen
- Grüngürtel/Ringweg schaffen

1 Punkt

- Aussichtspunkt am Schneckenberg aktivieren

- Übernachtungsmöglichkeiten schaffen
- dezentrale, kleine Hotels schaffen
- Verbesserung der innerstädtischen Versorgung (kleine Geschäfte, Bistro)
- Wasserspielplatz Talau
- Tourismuskonzept für die Stadt mit Tourismuszentrale
- barrierefreie Gehwege schaffen

Keine Wertung

- Alleen an allen Ortseingängen
- Radwegenetz verbessern
- Indoorspielmöglichkeiten
- alte Waghgasse wiederherstellen
- Museum im alten Torturm wieder begehbar machen

ANHANG

Dokumentation der 1. Bürgerwerkstatt







ANHANG

Dokumentation der 2. Bürgerwerkstatt

Am Montag, den 06. Oktober 2014, fand in der Wolfgang-Graf-Halle in Scheinfeld von 19:00 bis 21:30 Uhr die zweite Bürgerwerkstatt mit ca. 40 interessierten Bürgerinnen und Bürgern statt.

Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden die Bürger ein weiteres Mal aktiv in den Planungsprozess durch die Fachplaner eingebunden.

Die Ergebnisse aus der ersten Bürgerwerkstatt, in der es um die Sammlung von Anregungen und Vorschlägen zur Bestimmung zukünftiger Handlungsfelder und möglicher Projektthemen ging, wurden durch die Fachplaner vertiefend bearbeitet und in der zweiten Bürgerwerkstatt vorgestellt.

Daran anschließend konnten die Bürger die Projektpläne mit den Themen „Lebendige Altstadt, Scheine-Aue, Altstadtring · Stadtsee · Parkanlage, Stadteingang Süd, Gewerbegebiet West“ für die **räumlichen Handlungsfelder** bzw. für die **thematischen Handlungsfelder** „Wohnen und Leben, Tourismus und Marketing, Einzelhandel und Gewerbe, Energie und Klimaschutz“ genauer studieren, bewerten und abschließend priorisieren.



ANHANG

Dokumentation der 2. Bürgerwerkstatt Handlungsfeld - Lebendige Altstadt

Das gefällt mir :

- Nutzung des Seeumfelds für altersgerechtes Wohnen / Mehrgenerationenwohnen
- Einbahnstraße schafft Platz für Gestaltungsmöglichkeiten
- Barrierefreie Altstadt
- Hotelkonzept erarbeiten
- Gestaltungshandbuch erarbeiten
- Parkraumanalyse - Parkplätze schaffen
- Leerstände modernisieren / abbrechen
- Verbesserung des Wohnens am Stadtsee - attraktivere Gestaltung
- Beleuchtungskonzept (Festival der Farben / Scheinfeld ist bunt)
- Anregung privater Initiativen durch beispielhafte Sanierungs-/Modernisierungsprojekte

Das ist noch zu bedenken :

- Anregung der Kooperation mit Besitzern von zu revitalisierenden Gebäuden
- Modernisierung der Gebäude
- Einrichtung einer Information für Bürger mit Beispielen zur Umgestaltung ungenutzter Gebäude (Hilfestellung von Seiten der Stadt etc.)
- keine Einbahnstraßen - starke Einschränkung der Bewohner
- Berücksichtigung der Anwohner bei Verlegung der Dauerparker
- vermutlich fehlende Bereitschaft / Einigung bei der Umsetzung der „dezentralen Beherbergung“ von Seiten der Eigentümer

DEZENTRALE BEHERBERGUNG



- 1. Dezentrale Beherbergung**
- Revitalisierung leerstehender Gebäude in der Altstadt
 - Zusammenschluss einzelner Standorte zu einem „Hotel“
 - Gasthof „Weißes Ross“ integrieren
 - Entsiegelung und Begrünung im Innenbereich

WOHNEN AM STADTPARK



- 2. Wohnen am Stadtpark**
- Wohnnutzung qualifizieren
 - Aufwertung der Gebäuderückseiten, Gestaltung der „Fassaden zum Stadtpark“
 - Rückbau ungenutzter Nebengebäude
 - Ergänzung der die Altstadt umgebenden Nutzgärten
 - Aufwertung der Einfriedungen

OBERER TORTURM



- 3. Oberer Torturm**
- Instandsetzungsmaßnahmen
 - Entwicklung eines Nutzungskonzeptes
 - Ausarbeitung von Gestaltungsrichtlinien für qualitativ hochwertige Werbeanlagen (Größe, Farbe, Typographie etc.)

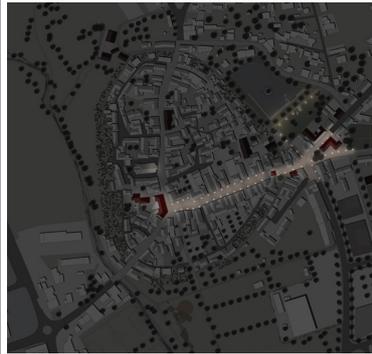
KONZEPT BARRIEREFREIE ALTSTADT



- 4. Konzept barrierefreie Altstadt**
- Erarbeitung eines an die Altstadt angepassten Konzeptes zur Barrierefreiheit.
- Folgende Aspekte werden hierbei untersucht:
- Bewältigung von Wegen
 - die Zugänglichkeit von Gebäuden
 - das Auffinden und Verstehen von Informationen
 - Zugänge zu den Beförderungsmitteln (ÖPNV)
 - Zugänglichkeit der Versorgungseinrichtungen
 - gefahrloser Aufenthalt im Straßenraum
 - Begegnung, Kommunikation und Erholung

3 Punkte

BELEUCHTUNGSKONZEPT



- 5. Beleuchtungskonzept „Scheinfeld in neuem Licht“**
- Inszenierung des Stadtraumes - Hauptstraße als Hauptverkaufsstage und soziale Mitte
 - Inszenierung einzelner Baudenkmäler
 - Berücksichtigung energetischer Belange
 - Umsetzung im Zuge notwendiger Straßensanierungsarbeiten

1 Punkte

PARKRAUMANALYSE



- 6. Parkraumanalyse**
- Parkraumbedarf und Potentiale ermitteln
 - Im Mittelpunkt stehen folgende Aspekte:
 - attraktiven (bedarfsgerechten) Parkraum schaffen
 - Aufwertung bestehender Parkplätze
 - Erweiterung / Neuanlage von Stellplätzen
 - Auffindbarkeit von Parkplätzen erleichtern (Beschilderung)
 - angemessener Verkehrsraum für Fahrräder
 - attraktive Abstellanlagen (Fahrrad, Pedelec)

GESTALTUNGSHANDBUCH / KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM



- 7. Gestaltungshandbuch**
- Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs mit Beispielen und Empfehlungen für die Sanierung und Gestaltung privater Anwesen im Altstadtbereich.
- Erarbeitung einer Gestaltungsatzung als Grundlage für die Vergabe der kommunalen Fördergelder
- Förderfähige Maßnahmen:
- Ortsbild und Ortsstruktur**
- Maßnahmen zur Herstellung typischer Baucharaktere
- Gebäude**
- Maßnahmen an Dach und Dachaufbauten, Fassade, Fenster und Grundriss/Innenanordnung
- Gestaltung von Wohnanlagen**
- Hof, Freizeite und Garten**
- Maßnahmen im Hofbereich und im Innenhof, Hof und Hofanlage, Garten, Freizeite, Einfriedung und Mäuer
- Kommunales Förderprogramm und Gestaltungsbestimmung**
- Neuaufgabe des kommunalen Förderprogramms als Anreiz für private Sanierungsmaßnahmen in Verbindung mit dem Gestaltungshandbuch.
- Gestaltungsbestimmung bei Sanierungsmaß-

3 Punkte

INSTANDSETZUNG- UND MODERNISIERUNGSSATZUNG



- 8. Instandsetzung und Modernisierung**
- Gebäude innerhalb des Altstadtensembles modernisieren und instandsetzen
 - Erhaltungsängel beheben
 - stadtbildgerechte Sanierung
 - Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

4 Punkte

ERHALT STADTBILDPRÄGENDER GEBÄUDE



- 9. Erhalt stadtbildprägender Gebäude**
- Baudenkmäler sichern und erhalten
 - stadtbildprägende Gebäude sichern und erhalten
 - Raumkanten sichern
 - verbleibende Fragmente der Stadtraum sichern und erhalten
 - Erhaltungsatzung aufstellen

ANHANG

Dokumentation der 2. Bürgerwerkstatt Handlungsfeld - Scheine - Aue

Das gefällt mir :

- Anbindung der Pfade durch die Scheine - Aue an die Altstadt
- Verbindung der Aue mit dem Freizeitsee
- Schaffung einer Spielwiese | Wasserspielplatz | Freizeitsee
- Ausbau des Wegenetzes
- Erlebbarkeit von Fluss / Aue
- Biberwanderweg
- Anbindung Grappertshofen über das Wegenetz der Scheine-Aue
- Querung der Scheine über eine Holzbrücke

Das ist noch zu bedenken :

- Hochwasserzone - Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt
- hohe Sekundärlasten durch Pflege, Grünschnitt etc.
- Umsetzung sollte in enger Zusammenarbeit mit den Bürgern stattfinden

FREIRAUM- UND GESTALTUNGSKONZEPT



1. Freiraum- und Gestaltungskonzept

- Scheine als Naherholungsraum qualifizieren durch u.a. folgende Maßnahmen:
- die Gestaltung der Auenränder und den Überängen der Auenlandschaft zum Straßenraum
 - die Entwicklung der Auenlandschaft im Bereich westlicher Städteingang
 - Rückbau bestehender Gewerbeanlagen
 - Prüfung vorhandener, offener Wasserflächen zur touristischen Nutzung
 - Ausbau des vorhandenen Wegenetzes



DURCHGEHENDER WEG VOM SPORTZENTRUM BIS ZUM WOHNGEBIET SÜD



2. Durchgehender Weg vom Sportzentrum bis zum Wohngebiet Süd

- Anlegung eines durchgehenden, an den Bestand anschließenden Auenweges
- Verbindung von Sport- und Freizeiteinrichtungen, touristischen Angeboten der Altstadt und Naherholungsräumen
- Abschnittsweise Zugänge zur Scheine ermöglichen

- Freizeit
- Gastronomie
- Altstadt



EINGÄNGE IN DIE SCHEINE-AUE



3. Eingänge in die Scheine-Aue

- Eingänge in die Scheine-Aue im Bereich Grappertshöfen, der oberen Kirchstraße, und der Stadtmühle schaffen
- Aufwertung der Eingänge in die Scheine-Aue im Bereich Altstadt Süd



1 Punkte

SICHERUNG DES FREIZEITSTANDORTES UND ANBINDUNG AN DIE SCHEINE-AUE



4. Sicherung des Freizeitstandortes und Anbindung an die Scheine-Aue

- Anbindung der Sport- und Freizeiteinrichtungen an die Scheine-Aue durch geringfügige Erweiterung der bestehenden Auenpfade

1 Punkte



AUSBAU DES SPORT-, SPIEL UND FREIZEITANGEBOTS IN DER SCHEINE-AUE



5. Ausbau des Sport-, Spiel- und Freizeitangebots in der Scheine-Aue

- Schaffung weitere Freizeitangebote durch beispielsweise Anlegung einer Spielwiese mit Spielgeräten / Wasserspielplatz
- Anbindung des neuen Festplatzes
- Fußläufige Anbindung der bestehenden Sportplätze westlich der Scheine



3 Punkte

ANHANG

Dokumentation der 2. Bürgerwerkstatt Handlungsfeld - Altstadttring - Stadtsee - Parkanalge

Das gefällt mir :

- Potential der Stadtmühle nutzen
- Grünring
- Stadtsee
- Festplatz
- Wasserspielplatz an der Scheine
- Gestaltung des Fußweges
- fußläufige Verbindung Festplatz - Altstadt
- Biergarten an der Mühle

Das ist noch zu bedenken :

- Projekt Stadtsee umgehend beginnen
- Stadtsee als Biotop behandeln
- Grünring sollte wetterunabhängig begehbar sein
- Standort Festplatz auf dem Gelände der Disco (Kirchstraße)
- Baumbestand bei Umplanung berücksichtigen
- Stadtseegestaltung mit runden Uferkanten
- Gewässerökologie beachten
- Abwasserzugang zum Stadtsee schließen

GRÜNRING



1. Grünring

- Erarbeitung eines gesamtheitlichen Gestaltungskonzeptes für den Grünring
- Schaffung von Anreizen zur Gestaltung privater Gärten, Freiflächen und Einfriedungen
- Rückbau untergenutzter Nebenanlagen
- Gestaltung des bestehenden Rundweges



STADTSEE UND PARKANLAGE



2. Stadtsee / Parkanlage

Durchführung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs / kooperatives Verfahren zur Gestaltung des Stadtsees / der Parkanlage

Maßnahmen für den Stadtsee u.a.:

- umlaufende Uferbefestigung
- Anleger mit Bootsverleih
- Befestigung der „Stadtseeinsel“

Maßnahmen für die Parkanlage u.a.:

- Gestaltung städtischer Grünflächen
- Aufenthaltsqualität verbessern
- Gastronomieangebot einbinden
- Aufwertung des Uferweges
- Wegeverbindung Stadtpark - Altstadt stärken
- Parkierungsflächen gestalten

1 Punkte

FESTPLATZ



3. Festplatz

- Schaffung eines Festplatzes südlich der Altstadt
- Anbindung an den bestehenden Freizeit- und Sportbereich
- Ausbau einer bestehenden, fußläufigen Wegeverbindung von der Altstadtmitte zum Festplatz
- Eingrünung des Platzes



HERBERGE UND GASTRONOMIE IN DER STADTMÜHLE



4. Herberge und Gastronomie in der Stadtmühle

- Rückbau von Anbauten und Freistellung der denkmalgeschützten Mühle
- Denkmalgerechte Sanierung der Mühle
- Entlichung angrenzender Gebäude
- Gestaltung der Freiflächen
- Gastronomie, Herberge und Biergarten (Außen-gastronomie) einrichten



1 Punkte

ANHANG

Dokumentation der 2. Bürgerwerkstatt Handlungsfeld - Stadteingang Süd

Das gefällt mir :

- Beruhigung der Flächen im Bereich Eingang Stadt Süd / Tor / Kreuzung
- Anschluss alte Bamberger Straße
- Platzgestaltung ehemalige Polizei als „Visitenkarte“ Stadteingang
- Wegeverbindung Rot-Kreuz-Platz - Von-Franckenstein-Straße
- Parkmöglichkeiten an der St. Jodok Kapelle
- barrierefreier Zugang zu den Gräbern
- Wegeverbindungen

Das ist noch zu bedenken :

- kein Eingriff auf dem Friedhofsgelände
- Zufahrt des Schwerlastverkehrs Adidas
- Hufnagel zusammen betrachten
- auf den Flächen für neue Wohnungen befinden sich gewerblich genutzte Gebäude
- Umsetzung des Gestaltungskonzepts Süd bedenklich, da viele unterschiedliche Eigentümer
- weniger Gewerbe

NUTZUNG- UND GESTALTUNGSKONZEPT STADTEINGANG SÜD



1. Nutzungs- und Gestaltungskonzept zur Aufwertung und Neuordnung des Stadteingangs Süd

- Aufstellung eines Bebauungsplans auf Grundlage eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes



1 Punkte

GESTALTUNG DES KREUZUNGSPUNKTES SCHWARZENBERGER STRASSE



2. Gestaltung des Kreuzungspunktes Schwarzenberger Straße / Adi-Dassler-Straße

Steigerung der stadträumlichen Qualität des Kreuzungspunktes als Stadteingang / Auftakt zum Schwarzenberger Schloss durch:

- Erweiterung des Vorplatzes der ehemaligen Polizeistation
- Gestaltung der Verkehrsflächen in einheitlicher Materialität
- Aufwertung des Zugangs zum Stadtpark
- Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen

2 Punkte

EHEMALIGE POLIZEI



3. Ehemalige Polizei

- Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes
- Rückbau von Nebenanlagen
- Instandsetzung- und Modernisierung des Gebäudes
- Gestaltung der Freiflächen (Oberflächenmaterialität, Bepflanzung)
- Aufnahme der Wegeverbindung „Wohngebiet Süd“

PLATZGESTALTUNG FRIEDHOFSKAPELLE ST. JODOK



4. Platzgestaltung Friedhofskapelle St. Jodok

- Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Kapelle
- Anlage von Parkierungsflächen
- Sanierung der Friedhofsmauer und Kellergewölbe
- Ausbildung eines kleinen Vorplatzes mit Begrünung und Sitzmöglichkeiten



7 Punkte

STADTEINGANG



5. Stadteingang

Aufwertung der Stadteinfahrt Südring durch:

- Gestaltungsmaßgabe für Gewerbebauten
- Eingrünung der Gewerbebauten
- Straßenraumgestaltung

1 Punkte

ANHANG

Dokumentation der 2. Bürgerwerkstatt Handlungsfeld - Gewerbegebiet West | Wohnen und Leben

Gewerbegebiet West

Das gefällt mir :

- Übergang der Staatsstraße Grappertshofen / Scheinfeld
- Trennung von Gewerbe und Wohnen

Das ist noch zu bedenken :

- gibt es Bedarf für den Ausbau eines Gewerbegebietes
- Gewerbegebiet West - was tun mit dem Wohnungsbestand

Wohnen und Leben

Das gefällt mir :

- Vorkaufsrecht der Stadt auf Gebäude / Flächen
- Scheinfeld lückenlos unverzichtbar
- barrierefreies bauen bei privaten Bauherrn anregen
- modernes Wohnen in Grappertshofen unter Berücksichtigung zukünftiger Bedürfnisse der Bewohner im Alter (barrierefreie Gestaltung)

Das ist noch zu bedenken :

- Barrierefreiheit
- altersgerechtes Wohnen zwischen Siedlungsstraße und Goethestraße mit ca. 20 Wohneinheiten á 45 - 85 m² schaffen
- durch die Entwicklung des Baugebietes Grappertshofen könnte der Altort an Attraktivität verlieren (Verlagerung des Kulturangebotes etc.)
- kein zweites Baugebiet in Grappertshofen
- Leerstände in der Innenstadt nutzen - Besitzer unterstützend beraten
- Grappertshofen - barrierefreie Planung

Gewerbegebiet West

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN



1. Städtebaulicher Rahmenplan Gewerbegebiet West

- Ausarbeitung eines Erschließungs- und Bebauungskonzeptes
- Erarbeitung von Gestaltungsleitlinien für u.a.:
 - den Straßenraum
 - die Fassaden der Gewerbebauten
 - die Oberflächen
- Neuordnung des Leerstands
- Einbindung des Bushofs / Rotes Kreuz

3 Punkte

AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES / TEILÄNDERUNG FNP IM PARALLELVERRFAHREN

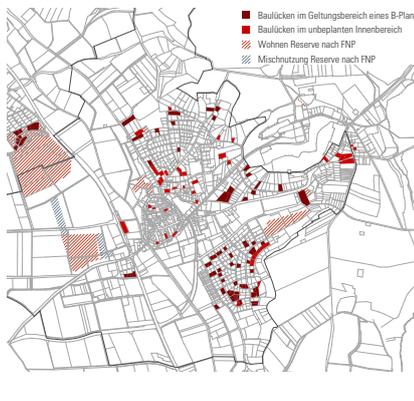


2. Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Teiländerung FNP im Parallelverfahren

- Durchführung der Bauleitplanungsverfahren
- Ausweisung von Wohnflächen überarbeiten
- Grunderwerb (Stadt als Entwickler von Gewerbeflächen)

Wohnen und Leben

„SCHEINFELD LÜCKENLOS“



- Baulücken im Geltungsbereich eines B-Plan
- Baulücken im unbeplanten Innenbereich
- ▨ Wohnen Reserve nach FNP
- ▨ Mischnutzung Reserve nach FNP

1. „Scheinfeld lückenlos“

- Erstellung eines Brachflächen-, Baulücken- und Leerstandskatasters
- Bereitstellung der Daten auf der kommunalen Internetseite
- Abfrage der Verkaufsbereitschaft
- Immobilienportal

10 Punkte

NEUES WOHNEN IN GRAPPERTSHOFEN



2. Neues Wohnen in Grappertshofen

- Abschnittsweise Erschließung der weiteren Bauabschnitte des Wohngebiets „An der Talau“ in Grappertshofen
- Aufstellen eines Bebauungsplans
- Herstellen der Erschließung
- Verbesserung der Anbindung an die Kernstadt

2 Punkte

ANHANG

Dokumentation der 2. Bürgerwerkstatt Handlungsfeld - Tourismus und Marketing

Das gefällt mir :

- Hangkante gestalten
- Landschaftspflege der Hangkante
mit der Scheine verbinden, als Rundweg ausbauen
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes
- Panoramaweg
- digitaler Reiseführer
- Infotafel mit QR-Code

Das ist noch zu bedenken :

- Wohin mit den Gästen - keine Übernachtungsmöglichkeiten
- Was ist Scheinfeld? - Holz, -Bildung, -Urlaubs- und Freizeitstandort?
- Tourismus? - die Wunderwaffe
- zurück schneiden der Bäume für besseren Blick auf das Schloss
- Grünflächen für den Tourismus fehlen
- vorhandene Wege in der Schein-Aue besser beschildern
- nicht nur wirtschaftliche Aspekte im Tourismuskonzept berücksichtigen

STADTMARKETING



1. Stadtmaking

- Reaktivierung Stadtmaking als wichtiger Motor und Multiplikator für Projekte und Informationen
- Gründung z.B. einer Genossenschaft
- Detaillieren der Ziele und Projekte für die zukünftige Entwicklung Scheinfelds auf der Basis des ISEKs

TOURISMUSKONZEPT

Scheinfeld
Steigerwald - Altstadt - Schloss - Kloster

2. Tourismuskonzept

- Ausarbeitung eines Tourismuskonzeptes in Kooperation mit dem Tourismusverband Steigerwald
- Profilbildung, Herausarbeiten der Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale Scheinfelds
- Vernetzung
- Erstellung eines digitalen Reiseführers



4 Punkte

AUSBAU FUSS- UND RADWEGENETZ / PANORAMAWEG ENTLANG DER HANGKANTEN



3. Ausbau Fuß- und Radwegenetz
Panoramaweg entlang der Hangkanten

- Vervollständigen des Fuß- und Radwegenetzes, Lücken und Barrieren beheben
- Gestaltung der Wegeverbindung zwischen dem „Dreigestirn“ Altstadt, Schloss und Kloster
- Herstellen der Durchgängigkeit des Ringwegs um die Altstadt
- Schaffen eines Panoramaweges entlang der Hangkanten des Steigerwalds, Einbinden des Aussichtspunkts am Schneckenberg
- Bürgerbeteiligung (Gründen Arbeitsgruppe)

1 Punkte

LANDSCHAFTSPFLEGE HANGKANTEN

Beweidung mit Schafen in Koppelhaltung oder mit Wanderschäfer

4. Landschaftspflege Hangkanten

- Entscheidung, Offenhaltung der Hangkanten (bereits in Planung / Durchführung)
- Landschaftspflege durch extensive Beweidung mit Schafen oder Ziegen (Träger ggf. Kommune)
- Kooperation mit dem Landschaftspflegeverband



2 Punkte

BESCHILDERUNGSKONZEPT



5. Beschilderungskonzept

- Erstellung eines einheitlichen Beschilderungskonzeptes in Kooperation mit dem Stadtmaking / Tourismuskonzept
- Festlegung der Standorte („Weniger ist mehr“)
- Gestaltungskonzept

ANHANG

Dokumentation der 2. Bürgerwerkstatt Handlungsfeld - Einzelhandel und Gewerbe

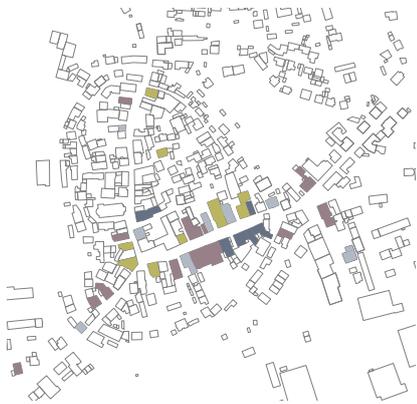
Das gefällt mir :

- Kunst im Leerstand
- Einzelhandelskonzept erstellen
- Leerstände gezielt nutzen
- barrierefreie Ladenzugänge

Das ist noch zu bedenken :

- Profilbildung zum Thema Holz ausbauen - Wie ist mit Firmen aus anderen Wirtschaftszweigen umzugehen? Welche Firmen kämen für die Profilbildung Holz in Frage?
- Entwicklung von Gewerbeflächen ohne Gewerbetreibende?
- Konzept zur Vernetzung der Themen Holz, Naturräume und Bildungseinrichtungen (Stärken der Ortes)

EINZELHANDELSKONZEPT



1. Einzelhandelskonzept

- Analyse der örtlichen Einzelhandelsstruktur, inklusive Aufnahme der Sortimente und Verkaufsflächen
- Erfassen von Stärken, Schwächen, Potenzialen und Risiken (absehbare Leerstände durch Befragung)
- Berücksichtigung des Themas Nachfolge
- Einbindung der Einzelhandelsstandorte in den Gewerbegebieten, mit strategischen Zielaussagen zur Standortentwicklung
- Zielformulierung und Handlungsempfehlungen
- Ermitteln der Möglichkeiten zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nach BaUGB

4 Punkte

KOMMUNALES GESCHÄFTSFLÄCHENPROGRAMM

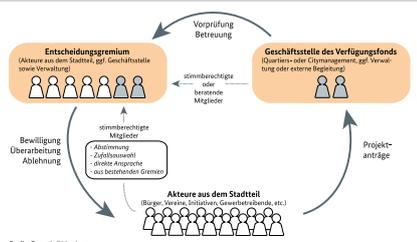


2. Kommunales Geschäftsflächenprogramm

- Aufstellung eines kommunalen Geschäftsflächenprogramms zur Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung
- Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen zur Aufwertung bestehender Einrichtungen:
 - Veränderungen der Innenwände
 - Neue Schaufenster
 - Neuer Eingang
 - Neuer Fußboden
 - Wandverkleidungen
 - Beleuchtungsanlagen
- Aufzeigen von Möglichkeiten und Förderung der Herstellung barrierefreier Ladezugänge
- Qualifizierung geplanter Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen

2 Punkte

VERFÜGUNGSFOND



3. Verfügungsfond

- Aufbau einer öffentlich - privaten Partnerschaft
- Stärkung der Beteiligung und Mitwirkung lokaler Akteure (z.B. Gewerbeverein)
- (Finanzielle) Einbindung von Privaten in die Städtebauförderung
- Umsetzung von Projekten (z.B. einheitliche Außenmöblierung, Events, Veranstaltungen, gemeinschaftliche Werbung etc.) zur Stärkung der Altstadt

1 Punkte

„KUNST IM LEERSTAND“



4. „Kunst im Leerstand“

- Zwischennutzung von Ladenleerständen
- Ausstellung künstlerischer Exponate in den Schaufenstern
- Stadtmarketing als „Motor“ und Berater
- Förderungsmöglichkeit im Rahmen des Verfügungsfonds

3 Punkte

PROFILBILDUNG GWERBESTANDORT SCHEINFELD



5. Profilbildung Gewerbestandort Scheinfeld

- Gründung einer Arbeitsgruppe - unter Einbindung des Stadtmarketing - zur Erarbeitung einer Konzeption zur Profilbildung Scheinfelds als Gewerbestandort
- Mögliche Ansatzpunkte: Holz / Adidas
- Definition von Zielen und Projekten
- Wirtschaftsförderung, gezielte Akquise von Unternehmen

1 Punkte

ANHANG

Dokumentation der 2. Bürgerwerkstatt Handlungsfeld - Energie und Klimaschutz

Das gefällt mir :

- Biogasnutzung
- Fernwärmenetz
- energetische Altstadtsanierung
- Biogasanlage mit Grünschnitt ausbauen
- energetischen Anschluss ausweiten
- Elektromobilität in Scheinfeld fördern
- Bürgerenergie - über die Stadtwerke direkt vermarkten
- Vermietung von e-bikes (Fahrräder mit elektronisch unterstützendem Antrieb)
- Fortsetzung der energetischen Optimierung der Straßenbeleuchtung

Das ist noch zu bedenken :

- Was ist in der Altstadt erlaubt?
- Woher bekommen wir 5 Mio. Euro zur Finanzierung des Energiekonzeptes?
- Bürger mit einbeziehen in die Planung
- Elektromobilität - bestehende Fahrdienste bedenken
- Sponsoring für Elektromobilität
- Scheinfelds Radwegenetz ausbauen

AUSBAU FERNWÄRMENETZ SCHEINFELD



- 1. Ausbau Fernwärmenetz Scheinfeld**
- Erweiterung des bestehenden Nahwärmenetzes in der Kernstadt zur Versorgung der energienahen Nutzungen mit Wärmeenergie auf Biogasbasis
 - Anbindung Caritas-Altenheim, Turnhalle mit Gymnasium (weitere Einrichtungen: Kindergärten, Berufsbildungszentrum, Mehrfamilienhäuser)
 - Sommerliche Wärmenutzung zur Gebäudekühlung
 - Konzeption und Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft

5 Punkte

ERWEITERUNG BIOGASANLAGE SCHEINFELD (BEI BEDARF)

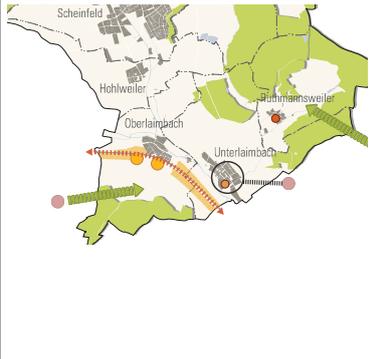


Potenziale: Gülle aus der Tierhaltung / Grünschnitt

- 2. Erweiterung Biogasanlage Scheinfeld (bei Bedarf)**
- Erweiterung der bestehenden Biogasanlage in der Kernstadt um einen zusätzlichen Fermenter (bei Bedarf / im Zuge der Erweiterung des Fernwärmenetzes)
 - Nutzung von Gülle aus der Tierhaltung / Grünschnitt
 - Kraft-Wärme-Kopplung, Einseitung von Strom in das öffentliche Netz

1 Punkte

INTERKOMMUNALE BIOGASNUTZUNG: FERNWÄRMENETZ UNTERLAIMBACH



- 3. Interkommunale Biogasnutzung: Fernwärmenetz Unterlaimbach**
- Anbindung OT Unterlaimbach an die Biogasanlage in Baudenbach
 - (Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft, Wirtschaftlichkeitsberechnung, Konzeption)

BÜRGERENERGIE



- 4. Bürgerenergie**
- Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage entlang der Bahnlinie (Standortermittlung, vorzugsweise südlich der Bahnlinie) als Bürgerenergieanlage
 - Einseitung in das öffentliche Netz
 - Erhöhung der kommunalen Wertschöpfung unter Beteiligung der Bürger

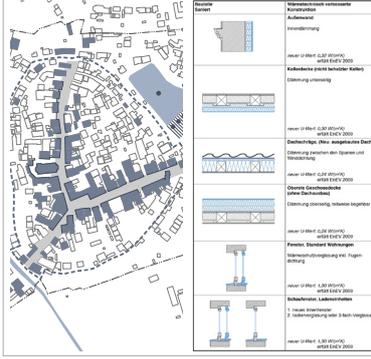
KANALWÄRMETAUSCHER / NAHWÄRMENETZ ALTSTADT



- 5. Kanalwärmetauscher/ Nahwärmenetz Altstadt**
- Wärmerückgewinnung aus dem kommunalen Abwasser zur Bereitstellung von Heizenergie für die angrenzenden Gebäude
 - Aufbau eines Nahwärmenetzes in der Altstadt, Einbindung einer Heizzentrale im Rathaus / Rathausinnenhof (z.B. Heizkessel, BHKW-Anlage)
 - (Konzeption, Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft, ggf. Anschluss einzelner großer Nutzereinheiten)
 - Umsetzung im Zuge einer notwendigen Kanalreparierung

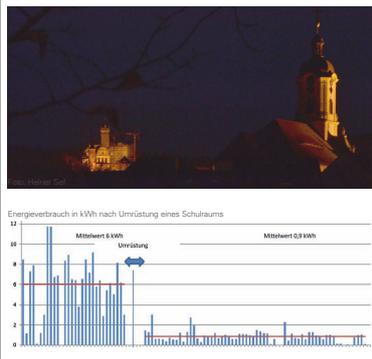
3 Punkte

LEITFADEN ENERGETISCHE ALTBAUSANIERUNG



- 6. Leitfaden energetische Altbausanierung**
- Erstellung eines Leitfadens zur stadtbildgerechten, energetischen Sanierung
 - Regelung zur Nutzung von Solaranlagen in der Altstadt
 - Empfehlungen zur Nutzung regenerativer Energien aufgrund örtlicher Potenziale (z.B. Wasser-Wasser-Wärmepumpen, Anbindung an ein mögliches Nahwärmenetz in der Altstadt, Kraft-Wärme-Kopplung)
 - Einbindung der Stadtwerke als Berater und Kooperationspartner
 - Förderwegweiser
 - Sanierungs- und Energieberatung

FORTSETZUNG DER ENERGETISCHEN OPTIMIERUNG DER STRASSENBELEUCHTUNG



- 7. Fortsetzung der energetischen Optimierung der Straßenbeleuchtung**
- Energetische Optimierung der bestehenden Straßenbeleuchtung durch sukzessiven Austausch der Leuchtenköpfe, mittel- / langfristig Umstellung auf LEDs (in Kombination mit der Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes)
 - Umrüstung der Innenbeleuchtung in öffentlichen Gebäuden (z.B. Rathaus, Schule), Einbau von Bewegungsmeldern (bereits in Planung / Durchführung)

ENERGETISCHES ALTSTADTQUARTIER



- 8. Energetisches Altstadtquartier**
- Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes im Zusammenhang mit einer Fernstudie z.B. für das Stadtkare Krotzenstraße - Lange Gasse
 - Im Mittelpunkt stehen folgende Aspekte: Energetische Situation des Quartiers, Maßnahmenschlüsse, Gebäudebestand, Nahwärmeversorgung, Mobilität, Öffentlichkeitsarbeit, Förderprogramme für Immobilieneigentümer, Weiteres Vorgehen
 - Einbindung der Stadtwerke als „Partner“ und Berater

1 Punkte

„SCHEINFELD (ELEKTRO-) MOBIL“



- 9. „Scheinfeld (Elektro-) mobil“**
- Einrichtung eines Bürgerbusses zur Anbindung der Ortschaften an die Kernstadt
 - Verbesserung der Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen und öffentlicher Einrichtungen
 - Stärkung der Anbindung an den Bahnhof Markt Bibart
 - Stärkung der Anbindung an Schloss und Kloster
 - Nachhaltiger Modal-Split



2 Punkte

„RENT - E - BIKE“



- 10. „Rent - e - bike“**
- Erstellung eines e-Bike Konzeptes zur Förderung der Elektromobilität und Stärkung der touristischen Angebote („Sportlich entspannt durch den Naturpark Steigerwald“)
 - Stärkung der Anbindung an den Bahnhof Markt Bibart
 - Stärkung der Anbindung an Schloss und Kloster
 - Etablierung von Verleih- und Ladestationen
 - Einbindung in Tourismuskonzept und Stadtmarketing

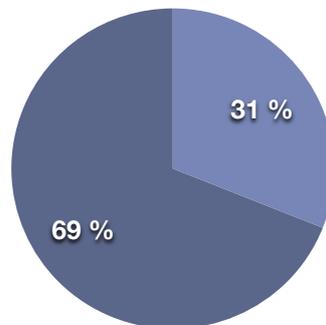
1 Punkte

Mitwirkung

Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Scheinfeld wurde eine Befragung der Grundstückseigentümer durchgeführt. Ermittelt wurden u.a. Ausstattungsstandart der Gebäude, Wohnsituation sowie Veränderungs- und Veräußerungsbereitschaft. Die Ergebnisse sind im Folgenden festgehalten.

Mitwirkungsbereitschaft

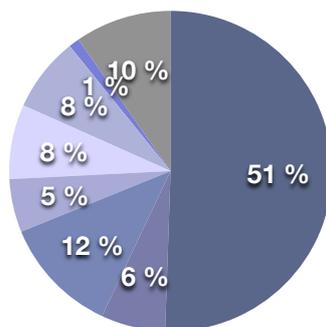
Im Zuge der Befragung wurden insgesamt 143 Fragebögen im Altort verteilt. Der Rücklauf lag bei 89 Fragebögen, dies entspricht einer Rücklaufquote von 69 %. Die überdurchschnittliche Teilnahmebereitschaft ist auf die persönliche Durchführung der Befragung durch die Kommune zurück zu führen.



- teilnahmebereit
- nicht teilnahmebereit

Baujahr der Hauptgebäude

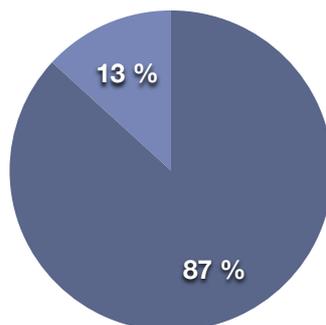
Über die Hälfte der Gebäude sind vor 1900 erbaut worden und prägen das Stadtbild bis heute. Knapp ein Fünftel des Gebäudebestandes entstand bis zum Ende des zweiten Weltkrieges. Nur etwa ein Viertel der Gebäude wurde nach 1945 errichtet.



- vor 1900
- 1900 - 1918
- 1919 - 1945
- 1946 - 1970
- 1971 - 1990
- 1991 - 2000
- nach 2000
- k.A.

Gebäudeleerstand

Die Auswertung ergab eine 87 %ige Nutzung der Gebäude im Untersuchungsgebiet. Demnach sind 13 % der Gebäude vollständig oder teilweise ungenutzt.

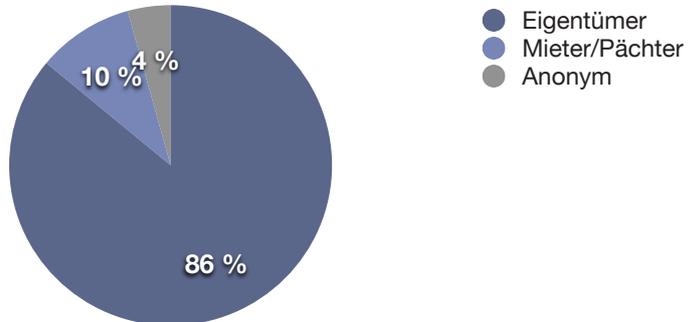


- vollständig genutzte Gebäude
- Leerstand/Teilleerstand

Gebäude und Grundstück

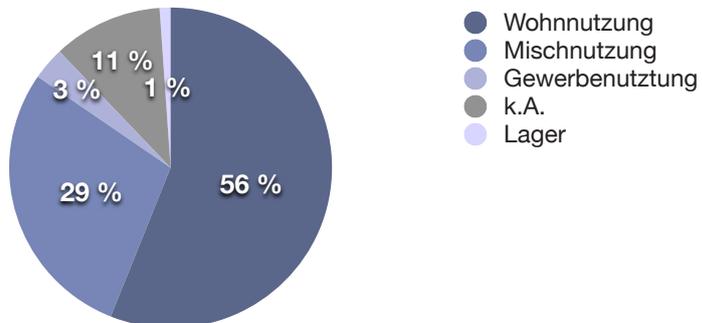
Eigentumsstruktur

86 % der Bewohner sind Eigentümer.
10 % der Wohnungen und Gewerbe-/Lagerflächen werden von Mietern genutzt.



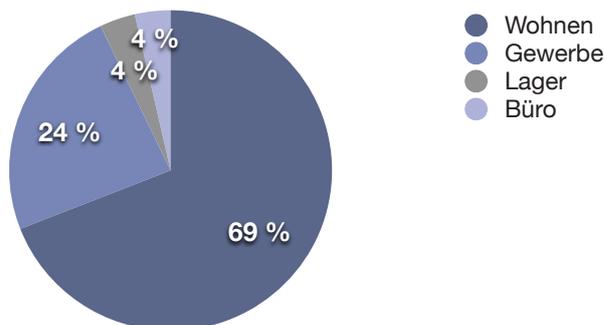
Gebäudenutzung

Die häufigste Nutzung ist die Wohnnutzung. Eine Mischnutzung (geteilte Nutzung von z.B. Wohnen und Gewerbe) ist zu ca. einem Drittel für alle Gebäude gegeben. Eine ausschließliche Gewerbenutzung sowie Lagernutzung ist in Scheinfeld eine Ausnahme.



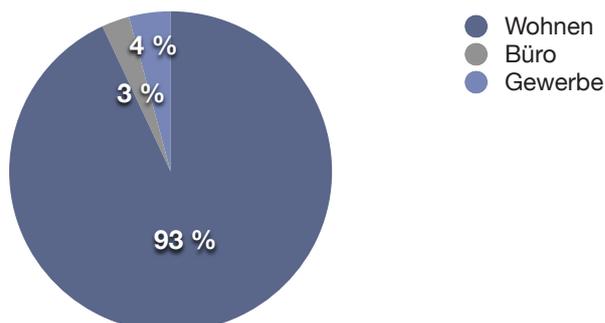
Nutzung im Erdgeschoss

Ca. 70 % der Erdgeschosse dient der Wohnnutzung, ca. ein Drittel wird gewerblich genutzt (Einzelhandel mit dazugehörigen Lagerräumen oder Dienstleistung).



Nutzung im Obergeschoss

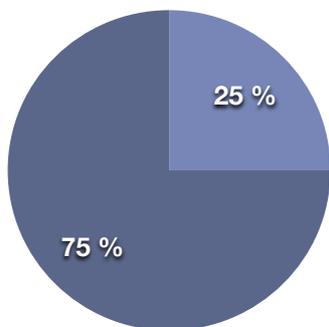
Für die Obergeschosse zeichnet sich eine deutliche Wohnnutzung ab. Büro und Gewerbebetriebe stellen die Ausnahme dar, was zu begründen ist mit der mangelnden Erreichbarkeit / Zugänglichkeit, insbesondere für Laufkundschaft.



Gebäude und Grundstück

Barrierefreiheit im Erdgeschoss

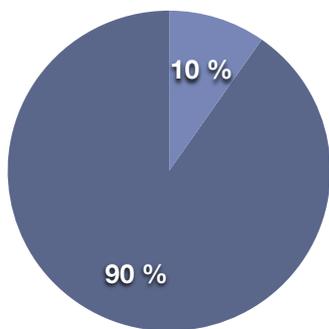
Die Nutzungseinheiten im Erdgeschoss sind zu drei Vierteln nicht barrierefrei.



- Barrierefreie Wohnungen
- Nicht barrierefreie Wohnungen

Barrierefreiheit im Obergeschoss

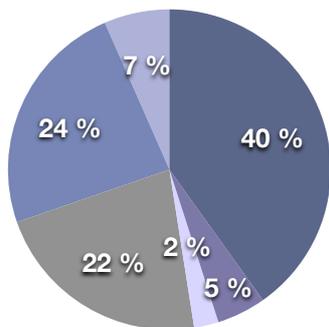
Die Nutzungseinheiten im Obergeschoss sind ebenfalls zum Großteil nicht barrierefrei. Im Hinblick auf die derzeitige Überalterung der Gesellschaft besteht hier wesentlicher Handlungsbedarf.



- Barrierefreie Wohnungen
- Nicht barrierefreie Wohnungen

Oberflächengestaltung von Freiflächen auf dem Grundstück

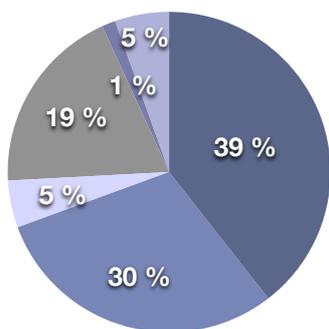
Der Großteil der, nur in geringem Umfang vorhandenen privaten Freiflächen, sind Rasenflächen, gefolgt von Pflaster- und Betonflächen. Kies, Asphalt und andere Bodenbeläge finden sich dagegen deutlich seltener.



- Rasen
- Kies
- Asphalt
- Beton
- Pflaster
- andere

Freiflächennutzung

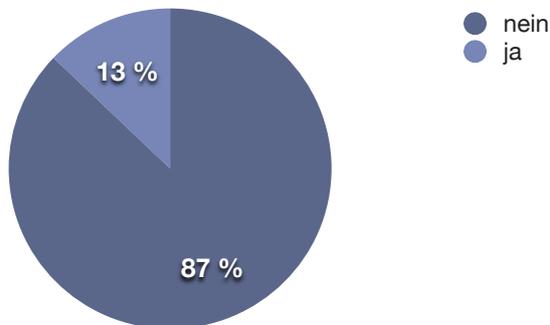
Der größte Teil der Freiflächen wird als Garten genutzt. Fast ein Drittel dient als Stellplatzfläche. Ein Fünftel wird als allgemeine Abstellfläche genutzt.



- Garten
- Parken
- Gewerbe
- Abstellfläche
- ungenutzt
- andere

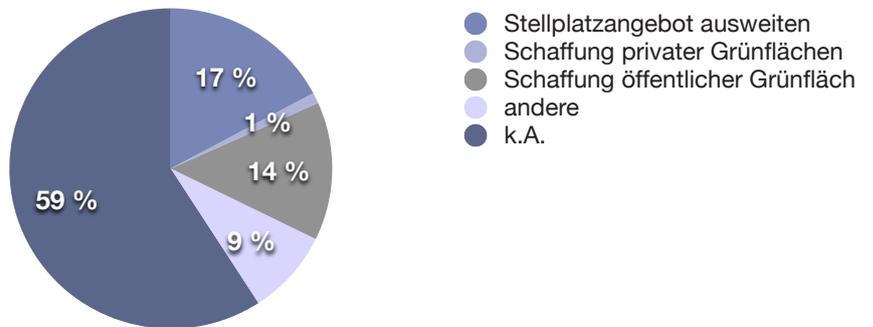
Bereitschaft Versiegelte Flächen zu öffnen

Die Befragung ergab, dass nahezu 90 % der Teilnehmer versiegelte Freiflächen nicht wieder öffnen wollen oder können.



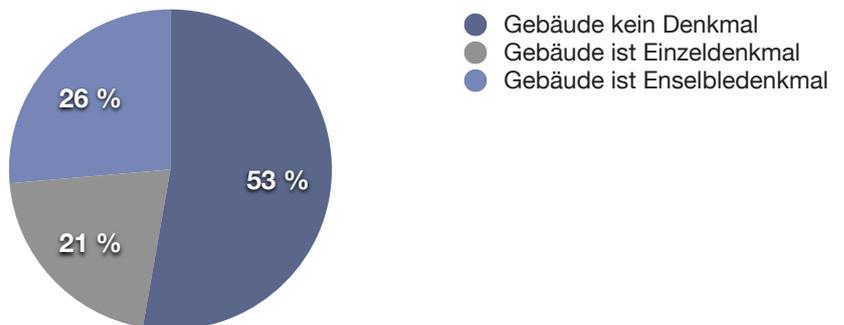
Maßnahmen zur Steigerung des Immobilienwertes

17 % der Befragten gaben an, dass ein erweitertes Stellplatzangebot den Wert ihrer Immobilie steigern könnte. Fast ein Sechstel hält die Schaffung von öffentlichen Grünflächen für die beste Wertsteigerung.



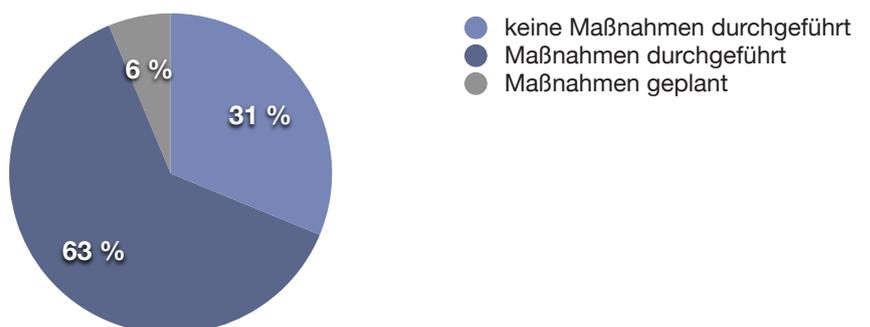
Denkmalverteilung

Fast die Hälfte der Befragten gab an, dass ihr Wohnhaus entweder in die Liste der Einzel- oder Ensembledenkmäler aufgenommen ist.



Denkmalsanierung

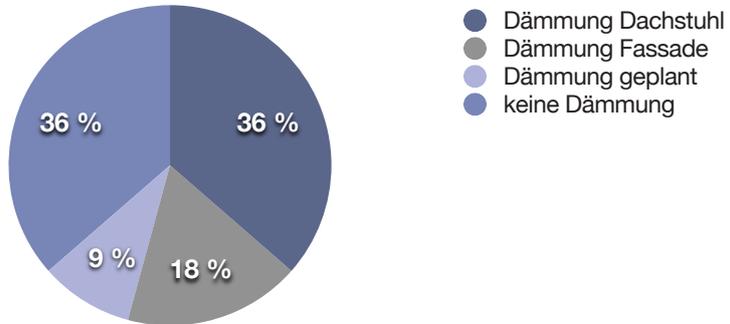
Fast zwei Drittel der Eigentümer von Einzel- und Ensembledenkmälern haben innerhalb der letzten 20 Jahre Maßnahmen zur Pflege des Denkmalcharakters durchgeführt. Ein Drittel der Eigentümer hat weder Maßnahmen in den letzten 20 Jahren durchgeführt bzw. plant diese in den nächsten 5 Jahren.



Technische Gebäudeausstattung und Modernisierungsplanung

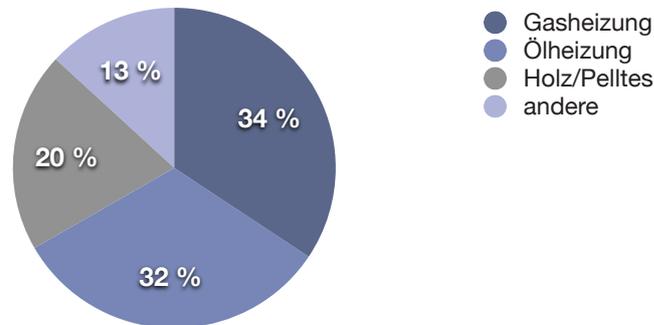
Wärmedämmung

Über ein Drittel der Befragten gab an, eine Dachdämmung vorgenommen zu haben. Bei etwa einem Fünftel der Häuser ist die Fassade gedämmt, fast 10% planen eine Wärmedämmung. Bei etwa einem Drittel wird keine Dämmung vorgesehen.



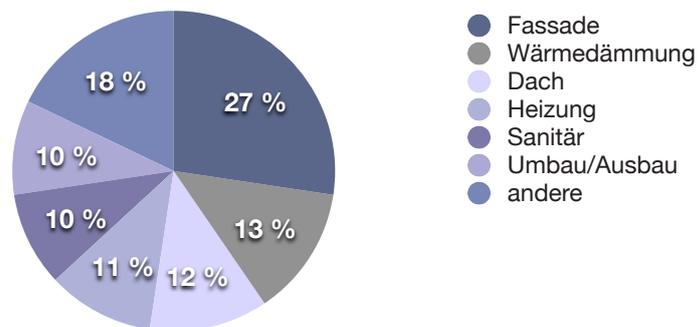
Heizungsart

Fast drei Viertel der Gebäude im Untersuchungsgebiet werden über fossile Brennstoffe beheizt. Regenerative Energien nehmen dementsprechend zur Wärmeerzeugung eine untergeordnete Rolle ein. Ca. 8 % der Befragten verfügen über Anlagen zur Gewinnung solarer Energien. Die Zentralheizung ist in ca. einem Drittel der Haushalte vorhanden.



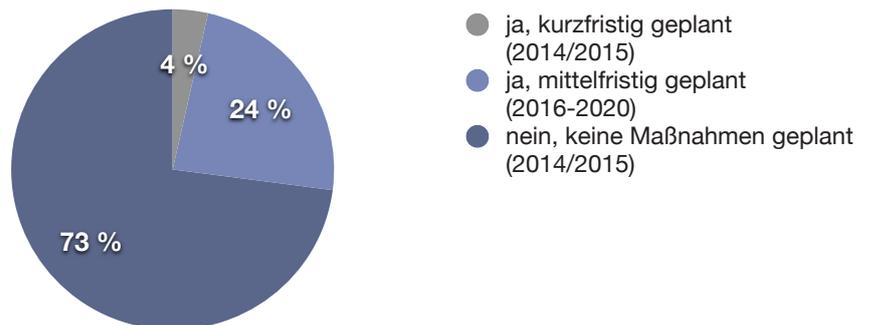
Geplante Baumaßnahmen

Geplante Baumaßnahmen beziehen sich zu fast einem Drittel auf die Fassade. 13 % der Maßnahmen richten sich auf eine effizientere Wärmedämmung. Fast zu gleichen Teilen werden Dach-, Sanitär-, Heizungs- und andere Um- /Ausbaumaßnahmen geplant.



Planungszeitraum

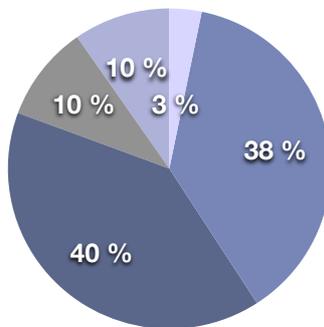
Die Mehrheit der Befragten gibt an, für die nahe und mittlere Zukunft keine Modernisierungsmaßnahmen zu planen. 4 % befinden sich bereits im Realisierungszeitraum, weitere 24 % setzen Planungen bis 2020 in die Tat um.



Stellplatzangebot, Stellplatzbedarf, Verkehr

Stellplatzsituation in der Innenstadt

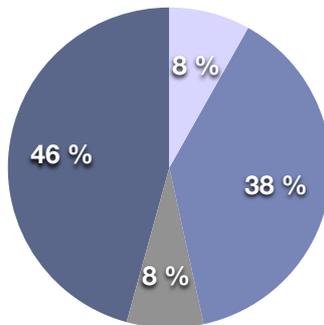
Der Anteil der Befragten die die Stellplatzsituation als eher gut bzw. eher schlecht einschätzen ist nahezu gleich groß.



- sehr gut
- eher gut
- eher schlecht
- sehr schlecht
- k.A.

Eigene Stellplätze

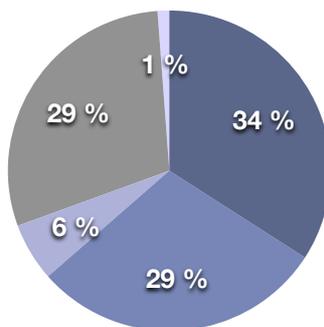
Fast die Hälfte der Eigentümer gibt an, zum parkieren private Freiflächen zu nutzen. Fast 40 % nutzen hierfür eine Garage. Deutlich seltener wird hierzu ein Carport genutzt. Ca. 8 % verfügen über keine privaten Stellplätze auf privatem Grund.



- keine privaten Stellplätze
- Garage
- Carport
- auf Freiflächen

30 min. Parkdauer - Innenstadt

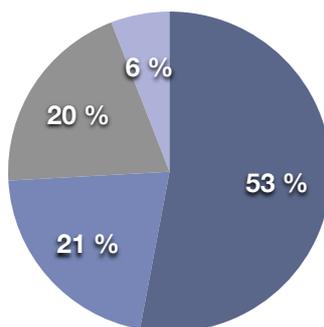
Die auf 30 Minuten limitierte Parkdauer in der Innenstadt lehnt unter derzeitigen Bedingungen etwa ein Drittel der Befragten ab. Über die Hälfte der Anwohner wünschen sich schärfere Kontrollen bei einer Änderung des verfügbaren Zeitfensters.



- nein
- ja, Zeitänderung
- Teilbereiche
- Überwachung
- ja

Verkehrsberuhigung - Innenstadt

Über die Hälfte der Anwohner lehnt eine Verkehrsberuhigung der Innenstadt ab. Etwa ein Fünftel wünscht sich eine geänderte Verkehrsführung. Etwa ebenso viele würden die Einführung von Einbahnstraßen begrüßen. Die Minderheit ist für eine Sperrung des Autoverkehrs.

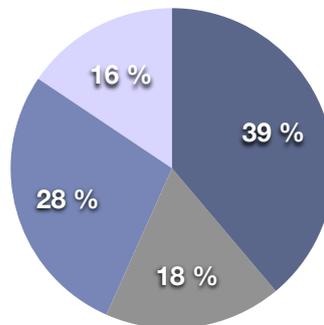


- nein
- ja, geänderte Verkehrsführung
- ja, Einführung Einbahnstraßen
- ja, Sperrung Autoverkehr

Altstadtleben

Bürgerbus

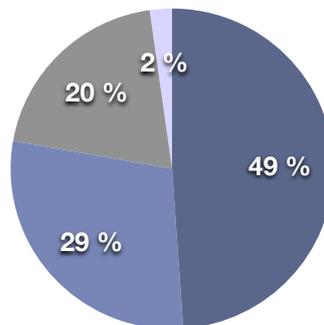
Die Einführung eines Bürgerbusses lehnen 40 % der Befragten ab. Knapp ein Fünftel würde diesen kostenlos nutzen. Ein weiteres Drittel wäre bereit bis zu 2 Euro pro Fahrt zu bezahlen, und 16 % der Anwohner würden diese Maßnahme preisunabhängig gutheißen.



- nein
- ja, kostenlos
- ja, bis 2 EUR
- ja, in jedem Fall

Attraktive Fußwege und Plätze

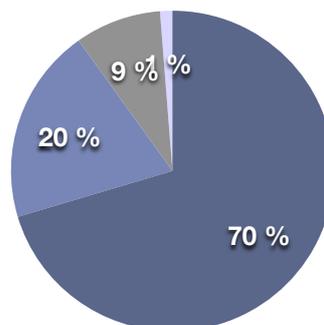
Mehr als drei Viertel der Befragten würden eine Umgestaltung von Fußwegen und Plätzen begrüßen. Besonders häufig genannte Gestaltungsdefizite befinden sich laut Umfrage in der Kirchstraße und in der Würzburger Straße.



- ja, sicher
- ja, eher schon
- nein, eher nicht
- nein, sicher nicht

Barrierefreie Fußwege und Plätze

Ein noch deutlicheres Ergebnis liefert die Frage nach barrierefreier Raumgestaltung. 90 % der Anwohner halten dies für wichtig.

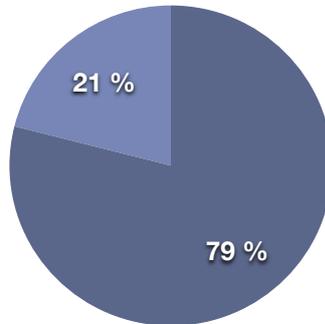


- ja, sicher
- ja, eher schon
- nein, eher nicht
- nein, sicher nicht

Mitwirkungsbereitschaft

Veräußerungsbereitschaft

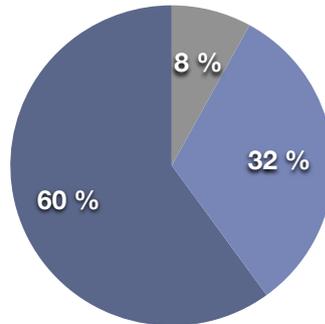
Fast 80 % der Befragten sind nicht bereit ihr Grundstück bei städtebaulicher Neuplanung zu veräußern. Dagegen ist etwa ein Fünftel mehr oder weniger (Skala 1-4) verkaufsbereit.



- grundsätzlich abgeneigt
- mehr oder weniger verkaufsbereit

Veräußerungsform

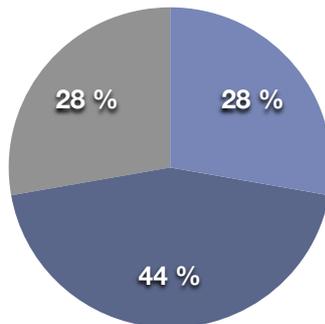
Bei 60 % derer, die grundsätzlich einem Verkauf nicht abgeneigt sind, ist die Kooperationsbereitschaft vom Planungsvorhaben der Stadt abhängig. Etwa ein Drittel ist in jedem Fall bereit die jeweilige Liegenschaft komplett zu veräußern, weitere 8 % würden einem Grundstückstausch zustimmen.



- Tausch gegen gleichwertiges Grundstück
- Verkauf des gesamten Grundstücks
- abhängig von Planung der Stadt

Verkaufszeitraum

Die Veräußerungsbereitschaft vorausgesetzt, würden 44 % der Befragten Ihr Grundstück mittelfristig zur Verfügung stellen. Etwa ein Drittel der Eigentümer kann sich kurzfristig, ein weiteres Drittel langfristig eine Veräußerung Ihres Grundstücks vorstellen.



- kurzfristig (2014/15)
- mittelfristig (bis 2020)
- langfristig (nach 2020)

ANHANG

Quellenverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.) (2014)
Statistik kommunal 2013 (Scheinfeld / Neustadt a.d.Aisch/ LK Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim).
München: ohne Verlag

Bayrisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.)
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (2013)

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg.) (2014)
Denkmalliste und Denkmaltopographie.
München: ohne Verlag

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm:
▪ „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ (2011).
▪ „Städtebaulicher Denkmalschutz“.
▪ „Stadtumbau West“.

Deutsche Zentrale für Tourismus e.V. (DZT) (Hrsg.) (2012)
Qualitätsmonitor Deutschland-Tourismus.
Wissenschaftliche Betreuung und operative Umsetzung: dwif – Consulting GmbH

BMVBS (Hrsg.) mit folgenden Veröffentlichungen:
▪ Das Quartier im Blick – Energetische Erneuerung im Städtebaulichen Denkmalschutz. (2012)
Berlin, Bonn: Ohne Verlag
▪ Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. (2013)
Berlin, Bonn: Ohne Verlag
▪ Jugend macht Stadt. (2010)
Berlin, Bonn: Ohne Verlag
▪ Städtebaulicher Denkmalschutz - Programmstrategie. (2010)
Berlin, Bonn: Ohne Verlag

Gatterer, Harry / Rützler, Hanni (2014). Hotel der Zukunft.
Wien: Zukunftsinstitut Österreich GmbH (Hrsg.)

Landratsamt Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim (Hrsg.) (2013)
Bodenrichtwertkarte der Stadt Scheinfeld.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.)
mit folgenden Veröffentlichungen:

- Straßeninformationssystem - Abschnittsnummernkarte (2013).
- DTV-Werte aus den Straßenverkehrszählungen (2010).

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.)

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (2010)
Ziele der Raumordnung - Karte 3 Landschaft und Erholung

Spehl, Harald (Hrsg.) (2011)
Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen.
E-Paper der ARL Nr. 12, Hannover.

Internetquellen:

Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
Broschüren und Fachinformationen zur Städtebauförderung.
URL: <http://www.stmi.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/veroeffentlichungen/index.php> (Stand: 25.11.2014)

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
URL: <https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal> (Stand: 25.11.2014)

Bayerisches Landesbibliothek Online
URL: <http://www.bayerische-landesbibliothek-online.de> (Stand: 25.11.2014)

Geoportal Bayern - Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
URL: <https://geoportal.bayern.de/geodatenonline> (Stand: 25.11.2014)

Stadt Scheinfeld
URL: <http://www.scheinfeld.de/buergerservice> (Stand: 25.11.2014)
Gewerbeflächen Scheinfeld
URL: <http://www.sisby.de/de/Gewerbeflaeche/index.jsp?gkz=09575161>
(Stand: 25.11.2014)

ANHANG

Quellenverzeichnis

Abbildungsnachweis:

Folgende Abbildungen unterliegen den Lizenzbedingungen Attribution-ShareAlike 3.0 Unported (CC BY-SA 3.0):

Abb. 1: Worms- BIZ-Schüler-Parkplatz

URL: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Worms-_BIZ-Schüler-Parkplatz_25.9.2007.jpg?uselang=de

(Stand: 25.11.2014)

Abb. 2: Treuchtlingen - Fossa Carolina, Infostelen

http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Treuchtlingen_-_Fossa_Carolina,_Infostelen.JPG (Stand: 25.11.2014)

Abb. 3: München U-Bahn Galerie

URL: <http://www.fotocommunity.de/pc/pc/display/12609427> (Stand: 25.11.2014)

Abb. 4: NSG Laßbrook

http://commons.wikimedia.org/wiki/File:NSG_Laßbrook.JPG?uselang=de (Stand: 25.11.2014)

Abb. 5: Solarfeld Erlasee

URL: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Solarfeld_Erlasee,_1.jpg (Stand: 25.11.2014)

Abb. 6: Enercity_Stammestraße_105_Hannover_Straßenlaternen

URL: http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/f/fa/Enercity_Stammestraße_105_Hannover_Straßenlaternen.jpg?uselang=de (Stand: 25.11.2014)

Abb. 7: E-Bike-Ladestation_am_Dorfplatz / Photo: © Dietmar Rabich

URL: <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode> (Stand: 25.11.2014)

