



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
mit vorbereitenden Untersuchungen

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH

Huttenstraße 4
97072 Würzburg

T 0931 - 7940778 - 11
F 0931 - 7940778 - 20
info@schirmer-stadtplanung.de
www.schirmer-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Johannes Klüpfel, Dipl.-Ing. (FH)
Martin Gebhardt, M.Sc.
Melanie Römer, M.Sc.
Laura Fischer, B.Ing.

wgf

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

T 0911 - 94603 - 0
F 0911 - 94603 - 10
info@wgf-nuernberg.de
www.wgf-nuernberg.de

Bearbeitung:
Sigrid Ziesel, Dipl.-Ing. (TU)
Sandra Zimmermann, Dipl.-Ing. (TU)

Februar 2025
Im Auftrag der Stadt Münnerstadt



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Dieses Projekt wird mit Mitteln des Bundes und
des Freistaats Bayern gefördert.

Salm & Stegen | Geographen und Stadtplaner

Kellerstraße 6A
96117 Memmelsdorf

T 0951 - 509829 - 14
F 0951 - 509829 - 15
salm@salm-stegen.de
www.salm-stegen.de

Bearbeitung:
Dr. Volker Salm, Dipl.-Geograph und Stadtplaner

R + T Verkehrsplanung

Julius-Reiber-Straße 17
64293 Darmstadt

T 06151 / 2712 0
F 06151 / 2712 20
darmstadt@rt-verkehr.de
www.rt-verkehr.de

Bearbeitung:
Tobias Franke, Dipl.-Ing.

Abbildungen

Schrägluftbild Titelseite: Stadt Münnerstadt
Schrägluftbild Kapitelseiten: Stadt Münnerstadt
Porträt Erster Bürgermeister Kastl: Stadt Münnerstadt
Abbildungen Kapitel 1-8, soweit nicht anders benannt:
Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH, WGF Landschaft
Kapitel 9: Salm & Stegen

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Münnerstadt befindet sich in einer wichtigen Phase seiner Entwicklung. Mit einer historischen Altstadt und zehn eigenständigen Ortsteilen stehen wir vor der Aufgabe, die Stärken einer Flächengemeinde zu nutzen und gleichzeitig die Herausforderungen moderner Stadtentwicklung zu bewältigen.

Die Grundlagen hierfür wurden mit dem Gemeindeentwicklungskonzept (GEK), dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gelegt. Diese Konzepte bieten konkrete Ansätze, um Münnerstadt als Wohn-, Bildungs- und Lebensstandort weiterzuentwickeln. Sie adressieren zentrale Themen wie die Sicherstellung der Daseinsvorsorge, den Ausbau moderner Infrastruktur und die nachhaltige Nutzung unserer Ressourcen.

Die Größe unseres Stadtgebiets und die Entfernungen zwischen den Ortsteilen stellen eine besondere Herausforderung dar, eröffnen uns aber auch Chancen. Die Zusammenarbeit zwischen den Ortsteilen in Vereinen, Feuerwehren und anderen Initiativen stärkt das Gemeinschaftsgefühl und schafft Synergien, die wir weiter fördern möchten.

Wichtige Projekte stehen bevor: Der Ausbau von Kinderbetreuungsangeboten, die geplante Nutzung des ehemaligen BBZ als Bildungs-Campus und der Windpark „Bildhäuser Forst“ sind nur einige Beispiele. Besonders die Energiewende eröffnet uns langfristige Möglichkeiten, nicht nur ökologische Verantwortung zu übernehmen, sondern auch finanzielle Spielräume für weitere Investitionen zu schaffen.

Für die Bewältigung der anstehenden Aufgaben braucht es ein gemeinsames Handeln aller am Entwicklungsprozess beteiligten Personen, Institutionen und Gremien. In den vergangenen Jahren haben auch Sie Ihre Anregungen und Vorschläge in einen moderierten Planungsprozess eingebracht. Allen Bürgerinnen und Bürgern, die daran mitgewirkt haben, ebenso wie den Planungsbüros, Fördergebern, der Verwaltung und allen Mitgliedern des Stadtrates möchte ich an dieser Stelle herzlich danken.

Diese Konzepte sind kein Endpunkt, sondern der Beginn eines fortlaufenden Prozesses. Stadtentwicklung bedeutet, flexibel auf neue Herausforderungen zu reagieren und gemeinsam Lösungen zu finden. Dabei bleibt der Dialog mit Ihnen, den Bürgerinnen und Bürgern, zentral.



Ich lade Sie ein, sich weiterhin aktiv an der Gestaltung der Zukunft Münnerstadts zu beteiligen. Gemeinsam können wir die Weichen für eine lebenswerte, moderne und zukunftsfähige Stadt stellen.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Kastl'.

Münnerstadt, im Februar 2025
Michael Kastl
Erster Bürgermeister
der Stadt Münnerstadt

Inhalt

	Einleitung	6
	Anlass der Planung	6
	Methode	7
	Beteiligungskonzept	8
1	Rahmenbedingungen und regionale Einordnung	10
	Landesentwicklungsprogramm	12
	Regionalplan	13
	Lage und Bedeutung der Stadt	14
	Flächennutzungsplan	16
	Bestehende Planungen und Konzepte	17
2	Basisanalysen Gesamtstadt	20
	Demographie und Haushalte	22
	Wohnraumbedarf	28
	Arbeitsmarkt und Wirtschaft	32
	Erhebung der Innenentwicklungspotenziale	36
	Monitoring und Evaluation	38
3	Kernstadt Münnerstadt	40
	Räumlicher Bestand	42
	Baustruktur	44
	Öffentliche, soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen	46
	Landschaft und Umwelt	48
	Erschließung	50
	Übergeordnetes Leitbild Kernstadt	52
4	Projekte und Maßnahmen Kernstadt	56
	Handlungsfelder und Projekte	58
	Handlungsfeld Wohnen und Innenentwicklung	60
	Handlungsfeld Umwelt, Landschaft, Energie und Klima	62
	Handlungsfeld Soziale Infrastruktur	63
	Handlungsfeld Versorgung und Einzelhandel	66
	Handlungsfeld Verkehr und Mobilität	67
5	Altstadt Münnerstadt (VU)	68
	Räumlicher Bestand	70
	Planungsrechtlicher Bestand	72
	Bestehende Planungen	73
	Stadtbild	74
	Baustruktur	76
	Geschossigkeit	78
	Gebäudezustand	80

	Nutzungsgefüge	82
	Grün- und Freiflächen	84
	Erschließungsflächen	86
	Versiegelung	88
	Grundflächenzahl GRZ II	90
	Geschossflächenzahl GFZ	92
	Eigentumsverhältnisse	94
	Mobilität und Verkehr	96
6	Bewertung der städtebaulichen Situation (VU)	98
	Die Stärken im Untersuchungsgebiet	100
	Die Schwächen im Untersuchungsgebiet	104
7	Entwicklungsziele (VU)	108
	Entwicklungsleitbild Altstadt	110
8	Projekte und Maßnahmen (VU)	118
	Städtebauliches Rahmenkonzept	118
	Maßnahmenübersicht nach Handlungsfeldern.....	120
	Übergeordnete Maßnahmen zum Klimaschutz	124
	Handlungsfeld Wohnen und Innenentwicklung.....	126
	Handlungsfeld Versorgung und Einzelhandel	131
	Handlungsfeld Stadtbild und öffentlicher Raum	132
	Handlungsfeld Kultur, Freizeit und Tourismus	140
	Handlungsfeld Umwelt, Landschaft, Energie und Klima	142
	Handlungsfeld Verkehr und Mobilität	143
	Projekt- und Maßnahmenkatalog, Kostenübersicht	146
9	Stadtumbau- und Sanierungsgebiete (VU)	150
	Vorhandene Sanierungsgebiete	150
	Verfahrenswahl mit Begründung	152
	Sanierungsgebiet Altstadt	153
	Aufhebung Sanierungsgebiet Alter Bahnhof mit Umfeld	154
	Stadtumbaugebiet Münnersstadt Kernstadt	155
	Abgrenzungsvorschlag Gebietskulissen.....	158
	Muster: Aufhebungssatzung Sanierungsgebiet Alter Bahnhof mit Umfeld	159
10	Anhang Bürgerdialog (separates Dokument)	
	Auftaktveranstaltung (GEK+ISEK)	
	Online-Bürgerbeteiligung mypinion (GEK+ISEK)	
	Dorfwerkstätten (GEK)	
	Zukunftswerkstatt (ISEK)	
	Themenwerkstätten (GEK)	
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (ISEK)	

Anlass der Planung

Die Ausgangslage

Die Stadt Münnerstadt blickt auf eine lange Geschichte zurück, die heute vor allem in der Altstadt durch die mittelalterliche Siedlungsentwicklung sichtbar ist. Die verschiedenen baulichen und verkehrlichen Strukturen sowie der umgebende Landschaftsraum formen das Stadtbild, geben Orientierung und setzen Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung.

Die zukünftige Entwicklung der Stadt soll im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet werden.

Seit 1972 bildet Münnerstadt mit insgesamt 19 Gemeindeteilen die heutige Kommune Münnerstadt.

Entwicklungsperspektiven der Stadtteile sollen parallel in einem Gemeindeentwicklungskonzept aufgezeigt werden.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept mit vorbereitenden Untersuchungen (ISEK mit VU)

Um die Qualitäten insbesondere der historischen Altstadt zu sichern und kontinuierlich weiterzuentwickeln, ist Münnerstadt bereits in der Stadtsanierung tätig und wird durch die Städtebauförderung mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern unterstützt. Um eine nachhaltige Entwicklung auch zukünftig zu gewährleisten, bedarf es

einer Überprüfung der bisher definierten Entwicklungsziele sowie einer zukunftsgerichteten Fortschreibung.

Vor diesem Hintergrund beschloss der Stadtrat die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit vorbereitenden Untersuchungen (ISEK mit VU).

Gemeindeentwicklungskonzept (GEK)

Mit dem Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) soll die Grundlage für eine Strukturverbesserung für die Stadtteile der Stadt Münnerstadt geschaffen werden. Dabei werden die folgenden Stadtteile im Konzept betrachtet:

- Althausen
- Brünn
- Burghausen
- Fridritt
- Großwenkheim
- Kleinwenkheim
- Reichenbach
- Seubrigshausen
- Wermerichshausen und
- Windheim.

Ausdrücklich ausgenommen in der Konzepterstellung ist der Bereich der Kernstadt und Altstadt Münnerstadt, die im Rahmen des ISEK mit VU behandelt werden.

In den Stadtteilen Wermerichshausen, Seubrigshausen und Reichenbach bestehen seit 2019 in den Ortskernen bereits Sanierungsgebiete.

Das GEK ist als interdisziplinäre Aufgabenstellung definiert und soll mit finanzieller und fachlicher Unterstützung durch das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken (ALE) erstellt werden.



Zwei Planungskonzepte auf drei Planungsebenen

Die parallele Erarbeitung der beiden Entwicklungskonzepte erfolgt auf den drei Planungsebenen Gesamtstadt, Kernstadt und Altstadt.

Ein gemeinsames Vorgehen

Im Rahmen beider Konzepte wird im Rahmen einer Potenzialanalyse die Bestandssituation untersucht und Stärken und Schwächen ermittelt, darauf aufbauend Leitlinien und Ziele formuliert, deren Erreichung durch ein Handlungskonzept mit abgestimmten Projekten und Maßnahmen erreicht werden soll.

Unterschiedliche Inhalte und Bearbeitungstiefen

Während die Ergebnisse des ISEK mit VU in einem Rahmenkonzept für die Altstadt münden, werden für das GEK Ortssteckbriefe für jeden Stadtteil erarbeitet, die jeweils Bestandssituation, Potenzialanalysen sowie Ziele, das Maßnahmenkonzept und eine Projekt- und Maßnahmenübersicht beinhalten.

Beteiligungskonzept

Beiden Konzepten gemein ist die intensive Einbindung der Bürgerschaft in die Erarbeitung. Neben einer gemeinsamen Auftaktveranstaltung fand im Rahmen des ISEK eine Zukunftswerkstatt statt und im GEK jeweils 3 Dorf- und Themenwerkstätten.

Zudem erfolgte eine Online-Bürgerbeteiligung, bei der weitere knapp 800 Beiträge gesammelt werden konnten. In einer gemeinsamen Abschlussveranstaltung wurden der Bürgerschaft die Ergebnisse präsentiert, womit der Startschuss für die Umsetzungsphase erfolgte.

Interdisziplinäres Planungsteam

Durch die parallele Erarbeitung der Konzepte durch ein interdisziplinäres Team aus den Bereichen der Stadt- und Regionalplanung, Architektur, Landschaftsplanung und -architektur, Geographie und Verkehrsplanung kann ein effizientes und zielführendes Verfahren gewährleistet werden.

Beteiligungskonzept



Beteiligungskonzept



Gemeinsame Auftaktveranstaltung im Rahmen des GEK und des ISEK



Bürgerwerkstatt ISEK Münnerstadt



Fachgespräche ISEK Münnerstadt



Rahmenbedingungen und regionale Einordnung



Landesentwicklungsprogramm
Regionalplan
Lage und Bedeutung der Stadt
Flächennutzungsplan
Bestehende Planungen und Konzepte

RAHMENBEDINGUNGEN UND REGIONALE EINORDNUNG

Landesentwicklungsprogramm

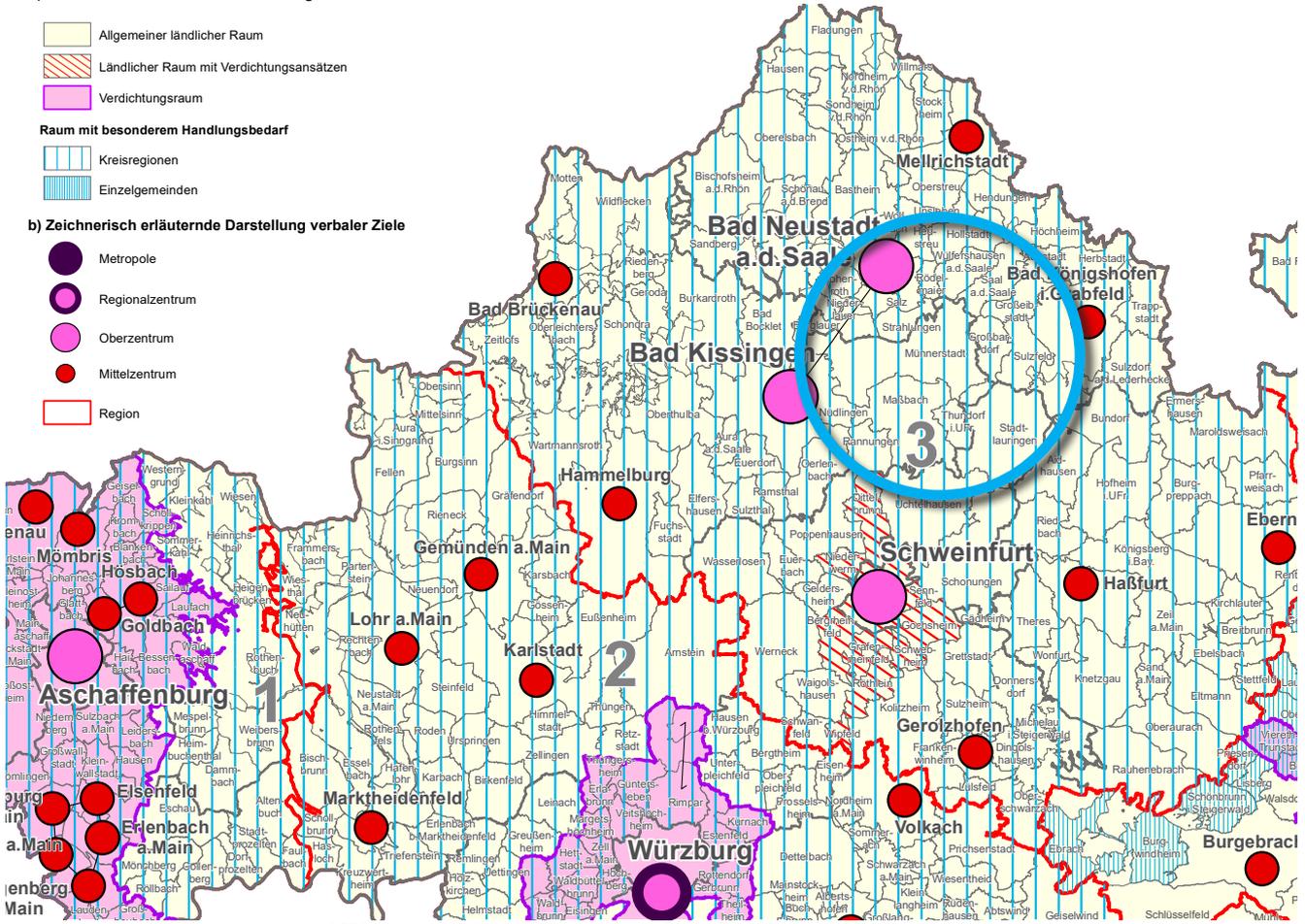
I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Region



Ausschnitt Strukturkarte aus dem LEP 2023 „Anhang 2, Strukturkarte, Stand: 01. Juni 2023

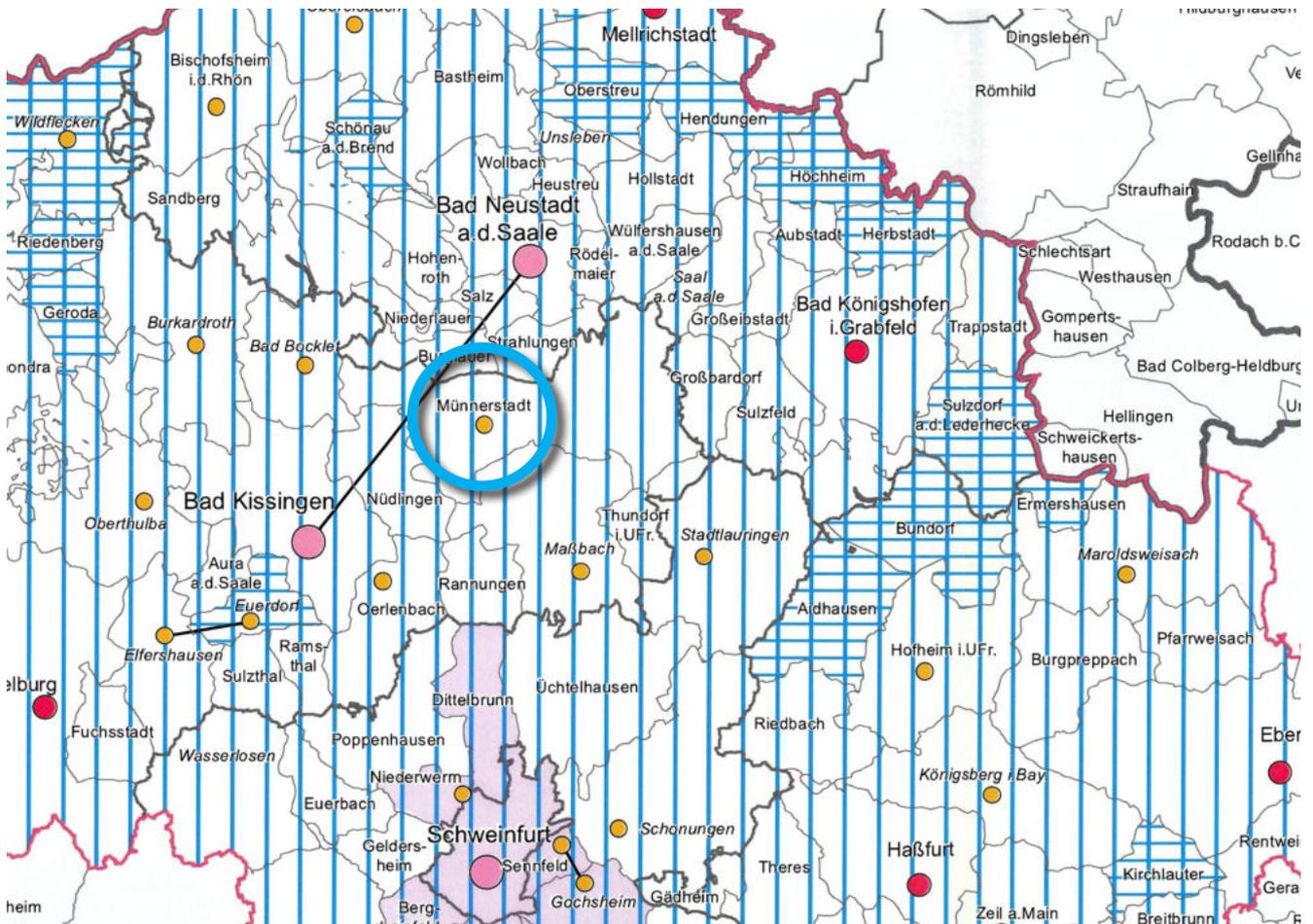
Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie; Landesentwicklungsprogramm Bayern.

Landesentwicklungsprogramm

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) liegt die Stadt M \ddot{u} nn \ddot{e} rstadt im allgemeinen ländlichen Raum in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Bad Neustadt an der Saale und Bad Kissingen. Das übergeordnete Ziel des Programms ist es, den ländlichen Raum so zu entwickeln, dass er als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und

weiter ausgebaut werden kann. Dies umfasst den Zugang zu zentralörtlichen Einrichtungen, die Bewahrung der Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur sowie den Erhalt der landschaftlichen Vielfalt. Darüber hinaus soll die digitale Infrastruktur weiter ausgebaut werden, um den Zugang zu modernen Kommunikations- und Informationsdiensten zu verbessern und so die Lebensqualität im ländlichen Raum zu erhöhen. Klimaschutz spielt ebenfalls eine wichtige Rolle: Maßnahmen zur Anpassung an

den Klimawandel sollen die Resilienz der Region stärken und die natürlichen Lebensgrundlagen langfristig sichern.



Raumstrukturkarte Region Main-Rhön (Stand: 30.01.2024)

Quelle: Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde

Regionalplan

Der Regionalplan der Region Main-Rhön, dessen Fassung ursprünglich 2008 verabschiedet wurde, erfuhr im Januar 2024 eine letzte Teilfortschreibung. Diese Pläne, abgeleitet aus dem Landesentwicklungsprogramm, konkretisieren dessen räumliche und inhaltliche Festlegungen. Münnerstadt wird darin als Grundzentrum betont und spielt eine zentrale Rolle in der Versorgung und Entwicklung des ländlichen Raums. Die Stadt trägt maßgeblich zur Stabilisierung und Weiterentwicklung

der Region bei, insbesondere durch die Förderung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der nachhaltigen Flächennutzung, etwa entlang der A 71. Darüber hinaus wird die interkommunale Zusammenarbeit zur Stärkung der regionalen Wirtschaft und zur Erhöhung der Lebensqualität hervorgehoben. Ein besonderer Fokus liegt auf dem Erhalt der Waldflächen im Süden der Region, während Freiflächen in den Tälern und Mittelgebirgen weitgehend waldfrei bleiben sollen, um die landschaftliche Vielfalt zu bewahren.

I. Ziele der Raumordnung

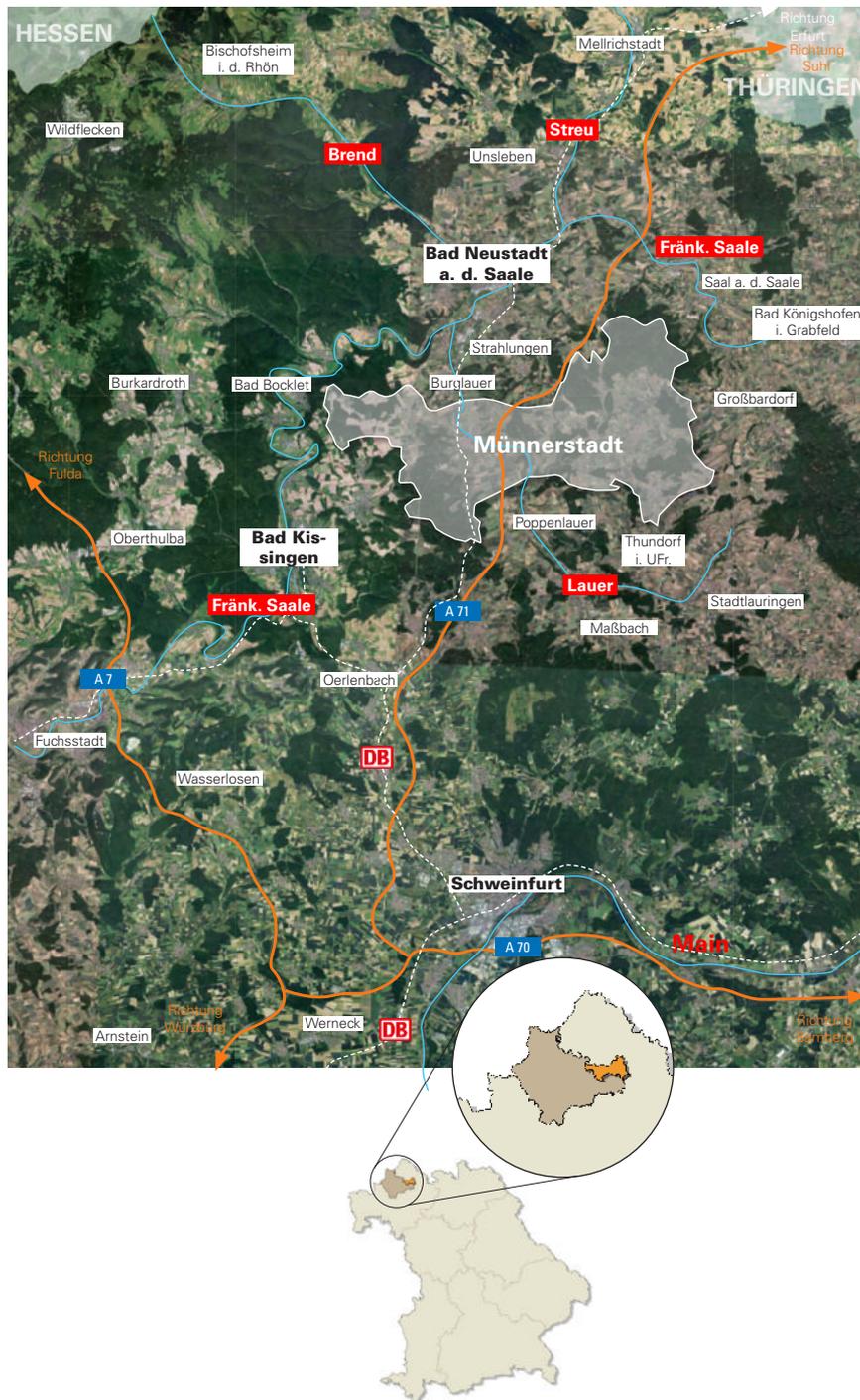
a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen Gebietskategorien

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf
-  Besonders strukturschwache Gemeinden (zeichnerische Darstellung gem. Anhang 5 zu Grundsatz 3.3 LEP)

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele Zentrale Orte

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grundzentrum
-  Verbindungslinie zur Kennzeichnung zentraler Doppelorte
-  Regionsgrenze

Lage und Bedeutung der Stadt



Lage der Stadt Münnerstadt im Landkreis Bad Kissingen in Unterfranken und Bayern

Lage und Bedeutung der Stadt Münnerstadt

Münnerstadt ist eine Stadt im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen in Bayern und gehört zur Region Main-Rhön. Das Stadtgebiet von Münnerstadt erstreckt sich über 19 Stadtteile mit einer Gesamtbevölkerung von rund 7.500 EinwohnerInnen. Der Hauptort Münnerstadt, mit knapp 3.700 EinwohnerInnen, bildet das administrative und kulturelle Zentrum der Stadt. Die Stadt hat eine besondere Bedeutung durch die vielfältigen Bildungseinrichtungen sowie das Thoraxzentrum des Bezirks Unterfranken, eine überregional bedeutende medizinische Einrichtung und das Kloster Maria Bildhausen, das als Einrichtung des Dominikus-Ringelisen-Werks für Menschen mit Behinderung dient.

Verkehrliche Erschließung

Münnerstadt ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Stadt liegt nahe der Anschlussstelle 26 der Autobahn A 71, die eine Nord-Süd-Verbindung zwischen Erfurt und Schweinfurt darstellt. Über Schweinfurt sind weitere Verkehrsachsen wie die A 70 (Schweinfurt - Bamberg - Bayreuth) und die A 7 (Hamburg - Hannover - Kassel - München) erreichbar. Städte wie Würzburg, Fulda und Erfurt sind in rund 45 Minuten bis 1 Stunde 20 Minuten erreichbar. Der Bahnhof Münnerstadt liegt an der Bahnstrecke

Lage und Bedeutung der Stadt

Erfurt - Schweinfurt und verbindet die Stadt mit dem regionalen und überregionalen Schienennetz. Der regionale Busverkehr ergänzt das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs und verbindet die Stadtteile mit der Kernstadt.

Räumliche Prägung

Münnerstadt liegt im Talraum der Lauer am Rande der Rhön, einer Mittelgebirgslandschaft, die durch sanfte Hüggellandschaften und bewaldete Erhebungen geprägt ist. Die Stadt liegt am Rande des Biosphärenreservats Rhön, das für seine artenreiche Flora und Fauna bekannt ist. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen und die natürlichen Waldgebiete rund um die Stadt sind wichtige Bestandteile des Landschaftsbildes und tragen zur ökologischen Stabilität der Region bei. Das Lauertal, das für seine weiten Wiesenlandschaften bekannt ist, ist in weiten Teilen als Wasserschutzgebiet ausgewiesen und liefert Trinkwasser für die Region.

Die Naturräume tragen zur ökologischen Vielfalt bei und sind ein wichtiger Teil des Landschaftsschutzes in der Region. Der Erhalt dieser Gebiete ist für die Stadt ein zentrales Anliegen, um die natürlichen Ressourcen und das charakteristische Landschaftsbild zu bewahren.

Geschichtliche Entwicklung

Münnerstadt hat eine lange und bedeutsame Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Die Stadt wurde erstmals im Jahr 770 urkundlich erwähnt und entwickelte sich im Laufe der Jahrhunderte zu einem wichtigen regionalen Zentrum. Besonders beeindruckend sind die gut erhaltenen historischen Bauwerke, die bis heute das Stadtbild prägen. Dazu zählen die „Stadtpfarrkirche St. Maria Magdalena“, das Rathaus sowie drei Stadttore aus dem Mittelalter. Diese Bauwerke sind Zeugnisse der reichen Geschichte Münnerstadts und ziehen regelmäßig Besucher an, die an der mittelalterlichen Architektur und der historischen Bedeutung der Stadt interessiert sind.

Freizeit- und Kulturangebote

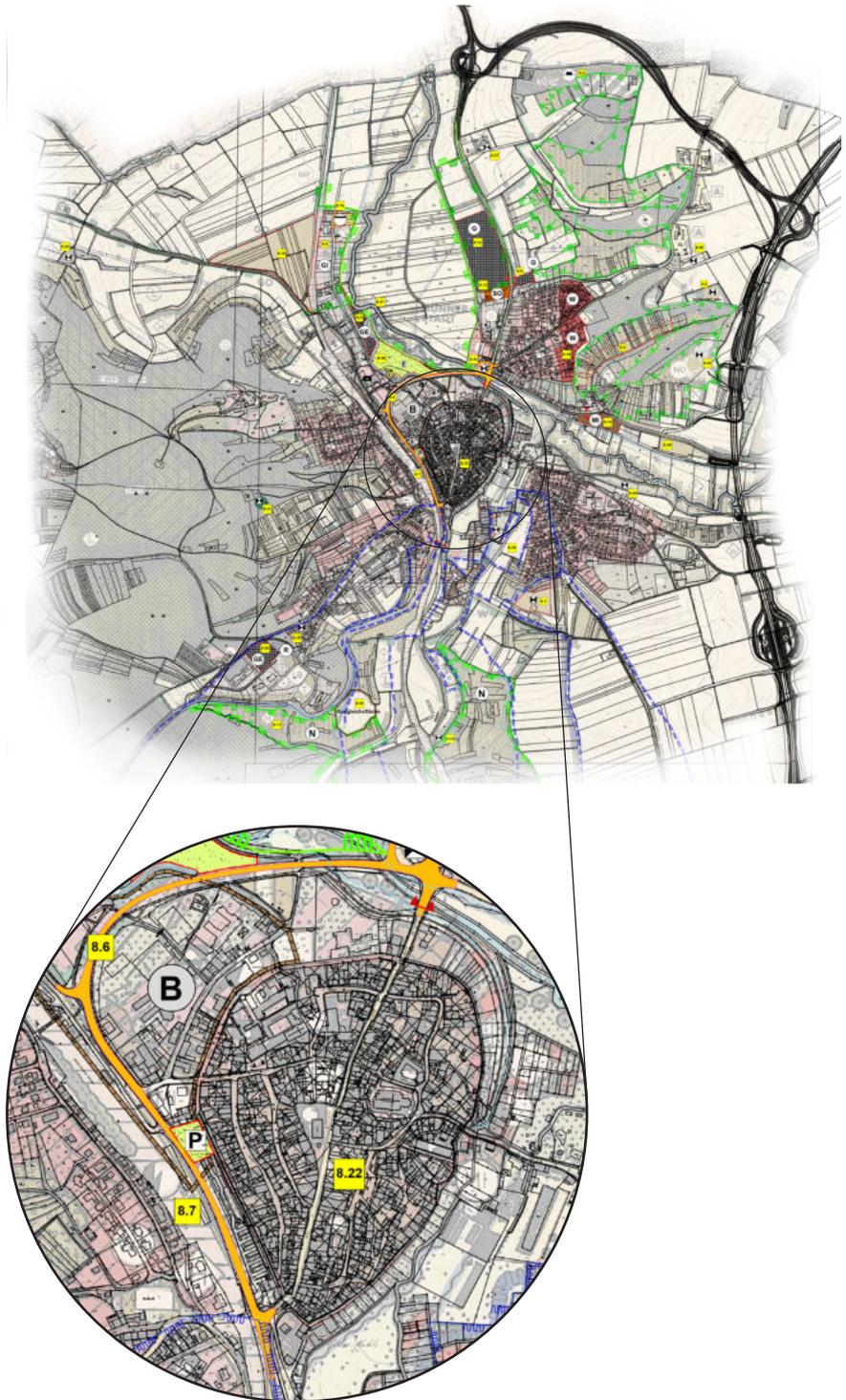
Münnerstadt bietet ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Zahlreiche Wanderwege wie die „Via Romea“ und Radwege, darunter der Main-Werra- und der Lauertal-Radweg, verbinden die Stadt mit benachbarten Gemeinden und führen durch die umliegende Landschaft. Naturfreunde finden in den umliegenden Wäldern wie dem „Wald bei Maria Bildhausen“ Ruhe und Erholung. Neben dem Kloster Maria Bildhausen verfügt Münnerstadt über eine lebendige Kulturszene mit zahlreichen Vereinen und Kulturstätten. Das Henneberg-Museum bietet Einblicke in die lokale Geschichte und Traditionen.

Stadtführungen durch den historischen Stadtkern ermöglichen es Besuchern, die gut erhaltenen Bauwerke und die Geschichte Münnerstadts zu erleben. Seit 1927 ziehen die „Münnerstädter Heimatspiele“, die die Geschichte der Stadt inszenieren, zahlreiche Besucher an. Die „Stadtkapelle Münnerstadt“ bereichert das kulturelle Leben durch regelmäßige Konzerte.

Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan (2011)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan wurde 1985 erstellt und seitdem mehrfach angepasst. Im Überblick (Stand 2011) zeigt sich, dass die Kernstadt von einer weitläufigen Natur- und Kulturlandschaft umgeben ist, die jedoch durch den angrenzenden Bahnhof sowie die Bundesstraße klar davon getrennt wird. Die Altstadt wird im FNP als zentraler Bereich der Stadt definiert, in dem Wohnnutzungen sowie kulturelle und soziale Einrichtungen im Vordergrund stehen. Innerhalb der ehemaligen Stadtmauer ist die Altstadt als Mischgebiet ausgewiesen, mit vereinzelt Flächen, die für den Gemeinbedarf vorgesehen sind. Reine Wohn- und Gewerbegebiete sind außerhalb der Altstadt angesiedelt, um deren historischen Charakter zu schützen. Der FNP zielt darauf ab, den einzigartigen Charakter der Altstadt zu bewahren, während die angrenzenden Bereiche teilweise für zukünftige Entwicklungen angepasst werden können. Größere Gewerbe- oder verkehrsintensive Nutzungen werden bewusst außerhalb der Altstadt geplant, um die Wohnqualität und das historische Erbe zu erhalten. Der integrierte Landschaftsplan unterstützt den FNP, indem er den Schutz und die Förderung der umliegenden Natur- und Kulturlandschaft gewährleistet, welche die Altstadt umrahmt und mit ihr in engem Zusammenhang steht.



Bestehende Planungen und Konzepte

ILEK NES-Allianz (2002)

Im Rahmen der Erstellung des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts (ILEK) wurde eine gemeinsame Strategie entwickelt, um die Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Kommunen der NES-Allianz zu fördern und die Daseinsvorsorge langfristig zu sichern. Dabei wurden Ziele formuliert und konkrete Maßnahmen erarbeitet, die auf den jeweiligen Stärken und Potenzialen der Orte basieren.

Die zentralen Handlungsfelder betreffen Wirtschaft und Arbeit, wobei es um die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Entwicklung von Gewerbeflächen und eine verbesserte Verkehrs- und Infrastruktur geht. Im Bereich Wohnen und Ortsbild liegt der Fokus auf der Innenentwicklung, dem Erhalt der historischen Ortskerne und der Verbesserung der Wohnqualität. Daseinsvorsorge umfasst die Sicherstellung der Grundversorgung, medizinischen Versorgung und sozialen Angebote, während Kultur und Identität durch die Förderung kultureller Netzwerke und regionaler Besonderheiten gestärkt werden sollen. Im Bereich Tourismus und Naherholung werden Maßnahmen zur Entwicklung touristischer Infrastruktur wie Wanderwege und Gastronomie betont. Ein weiteres wichtiges Feld ist die Landwirtschaft und der Klimaschutz, mit der Pflege der Kulturlandschaft, Unterstützung der Landwirte und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Schließlich spielt die interkommunale

Zusammenarbeit eine zentrale Rolle, um Synergien zu nutzen und Projekte effizient umzusetzen.

Klimaschutzkonzept Landkreis Bad Kissingen

Das allgemeine Ziel des Klimaschutzkonzepts für den Landkreis Bad Kissingen ist es, eine strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für zukünftige Klimaschutzaktivitäten bereitzustellen. Es dient dazu, die Rahmenbedingungen für klimaschonende Maßnahmen auf Kreisebene zu schaffen und die Treibhausgasemissionen (THG) nachhaltig zu reduzieren.

Daneben werden mehrere Aussagen getroffen, die sich auf die Stadt Münnerstadt und angrenzende Naturräume beziehen:

- Fernwärmenetz: Es wird vorgeschlagen, ein Fernwärmenetz in Münnerstadt zu entwickeln und die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen zu fördern. Auch wird angeregt, dass eine Gründung von Energiegenossenschaften unterstützt wird, um die Rendite lokal zu halten und den Mehrwert für die Region zu sichern.
- Radwege und Verkehrsanbindungen: Der Bau eines dringend benötigten Radwegs von Kleinwenkheim nach Maria Bildhausen wird angesprochen, da es im Landkreis generell Verbesserungsbedarf im Bereich Radwege gibt. Zudem wird eine Verbesserung der ÖPNV-Verbindungen in Münnerstadt gefordert.

- Naturschutzmaßnahmen: Es wird vorgeschlagen, abgeholzte und geschotterte Flächen, die für Windrad-Transporte genutzt wurden, zu renaturieren. Dazu gehören das Ansäen von Wiesen und das Pflanzen von Bäumen, um den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Diese Maßnahmen zielen darauf ab, sowohl den Klimaschutz zu fördern als auch die Lebensqualität in der Region zu verbessern.

Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Münnerstadt

Seit 2021 gibt es in Münnerstadt einen Klimamanager. Münnerstadt war damit die erste Kommune im Landkreis Bad Kissingen, die diesen Schritt gegangen ist. Zwischen 2021 - 2023 wurde durch den Klimamanager unter Beteiligung von Fachakteuren und intensiver Einbindung der Bürgerschaft ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet, worin kurz-, mittel- und langfristige Ziele und Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen festgelegt wurden.

Erneuerbare Energien

Die Stadt Münnerstadt möchte auch hinsichtlich der Energiewende eine Vorreiterrolle einnehmen und hat deshalb zwei wegweisende Projekte in Bearbeitung: Gemeinsam mit 5 weiteren Kommunen soll mit dem „Interkommunalen Bürgerwindpark Bildhäuser Forst“ der leistungsstärkste Windenergiekomplex in Bayern entstehen.

Bestehende Planungen und Konzepte

Münnerstadt möchte zudem mit einem Modellprojekt in die Erzeugung grünen Wasserstoffs einsteigen. Durch Elektrolyse wird Wasser in Sauerstoff und Wasserstoff gespalten und damit, unter Einsatz von Strom durch erneuerbare Energien, ein CO₂-freier Gaserzeuger geschaffen.

In einer Studie wurde ermittelt, dass in der Region zukünftig ausreichend Potenzial für erneuerbare Energie zur Verfügung steht, um Wasserstoff zu produzieren. Als geeigneter Standort in Münnerstadt wurde ein Bereich bei der Firma Nipro ermittelt.

In dem Stadtteil Großwenkheim erfolgt seit Ende 2023 eine Planung für ein potenzielles Nahwärmenetz, welches in genossenschaftlicher Form gebaut und betrieben werden soll.

In der Kernstadt wird derzeit eine Potenzialanalyse zur Versorgung kommunaler Liegenschaften (Grundschule, ehem. BBZ, ehem. Landwirtschaftsschule) im Bereich Karlsberg durchgeführt. Das Potenzial für ein Wärmenetz wird gesehen, zur Wärmeerzeugung wäre Biomasse in Kombination mit Wärmepumpe möglich mit PV-Aufdachanlagen zur Eigenstromnutzung und Senkung der Strombezugskosten.

ISEK (2010)

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Münnerstadt wurde entwickelt, um den Herausforderungen des demographischen Wandels, der Abwanderung und der wirtschaftlichen Veränderungen aktiv zu begegnen.

Ein zentrales Ziel ist die Aufwertung der Innenstadt, bei der Maßnahmen zur Sanierung und Modernisierung des Stadtkerns sowie zur Verbesserung der öffentlichen Räume ergriffen werden sollen, um die Attraktivität sowohl für Bewohner als auch Besucher zu erhöhen. Gleichzeitig wird die Förderung des Einzelhandels und der Gewerbestruktur verfolgt, indem gezielte Strategien zur Stärkung des lokalen Einzelhandels umgesetzt werden, um die Wirtschaft der Stadt nachhaltig zu beleben. Auch die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur ist ein wichtiger Bestandteil des ISEK. Hierbei sollen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und ein verbessertes Parkmanagement helfen, die Altstadt zu entlasten und die Lebensqualität für die Anwohner zu steigern. Zudem stehen Umwelt und Nachhaltigkeit im Fokus, wobei Maßnahmen zur ökologischen Verbesserung der Stadtlandschaft vorgesehen sind, um eine langfristig nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten.

Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten von 2010 für Münnerstadt wurde erstellt, um den Verkehrsfluss zu optimieren, Sicherheitsrisiken zu minimieren und eine nachhaltige Verkehrsinfrastruktur für die Zukunft zu schaffen. Die Analyse konzentrierte sich auf die Hauptverkehrsachsen der Stadt und identifizierte Maßnahmen zur Entlastung überlasteter Straßen und Knotenpunkte.

Ein zentraler Schwerpunkt war die Bundesstraße 287, die als stark fre-

quentierte Durchgangsstraße eine bedeutende Rolle spielt. Um den Verkehr im Stadtkern zu verringern, wurde vorgeschlagen, den Schwerlastverkehr aus der Innenstadt umzuleiten und die Anbindung an die Autobahn A71 zu verbessern. Insbesondere der Bereich der Meininger Straße und der Bahnhofstraße sollte durch Verkehrsberuhigung und gezielte Umleitungen entlastet werden, um den innerstädtischen Verkehr zu reduzieren.

Das Gutachten schlug außerdem die Umgestaltung kritischer Knotenpunkte, wie beispielsweise an der Kreuzung Bahnhofstraße/Meininger Straße, vor. Hier wurde der Bau von Kreisverkehren empfohlen, um den Verkehrsfluss zu verbessern und die Unfallgefahr zu verringern.

Ein weiterer wichtiger Punkt war die Förderung des Rad- und Fußgängerverkehrs. In der Altstadt sollten sichere Radwege geschaffen und verkehrsberuhigende Maßnahmen, insbesondere im Bereich des Marktplatzes und entlang der Luitpoldstraße, umgesetzt werden, um den nicht-motorisierten Verkehr zu fördern. Zusätzlich wurden Maßnahmen zur Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit, etwa durch den Bau von sicheren Querungen und die Erweiterung von Gehwegen, vorgeschlagen.

Das Gutachten empfahl zudem die Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten außerhalb des Stadtkerns, um den Parkdruck in der Innenstadt zu verringern. Hierfür sollten Flächen am Stadtrand genutzt und ein Parkleitsystem installiert werden, das Besucher

Bestehende Planungen und Konzepte

gezielt zu freien Parkplätzen leitet, um die Verkehrsbelastung im Zentrum zu minimieren.

Insgesamt zielten die Maßnahmen darauf ab, Münnerstadt verkehrstechnisch zukunftssicher zu machen, indem die Belastung auf den Hauptstraßen reduziert und alternative Verkehrsmittel gefördert werden.

Kernwegekonzept

Im Kernwegenetzkonzept der NES-Allianz, deren Mitglied Münnerstadt ist, wurde festgelegt, dass das Wegenetz den Anforderungen der modernen Landwirtschaft sowie den Bedürfnissen der Freizeit- und Tourismusnutzung gerecht werden soll. Das Konzept zielt darauf ab, das Wegenetz so auszubauen, dass es für landwirtschaftliche Fahrzeuge, die immer größer und schwerer werden, geeignet ist und gleichzeitig für Freizeitaktivitäten wie Radfahren und Wandern nutzbar bleibt.

Für Münnerstadt beinhaltet das Konzept unter anderem den Ausbau bestehender Feldwege zu Kernwegen mit einer ausreichenden Breite und Tragfähigkeit, um den landwirtschaftlichen Verkehr effizient zu gestalten. Zudem sollen die Wege so ausgebaut werden, dass Begegnungsverkehr zwischen landwirtschaftlichen Fahrzeugen und anderen Verkehrsteilnehmern problemlos möglich ist. Besondere Rücksicht wird dabei auch auf touristische Routen und Freizeitnutzung genommen, indem Wege entsprechend gekennzeichnet und ausgebaut werden.

Radwegeprogramm

Im Rahmen der Fortschreibung des Radwegeprogramms (2020) wurde für die Stadt Münnerstadt eine Reihe von Maßnahmen beschlossen, um das Radverkehrsnetz zu verbessern. Dabei liegt der Fokus auf der Schaffung straßenbegleitender Radwege entlang vielbefahrener Straßen, um die Sicherheit der Radfahrer zu gewährleisten.

Ein wichtiges Projekt ist der straßenbegleitende Radweg zwischen Reichenbach und Münnerstadt, der aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der unübersichtlichen Streckenführung als besonders notwendig eingestuft wurde.

Weiterhin wurde der Radweg von Münnerstadt über Großwenkheim nach Maria Bildhausen geplant, um eine sichere Verbindung zwischen den Ortsteilen zu schaffen. Zudem wurden für mehrere Strecken Instandsetzungen und Asphaltierungen bestehender Feldwege vorgesehen, um diese für den Radverkehr tauglich zu machen.

Freiflächengestaltungssatzung

Die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt wurde 2022 erlassen, um eine hochwertige Begrünung und Gestaltung der unbebauten Flächen auf bebauten Grundstücken sicherzustellen. Ziel ist es, das Ortsbild zu verschönern, das Stadtklima zu verbessern und somit die Lebensqualität der Bürger zu erhöhen.

Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet und betrifft alle Flächen, die baurechtlich als Wohnbaufläche,

Mischgebiet, Dorfgebiet oder Urbanes Gebiet ausgewiesen sind. Grundstücke müssen ausreichend begrünt werden, wobei insbesondere Kies- und Schottergärten sowie Kunstrasen auf maximal 2 % der Grundstücksfläche begrenzt sind. Mindestens 50 % des Vorgartenbereichs müssen begrünt sein. Steingärten sind unter bestimmten Bedingungen zulässig. Zudem sollen Zugänge und Zufahrten auf das nötige Minimum beschränkt und mit wasserdurchlässigen Materialien versehen werden.

Flächenmanagementdatenbank (FMD)

Um eine weitere Flächenversiegelung eindämmen zu können wurden Mitte der 2010er Jahre mit Hilfe des Tools Vitalitäts-Check (VC) im Rahmen eines „Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes“ (ILEK) für die NES-Allianz die Innenentwicklungspotenziale Münnerstadts wie Leerstände und Baulücken erfasst und in einer Datenbank zusammengeführt.

Mit dem Tool „Wohnbaulandbedarf“ der Flächenmanagementdatenbank (FMD) wurde der künftige Wohnraumbedarf für die Stadt Münnerstadt überschlägig ermittelt. Die Berechnungen legen nahe, dass ein zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten in Münnerstadt nur dann besteht, wenn er zur Ausdifferenzierung der Wohnformen beiträgt. Eine detaillierte Beschreibung der Berechnung findet sich im Kapitel „Basisanalyse Wohnraumbedarf“ unter Punkt „Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2039“.



Basisanalysen Gesamtstadt



Demographie und Haushalte
Wohnraumbedarf
Arbeitsmarkt und Wirtschaft
Erhebung der Innenentwicklungspotenziale
Monitoring und Evaluation

Demographie und Haushalte

Einwohnerstand und -entwicklung

In der Stadt Münnerstadt hatten zum 31.12.2023 gemäß dem amtlichen Endstand (LfStaD) 7.556 Menschen ihren Erst- oder Hauptwohnsitz.

In den letzten Jahren war die Einwohnerzahl stagnierend bis leicht rückläufig. Im Zeitraum 2013 bis 2023 betrug der Rückgang der Einwohnerzahlen 1,2 Prozent.

Im Jahr 1998 wurde mit 8.331 Einwohnern der bislang höchste Einwohnerstand der Stadt Münnerstadt erreicht.

Der Landkreis Bad Kissingen wird im Demographiespiegel Bayern den „stabilen“ Regionen mit einer Einwohnerentwicklung zwischen -2,5 und +2,5 Prozent im Zeitraum 2022 bis 2042 zugeordnet.

Für die Stadt Münnerstadt selbst geht das LfStaD von einer deutlich negativeren Entwicklung und einem Rückgang der Einwohnerzahlen von über 6 Prozent im Zeitraum 2022 bis 2039 aus.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen

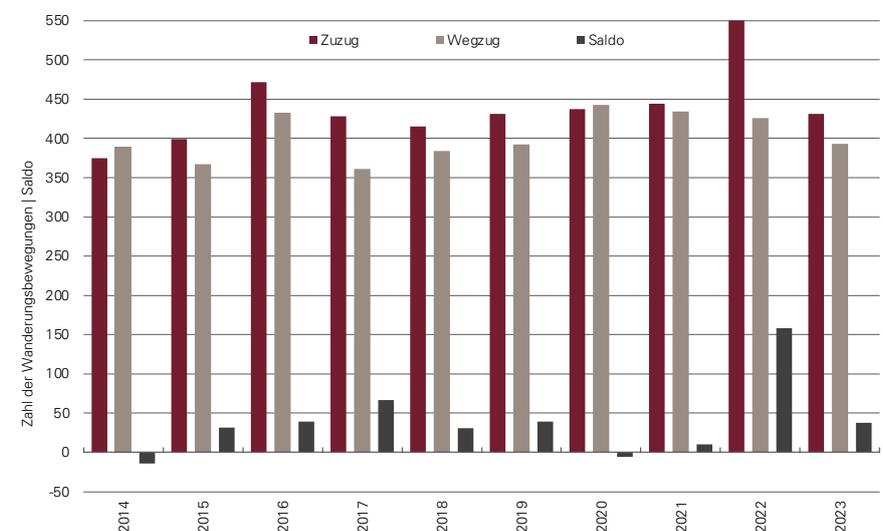
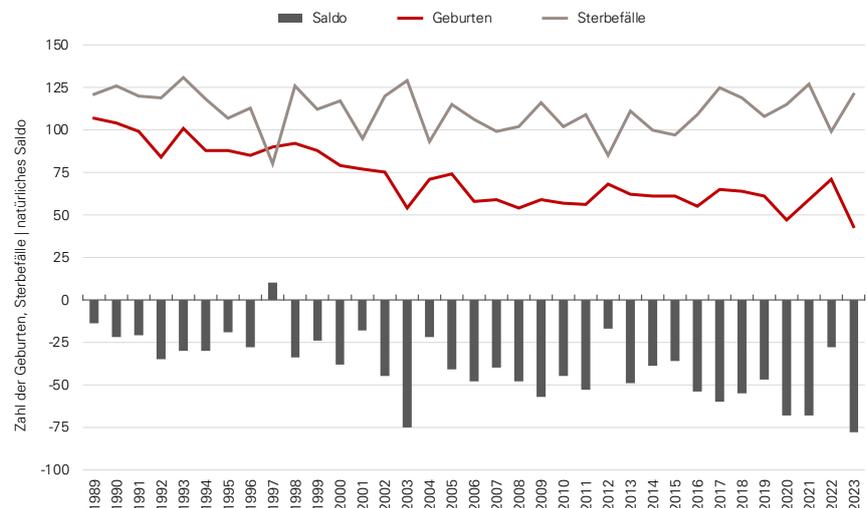
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verläuft seit mehreren Jahrzehnten negativ. Das heißt, die Zahl der Sterbefälle übertrifft im Schnitt die Zahl der Geburten. Im Schnitt der letzten 35 Jahre lag der Saldo bei - 39,2 Personen.

Der Saldo aus Zuzügen und Fortzügen lag in den letzten 10 Jahren im Schnitt bei + 39,4. Die Wanderungsgewinne konnten die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung bislang in etwa

ausgleichen. In den nächsten Jahren wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung jedoch voraussichtlich stärker negativ verlaufen. Die Folge sind sinkende Einwohnerzahlen. Ob diese

Natürliche Bevölkerungsentwicklung (oben) und Wanderungsbewegungen (unten) in der Stadt Münnerstadt

Quelle: LfStaD 2024; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2024



Entwicklung auch künftig durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann, hängt auch von der künftigen Wohnbaulandentwicklung bzw. der Sanierung vorhandenen Wohnraums ab.

Altersbezogene Entwicklung

In der altersbezogenen Betrachtung wird der Alterungsprozess der Münsterstadter Bevölkerung ablesbar.

Die Zahl der unter Dreijährigen wird im Zeitraum 2019 bis 2039 der Vorausberechnung nach von 199 Kindern auf 161 Kinder um rund 19 Prozent abnehmen, die Zahl der drei- bis fünfjährigen Kinder um 8,9 Prozent von 180 auf 164. Gleich bleiben wird indes die Zahl der Grundschulkinder: nach einer leichten Spitze der Fallzahlen Mitte der 2020er Jahre wird sich die Zahl der Kinder im Alter von sechs bis neun Jahren wieder auf dem Niveau des Jahres 2019 (233 Kinder) einpendeln. Im Jahr 2025 wird mit 261 Kindern in dieser Alterskohorte der Maximalwert erreicht.

Aus dieser demographischen Entwicklung folgt, dass der Betreuungsbedarf für Krippenkinder auf dem heutigen Niveau verbleiben dürfte bzw. allenfalls leicht fallen wird (aufgrund wachsender Bedarfsquoten in der Krippenbetreuung). Leicht entspannen dürfte sich die Bedarfslage in der Betreuung von Kindergartenkindern. Mit der Einführung des Gesetzesanspruchs auf eine

Ganztagsbetreuung ab dem Schuljahr 2026/2027 dürfte sich hingegen der Bedarf in der Ganztagsbetreuung sukzessive erhöhen. Auch die Auslastung der 2-zügigen Grundschule (8 Klassen) erscheint mittelfristig gesichert.

Die Zahl der 65-Jährigen und älter wird von 2019 bis 2039 um rund 37 Prozent (+ 659 Personen) auf 2.457 steigen.

Eine bedarfsgerechte Ausgestaltung der altersbezogenen Infrastruktur (Pflege und Betreuung, Wohnen im Alter) wird zu den künftigen Herausforderungen der Stadt gehören.

Die saldierte Entwicklung der Fallzahlen im Zeitraum 2019 bis 2039 (Diagramm umseitig) in den einzelnen Altersjahren verdeutlicht nochmals den fortschreitenden Alterungsprozess der Bevölkerung mit seinen Konsequenzen:

- deutliche Zunahme der älteren Menschen ab 65 Jahren
- Einwohnerrückgang im „Mittelbau“ (Rückgang der Einkommenssteuereinnahmen, Fachkräftemangel, sinkende endogene Nachfrage nach Eigentumsbildung auf dem Wohnungsmarkt)
- Brain-Drain: Wegzug der 20- bis 30-Jährigen für Ausbildung und Beruf oder aufgrund fehlenden Wohnraumangebotes
- Rückgang der Zahl der unter 6-Jährigen und Stagnation der Zahl der Kinder im Grundschulalter

- der Anteil der nicht erwerbsfähigen Bevölkerung steigt zu Ungunsten des erwerbsfähigen Teils der Bevölkerung (steigender Gesamtquotient)
- hohe Anforderungen an die Infrastruktur im Bereich Betreuung, Bildung und Pflege bei gleichzeitig rückläufigen Gemeindeeinnahmen sind zu erwarten.

Demographie und Haushalte

Kleinräumige demographische Analyse

Anhand eines anonymisierten Rohdatensatzes des Einwohnermeldeamtes zum Stand 14. Februar 2022 können demographische Kennwerte der 11 Stadtteile der Stadt Münnerstadt verglichen werden.

Der einwohnerstärkste Stadtteil ist die Kernstadt Münnerstadt mit rund 3.700

Einwohnern. Der einwohnerschwächste Stadtteil ist Brünn mit 154 Einwohnern.

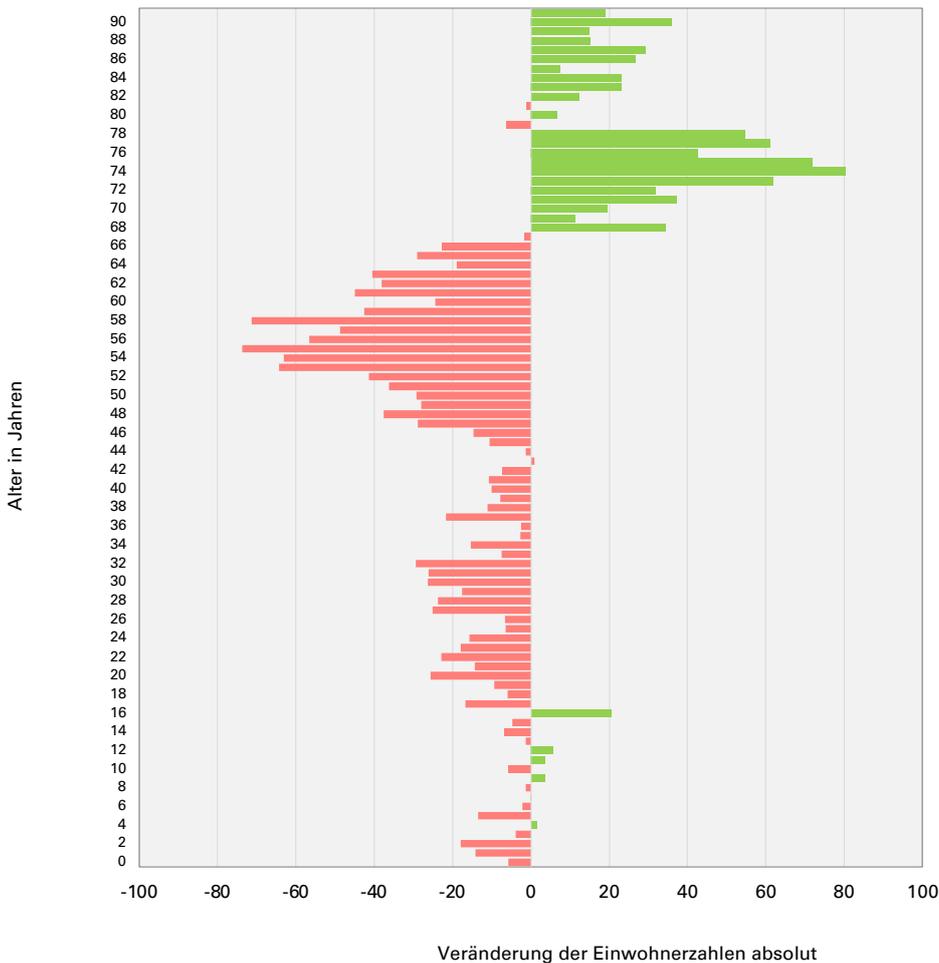
In der Kernstadt Münnerstadt ist zudem der Alterungsprozess der Bevölkerung vergleichsweise weit fortgeschritten. Mit einem Durchschnittsalter von 47,9 Jahren und einem Altenquotienten (Zahl der 65-Jährigen und älter / Zahl der 18- bis 64-Jährigen) von 0,46 ist der Stadtteil

Münnerstadt der älteste der Stadtteile. In den Stadtteilen Althausen und Burghausen leben im Vergleich dazu anteilmäßig die wenigsten alten Menschen.

Den höchsten Jugendquotienten (Zahl der unter 18-Jährigen / 18- bis 64-Jährige) weist der Stadtteil Wermerichshausen mit 0,34 auf.

Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung Stadt Münnerstadt 2019 bis 2039

Quelle: LfStAD 2024; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2024



Demographie und Haushalte

Bis auf den Stadtteil Burghausen haben alle Stadtteile im Zeitraum 2011 bis 2022 an Einwohnern verloren. Besonders stark verlief der Rückgang der Einwohnerzahlen in den Stadtteilen Fridritt, Großwenkheim, Kleinwenkheim und Seubrigshausen.

Mit einem Einwohnerrückgang von - 8,1 Prozent verlief der Einwohnerrückgang

im Stadtteil Münnerstadt im Vergleich zur Gesamtstadt leicht unterdurchschnittlich.

Gemeinsam mit dem weit fortgeschrittenen Alterungsprozess der Bevölkerung im Stadtteil Münnerstadt deuten die überdurchschnittlichen Ausländer- und Migrantenanteile auf einen Segregationsprozess hin. Zu beachten ist freilich, dass mit dem Juliuspital ein

Senioren- und Pflegeheim in der Altstadt Münnerstadts gelegen ist und dies das hohe Durchschnittsalter der Einwohner im Stadtteil Münnerstadt leicht mitbeeinflusst.

Künftig muss aufmerksam beobachtet werden, ob ggf. ein Sanierungsstau im Wohnraumangebot der Altstadt zu weiteren Segregationstendenzen und in der Folge instabilen Sozialstrukturen führt.

Demographische Kennwerte im Stadtteilvergleich

Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Münnerstadt 2022; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2022

Datenstand: 14. Februar 2022

Teilraum / Stadtteile	Durchschnittsalter	Einwohner	Jugendquotient	Altenquotient	Ausländeranteil	Migrationsanteil	Einwohnerentwicklung 2011 bis Anfang 2022
Münnerstadt	47,9	3.697	0,23	0,46	9,3%	14,2%	-8,1
Althausen	41,5	311	0,29	0,28	1,9%	4,5%	-2,8
Brünn	43,9	154	0,32	0,31	2,6%	8,4%	-7,8
Burghausen	43,2	310	0,25	0,28	2,3%	4,2%	8,4
Fridritt	45,8	210	0,32	0,47	4,3%	4,8%	-18,8
Großwenkheim	47,0	685	0,24	0,38	0,9%	2,0%	-19,8
Kleinwenkheim	46,7	463	0,17	0,32	2,6%	4,3%	-18,4
Reichenbach	44,9	706	0,28	0,37	1,1%	5,7%	-10,6
Seubrigshausen	46,1	444	0,21	0,36	0,5%	0,9%	-20,2
Wermerichshausen	44,4	226	0,34	0,39	1,8%	3,5%	-15,1
Windheim	47,8	338	0,26	0,44	3,0%	8,3%	-3,7
Gesamtstadt	46,6	7.544	0,24	0,41	5,5%	9,1%	-10,6

Demographie und Haushalte

Haushaltsstrukturen

Die amtliche Statistik hält nur sporadisch kleinräumige Daten zu Zahl und Struktur der Privathaushalte vor. Die letzte empirische Datenquelle ist der Zensus 2022. Zuvor wurden mit dem Zensus 2011 Daten zur Haushaltsstruktur in Deutschland erfasst.

Im Zensus 2011 war für Münnerstadt eine durchschnittliche Haushaltsgröße von rund 2,3 Personen je Haushalt ermittelt worden. Zum gleichen Zeitpunkt betrug die Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) 2,21 Personen.

Die ersten Veröffentlichungen der Daten des Zensus 2022 weisen für die Stadt Münnerstadt nun eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,25 Personen aus. Die Belegungsdichte sank auf 2,06 Personen je Wohneinheit im Jahr 2022.

Der Rückgang der Haushaltsgrößen verlief im Zeitraum 2011 bis 2022 relativ moderat (-2,2 Prozent). Die Belegungsdichte hingegen verringerte sich um 6,8 Prozent.

Ob die Veränderungen ggf. auf methodische Artefakte oder tatsächliche Veränderungen zurückzuführen sind, lässt sich abschließend nicht klären. Der stärkere Rückgang der Belegungsdichte deutet jedoch auch auf eine Zunahme der Wohnungsleerstände oder der Zahl der Wohneinheiten hin, die als Nebenwohnsitze genutzt werden.

Alleine schon aufgrund der künftigen demographischen Veränderungen (fortschreitender Alterungsprozess der Bevölkerung, absolute Zunahme älterer Menschen) ist in den nächsten Jahren von einer weiteren Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgrößen auszugehen. Entsprechende Verhaltensänderungen der Bevölkerung, die in der Vergangenheit einen Trend hin zu kleineren Haushalten mit bewirkt haben (bspw. sinkende Kinderzahlen pro Haushalt, längeres selbstbestimmtes Wohnen im Alter etc.), sind hingegen nicht valide abschätzbar.

Die vorherrschenden Haushaltstypen in Münnerstadt sind der Ein- und Zweipersonenhaushalt (2022: 2.391 Haushalte, 71 Prozent der Haushalte). Im Jahr 2011 betrug der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte noch rund 60 Prozent.

Die Haushaltsstrukturen nach Familienform entsprechen in der Stadt Münnerstadt weitgehend den Strukturen im Landkreis Bad Kissingen.

Die Lebensform „Single-Haushalt“ ist mit 37 Prozent die häufigste Lebensform in Münnerstadt.

Paare ohne Kinder machen 29 Prozent der Haushalte und Paare mit Kind(ern) 25 Prozent der Haushalte aus.

Nicht ganz jeder zehnte Haushalt (8 Prozent) in Münnerstadt ist ein sogenannter Alleinerziehendenhaushalt.

Einkommensstruktur der Haushalte (2020)

Die Einkommensstruktur der Haushalte in der Stadt Münnerstadt entspricht weitgehend der Einkommensstruktur der Haushalte in Unterfranken und im Landkreis Bad Kissingen. Lediglich die Einkommensgruppe mit einem steuerpflichtigen Einkommen unter 5.000 Euro liegt mit 14,4 Prozent rund 2 Prozentpunkte über dem Wert des Regierungsbezirkes und des Landkreises. Die höchste Einkommensgruppe (50.000 Euro und mehr) ist in der Stadt Münnerstadt hingegen anteilmäßig weniger häufig vertreten als im Landkreis und im Regierungsbezirk.

Analog dazu liegt das durchschnittliche Einkommen der erfassten Steuerpflichtigen unter dem Durchschnitt des Landkreises und des Regierungsbezirks Unterfranken.

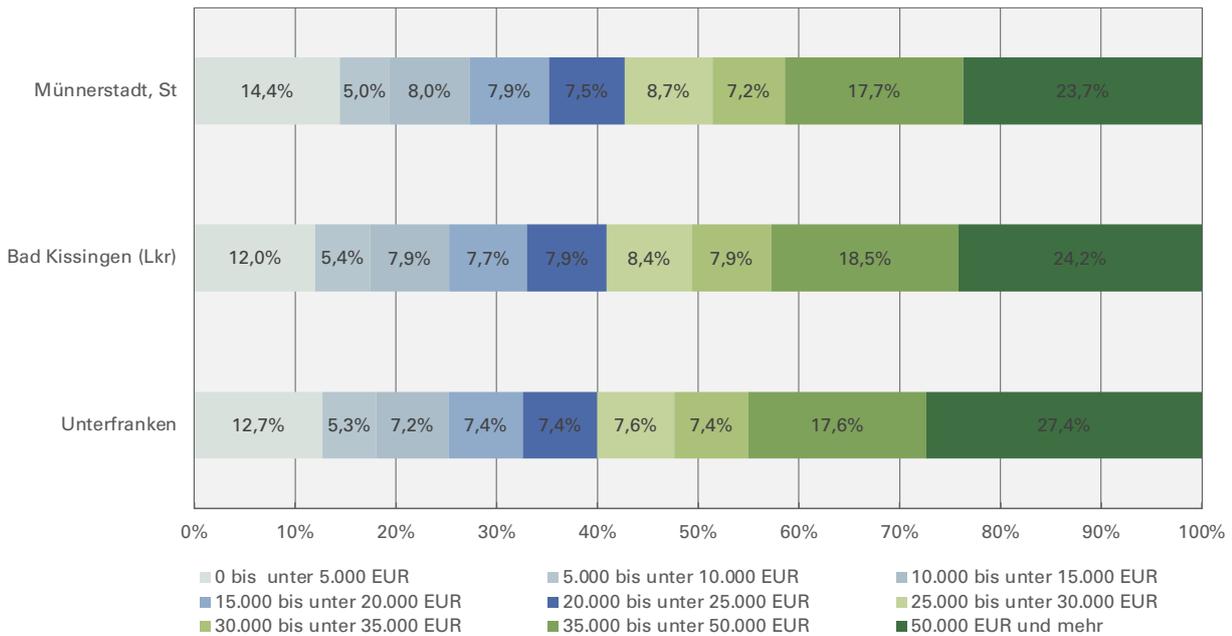
Die aktuellsten verfügbaren Werte stellen die Einkommensstruktur im Jahr 2020 dar.

In der Statistik werden gemeinsam veranlagte Ehepaare als „1 Steuerpflichtiger“ geführt. Differenziertere Aussagen zur Einkommensstruktur bestimmter Haushaltstypen sind deshalb nicht möglich.

Zudem ist auf Basis der Daten des LfStaD keine genaue Berechnung des Durchschnittseinkommens möglich, da nur Einkommensgruppen ausgewiesen werden.

Einkommensstruktur im räumlichen Vergleich (für das Jahr 2020)

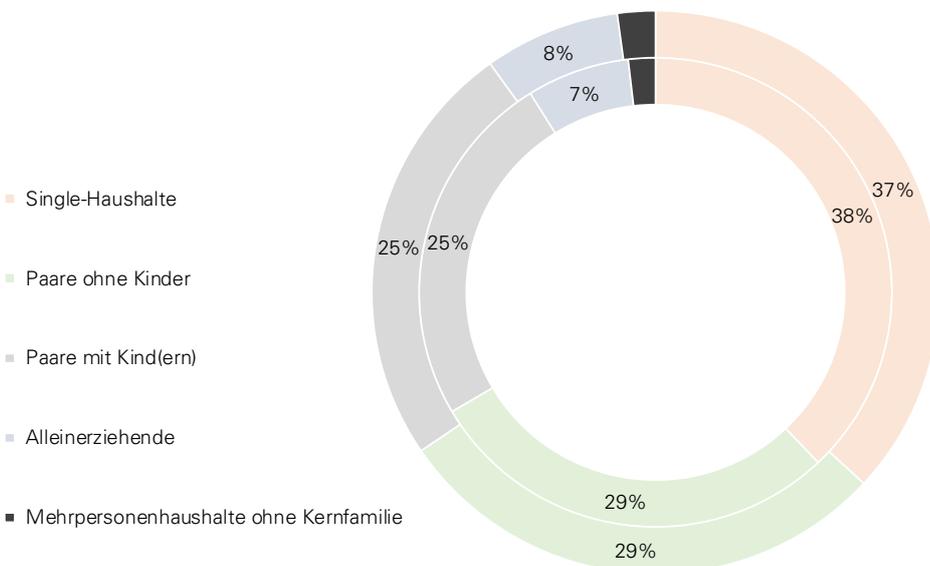
Quelle: LfStAD 2024; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2024



Anteile der Haushalte nach Familienform im räumlichen Vergleich (für das Jahr 2022)

Quelle: Zensus 2022; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2024

Äußerer Kreis Stadt Münsterstadt - Innerer Kreis Lkr. Bad Kissingen



Wohnraumbedarf

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in der Stadt Münnerstadt umfasste zum 31.12.2023 3.725 Wohnungen in Wohn- oder Nichtwohngebäuden.

Als Gebäudetyp dominiert mit 63 Prozent das Einfamilienhaus. Mit 28 Prozent der Gebäude hat das Zweifamilienhaus einen vergleichsweise großen Stellenwert. Das Mehrfamilienhaus ist mit 9 Prozent am Gebäudebestand vertreten.

Gemessen an der Zahl der Wohneinheiten relativiert sich die Dominanz des Einfamilienhauses: 39 Prozent der Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, 35 Prozent in Zweifamilienhäusern und 24 Prozent in Mehrfamilienhäusern (2 Prozent in Wohnheimen).

Wohnungstypen

Rund 59 Prozent der Wohnungen in Münnerstadt verfügen über 5 oder mehr Wohnräume. Nur knapp 20 Prozent der Wohnungen sind Ein- bis Dreiraumwohnungen.

Die Struktur bzw. das Angebot an Wohnungstypen folgt dabei der o.a. Gebäudestruktur, in der das Einfamilienhaus dominiert. Jedoch entspricht das vorhandene Wohnraumangebot weitgehend nicht mehr den Haushaltsstrukturen: 71 Prozent der Haushalte sind Ein- oder Zweipersonenhaushalte. Ordnet man diesem Haushaltstyp ide-

altypisch Ein- bis Dreiraumwohnungen zu, zeigt sich die Schiefelage auf dem Wohnungsmarkt in Münnerstadt. Den 2.391 Ein- und Zweipersonenhaushalten stehen nur 729 Ein- bis Dreiraumwohnungen gegenüber. Den 151 Haushalten mit 5 oder mehr Personen stehen hingegen 2.188 Wohneinheiten mit 5 oder mehr Räumen gegenüber.

Die überproportionale Inanspruchnahme von Wohnraum durch insbesondere kleinere Haushaltstypen (bspw., weil bezahlbare (Miet-)Wohnungen mit den passenden Grundrissen fehlen) ist ein wesentlicher Grund für eine steigende Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf.

Eng verbunden damit ist das Phänomen der Remanenzeffekte. Mit Remanenzeffekt (auch: Beharrungstendenz) wird ein städtebauliches Phänomen bezeichnet, welches sich daraus ergibt, dass Familien in einmal bezogenen Wohnungen/Gebäuden verbleiben, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen wie bspw. der Auszug der Kinder, der Bedarf an Wohnfläche vermindert - man spricht in diesem Zusammenhang auch von innerem Leerstand. Dieser Effekt betrifft vor allem das klassische Eigenheim im ländlichen Raum: das Einfamilienhaus.

In vielen Kommunen fehlt es jedoch an Alternativen, die man veränderungswilligen Menschen anbieten könnte. Die Ausdifferenzierung des Wohnrauman-

gebotes für selbstbestimmtes Wohnen im Alter käme dabei nicht nur den älteren Menschen entgegen. Die durch den Umzug der älteren Menschen frei werdenden Häuser könnten durch zuziehende Familien nachgenutzt werden.

In Münnerstadt konnten zum Stichtag Februar 2022 185 Gebäude (8,4 Prozent des Wohngebäudebestands) als Remanenzeffekt (1 Gebäude, nur 1 Bewohner - zugleich 65 Jahre und älter) ermittelt werden. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche in einem Einfamilienhaus in Münnerstadt von 136 qm entfallen auf diese 185 Bewohner 25.160 qm Wohnfläche. Durchschnittlich verfügt jeder Einwohner in Münnerstadt über 51,5 qm Wohnfläche, das wären bei 185 Personen 9.579 qm. Der auf diese 185 Personen (Remanenzeffekte) entfallende Wohnflächenüberhang wird auch als innerer Leerstand bezeichnet und beläuft sich auf 15.581 qm Wohnfläche (25.160 - 9.579). Dieser innere Leerstand entspricht wiederum der Wohnfläche von 115 Einfamilienhäusern oder rund 6,9 ha Netto-Wohnbauland.



Innerer Leerstand in Münnerstadt durch Remanenzeffekte: 6,9 ha Netto-Wohnbauland (= 10 Fußballfelder)

Als ein positives Beispiel kann in diesem Zusammenhang die Entwicklung des Baugebietes Glandergassleiten in Wolnzach angeführt werden (vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Zukunftsweisender Städtebau, Seite 21. Im Internet: www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/zukunftsweisender-staedtebau.pdf). Das rund 10 ha große Baugebiet wird auf Basis des Ergebnisses eines städtebaulichen Wettbewerbs entwickelt und sieht einen Mix aus individuellem Wohnen (EFH) und modernem Geschosswohnungsbau vor.

Die Wohnungsdichte konnte im Vergleich zu der ortsüblichen Wohnungsdichte deutlich erhöht werden und leistet damit einen Beitrag zur flächensparenden Siedlungsentwicklung. Für die rund 250 entstehenden Wohneinheiten liegen bereits jetzt mehr als dreimal so viele Vormerkungen vor.

In Münnerstadt sollte gezielt auf eine Ausdifferenzierung des Wohnraumbotates in Richtung kleinerer Eigentums- und Mietwohnungen hingearbeitet werden. Insbesondere in Verbindung

mit einem geförderten Wohnungsbau (bspw. im KommWFP oder in der Einkommensorientierten Förderung EOF) ergeben sich Möglichkeiten, bezahlbaren und adäquaten Wohnraum für junge und ältere Menschen zu schaffen. Auch eine Verjüngung der Einwohnerstrukturen sollte durch eine Ausdifferenzierung der Wohnformen angestrebt werden.

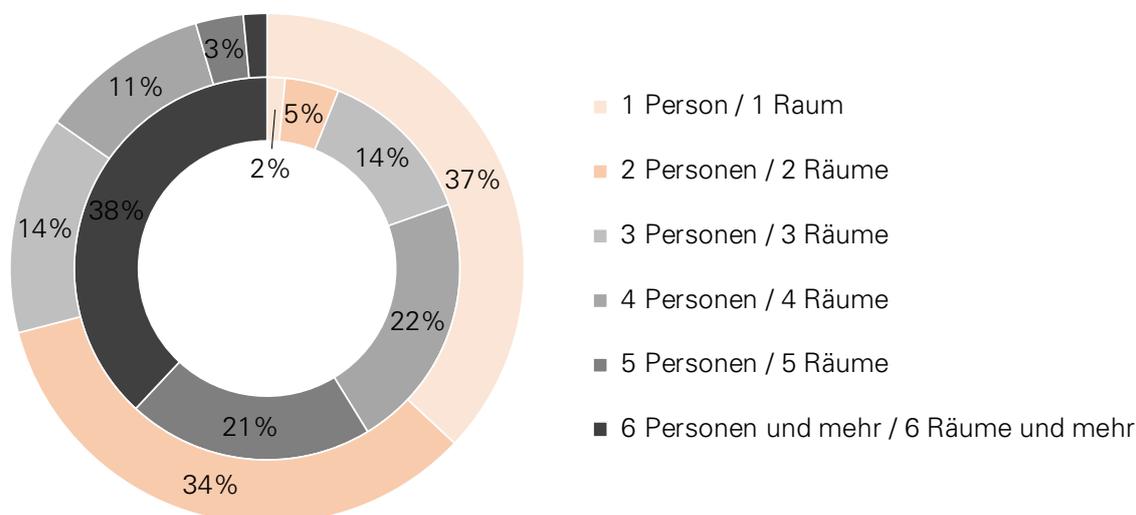
Die Ausweisung immer neuer Baugebiete für das klassische Einfamilienhaus würde dabei aber zu kurz greifen und den Alterungsprozess sowie die überproportionale Inanspruchnahme

Gegenüberstellung Wohnungstypen und Haushaltsgrößen Münnerstadt 2022/2023

Quelle: Wohnungstypen LfStaD zum 31.12.23; Haushaltsgrößen Zensus 2022 zum Juni 2022

Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2024

Äußerer Kreis Haushaltsgrößen - Innerer Kreis Wohnungstypen - Angaben in Prozent



Wohnraumbedarf

von Wohnfläche mittel- und langfristig nur fortschreiben.

Vielmehr geht es um die Schaffung neuer Wohnraumangebote auch für junge Familien bzw. um eine kommunale Wohnraumpolitik, die gezielt die Anpassung des Wohnraumangebotes an Lebensphasen in den Mittelpunkt stellt. Beispielsweise könnten im Rahmen des KommWFP hergestellte Wohnungen gezielt an umzugswillige ältere Bewohner von Einfamilienhäusern vermietet werden. Auch ein „Münnerstadter Modell Eigentum“ - eine Art Einheimischenmodell für Eigentumswohnungen - könnte aufgelegt werden.

Die Moderation der Ausdifferenzierung der Wohnformen wird jedoch nur über die Gemeinde erfolgen können. Entweder die Gemeinde tritt im Rahmen des KommWFP selbst als Bauherrin auf oder die o.a. Modelle werden in städtebaulichen Verträgen als Zielbindungsverträge mit privaten Vorhabenträgern abgesichert.

Ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Erneuerung ist in diesem Zusammenhang die Sanierung bestehender Wohngebäude - insbesondere in der Altstadt - und die Schaffung moderner und zeitgemäßer Wohnverhältnisse in älteren Wohngebäuden. Dies kann und sollte weiterhin durch gezielte kommunale Förderprogramme unterstützt und gefördert werden.

Entwicklung des Wohnungsstandes seit 1989

Der Blick auf die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Einwohnerzahlen verdeutlicht den steigenden (statistischen) Wohnraumbedarf pro Kopf. Entfielen 1989 noch 364 Wohnungen auf 1.000 Einwohner, so waren es im Jahr 2023 bereits 493 Wohnungen. Dabei spielt freilich auch die Entwicklung der Haushaltsgrößen (sinkende Haushaltsgrößen) eine Rolle. Der Rückgang der Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) wird als „Auflockerungsbedarf“ bezeichnet.

Die in der Abbildung rechts skizzierte Entwicklung ist auch ein Indikator für eine Zunahme von Wohnungsleerständen (und Nebenwohnsitzhaushalten). Daraus leiten sich Potenziale für die Innenentwicklung sowie ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Rahmen der städtebaulichen Sanierung ab.

Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2039

Mit dem Tool „Wohnbaulandbedarf“ der Flächenmanagementdatenbank (FMD) lässt sich der künftige Wohnraumbedarf für eine Gemeinde übersichtlich ermitteln.

Das Tool greift dabei automatisiert auf die benötigten Daten der amtlichen Statistik zurück. Berechnet werden der Wohnraumbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung als Folge des

Auflockerungsbedarfs. In den neueren Versionen der FMD wird der Auflockerungsbedarf standardmäßig (normativ) auf Null gesetzt. In den Vorgängerversionen betrug der Standardwert noch 0,3. Der Berücksichtigung des Parameters „Auflockerungsbedarf“ kommt in der Abschätzung des künftigen Wohnraumbedarfs der Stadt Münnerstadt besondere Bedeutung zu, wie die folgenden Berechnungsvarianten in der Systematik der FMD unter Bezug auf die Standardwerte und den empirischen Referenzwert belegen.

Ein zusätzlicher Wohnraumbedarf entsteht in der Stadt Münnerstadt nur noch in Folge der Veränderung (Verkleinerung) der Haushaltszusammensetzung/-größen. Setzt man für den Zeitraum bis zum Jahr 2039 den empirischen Wert 0,692 (2012 bis 2023) ein, entsteht ein Bedarf im Umfang von zusätzlichen 197 Wohneinheiten.

Geht man davon aus, dass die Verringerung der Haushaltsgrößen künftig nachlässt und setzt den ehemaligen Standardwert der FMD von 0,3 ein, ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von -79 Wohneinheiten.

Bei einem Auflockerungsbedarf von 0 (Null) ergibt sich ein rechnerischer Zusatzbedarf von -267 Wohneinheiten bis zum Jahr 2039.

Die Berechnungen legen nahe, dass ein zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten nur dann besteht, wenn er zur Ausdifferenzierung der Wohnformen beiträgt.

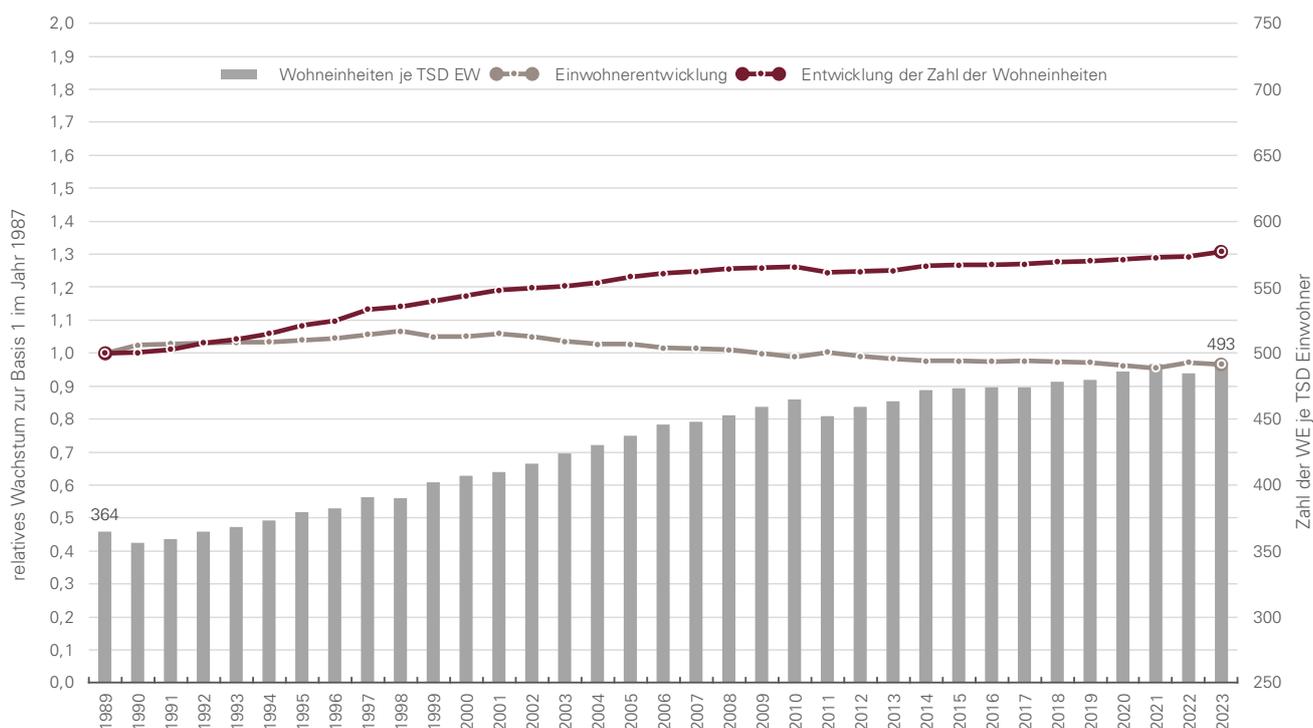
Wohnraumbedarf Stadt M \ddot{u} llerstadt bis 2039 in Abh \ddot{a} ngigkeit vom Auflockerungsbedarf

Quelle: LfStAD 2024; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2024 gem \ddot{a} ß FMD 4.2 des LfU

	Auflockerungsbedarf 0,0	Auflockerungsbedarf 0,3	Auflockerungsbedarf 0,692 (empirischer Wert)
Einwohnerentwicklung 2023 bis 2039	- 541 EW	- 541 EW	- 541 EW
Wohnraumbedarf aus der Einwohnerentwicklung in WE	-2 67	- 267	- 267
Wohnraumbedarf aus der Auflockerung in Wohneinheiten	0	188	464
Saldo in Wohneinheiten	- 267	- 79	+ 197

M \ddot{u} llerstadt: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Einwohnerzahlen 1989 bis 2023

Quelle: LfStAD 2024; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2024



Arbeitsmarkt und Wirtschaft

Arbeitsplatzdichte

Die Arbeitsplatzdichte (Beschäftigte am Arbeitsort je TSD Einwohner) lag in Münnerstadt zum 30. Juni 2023 mit 369 leicht über dem Durchschnitt des Landkreises Bad Kissingen (344).

Auch wenn die Arbeitsplatzzentralität nicht ausgeprägt ist, (siehe Ausführungen zum Pendlersaldo) verläuft die gewerbliche Entwicklung insgesamt positiv: die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort (Zahl der Arbeitsstätten) wuchs im Zeitraum 2013 bis 2023 um +2,7 Prozent. Im Zeitraum 2021 bis 2022 schwächte sich die Entwicklung - evtl. auch in Folge der Corona-Pandemie - etwas ab und erholte sich im Jahr 2023 wieder.

Wirtschaftsstruktur

Der Sektor der öffentlichen und privaten Dienstleister ist in Münnerstadt mit einem Anteil von 53 Prozent vergleichsweise stark vertreten. Mit rund 35 Prozent ist das produzierende Gewerbe der zweitbedeutendste Wirtschaftssektor (gemessen an der Zahl der Beschäftigten). Vergleichsweise schwach ausgeprägt ist in Münnerstadt der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe.

Zu den bedeutenden Arbeitgebern zählen die Stadtverwaltung, Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Holzbau, Logistik, Glasherstellung sowie das Thoraxzentrum Münnerstadt, eine hochspezialisierte Lungenfachklinik.

Pendlersaldo

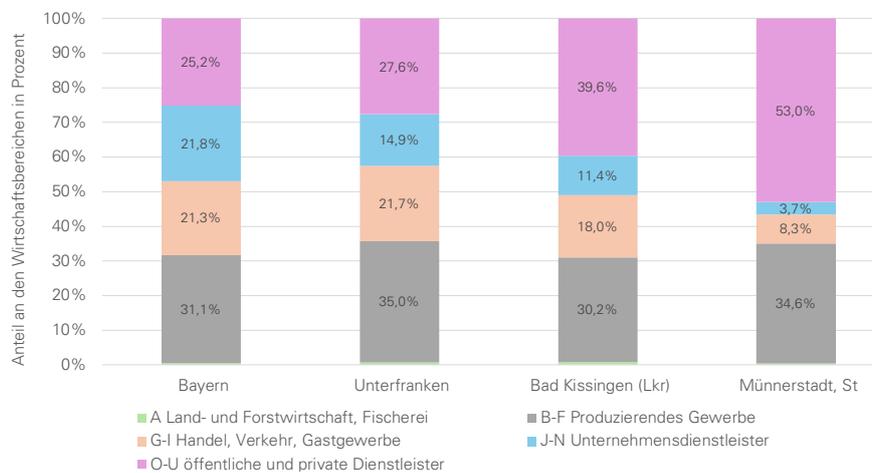
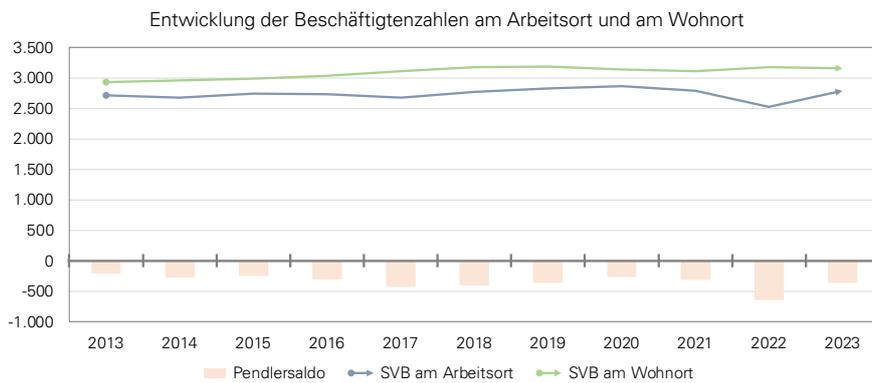
Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort ist größer als die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort, in der Folge ist das Pendlersaldo negativ. Es pendeln mehr Beschäftigte aus Münnerstadt aus als ein. Das Pendlersaldo liegt aktuell bei rund -370 Personen. Das Pendlervolumen (Zahl der Ein- und Auspendler insgesamt) weist über die Jahre nur ein geringes Wachstum auf und liegt aktuell bei rund 4.700 bis 4.800 Pendlern (täglich).

Abbildung oben: Entwicklung des Pendlersaldos

Abbildung unten: Verteilung der Beschäftigten auf die Sektoren 06/2023

Datengrundlage: LfStad 2024

Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024



Einzelhandel

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern weist dem Grundzentrum Münnerstadt einen einzelhandelspezifischen Verflechtungsbereich mit rund 13.500 Einwohnern zu. Damit soll Münnerstadt auch einen Versorgungsauftrag für umliegende Gemeinden erfüllen. Die Einzelhandelsausstattung der Stadt Münnerstadt ist dabei als eher unterdurchschnittlich zu bewerten. Die letzte Erhebung der Verkaufsflächen fand im Zuge der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens der GfK im Jahr 2012 statt. Mit seinerzeit rund 10.300 qm wurde eine Pro-Kopf-Ausstattung von ca. 1,3 qm Verkaufsfläche je Einwohner erreicht. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 1,5 qm je Einwohner. Auf die Innenstadt entfielen gemäß der damaligen Erhebung rund 3.400 qm Verkaufsfläche. Inzwischen dürfte sich die Verkaufsflächenausstattung der Stadt weiter reduziert haben, insbesondere in der Altstadt. Bereits im Jahr

2012 konnten vor allem im Verlauf der Veit-Stoß-Straße zahlreiche Leerstände erfasst werden. Eine wichtige Nahversorgungsfunktion auch für die Altstadt übernehmen der Edeka-Markt im Gewerbegebiet Untere Au (ca. 500 Meter Luftlinie entfernt vom Marktplatz) und der Netto Lebensmitteldiscounter in der Bahnhofstraße (ca. 250 Meter Luftlinie entfernt vom Marktplatz). Erwähnt werden muss der „Grüne Markt“, der als Wochenmarkt an Freitagvormittagen in der Altstadt stattfindet.

Im Jahr 2013 gab der letzte Supermarkt in der Altstadt sein Geschäft auf (ehemaliger Kupsch-Markt). Auf Initiative der Stadtverwaltung konnte mit dem Anbieter „Tante Enso“ im Jahr 2023 ein Betreiber für einen Supermarkt in der Altstadt gefunden werden. Tante Enso hält ein Grundsortiment der Nahversorgung vor, welches auch online geordert werden kann. Der stationäre Markt im Anger ist für Kunden mit der sogenannten „Tante-Enso-Karte“ an sieben

Tagen in der Woche rund um die Uhr geöffnet.

Im Ortsteil Großwenkheim existiert ein kleiner nah+gut Supermarkt, der die Nahversorgung für diesen Ortsteil übernimmt. In den anderen Ortsteilen gibt es keine vergleichbaren Nahversorgungsangebote, allenfalls vereinzelt Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Direktvermarkter (bspw. Hofläden in Reichenbach und Kleinwenkheim).

Eine wünschenswerte Zielvorstellung ist es freilich, die Versorgungsstrukturen in den Ortsteilen wieder zu stärken bzw. aufzubauen. Umfassende Ansätze dafür sind indes leider nicht zu erkennen. Die Versorgung der nicht mehr individuell mobilen Bevölkerung in den Ortsteilen muss künftig stärker über neue Mobilitätsangebote organisiert werden. Auch mobile Verkaufsstätten, Lieferdienste oder Regiomaten (Automaten mit regionalen Lebensmitteln) könnten Versorgungslücken teilweise schließen.

Da die letzte Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes bereits mehr als 10 Jahre zurückliegt, könnte eine Aktualisierung zum Anlass genommen werden, die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Münnerstadt systematisch zu prüfen. Dabei dürften vor allem Ansätze zur Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten in der Altstadt zu einem kritischen Diskurs in Bezug auf eine Reduzierung/Verlagerung von Stellplätzen führen.

Foto: Tante Enso in der Altstadt Münnerstadt in der Entstehungsphase
Quelle: Main-Post



Tourismus

Der Begriff Tourismus ist seit den 1980er Jahren gebräuchlich. Er ist ein Überbegriff für das Gastgewerbe und die Freizeitwirtschaft. Der Tourismus spielt insbesondere bei der Entwicklung von ländlichen Räumen eine wichtige Rolle, denn die ökonomischen Aktivitäten im Bereich des Fremdenverkehrs sind ein bedeutender Wirtschaftsfaktor, der Arbeitsplätze und Einkommen sichert und schafft. Der Tourismus ist weiterhin für die Steuereinnahmen einer Kommune bedeutsam. Allerdings muss die Kommune zunächst meist Vorleistungen erbringen, um das touristische Angebot zu entwickeln.

Das Phänomen Tourismus lässt sich nicht auf „Urlaub“ und „Gäste“ reduzieren. Zum Tourismus zählen im weitesten Sinne unter anderem:

- Geschäftsreisende
- erholungssuchende Übernachtungsgäste
- erholungssuchende Tagesgäste

Die touristische Infrastruktur steht nicht nur auswärtigen Gästen zur Verfügung. Vor allem die Bürger einer Gemeinde können von dem vielfältigen Angebot profitieren: Rad- und Wanderwege, gastronomische und kulturelle Angebote oder Grünflächen. Die Wertschöpfung im Tourismus ist vielschichtig. Vom Übernachtungsgast profitieren bspw. nicht nur der Hotelier, sondern

auch der Zeitungsladen, die Gastronomie oder der Supermarktbetreiber.

Die Bedeutung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor wird in der Berechnung der sogenannten Tourismusintensität ablesbar. Diese berechnet sich aus der Zahl der Übernachtungen pro Einwohner. Ein Wert von 15 Übernachtungen und mehr pro Einwohner und Jahr ist als absoluter Spitzenwert anzusehen, der nur von einer Ferienregion nationaler oder internationaler Bedeutung erreicht wird.

Die Übernachtungszahlen sind seit dem Jahr 2013 um 35 Prozent zurückgegangen. Mit einer Tourismusintensität von 3,6 im Jahr 2023 erreicht der Tourismus in Müñnerstadt nur eine geringe Bedeutung für die Wirtschaftskraft.

Die Zahl der Gästeankünfte ist im Zeitraum 2013 bis 2023 sogar um 42

Prozent zurückgegangen. Aussagen zur Entwicklung des Tagestourismus können auf Basis der Datenlage nicht getroffen werden.

Touristisch vermarktet werden v.a. folgende Attraktionen:

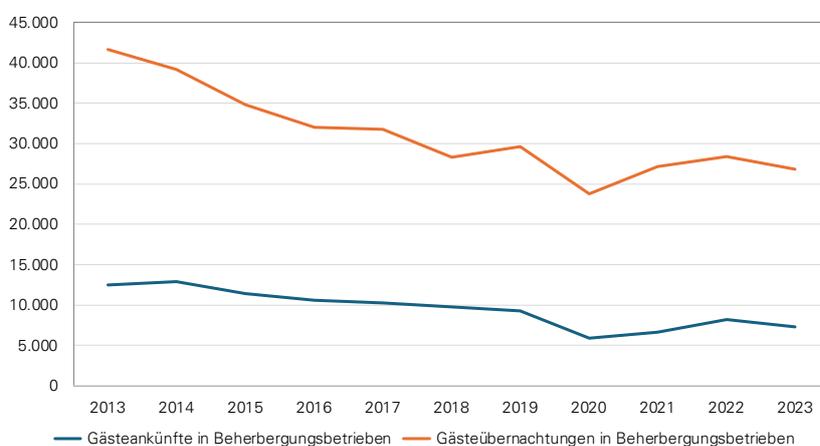
- Henneberg-Museum im Deutschordenschloss
- Wandern im Naturpark und Biosphärenreservat Rhön mit dem Premiumwanderweg Hochrhöner
- Pilgerweg Via Romea
- 2 zentrale gelegene Wohnmobilstellplätze
- Radfahren, u.a. Lauer Radweg
- Näichelsieder-Rallye: Rundweg in der Altstadt zu den historischen Gebäuden/Sehenswürdigkeiten

Als besondere Attraktion verdient der Golf-Club in unmittelbarer Nähe zum Kloster Maria Bildhausen Erwähnung.

Abbildung: Entwicklung der Gästeankünfte und Übernachtungszahlen in Müñnerstadt

Datengrundlage: LfStaD 2024

Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024



Erhebung der Innenentwicklungspotenziale

In der Stadt Münnerstadt bestehen - wie in den meisten Kommunen - Potenziale der Innenentwicklung, die sich aus Baulücken, Brachen, Leerständen oder untergenutzten Flächen und Gebäuden ergeben. Diese Flächenpotenziale der Innenentwicklung bieten nicht nur den für die prosperierende Entwicklung benötigten Raum, sondern sie stellen in vielen Fällen auch gegenüber Flächenneuausweisungen in Randlagen die städtebaulich sinnvollere Alternative dar. Zudem wird durch eine (Re-)Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale dem Grundsatz des Flächensparens in hohem Maße Rechnung getragen.

Eine erste systematische Erfassung von Flächenpotenzialen erfolgte in Münnerstadt Mitte der 2010er Jahre mit Hilfe des Tools Vitalitäts-Check (VC) im Rahmen eines Projektes der Ländlichen Entwicklung.

Rund 500 Potenzialflächen wurden seinerzeit mit dem VC erfasst. Im Zuge der aktuellen Erstellung des ISEK und des GEK wurden diese Daten gesichtet und so aufbereitet, dass ein Import in ein Geographisches Informationssystem (auf Basis der ALKIS-Geometriedaten) zur Visualisierung der Daten möglich wurde. Die inhaltliche Prüfung der Daten durch die ISEK-Fachplaner lieferte folgende Erkenntnisse:

- die mit dem VC erhobenen Informationen zu den Flächenpoten-

zialen müssen auf den aktuellen Stand gebracht werden

- eine Überprüfung der Flächen hinsichtlich der seinerzeit erfolgten planungsrechtlichen Bewertung (§ 34 BauGB Innenbereich, Plangebiet rechtskräftiger Bebauungsplan oder § 35 BauGB Außenbereich) ist erforderlich
- Die Flächenpotenziale wurden jeweils mit der Gesamtfläche des Flurstücks erfasst, auch wenn nur Teilbereiche für eine Bebauung in Betracht kommen. Eine Erfassung der relevanten Teilflächen ist somit erforderlich.
- Teilweise wurden in Wohnbaugebieten die Erschließungsflächen als Potenziale erfasst.

Die erfassten Flächenpotenziale wurden in das Ortsteilkonzept für das GEK (Gemeindeentwicklungskonzept) integriert. In den Werkstätten für das GEK wurden die Darstellungen der Innenentwicklungspotenziale und Leerstände von den Teilnehmenden korrigiert. In der korrigierten Fassung wurden diese in das ISEK übernommen.

Es ist nun erforderlich, diese Korrekturen in einer Gesamtdatenbank (kommunales GIS, RIWA) zusammenzuführen, zu prüfen und beständig zu pflegen.

Sinnvoll ist dieser Aufwand indes nur, wenn mit der Datenbank in der Folge aktiv gearbeitet wird. Beispiels-

weise könnte auf einem aktualisierten Stand der Erhebung eine aktivierende schriftliche Eigentümerbefragung durchgeführt werden. Für größere Flächenpotenziale mit einer hohen städtebaulichen Eignung für eine Bebauung könnten Nachverdichtungsstudien (Rahmenpläne) als Grundlage für eine mögliche Entwicklung erstellt werden.

Die Strategien zur verstärkten Innenentwicklung bzw. zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale gliedern sich unseres Erachtens in 6 übergeordnete Handlungsfelder:

- Analyse & Planung (dazu zählen Aktualisierung und Pflege der Datenbank)
- Sensibilisierung & Aktivierung
- Dreifache Innenentwicklung (bauliche Nachverdichtung, Frei- und Grünräume, innovative Mobilitätskonzepte)
- Anreize für Private
- Finanzierung
- Städtebaurecht (restriktiv)

Eine erfolgreiche Innenentwicklung setzt Aktivitäten in allen 6 Handlungsfeldern voraus.

Die Darstellung einer umfassenden Innenentwicklungsstrategie kann nicht im Rahmen des ISEK erfolgen und kann hier nur grob skizziert werden.

Monitoring und Evaluation

Monitoring und Evaluation sind Instrumente eines Qualitätsmanagements und einer strategischen Steuerung. Sie dienen dazu, Transparenz über den Verlauf und die Wirkung von Aufwertungsmaßnahmen herzustellen.

Mittels Monitoring wird der Verlauf von Maßnahmen und Programmen anhand ausgewählter Indikatoren und Merkmale der Standortentwicklung beobachtbar gemacht. Diese Daten werden in regelmäßigen Zeitabständen erhoben und in einem Dokumentationssystem gespeichert. Eine Evaluation versucht Ergebnisse und Wirkungen von Programmen und Maßnahmen zu bewerten.

Für die städtebauliche Erneuerung in der Stadt Münnerstadt sollte ein praktikables Monitoring installiert werden. Nicht alle für das ISEK erhobenen Daten können mit einem vertretbaren Aufwand fortgeschrieben werden.

Auf folgende Merkmale sollte im Rahmen eines Monitoring besonderes Gewicht gelegt werden:

- durchgeführte Beratungsgespräche im Rahmen der städtebaulichen Sanierung und Innenentwicklung
- Bilanzierung öffentlicher und privater Investitionen, v.a. des Abschlusses von Modernisie-

rungs- und Instandsetzungsvereinbarungen mit Privaten

- Beobachtung der Entwicklung der Geschäfts- und Wohnungsleerstände in der Altstadt
- Dokumentation ggf. verfasster Stellungnahmen zur sanierungsrechtlichen Genehmigung in Verbindung mit § 144 BauGB
- Monitoring der Bemühungen zur Innenentwicklung (siehe unten)

Eine Umsetzungskontrolle sollte entlang der Maßnahmenagenden (Kosten- und Finanzierungsübersicht) regelmäßig durchgeführt und dokumentiert werden. In diesem Zusammenhang bietet es sich an, im Stadtrat oder einem Ausschuss/einer Lenkungsgruppe jährliche Reflexionstermine zum Stand der städtebaulichen Erneuerung und Umsetzung durchzuführen.

Knapp gehaltene Jahresberichte zur städtebaulichen Erneuerung könnten die Grundlage für eine spätere Bilanzierung der Sanierung in Verbindung mit §162 BauGB bilden. Im Rahmen des Monitorings sind zudem jährlich die elektronischen Begleitinformationen zur Städtebauförderung an die Förderbehörde zu übermitteln.

Die Reflexionstermine dienen zudem der Vorbereitung einer evtl. notwendigen Fortschreibung bzw. dem Erkennen notwendiger Anpassungen im Umsetzungsprozess.

Gemäß Artikel 12 (4) der „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/2024“ ist spätestens nach 8 Jahren (2033) eine Zwischenabrechnung zu erstellen. Für überführte Gesamtmaßnahmen gilt Artikel 26 Absatz 1, letzter Satz: Die Länder führen für städtebauliche Gesamtmaßnahmen, die bis zum 31. Dezember 2019 gefördert wurden, eine Zwischenabrechnung bis zum 31. Dezember 2027 durch.

Evaluierung der Bemühungen zur Innenentwicklung

Bei der Evaluierung geht es nicht nur darum, aktivierte Flächen zu bilanzieren.

Eine Evaluierung muss zunächst einmal dahingehend vorbereitet werden, dass sich Stadtrat und Verwaltung auf umsetzbare Etappenziele und Maßnahmen der Innenentwicklung verständigen.

Es geht bspw. auch darum, den sukzessiven Aufbau einer Innenentwicklungsstrategie regelmäßig zu überprüfen. Dabei sollten u.a. für folgende Fragen Antworten formuliert bzw. Bewertungen abgegeben werden:

- Wie weit konnte das Setting des Instrumentenkastens aufgebaut und in das Verwaltungshandeln und in die bauplanungsrechtlichen Entscheidungen des Stadtrates implementiert werden?
- Qualitative Beurteilung zur Anwen-

dung des rechtlichen Instrumentariums.

- Quantitative Darstellung / Zählung der Fälle, in denen die Instrumente zur Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie angewendet wurden.
- Wie viele und welche Innenentwicklungspotenziale aus dem Flächenkataster konnten einer Nutzung bzw. einer Nutzungsintensivierung zugeführt werden?
- Qualitative Abstufung der Bewertung nach städtebaulichen Kriterien und Lage. Handelt es sich „nur“ um eine klassische Baulücke oder um ein Schlüsselgrundstück bzw. eine das Umfeld prägende Immobilie?
- Welche städtebaulichen Ziele konnten mit der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen erreicht werden?

Die Evaluierung bedient sich dabei dem Monitoring des Flächenkatasters. In das Flächenkataster / GIS müssen die Veränderungen regelmäßig eingepflegt und für die Evaluierung kenntlich gemacht werden.

Die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen sowie eine insgesamt auf Innenentwicklung ausgerichtete Ortsentwicklung ist ein immer währender Prozess. Insofern muss die Evaluierung unterschiedliche Zeithorizonte umfassen:

- Kurzfristig stehen das Monitoring und der Aufbau eines strategischen, integrierten und ganzheitlichen Innenentwicklungsmanagements im Vordergrund.
- Mittelfristig sollte die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und die Umsetzung städtebaulicher Ziele einer auf Innenentwicklung ausgerichteten Ortsentwicklung überprüft werden.
- Langfristig sollte eine verminderte Flächeninanspruchnahme bis hin zu keiner Neuausweisung im Sinne einer Neuversiegelung nachweisbar sein.

Um die kurzfristige Perspektive abdecken zu können, würden wir eine prozessbegleitende Selbstevaluierung durch die Verwaltung empfehlen. Dies kann bspw. wie bei der städtebaulichen Sanierung in einem jährlichen Reflexionstermin mit einer externen städtebaulichen Beratung geschehen, bei dem zum einen das regelmäßige Monitoring überprüft und ggf. angepasst wird. Zum anderen könnte auch der inhaltliche Projektverlauf hinterfragt werden. Hierzu könnten u.a. folgende Fragen leitend sein:

- Wie viele und welche Liegenschaften des Flächenkatasters konnten wodurch und wie aktiviert werden?
- Welche sonstigen Flächen, die nicht als Innenentwicklungspoten-

zial erfasst wurden, wurden entwickelt?

- Wodurch wird der Aufbau einer ganzheitlichen Innenentwicklungsstrategie deutlich?
- Gibt es einen umfassenden und spezifischen Grundsatzbeschluss? Wird dieser eingehalten bzw. umgesetzt?
- Gibt es Vorkaufssatzungen und wie wird ggf. damit verfahren?
- Gibt es einen kontinuierlichen Dialog mit Eigentümern von Innenentwicklungspotenzialen für eine Aktivierung der Liegenschaften?
- Wie viele Gespräche mit wie vielen Eigentümern finden pro Jahr statt, mit welchen Ergebnissen?
- Welche Fördermittel werden in welcher Höhe und für wie viele Vorhaben jährlich abgerufen?



Kernstadt Münnerstadt



Räumlicher Bestand
Baustruktur
Öffentliche, soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen
Landschaft und Umwelt
Erschließung
Übergeordnetes Leitbild Kernstadt



Bebauungsstruktur

Die Kernstadt setzt sich zusammen aus der historischen Altstadt sowie den Siedlungserweiterungsgebieten in Form von Wohn- und Gewerbegebieten.

Die Altstadt liegt im Tal der Lauer auf ca. 235m ü. NN, während sich die Wohn- und Gewerbegebiete an den Hängen entwickelt haben und deutlich über der Altstadt liegen.

Die Geschichte der Stadt geht auf das Jahr 770 mit der ältesten bekannten Nennung des Namens Münnerstadt zurück. Im 12. Jhd. wurde eine Burg auf dem Hügel errichtet, wo heute die Zehntscheune steht. Im 13. Jhd. erfolgte der Ausbau der Siedlung um die Burg zur Stadt mit Stadtmauer und Toren.

Die Altstadt ist geprägt durch ein in weiten Teilen gut erhaltenes mittelalterliches Stadtbild mit einer Vielzahl an Fachwerkgebäuden. Bedeutende Baudenkmäler sind u. a. das Deutschordenschloss von Anfang des 17. Jahrhunderts oder die Zehntscheune von 1699.

Neben vielen historischen Fachwerkgebäuden prägt auch die historische Stadtbefestigung mit ihren erhaltenen Türmen das Stadtbild. Die Stadtmauer wurde bis 1251 aus Bruchstein- bzw. Quadermauerwerk errichtet und ist gut erhalten, jedoch nicht mehr in ihrer ursprünglichen Höhe.

Die Wohngebiete stammen im Wesentlichen aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg: Die Wohngebiete Schindberg und Karlsberg mit Bebauungsplänen ab den 60er Jahren, Strahlunger Weg ab den 70ern und Michelsgrund aus den 80er Jahren.

Räumliche Prägung

Münnerstadt ist geprägt durch die Lage am Rande der bayerischen Rhön. Dies zeigt sich an der sanften Hügellandschaft und den bewaldeten Erhebungen rund um Münnerstadt. In den dazwischenliegenden Tälern ist der Freiraum durch Landwirtschaft und kleinere Waldflächen geprägt.

Münnerstadt liegt im Talraum der Lauer. Für das Lauertal sind weite Wiesenlandschaften charakteristisch. Das angrenzende Rannunger Tal ist in weiten Teilen als Wasserschutzgebiet ausgewiesen und liefert Trinkwasser für den Münnerstädter und den Kissinger Raum. Bei Münnerstadt mündet die Talwasser in die Lauer.

Das Tal der Lauer und der Talwasser bildet einen grünen Ring um die Altstadt. Der Talraum der Lauer ist durch seine Auenlandschaft geprägt, im direkten Siedlungsumfeld der Altstadt kennzeichnet sich der Raum durch Naherholungs- und Freizeitnutzungen.

So finden sich ein Skatepark, ein Skulpturenweg und ein Wohnmobilstellplatz entlang der Lauer sowie der Jörgentorpark und historische Kleingärten an der

Stadtmauer entlang der Talwasser.

Die Räume zwischen den Wohngebieten an den Hängen sind vor allem durch Landwirtschaft und Waldflächen geprägt.

Verkehr

Die Kernstadt ist verkehrsgünstig über die B287 an die Autobahn A71 und somit gut an das Fernstraßennetz angebunden.

Über die Bahnstrecke Erfurt - Schweinfurt ist die Stadt zudem an das regionale Schienennetz angebunden. Die Stadtteile werden durch den regionalen Busverkehr an die Kernstadt angebunden.



Im Schwarzplan lässt sich sehr gut die Baustruktur der Stadt Münnerstadt ablesen:

Das Zentrum bildet die dicht bebaute, mittelalterliche Altstadt. Sie ist aufgrund der Stadtmauer, die in Teilen noch erhalten ist, in ihrem Umriss klar begrenzt.

Besonders entlang der Hauptstraße sind die Raumkanten deutlich ausgeprägt und definieren das Rückgrat der Altstadt.

Durch die dichte Bebauung sind auch die öffentlichen Räume wie z. B. der Marktplatz und der Anger gut ablesbar.

Direkt an die Altstadt grenzen großformatige Sonderbaukörper an, mit Nutzungen wie u. a. das neue BBZ, das Schönborn-Gymnasium oder das Seniorenzentrum St. Elisabeth im Nord-Westen.

Im Süd-Osten sticht das Gewächshaus der ehemaligen Gärtnerei Bötz als massiver Baukörper im Talraum der Talwasser heraus.

Die Wohngebiete Karlsberg und Zentstraße sind durch die Talräume der Lauer und der Talwasser von der Altstadt getrennt. Die Wohngebiete Schindberg und Michelsgrundweg liegen jenseits der Bahngleise bzw. der Bundesstraße. Diese sind im Gegensatz zur dicht bebauten Altstadt durch ihre offene Baustruktur in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt und weisen zum

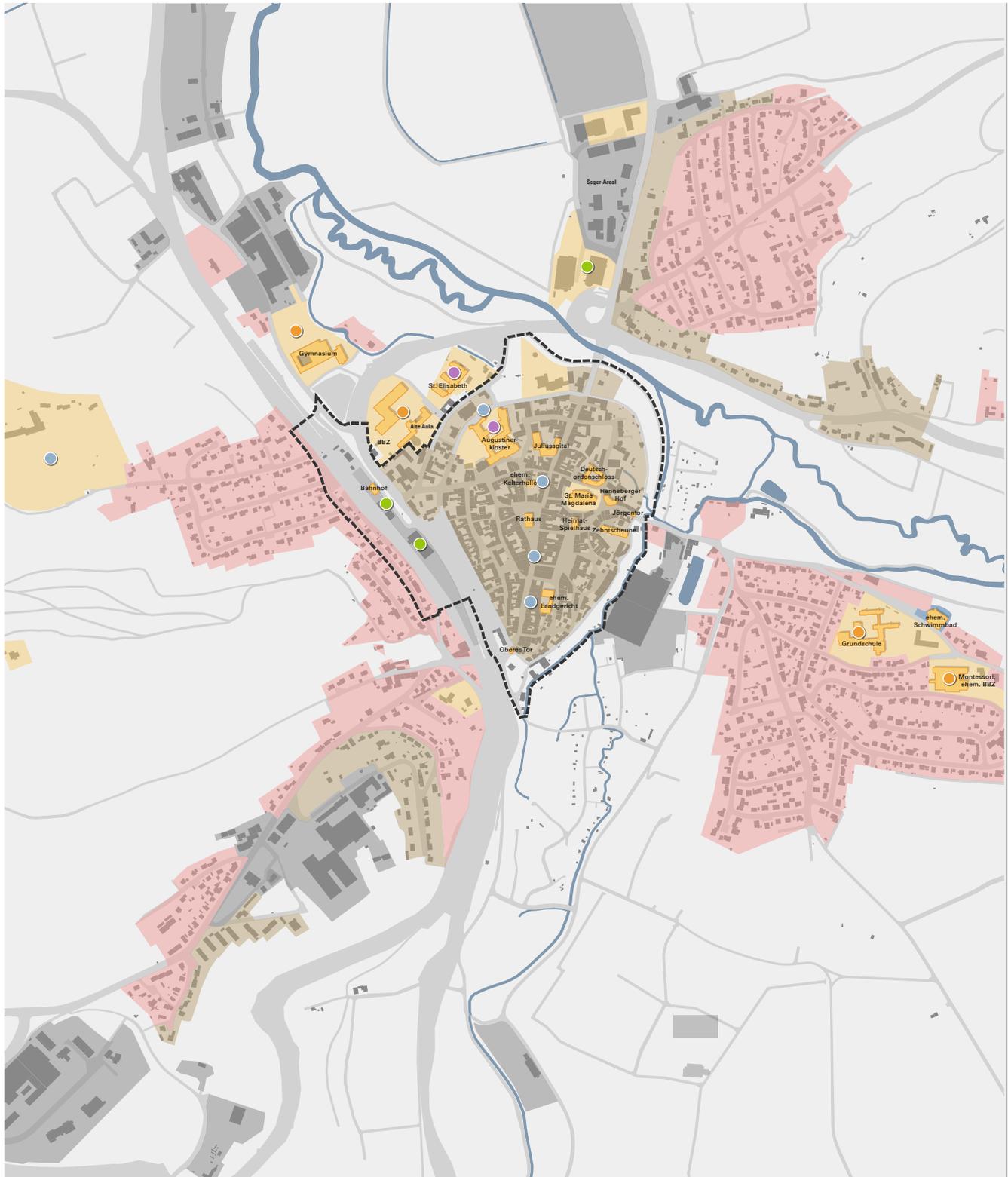
größten Teil private, an die Gebäude angrenzende Grünflächen auf.

Im Wohngebiet Karlsberg setzen sich die Baukörper der (ehemaligen) Bildungseinrichtungen wie Grundschule, BBZ oder ehem. Schwimmbad von der kleinteiligen Wohnbebauung ab.

Die Gewerbegebiete Schindberg, Hörnauweg und das Gewerbegebiet an der Meininger Str. sind wiederum durch großformatige Baukörper zu erkennen und liegen an den wichtigen Stadtfahrten.

KERNSTADT MÜNNERSTADT

Öffentliche, soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen



Öffentliche, soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen

Die Kernstadt Münnerstadt ist in ihrem Aufbau klar gegliedert:

Das Zentrum bildet die historische Altstadt, in der fast alle Nutzungen abseits des Wohnens verortet sind.

Daran fügen sich die monofunktionalen Siedlungserweiterungen in Form der Wohngebiete Karlsberg, Schindberg, Michelsgrundweg und Zentstr. an.

An den Stadteinfahrten liegen die drei großen Gewerbegebiete Schindberg, Hörnauweg und Gewerbegebiet an der Meininger Straße.

Kernstadt Nutzungen

-  Mischgebiet
-  Wohnnutzung
-  Gewerbe
-  Sondernutzung
-  Bedeutende Gebäude
-  Bildungsangebote
-  Wohnangebot Senioren
-  Versorgungsangebot
-  medizinische Versorgung
-  Umgriff Untersuchungsgebiet

Versorgungsangebot

Größere Lebensmittelmärkte befinden sich an den Rändern der Altstadt (Edeka, Netto).

Am Anger wurde ein „Tante-Enso-Lebensmittelmart“ auf ca. 400 m² Verkaufsfläche neu eröffnet.

Auf dem Seger-Areal an der Meininger Straße soll auf einer als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesenen Fläche ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmittel-, Getränke-, Discount- und Drogeriemarkt entstehen. Kleinere Lebensmittelversorger wie Bäcker und Metzger befinden sich entlang der Hauptstraße.

Bildungsangebot

Münnerstadt ist ein wichtiger Bildungsstandort mit Grund- und weiterführenden Schulen, einem Berufsbildungszentrum und einem Bundesausbildungszentrum der Bestatter. Der Landkreis Bad Kissingen hat einen Neubau des BBZ am Altstadtweg errichtet und das ehem. BBZ an die Stadt übertragen. Eine nachhaltige Folgenutzung für das Gebäude ist notwendig.

Medizinische Versorgung

Münnerstadt verfügt in der Altstadt über das Grundversorgungsangebot an Allgemeinmedizinern, Zahnärzten und Apotheken.

Im Westen der Kernstadt befindet sich das Thoraxzentrum Münnerstadt, das sich als spezialisiertes Zentrum mit

der Behandlung von Erkrankungen des Brustkorbs beschäftigt und von überörtlicher Bedeutung ist.

Das nächste Klinikum befindet sich in Bad Neustadt a. d. Saale.

Wohnangebote für Senioren

Mit dem Seniorenzentrum St. Elisabeth Münnerstadt gibt es ein Angebot mit vollstationärer Pflege und Betreuung. Die Seniorenheim Juliusspital bietet durch betreutes Wohnen ein in weiten Teilen selbstständiges Wohnen für Senioren mit bestimmten Unterstützungsangeboten.

Kulturelle Einrichtungen

Hervorzuheben sind als kulturelle Einrichtungen v. a. das Henneberg-Museum im Deutschordensschloss zu Geschichte und Kultur Münnerstadts sowie die Alte Aula als Kultur- und Veranstaltungssaal. sowie das jährliche Heimatspiel als Überörtlich bedeutsame Veranstaltungen sind das jährlich stattfindende Laienfreilichtspiel „Heimatspiel“ und die Schwedenprozession, die seit 2022 in der Landesliste des immateriellen Kulturerbes Bayern stehen.



Landschaft und Umwelt

Der Naturraum „Hochfläche der Süd- rhön“ ragt von Norden kommend bis in die Kernstadt hinein und umfasst noch vollständig die Altstadt. Münnerstadt gilt daher auch als das Tor zur Rhön. Von Süden kommend umfassen die Wellenkalkgebiete der Wern-Lauer-Platte mit Werngrund mit markantem Relief im Westen, Süden und Osten das Altstadtgebiet. Beide Naturräume schaffen attraktive und z.T. hochrangig geschützte Erholungslandschaften in unmittelbarer Stadtnähe, wie den Naturpark Bayerische Rhön im Norden, den Michelsberg und das Maital mit ausgedehnten Wäldern im Westen sowie die hochrangigen, nach europäischem Recht

geschützten Wacholderheiden entlang des Trockentals der Talwasser südlich Münnerstadt und die strukturreichen Magerstandorte im Nordwesten.

Der Altstadt kern wird im Norden von der Lauer und im Osten von der Talwasser begrenzt. Die Lauer durchfließt einen breiten Wiesengrund und stellt für die Kernstadt eine attraktive Verbindung insbesondere in den Osten der Stadt dar. Von der Lauer gehen bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) Gefahren für die Altstadt aus.

Die Talwasser ist Teil des östlichen Altstadtgrabens. Ihr breites, von Süden kommende Tal wird auf Höhe der ehemaligen Gärtnerei Bötz und im Übergang zur Karlsbergsiedlung stark eingeschnürt. Hier befindet sich auch ein Trinkwasserschutzgebiet.

Innerhalb der dicht bebauten Altstadt bieten sich historisch bedingt wenig große Grünräume. Mit dem Klimawandel sind dicht bebaute Altstädte besonderen Belastungen ausgesetzt und die kleinen grünen Oasen in den privaten oder öffentlichen Innenhöfen, die von Bäumen beschirmten Plätze oder auch das Umfeld der Kirche St. Maria Magdalena bekommen neben der Attraktivität für die Stadtgestalt eine besondere Bedeutung für die Steigerung der Lebensqualität der Bevölkerung an Hitzetagen.

Als zusammenhängende Freiräume nutzbar und bei der Bevölkerung sehr beliebt sind die Abschnitte des Stadtgrabens zwischen dem Stadtpark/Novizengarten, Jörgentorpark und den Kleingärten entlang des Ludwig-Nüdling-Wegs. Diese Grünräume liegen aus dem Altstadtzentrum kurzweilig erreichbar und an der Schnittstelle zur offenen Landschaft der Auen von Lauer und Talwasser. Der westliche Altstadtgraben ist hingegen weitgehend bebaut bzw. durch den zentralen Parkplatz am Dr. Engelhard-Weg genutzt. Letzterer ist jedoch durch einen großzügigen Baumschirm stark durchgrünt.

Mit dem Hindenburgpark, dem Novizengarten und dem Friedhof befinden sich drei gestaltete Gärten mit unterschiedlichsten Charakteren unmittelbar vor den Toren der Altstadt. Diese leiten über zu den stark durchgrünten Wohnsiedlungen, die sich entlang der Hänge in die Landschaft erstrecken.

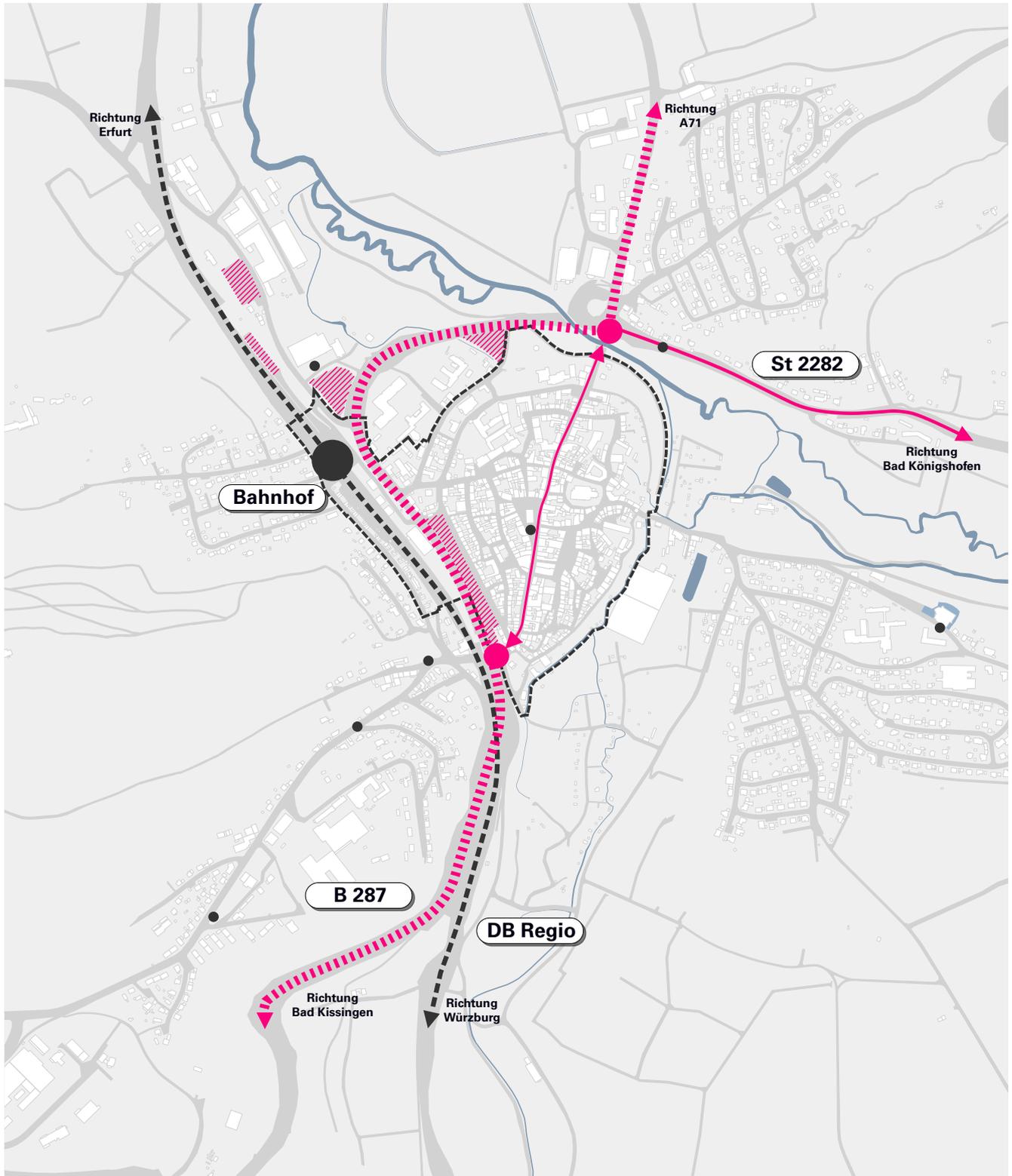
Westlich der Bahnlinie befindet sich das Biotop „Hecken und Gebüsche westlich des Bahnhofes Münnerstadt“.

Kernstadt Freiraum

-  öffentliche Grünflächen
-  Park
-  Spielplatz
-  Sportanlage
-  private Grünflächen
-  Kleingartenanlage
-  Landwirtschaftlich genutzte Fläche
-  Wald, Gehölz
-  Flora-Fauna-Habitatgebiet
-  Naturpark
-  Trinkwasserschutzgebiet
-  Gewässer

KERNSTADT MÜNNERSTADT

Erschließung



Erschließung

Die B287 ist die wesentliche überörtliche Anbindung der Kernstadt und verläuft zwischen Bad Kissingen im Süd-Westen über Münnerstadt zur Anschlussstelle 26 der BAB 71.

Seit 1990 besteht eine Ortsumfahrung der Altstadt.

Über die St2282 werden mehrere Stadtteile im Tal der Lauer bzw. der Wannig an die Kernstadt angebunden.

Eine durch den Talraum der Lauer verlaufende Anbindung von der St2282 in das Wohngebiet Karlsberg ist kein Thema mehr. Sie war zeitweise angedacht, um den Verkehr, der zur Erschließung des Wohngebiets durch Altstadt und Jörgentor führt, zu entlasten.

Ruhender Verkehr

In der Altstadt ist das Parken als Kurzparkzone in gekennzeichneten Bereichen mit Parkscheibe organisiert.

Größere öffentliche Parkplätze bestehen an den Rändern der Altstadt. Quell- und Zielverkehre in der Altstadt können dadurch minimiert werden.

ÖPNV (Bus)

Es bestehen wenige Bushaltestellen in Münnerstadt, deren Barrierefreiheit in Teilen verbesserungswürdig ist. Häufigkeit und Taktung sind unattraktiv.

Positiv ist die Ergänzung des regulären Angebots durch einen Bürgerbus und ein zusätzliches Mobilitätsangebot mit „callheinz“, einem smarten (Ruf-)Mobilitätsservice.

Bahn

Westlich der Altstadt befindet sich der Bahnhof Münnerstadt, der die Stadt über die Bahnstrecke Erfurt - Schweinfurt an das regionale Schienennetz anbindet.

Der Bahnhof befindet sich in Luftlinie ca. 400m vom Marktplatz - dem Zentrum der Altstadt - entfernt und damit in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Kernstadt Verkehr

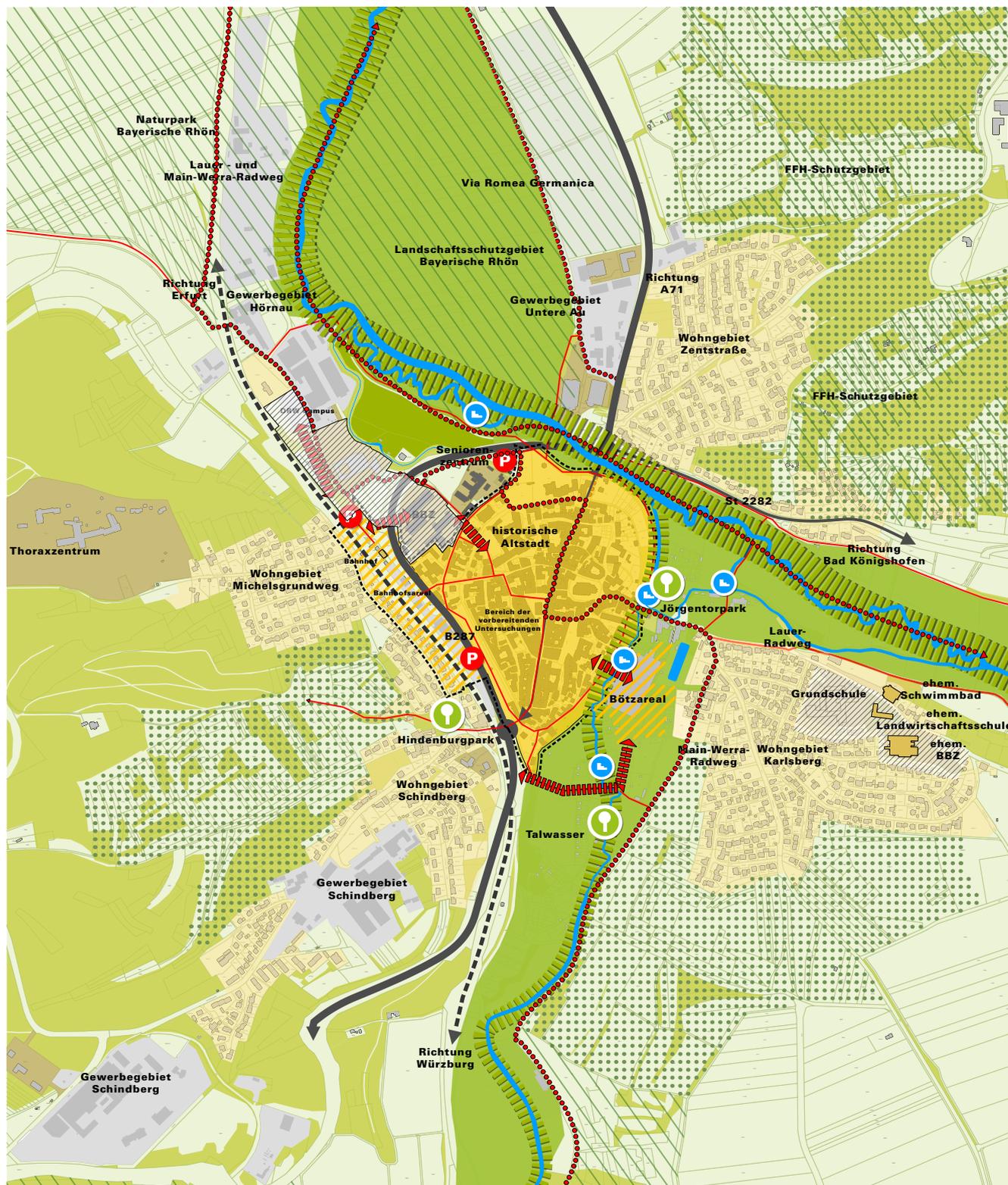
-  Bundesstraße
-  Staatsstraße
-  Durchwegung Altstadt
-  Straße
-  Bahn
-  öffentliche Parkplätze
-  Bahnhof
-  Bushalt
-  wichtige Verkehrsknoten
-  Umgriff Untersuchungsgebiet

Begleitende Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit vorbereitenden Untersuchungen hat das Büro R+T Verkehrsplanung aus Darmstadt eine begleitende Verkehrsuntersuchung erstellt. Die Ergebnisse der begleitenden Verkehrsuntersuchung sind im ISEK integriert. Die Projektsteckbriefe enthalten hierbei entsprechende Verweise.

KERNSTADT MÜNNERSTADT

Übergeordnetes Leitbild Kernstadt



LEBEN & WOHNEN

-  **Historische Altstadt**
behutsam weiterentwickeln
-  **Wohngebiete**
sichern und aufwerten, Innenentwicklungspotenziale wie Baulücken und Leerstände nutzen
-  **Innerstädtische Entwicklungsbereiche**
nutzen, Konversion gestalten
-  **Nutzungskonzepte**
für Leerstände und untergenutzte Gebäude erarbeiten
-  **Bildungsschwerpunkte**
sichern und entwickeln
-  **Betreuungsangebote**
sichern
-  **Gewerbegebiete**
stärken, Entwicklungsoptionen prüfen

LANDSCHAFT & FREIRAUM

-  **Schutzgebiete**
sichern
-  **Wertvolle Landschaftsstrukturen**
sichern
-  **Landschaftskorridor Lauer und Talwasser**
sichern
-  **Landschaftsräume**
erlebbar machen, Freizeitangebot stärken
-  **Landwirtschaft**
stärken
-  **Waldflächen**
für den Klimawandel rüsten
-  **Zugänge zum Wasser**
gestalten
-  **wichtige Grünflächen**
erhalten und gestalten

VERKEHR & MOBILITÄT

-  **Örtliche Erschließungsoptionen**
prüfen
-  **(Touristisches) (Rad-)Wegenetz**
in Form des Lauer-Radwegs und Main-Werra-Radwegs stärken, Via Romea Germanica aufwerten
-  **Wichtige Wege**
aufwerten
-  **Parkplätze**
am Rande der Altstadt aufwerten und mit der Altstadt und wichtigen Einrichtungen verknüpfen

Historische Altstadt behutsam weiterentwickeln

Um die Stadtidentität zu erhalten und zu pflegen, ist es ein wesentliches Ziel, die Altstadt räumlich wahrnehmbar zu entwickeln. Altstadt bedeutet in diesem Zusammenhang das ursprüngliche und in seiner Form in großen Teilen noch erhaltene mittelalterliche Gefüge mit seiner hohen Bebauungsdichte. In der gesamten Altstadt ist das mittelalterliche Gefüge mit seinen engen Gassen und historischen Passagen noch spürbar. Auch sind in weiten Teilen die historischen Raumkanten erhalten geblieben. Diese architektonischen und stadträumlichen Qualitäten gilt es zu bewahren und zu pflegen, insbesondere auch unter Beachtung der baukulturellen und denkmalpflegerischen Belange.

Wohngebiete sichern und aufwerten, Innenentwicklungspotenziale wie Baulücken und Leerstände nutzen. Die Wohngebiete an den Rändern der Altstadt stammen überwiegend aus den 60er- und 70er-Jahren und weisen Modernisierungs- und (energetischen) Sanierungsaufwand auf.

Da sich Müñnerstadt mit einem Beschluss zur vorrangigen Innenentwicklung zur Vermeidung der Ausweisung neuen Baulands verpflichtet hat, kommt der Aufwertung der bestehenden

Wohngebiete, insbesondere hinsichtlich der Gestaltung des öffentlichen Raums sowie der Nutzung von Baulücken und Leerständen, eine besondere Bedeutung zu.

Müñnerstadt soll als zukunftsweisender Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort gestärkt werden. Dazu gehört u. a. die Sicherung der zentralen Einkaufsinnenstadt und der Angebote der Nahversorgung. Gewerbliche Leerstände sollen reaktiviert, das touristische Potenzial ausgeschöpft und das Gastronomieangebot verbessert werden.

Innerstädtische Entwicklungsbereiche nutzen, Konversion gestalten

Am östlichen Rand der Altstadt im Korridor der Talwasser befindet sich das Areal einer ehemaligen Gärtnerei, das Potenzial bietet zur Schaffung von zentrumsnahem, fußläufig an die Altstadt angebundenerm neuem und bisher fehlendem Wohnangebot. Dies beinhaltet verschiedene Wohnformen, etwa kleine barrierefreie Apartments für Senioren oder Singles.

Mit einer parallel zur Erarbeitung des ISEK durchgeführten Machbarkeitsstudie unter enger Einbeziehung der Bürgerschaft und eines Architektenwettbewerbs wurde dieses wichtige Projekt für die Zukunft Müñnerstadts bereits in die Wege geleitet.

Übergeordnetes Leitbild Kernstadt

Nutzungskonzepte für Leerstände und untergenutzte Gebäude erarbeiten

Große unter- bzw. ungenutzte Gebäude in kommunalem Eigentum befinden sich v. a. am Karlsberg mit dem ehem. Berufsbildungszentrum, der ehem. Landwirtschaftsschule und dem Schwimmbad. Aber auch das Bahnhofsgebäude weist Handlungsbedarf auf. Für diese Baukörper sollen zukunftsfähige neue Nutzungen entwickelt werden.

Bildungsschwerpunkte sichern und entwickeln

Es befinden sich zwei Bildungs- und Betreuungsschwerpunkte in Münnerstadt: Am Karlsberg mit ehem. BBZ, ehem. Landwirtschaftsschule und Grundschule sowie im Bereich neues BBZ / Gymnasium.

Vor allem erstgenannter Standort muss aufgrund des Neubaus des BBZ hinsichtlich neuer Nutzungen neu gedacht werden.

Betreuungsangebote sichern

Die Mischung von Wohnen, Einkaufen und Arbeiten sorgt für die Belebung der Innenstadt und stabilisiert damit die zentrale soziale und räumliche Funktion. Zentral gelegene Wohnangebote für Senioren gewährleisten eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben.

Gewerbegebiete stärken, Entwicklungsoptionen prüfen

Im Rahmen der Stadtentwicklung soll eine Strategie der Sicherung bestehender Gewerbegebiete verfolgt werden. Es gilt, die Stadt Münnerstadt als Wirtschafts- und damit als Arbeitsstandort zu sichern und zu stärken. Dies schließt eine differenzierte Betrachtung der neuen Anforderungen der Arbeitswelt an ihre bestehenden bzw. zukünftigen Firmenstandorte ebenso ein wie die Revitalisierung von Gewerbegebieten und die gestalterische Aufwertung.

Schutzgebiete sichern

Auf Grund der außerordentlich hohen Qualität der Landschaft sind umfangreiche Gebiete unter Schutz gestellt. Diese kleinteilige und topographisch bewegte Kulturlandschaft im Wechsel zwischen Freiflächen und Wäldern gilt es zu bewahren, zu pflegen und erlebbar zu machen.

Wertvolle Landschaftsstrukturen sichern

Zur Bewahrung der Kulturlandschaft sind Maßnahmen zu ergreifen, die neben der Bewahrung der Schutzgebiete und der erforderlichen Pflege historischer Landschaftsbilder auch zeitgemäße Handlungsziele berücksichtigen, die sich z. B. aus dem Klimawandel, der Biodiversitätsstrategie der Bundesregierung oder der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie ergeben.

Landschaftskorridor Lauer und Talwasser sichern

Die Talräume der Flüsse bilden wertvolle Fließ- und Stillgewässer, von denen jedoch auch im Stadtgebiet Hochwassergefahren ausgehen. Es gilt, die landschaftlichen Potenziale des Raums zu sichern, aufzuwerten und erlebbar zu machen.

Landschaftsräume erlebbar machen, Freizeitangebote stärken

Ziel ist es, die an die Altstadt angrenzenden Landschaftsräume der Lauer und der Talwasser als Landschaftsraum zu sichern und zu pflegen sowie als innenstadtnahe Freibereiche für Erholung und Freizeit aufzuwerten und zu nutzen.

Landwirtschaft stärken

Der schützenswerten Flora und Fauna der Gewässerrauen stehen die landwirtschaftlich genutzten Flächen gegenüber, welche mit ca. 40 Prozent einen großen Teil der Stadt ausmachen.

Der Umgang mit den Herausforderungen des Klimawandels verbunden mit einer ökologischen und zukunftsorientierten Bewirtschaftung sind hier wichtige Zukunftsthemen für eine nachhaltige Landwirtschaft.

Waldflächen für den Klimawandel rüsten

Die Waldflächen machen knapp über 40 Prozent des Stadtgebiets aus. Diese für den Klimawandel zu rüsten ist ein wichtiges Ziel, z. B. durch artenreiche Wälder mit angepasster Artenwahl.

Übergeordnetes Leitbild Kernstadt

Zugänge zum Wasser gestalten

Das Erlebniselement Wasser stärker in den Fokus der Freiraumgestaltung am Rande der Altstadt zu stellen ist ein wichtiges Ziel der zukünftigen Siedlungsentwicklung. Durch Trittsteine, Balkone über das Wasser oder Stege kann das Wasser wahrnehmbar in die Gestaltung der Freiräume eingebunden werden.

Wichtige Grünflächen erhalten und gestalten

Der Jörgentorpark ist für die Bewohner der dicht bebauten Altstadt ein wichtiger Naherholungsraum.

Die Stadt Münnerstadt hat einen Rahmenplan für die Aufwertung des Bereichs erarbeitet und sieht die Aufwertung als wichtiges Ziel.

Auch der Landschaftskorridor entlang der Talwasser bietet - gerade im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Bötzt-Areals - Potenzial zur weiteren Aufwertung.

Örtliche Erschließungsoptionen prüfen

Hinsichtlich der geplanten Entwicklung des Bötzt-Areals müssen die Anschlüsse an die Altstadt geprüft werden. Möglichkeiten, den Kfz-Verkehr statt durch das Jörgentor über den Waschlauerweg zu führen, müssen untersucht werden. Auch eine fußläufige Anbindung über die Talwasser in die Altstadt wird als wichtiges Ziel gesehen.

Im Nord-Westen der Altstadt ist die Verbesserung der Anbindung des Schulstandortes um das neue BBZ an den Bahnhof sowie an die Altstadt ein zukünftiges Thema.

(Touristisches) (Rad-)Wegenetz in Form des Lauer-Radwegs und Main-Werra-Radwegs stärken, Via Romea Germanica aufwerten

Die Erreichbarkeit und die Verbindung von Angeboten in der Stadt sowie die Verknüpfung zu den Stadtteilen und in die Landschaft werden durch den Wandel in der Mobilität zukünftig stärker gefragt sein. Für die Wohnstandorte sind attraktive und kurze Wege zu Versorgungsangeboten und zu den Infrastrukturangeboten und Arbeitsplätzen ein wichtiger Faktor. Als Frequenzbringer für den Tourismus sind attraktive Radwege essentiell.

Wichtige Wege aufwerten

Aus Sicht der Bürgerschaft und der Politik wird der weitere Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes als wichtiges Mobilitätsziel definiert. Hierzu bedarf es gesonderter Untersuchungen u.a. zur Ermittlung der Möglichkeiten im Lückenschluss, der Beseitigung von Gefahrensituationen und der Aufwertung bestehender Wege.

Parkplätze am Rande der Altstadt aufwerten und mit der Altstadt und wichtigen Einrichtungen verknüpfen

Durch ein integriertes Parkraumkonzept mit attraktiven Angeboten für den ruhenden Verkehr am Rande der Altstadt, verbunden mit der Aufwertung des Parkleitsystems, kann schrittweise eine Verkehrsreduzierung im Inneren der Altstadt durch intelligente Verknüpfung der Parkplätze mit den Angeboten der Stadt bewirkt werden.



Projekte und Maßnahmen Kernstadt



Handlungsfelder und Projekte
Handlungsfeld Wohnen und Innenentwicklung
Handlungswelt Umwelt, Landschaft, Energie und Klima
Handlungsfeld Soziale Infrastruktur
Handlungsfeld Verkehr und Mobilität

Handlungsfelder und Projekte

Handlungsfelder und Projekte

Im Folgenden sind die erarbeiteten Projekte, Maßnahmen und ihre Bausteine auf Ebene der Kernstadt Münnerstadt aufgeführt und sortiert. Projekte, die stadtteilübergreifend sind, wurden im GEK aufgeführt (s. Liste).

Die Projekte stellen eine wichtige strategische Grundlage für das zukünftige Handeln der Stadt Münnerstadt dar. Sie gliedern sich dabei in folgende Handlungsfelder:

- Wohnen und Innenentwicklung
- Umwelt, Landschaft, Energie und Klima
- Soziale Infrastruktur
- Verkehr und Mobilität

Die Projekte der informellen Planung haben generell empfehlenden Charakter und können je nach Haushaltslage der Kommune umgesetzt werden.

Hierbei wird eine mögliche Umsetzung über den Zeitraum von 15 Jahren in drei Stufen: kurz, mittel und langfristig vorgeschlagen. Darüber hinaus gibt es ein Signet für Impulsprojekte. Diese sind Maßnahmen, welche die Kommune vordringlich in den nächsten beiden Jahren angehen möchte. Impulsprojekte können dabei vorbereitende Maßnahmen wie weitere Planungsschritte sein sowie bauliche Projekte, die sich klar aus den Zielen und dem Projektkatalog des ISEK mit VU ableiten.

Aufbau der Projektsteckbriefe

Die einzelnen Projektsteckbriefe geben zunächst in Form eines Lageplans oder anhang von Fotos der Bestandssituation einen Überblick über das Projekt. Anschließend werden die mit dem Projekt verfolgten Ziele sowie eine detaillierte Projektbeschreibung mit Projektbausteinen abgebildet. Ein grober Kostenansatz, mögliche Fördermöglichkeiten und die zuständigen Akteure geben einen Überblick über die Rahmenbedingungen.

Abschließend erfolgt eine Priorisierung der jeweiligen Projekte, in die auch die Bepunktung im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingeflossen ist und einen Hinweis auf die Dringlichkeit der Durchführung der Maßnahme gibt.

Stadtteilübergreifende Maßnahmen im GEK

- Innenentwicklungsstrategie mit Wohnraumkonzept
- Immobilien- und Leerstandsmanagement
- Gewerbeflächenstrategie
- Lebensmittelversorgung vor Ort
- Medizinische Versorgung im Stadtgebiet
- Kinderbetreuung im Stadtgebiet
- Ehrenamtsmanagement
- Gestaltungsfibel Haus, Hof, Gärten
- Gestaltungskonzept Spiel- und Bewegungsräume
- Veranstaltungen und Events im Stadtgebiet
- Stärkung des Natur- und Kulturtourismus
- Biodiversität und Biotopverbund
- Masterplan Grün und Stadtklima
- Auenlandschaft - Gewässerentwicklung - Hochwasserschutz
- Klimaanpassungskonzept / Hitzeaktionsplan
- Digitalisierung im Stadtgebiet
- Mobilfunknetz im Stadtgebiet
- Regenerative Energie- und Wärmeversorgung
- Mobilitätsoffensive ÖPNV
- Elektromobilität im Stadtgebiet
- Attraktives Radwegenetz
- Attraktives Wanderwegenetz
- Beschilderungskonzept
- Umsetzung des Kernwegenetzkonzepts der ALE-Allianz
- FNP / LP Neuaufstellung

Begleitende Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit vorbereitenden Untersuchungen hat das Büro R+T Verkehrsplanung aus Darmstadt eine begleitende Verkehrsuntersuchung erstellt. Die Ergebnisse der begleitenden Verkehrsuntersuchung sind im ISEK integriert. Die Projektsteckbriefe enthalten hierbei entsprechende Verweise.

Handlungsfelder und Projekte

	Umsetzungszeitraum		
	kurzfristig (2025 - 2029)	mittelfristig (2030 - 2034)	langfristig (2035 - 2039)
Handlungsfeld Wohnen und Innenentwicklung			
• Treibhaus Münsterstadt	•		
• Transformation älterer Siedlungsgebiete	•		
Handlungsfeld Umwelt, Landschaft, Energie und Klima			
• Masterplan Freiräume Lauer / Talwasser		•	
Handlungsfeld Soziale Infrastruktur			
• Bildungs- und Kulturcampus: Baustein 1 ehem. BBZ	•		
• Bildungs- und Kulturcampus: Baustein 2 ehem. Hallenbad	•		
• Bildungs- und Kulturcampus: Baustein 3 ehem. Landwirtschaftsschule	•		
Handlungsfeld Versorgung und Einzelhandel			
• Fortschreibung Einzelhandelskonzept	•		
Handlungsfeld Verkehr und Mobilität			
• Attraktives Wegenetz in der Kernstadt	•		

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadtbild & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
<p>Lageplan/ Darstellung</p>  <p>Treibhäuser am Rand der historischen Altstadt</p>									
<p>Ziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Innerstädtische Entwicklungsbereiche nutzen, Konversion gestalten • Bedarfsgerechte Wohnungsangebote in Innenstadtnähe schaffen • Vernetzung der Wohnquartiere mit der Altstadt • Einbindung des Wohnquartiers in den Landschaftsraum 								
<p>Projektbeschreibung</p>	<p>Bei dem Projekt „Treibhaus Münnerstadt“ handelt es sich um die Konversion eines ehemaligen Gärtnereiareals hin zu einem attraktiven Wohnstandort mit vielfältigen Wohnangeboten wie z. B. barrierefreie Wohneinheiten für Senioren, Apartments für junge Menschen in Kombination mit einer kurzwegigen Anbindung an die Versorgungseinrichtungen der Altstadt Münnerstadt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Machbarkeitsstudie und Wettbewerb wurden 2023 abgeschlossen • Derzeit laufendes Verfahren zur Auftragsvergabe für einen vertiefenden Rahmenplan an einen der beiden ersten Preisträger des Wettbewerbs • Anschließend Erarbeitung Rahmenplan und Bauleitplanung • Betrachtung der Schnittstellen zum Landschaftsraum des Talwassertals • Areal in Nähe der Brunnenstandorte für die Wasserversorgung des Stadtgebietes, angrenzende Wasserschutzzone II • Schaffung einer Fußwegeverbindung in die Altstadt z.B. im Bereich Grube • Nutzung von Synergien durch gemeinsame Infrastruktur z.B. gebündelte Angebote für Parken • Denkmalpflegerische Überprüfung des Areals aufgrund unmittelbarer räumlicher Nähe zu Ensemble-, Bau- und Bodendenkmälern 								
<p>Grober Kostenansatz</p>	nach Umfang								
<p>Mögliche Förderung</p>	StBauF, Wohnraumförderung								
<p>Akteure</p>	öffentlich								
<p>Priorisierung</p>	gering	mittel	hoch						

WOHNEN UND INNENENTWICKLUNG

Transformation älterer Siedlungsgebiete

Handlungsfeld

Wohnen & Innenentwicklung

Versorgung & Einzelhandel

Stadt- und öffentlicher Raum

Kultur, Freizeit & Tourismus

Umwelt, Landschaft, Energie & Klima

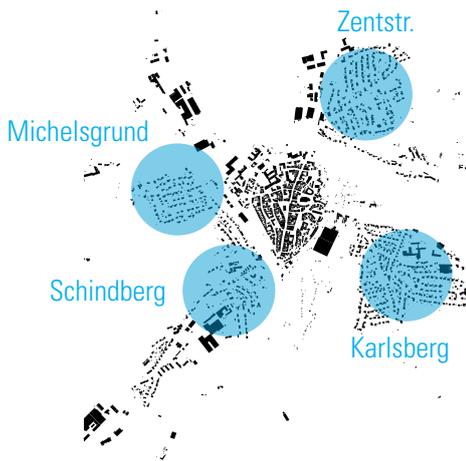
Soziale Infrastruktur

Technische Infrastruktur

Verkehr & Mobilität

Umsetzungsinstrumente

Lageplan/ Darstellung



Ausschnitt Wohngebiet Karlsberg

Ziele

- Bestehende Wohngebiete sichern und aufwerten
- Innenentwicklungspotenziale wie Baulücken und Leerstände nutzen

Projektbeschreibung

Die die Altstadt umgebenden Wohngebiete der 60er / 70er-Jahre weisen hinsichtlich der Gebäudetypologie typischen energetischen Sanierungsbedarf auf. Innenentwicklungspotenziale wie Baulücken und potenzielle Leerstände bestehen in den Quartieren und sollen aktiviert werden.

- Machbarkeitsstudie für Siedlungsgebiete, ggf. auch als Grundlage für die Erstellung von anschließenden Verkehrswertgutachten
- Erarbeitung beispielhafter Konzeptionen für ausgewählte Bereiche: Beispielgrundrisse für den Wohnungsbau, Neugestaltung des Wohnumfeldes / Strukturierung des Freiraums / Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch z.B. Schaffung von Mietergärten, Dachterrassen / Dachbegrünung, Einrichtung von Nebenanlagen für Kinderwagen, Fahrräder / Wertstofftonnen, Schaffung von kleineren Wohnungen bzw. barrierefreie Wohnungsangeboten für ältere Menschen
- Erarbeitung beispielhafter Gestaltungskonzepte für den öffentlichen Raum: Straßenbegrünung, Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, Verbesserung des Wegenetzes für Fußgänger, Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Beispielhafter Energetischer Ansatz: Energetische / bausubstanzliche Ertüchtigung des Gebäude- und Wohnungsbestandes durch Modernisierungsmaßnahmen, Möglichkeiten einer Nahwärmeversorgung, Einsatz von BHKW / HKW zur kombinierten Erzeugung von Wärme und Strom (Quartier-Strom)
- Prüfung des Bedarfs und ggf. Anpassung bestehender Bauleitplanungen
- Bürgerbeteiligung als Voraussetzung für u.a. transparente Planungsprozesse, Zielfindung, Akzeptanz der Maßnahmen, Erarbeitung unter enger Einbeziehung der Eigentümer im Quartier

Grober Kostenansatz

nach Umfang

Mögliche Förderung

Akteure

öffentlich

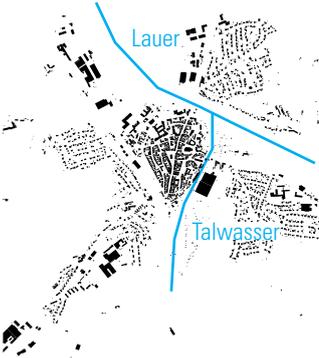
Priorisierung

gering

mittel

hoch

Masterplan Freiräume Lauer und Talwasser

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadt- & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
<p>Lageplan/ Darstellung</p>   <p>Beispiel-Konzept Masterplan Freiraum und Siedlung am Gewässer</p>									
<p>Ziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgebiete und wertvolle Landschaftsstrukturen sichern • Landschaftskorridor Lauer und Talwasser sichern • Landschaftsräume erlebbar machen, Freizeitangebote stärken • Zugänge zum Wasser gestalten 								
<p>Projektbeschreibung</p>	<p>Erstellung eines Gesamtkonzepts zum Erhalt, Pflege und Erlebbarmachen der beiden Gewässer und deren Auenlandschaften und Stärkung deren Ökosystemleistungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herausarbeitung der Bedeutung der Flusslandschaften für die Freizeit- und Erholungsnutzung der Bevölkerung in der Altstadt und den Stadtteilen • Herausarbeiten der Bedeutung der Flusslandschaften für die Bewältigung der Herausforderungen des Klimawandels im Bereich Starkregenereignisse und Hitzetage sowie den Hochwasserschutz • Herausarbeiten der Bedeutung der Flusslandschaften für Erhalt und Verbesserung deren ökologischer Funktion wie Natur- und Landschaft, Artenschutz, naturnahe Gewässerentwicklung, etc. • Ermittlung von Konfliktzonen und Handlungserfordernissen, ggf. Definition baulicher Tabuzonen • Entwicklung eines Handlungsprogramms mit abgestimmten Projekt- und Maßnahmenvorschlägen: zur Gestaltung von Gewässer und Auen als zusammenhängende und verbindende Grün- und Erholungsräume für die Altstadt und die anrainenden Stadtteile sowie zur Verbesserung deren Erfahrbarkeit unter Berücksichtigung spezifischer Nutzungsanforderungen, zur Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit einzelner Gewässerabschnitte an hierfür geeigneten Standorten unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit der Gewässerabschnitte, zur Gestaltung von Gewässer und Auen als Leitlinie und Vernetzungskorridor für den Natur-, Gewässer- und Artenschutz (Biodiversität) (siehe GEK-Projekt „Auenlandschaft - Gewässerentwicklung - Hochwasserschutz“) • Prüfen der in den Risikoplänen Hochwasserschutz benannten Maßnahmen auf Synergien mit den Zielen des ISEK • Einbindung in die Zielstellung von Flächennutzungsplan / Landschaftsplan / Masterplan Grün • Berücksichtigung / Integration der Planungen Jörgentorpark und Renaturierung Treibhausareal • Entwicklung eines Beteiligungskonzeptes zur frühzeitigen Einbindung der Bürgerschaft, Experten und Akteure sowie der politischen Gremien 								
<p>Grober Kostenansatz</p>	30 TEUR (ohne Beteiligungskonzept)								
<p>Mögliche Förderung</p>	StBauf (Bereich am San.-Gebiet), RZWAs								
<p>Akteure</p>	Stadt Münnerstadt mit externem Planungsbüro, WWA								
<p>Priorisierung</p>	gering	mittel	hoch						

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Bildungs- und Kulturcampus

Baustein 1: ehem. BBZ

Impulsprojekt

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadtbild & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
----------------------	---------------------------	---------------------------	-------------------------------	------------------------------	-------------------------------------	-----------------------	--------------------------	---------------------	-----------------------

Lageplan/ Darstellung





Bestandsituation ehem. BBZ

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Angebote für soziale Infrastruktur und Bildung in der Kernstadt sichern und revitalisieren • Nutzungskonzepte für Leerstände und untergenutzte Gebäude erarbeiten
--------------	--

Projektbeschreibung	<p>Das Gebäude wurde bis Herbst 2020 vom Landkreis als Berufsbildungszentrum betrieben, ausgelegt für 1000 Schüler. Nach Neubau des Berufsbildungszentrums Münnerstadt am Altstadtweg nordwestlich an die Altstadt angrenzend wurden das ehem. BBZ und die Landwirtschaftsschule der Stadt Münnerstadt vom Landkreis Bad Kissingen übertragen. Anschließend stand das ehem. Berufsbildungszentrum leer. Derzeit wird das Gebäude in Zwischennutzung durch die Montessorischule genutzt. Der Erhalt des Gebäudes wird angestrebt, auch aus Gründen des Klimaschutzes. Es sollen unter der Prämisse eines Schwerpunktbereichs für Bildung und Betreuung Nutzungsoptionen entwickelt werden, z. B. unter anderem eine zukünftige Ganztagskinderbetreuung, Weiterbetrieb der Montessorischule und Bespielung der Hörsäle mit Bühne und weiterer Räume durch städtische Nutzungen, z. B. Vereine. Aktuell wird seitens der Stadt Münnerstadt ein Förderantrag gestellt. Im Hinblick auf die künftigen Nutzungen ist auch eine attraktive und sichere Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an die Altstadt und die umliegenden Siedlungsbereiche wichtig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Machbarkeitsstudie (in Kombination mit Landwirtschaftsschule und ehem. Schwimmbad) • Ermittlung der Baukosten • Prüfung der Möglichkeit der energetischen Versorgung durch ein Nahwärmenetz für die kommunalen Gebäude • Ausbildung / Ausbau von getrennten Geh- und Radwegen im Bereich Friedhofstraße / Schützenstraße / Karlsbergstraße / Deichmannstraße
----------------------------	--

Grober Kostenansatz	50 TEUR
Mögliche Förderung	StBauF, FAG Straßenbau
Akteure	öffentlich
Priorisierung	gering mittel hoch

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Bildungs- und Kulturcampus Baustein 2: ehem. Hallenbad

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadt- & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
Lageplan/ Darstellung	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 3;">  <p data-bbox="445 1093 691 1115">Bestandsituation ehem. Hallenbad</p> </div> </div>								
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Angebote für soziale Infrastruktur und Bildung in der Kernstadt sichern und revitalisieren • Nutzungskonzepte für Leerstände und untergenutzte Gebäude erarbeiten 								
Projektbeschreibung	<p>Das Schwimmbad wurde 1974 eröffnet und von den angrenzenden Schulen, aber auch den Bürgern Münnerstadts genutzt. Notwendige Sanierungsmaßnahmen wurden aufgrund von Geldmangel nicht durchgeführt. 2010 wurde das Schwimmbad geschlossen. Es entspricht nicht den modernen Anforderungen an ein Schwimmbad (nur ein großes Schwimmbecken, überdimensionierte Umkleieräumlichkeiten, Saunabereich im UG). 2014 wurde durch den Stadtrat beschlossen, das Gebäude abzurechen, was bis heute nicht passiert ist. Es soll eine Perspektive entwickelt werden für das Gebäude, die den Erhalt und die Reaktivierung des Schwimmbades, Nutzungsänderungen (z. B. Jugendzentrum mit Bandproberäume etc.) und den Abbruch des Gebäudes untersucht. Im Falle einer Reaktivierung des Hallenbades ist auch eine attraktive und sichere Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an die Altstadt und die umliegenden Siedlungsbereiche wichtig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Machbarkeitsstudie (in Kombination mit ehem. BBZ und ehem. Landwirtschaftsschule) • Prüfung der Möglichkeit der energetischen Versorgung durch ein Nahwärmenetz für die kommunalen Gebäude • Im Falle einer Reaktivierung: Ausbildung / Ausbau von getrennten Geh- und Radwegen im Bereich Schützenstraße 								
Grober Kostenansatz	50 TEUR								
Mögliche Förderung	StBauF, FAG Straßenbau								
Akteure	Stadt Münnerstadt mit externem Planungsbüro								
Priorisierung	gering			mittel			hoch		

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Bildungs- und Kulturcampus

Baustein 3: ehem. Landwirtschaftsschule

Handlungsfeld

Wohnen & Innenentwicklung

Versorgung & Einzelhandel

Stadtbild & öffentlicher Raum

Kultur, Freizeit & Tourismus

Umwelt, Landschaft, Energie & Klima

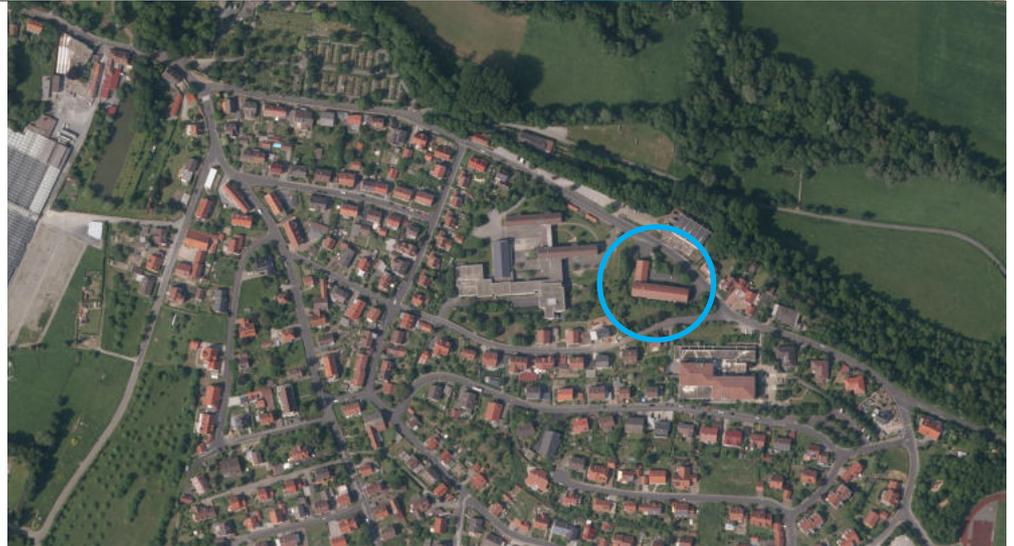
Soziale Infrastruktur

Technische Infrastruktur

Verkehr & Mobilität

Umsetzungsinstrumente

Lageplan/ Darstellung



Verortung ehem. Landwirtschaftsschule

Ziele

- Angebote für soziale Infrastruktur und Bildung in der Kernstadt sichern und revitalisieren
- Nutzungskonzepte für Leerstände und untergenutzte Gebäude erarbeiten

Projektbeschreibung

Die ehemalige Landwirtschaftsschule wurde der Stadt Münnerstadt vom Landkreis Bad Kissingen nach Neubau des BBZ am Altstadtweg übertragen. Derzeit wird das Gebäude temporär durch die Musikschule genutzt. Für das Gebäude soll eine langfristige Perspektive entwickelt werden, die sich in den Bildungs- und Betreuungsschwerpunkt (Freiherr-von-Lutz-Grundschule, ehem. BBZ, ehem. Schwimmbad) einfügt. Hierbei ist auch eine attraktive und sichere Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an die Altstadt und die umliegenden Siedlungsbereiche wichtig.

- Machbarkeitsstudie (in Kombination mit ehem. BBZ und ehem. Schwimmbad)
- Prüfung der Möglichkeit der energetischen Versorgung durch ein Nahwärmenetz für die kommunalen Gebäude
- Ausbildung / Ausbau von getrennten Geh- und Radwegen im Bereich Schützenstraße

Grober Kostenansatz

50 TEUR

Mögliche Förderung

StBauF, FAG Straßenbau

Akteure

Stadt Münnerstadt mit externem Planungsbüro

Priorisierung

gering

mittel

hoch

VERSORGUNG UND EINZELHANDEL

Fortschreibung Einzelhandelskonzept

Impulsprojekt

Handlungsfeld

Wohnen & Innenentwicklung

Versorgung & Einzelhandel

Stadt- und öffentlicher Raum

Kultur, Freizeit & Tourismus

Umwelt, Landschaft, Energie & Klima

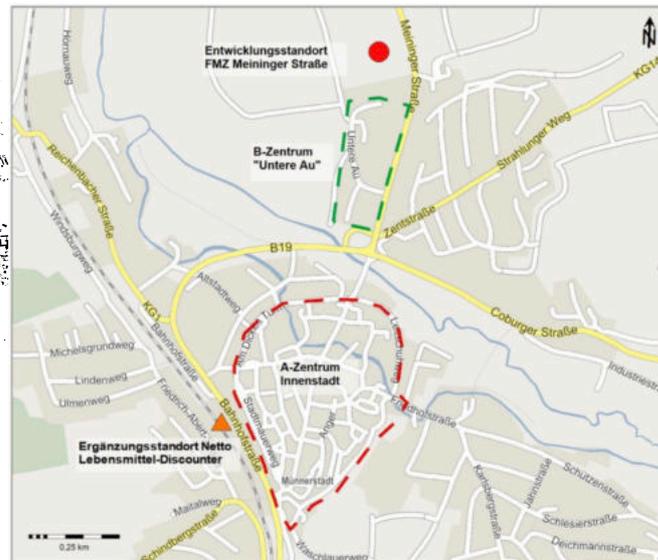
Soziale Infrastruktur

Technische Infrastruktur

Verkehr & Mobilität

Umsetzungsinstrumente

Lageplan/ Darstellung



- A-Zentrum
- B-Zentrum
- Ergänzungsstandort
- Versorgungszelle (VZ)
- Entwicklungsstandort

Zentrenstruktur im Kernort Muennerstadt (Quelle: GfK Hamburg 2013)

Ziele

- Oberziel: Muennerstadt als zukunftsweisenden Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort stärken
- Zentrale Einkaufsinnenstadt sichern und Angebote in der Kernstadt sichern und weiterentwickeln; Nahversorgung in den Stadtteilen entwickeln
- Innenstadtnahe, fußläufig erreichbare Nahversorger sichern und weiterentwickeln; Standorte optimieren

Projektbeschreibung

- Aktualisierung des Markt- und Standortgutachtens mit Zentrenkonzept von 2013 unter Berücksichtigung der Ergebnisse des ISEK und der Entwicklungen der letzten Jahre mit dem Anspruch einer zielgerichteten räumlichen Einzelhandelssteuerung im Sinne der Stadtentwicklung
- Überprüfung der damals für einen Zeitraum bis 2025 erarbeiteten Entwicklungsszenarien (Einwohner, Kaufkraft-Index, Nachfragevolumen, Verkaufsflächenbedarfe, etc.)
- Identifikation von (neuen) Entwicklungsperspektiven und Qualifizierungserfordernissen im Einzelhandel
- Überprüfung und ggf. Neudefinition der Zielsetzung zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung nach Standorten und Sortimenten
- Sicherung und Stärkung der Innenstadt durch städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen und Konzentration des innerstädtischen Angebots
- Sicherung der neu geschaffenen wohnortnahen fußläufigen Nahversorgung durch Tante Enso
- Detailanalyse Nahversorgung inkl. Betrachtung der Stadtteile und Lösungsansätze für eine Verbesserung der dortigen Nahversorgung zur Schaffung einer gesicherten Grundversorgung, z. B. alternative Versorgungskonzepte
- Nutzung des touristischen Potenzials und Verbesserung im Bereich der Gastronomie
- Regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung der Strategie
- Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts für das ehem. Seger-Areal (wird aktuell erstellt)

Grober Kostenansatz

ca. 10-20 TEUR

Mögliche Förderung

StBauF, Wifö

Akteure

Stadt Muennerstadt

Priorisierung

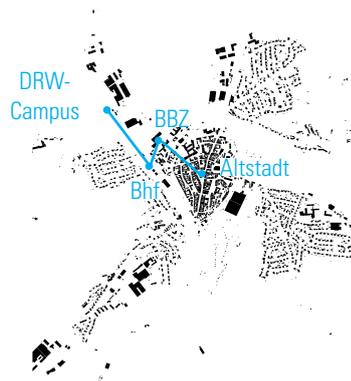
gering

mittel

hoch

VERKEHR UND MOBILITÄT

Attraktives Wegenetz in der Kernstadt

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadtbild & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
<p>Lageplan/ Darstellung</p> 	 <p>Bestandssituation Wegeverbindung Bahnhof - BBZ</p>  <p>Bestandssituation Wegeverbindung Bahnhof - Altstadt</p>								
<p>Ziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der Wegebeziehungen zu Infrastruktureinrichtungen und Mobilitätsangeboten • Stärkung des Bahnhofs als Mobilitätsdrehscheibe für nachhaltige Mobilität • Aufwertung wichtiger Wege 								
<p>Projektbeschreibung</p>	<p>Mit dem neuen Berufsbildungszentrum am Altstadtweg und dem DRW-Campus (Dominikus-Ringeisen-Werk) an der Reichenbacher Str. sind zwei neue überörtlich bedeutsame Bildungs- bzw. Betreuungseinrichtungen in fußläufiger Nähe zum Bahnhof entstanden bzw. geplant. Um diese künftig besser mit dem Bahnhof zu verknüpfen, sollen deshalb Fußwege neu gestaltet bzw. aufgewertet werden. Dies beinhaltet die Reduzierung der Barrierewirkung der Bahnhofstraße sowie eine Attraktivierung des Altstadtweges zwischen BBZ und Altstadt. Dafür soll eine Durchwegung über das kommunale Areal der ehem. Kleinsportanlage geschaffen werden. Diese befindet sich zwischen dem betreuten Wohnen der Carl-von-Hess-Stiftung und der Alten Turnhalle. Neben der Durchwegung soll der öffentliche Raum gestaltet werden, dafür liegen ein älterer Entwurf des Büros Dag Schröder sowie eine aktuelle Vorstudie des Büros Dischinger Zierer Architekten vor. Ebenso besteht für die Wegeverbindung DRW-Campus - Bahnhof eine Planung, die es zu berücksichtigen gibt.</p> <p>Die Maßnahmen zur Herstellung / Aufwertung der Wegeverbindung zwischen Bahnhof und BBZ / DRW sind in die Planungen zur Neugestaltung des Bahnhofsareals (s. Projekt „Entwicklungsperspektive westliche Stadtkante“ und „Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof“) zu integrieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übergeordnete Planung der Ausführungsplanung, ggf. Lückenschluss, Materialität, Trassierung • s. Handlungsfeld Fußverkehr der begleitenden Verkehrsuntersuchung (F1: Barrierefreie Gestaltung von Knotenpunkten, Querungsstellen und wichtigen Achsen / F2: Erhöhung der Verkehrssicherheit, Überprüfung von Gehwegbreiten, Barrierefreiheit und Sichtbeziehungen / F3: Bereitstellung von Sitzgelegenheiten und öffentlichen Toiletten) 								
<p>Grober Kostenansatz</p>	<p>nach Umfang</p>								
<p>Mögliche Förderung</p>	<p>StBauF</p>								
<p>Akteure</p>	<p>Stadt Münnerstadt</p>								
<p>Priorisierung</p>	gering	mittel	hoch						



Altstadt Münnerstadt (VU)



- Räumlicher Bestand
- Planungsrechtlicher Bestand
- Bestehende Planungen
- Stadtbild
- Baustruktur
- Geschossigkeit
- Gebäudezustand
- Nutzungsgefüge
- Grün- und Freiflächen
- Erschließungsflächen
- Versiegelung
- Grundflächenzahl GRZ II
- Geschossflächenzahl GFZ
- Eigentumsverhältnisse
- Mobilität und Verkehr

ALTSTADT MÜNNERSTADT (VU)

Räumlicher Bestand



Räumlicher Bestand

Das Untersuchungsgebiet für die Vorbereitenden Untersuchungen umfasst mit seinen rund 32 ha den historischen Stadtkern Münnerstadts sowie unmittelbar angrenzende Bereiche.

Die Altstadt ist durch eine kompakte und dichte Bebauungsstruktur gekennzeichnet und wird in weiten Teilen von der noch erhaltenen mittelalterlichen Befestigungsmauer und dem begleitend verlaufenden Stadtmauerweg umschlossen. Weitere Zeugnisse des baukulturellen Erbes der Stadt sind das Obere Tor am südlichen Altstadteneingang, das Jörgentor am östlichen Altstadteneingang und der Dicke Turm an der Westseite des Augustinerklosters.

Eine vorherrschende Gebäudestellung lässt sich im Altort nicht ableiten. Die Bebauung ist sowohl giebel- als auch traufständig angeordnet. Die historischen Gebäude sind häufig in Sandstein und Fachwerkbölgengeschoß ausgebildet, die vorherrschende Dachform ist das Satteldach.

Die Veit-Stoß-Straße bzw. Riemen-schneiderstraße führen als Haupterschließungsstraße von Norden nach Süden unmittelbar über den Marktplatz und binden die Altstadt sowohl im Süden wie im Norden an die Bundesstraße 287 an.

Während der Bereich nördlich des Marktplatzes mit dem Augustinerkloster St. Michael, dem Deutschordensschloss und der Kirche St. Maria Magdalena kirchlich geprägt ist und durch diese städtebaulichen Dominanten im Stadtgefüge heraussticht, sind die Quartiere südlich des Marktplatzes durch eine kleinformatigere Bebauung gekennzeichnet.

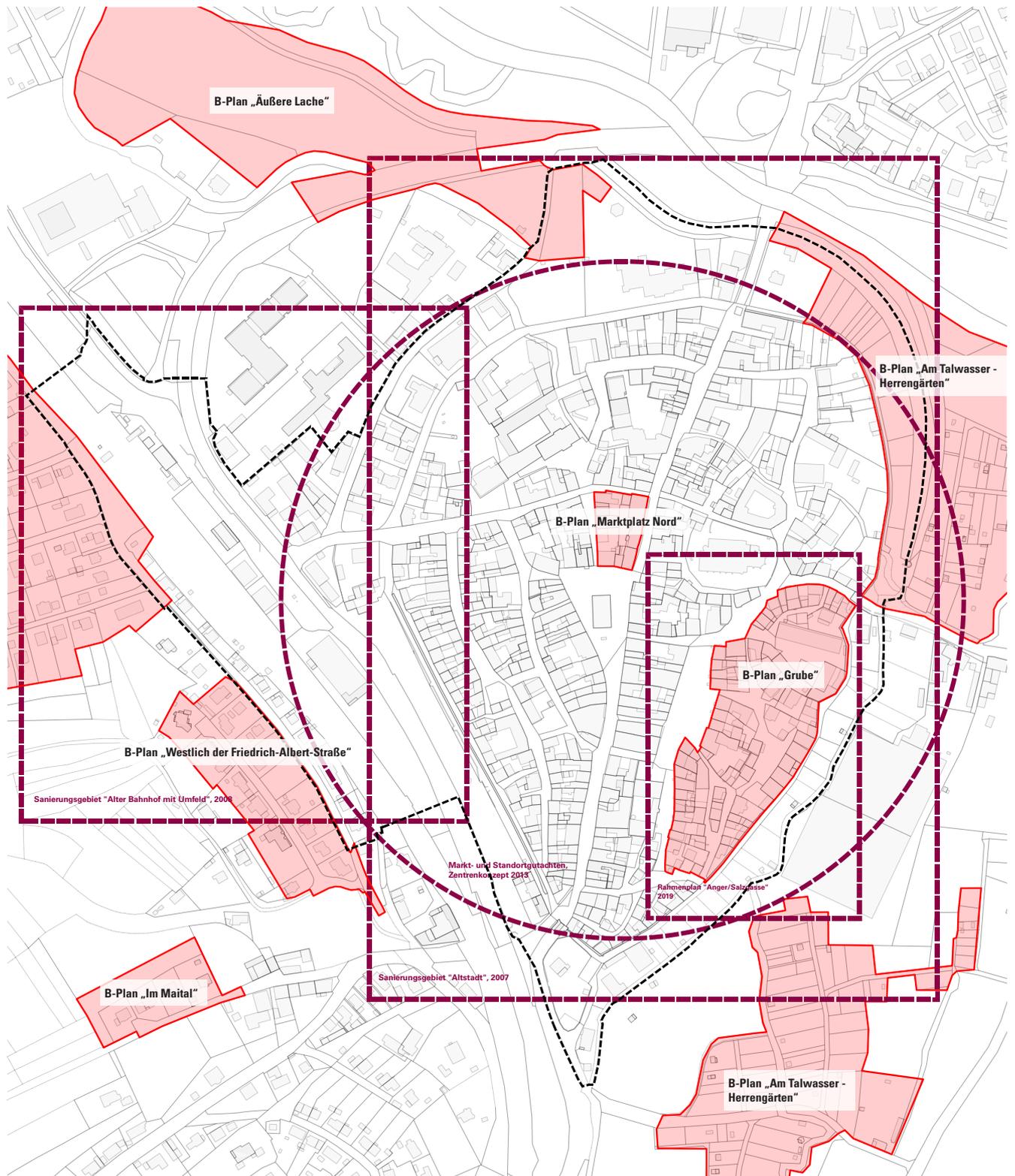
Die Anbindung Münnerstadts an den Schienenverkehr erfolgt über den Bahnhof Münnerstadt, der sich im Südwesten des Untersuchungsgebiets befindet. Auf dem Bahnhofsareal liegen zudem ein Discouter und ein Getränkemarkt. Die weitläufigen Freiflächen werden überwiegend zum Parken genutzt. Westlich der Gleisanlagen schließt sich eine freistehende Wohnbebauung an.

Große, zusammenhängende Grünflächen rahmen das Untersuchungsgebiet im Osten und Norden. Dieser grüne Altstadtring besteht aus privaten Gartenflächen sowie dem Jörgentorpark im Nordosten und dem Novizengarten im Norden.

-  Gebäude
-  Privatparzellen / Bahnfläche
-  Private Gartenflächen / Grün
-  Öffentlicher Raum (Straßen und Wege)
-  Öffentliches Grün
-  Baum / Gehölzgruppen
-  Baum / Gehölzgruppen außerhalb VU-Gebiet
-  Wasserflächen
-  Gebäude Umgebung
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet

ALTSTADT MÜNNERSTADT (VU)

Planungsrechtlicher Bestand



Städtebaulicher Rahmenplan für das Quartier Anger/Salzgasse/ Veit-Stoß-Straße/Sternbachgasse

Für das Quartier Anger/Salzgasse wurde im Jahr 2019 ein Rahmenplan erstellt. Die hierin festgelegten Entwicklungsziele leiten sich aus den Ergebnissen einer Eigentümerbefragung sowie den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung ab. Die Entwicklungsziele sind im Wesentlichen:

- Langfristige Sicherung der bestehenden Nutzungsmischung von Wohnen und Geschäftsnutzung
- Reaktivierung bestehender Leerstände und Vermeidung künftiger Leerstände
- Erhalt stadtbildprägender und historisch bedeutsamer Einzeldenkmale, Aufwertung des Erscheinungsbildes der Gebäude
- Aufwertung der Freiflächen im öffentlichen Raum
- Stärkung der Belange der Fußgänger und Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Entkernung der privaten Blockinnenbereiche zur Schaffung von attraktivem Freiraum in Verbindung mit den Wohnnutzungen
- Einrichtung von Parkmöglichkeiten für Anwohner

-  Bebauungspläne
-  Städtische Konzepte
-  Gebäude Umgebung
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Markt- und Standortgutachten sowie Zentrenkonzept Münnerstadt

Zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben wurde für die Stadt Münnerstadt im Jahr 2013 ein zukunftsorientiertes Zentrenkonzept erstellt. Neben dem Fokus auf den Einzelhandel wurden in diesem Zuge auch Themengebiete wie Gastronomie- und Dienstleistungsangebote im Stadtzentrum eruiert und bewertet.

Das Konzept kommt zu dem Fazit, dass Münnerstadt insgesamt über befriedigende makro-standortseitige Rahmenbedingungen verfügt. Sowohl flächen- als auch umsatzseitig entfallen ca. ein Drittel der Verkaufsflächen auf die Innenstadt und ca. zwei Drittel auf das übrige Stadtgebiet, wobei der Großteil der Verkaufsflächen im Kernort Münnerstadt lokalisiert ist.

Grundsätzlich sollten künftig die bestehenden Einzelhandelszentren in Münnerstadt gestärkt werden und die Entwicklung vornehmlich hierauf konzentriert werden.

Zur Revitalisierung der Innenstadt soll laut Gutachten ein aktives und handlungsfähiges Stadtmarketing etabliert werden. Zudem soll das aktuell nur gering genutzte touristische Potenzial der Stadt stärker genutzt werden. Auch im Gastronomiebereich sieht das Gutachten Verbesserungspotenziale insb. im Hinblick auf die Versorgung in den Nachmittags- und Abendstunden.

Neben Stadt-sanierungsmaßnahmen soll es zudem auch Ziel sein, den Verkehr in der Innenstadt zu minimieren.

Sanierungsgebiet „Altstadt“

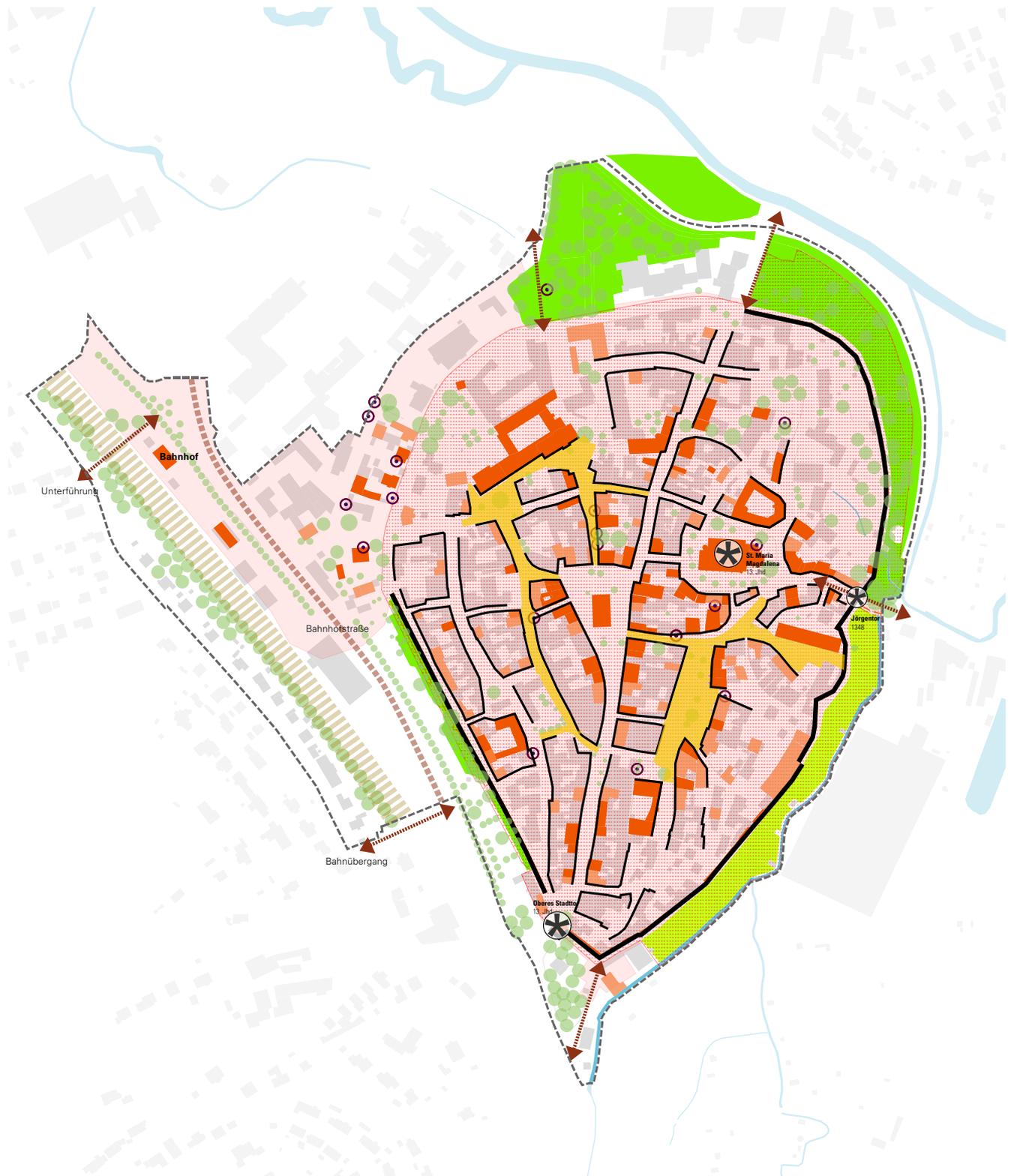
Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ wurde 2007 aufgrund vorherrschender städtebaulicher Missstände förmlich festgelegt. Der Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Das Sanierungsgebiet umfasst mit seinen ca. 19 ha die Flächen innerhalb der Stadtmauer.

Sanierungsgebiet „Alter Bahnhof mit Umfeld“

Das Sanierungsgebiet „Bahnhof“ wurde 2008 ebenfalls aufgrund vorherrschender städtebaulicher Missstände förmlich festgelegt. Das Gebiet umfasst neben dem Bahnhofsareal selbst auch die südlich angrenzenden Flächen entlang der Bahnhofstraße sowie östlich der Bahnhofstraße angrenzende Flächen am Rande der Altstadt.

ALTSTADT MÜNNERSTADT (VU)

Stadtbild



Die Altstadt Münnerstadts besitzt aufgrund der in weiten Teilen erhaltenen historischen Bebauung einen großen Anteil ortsbildprägender Gebäude sowie zahlreiche Baudenkmale und ist im Gesamten als Denkmal-Ensemble klassifiziert.

Baudenkmäler

Im Untersuchungsgebiet liegen insgesamt 65 Baudenkmäler. Diese befinden sich überwiegend in den Bereichen Marktplatz, Kirchplatz und Stenayer Platz. Neben dem Kloster, der Kirche, dem Deutschordenschloss, dem Rathaus, den Befestigungstürmen, den Torbögen und der Stadtmauer handelt es sich bei den Baudenkmalern überwiegend um Wohngebäude mit Satteldach und Fachwerkbau oder Fachwerkobergeschoss. Daneben sind auch

Hofmauern, Reliefe und Kriegerdenkmäler klassifiziert und unter Denkmalschutz gestellt.

Bodendenkmäler

Das gesamte Gebiet innerhalb der Altstadtmauer ist aufgrund von Befunden des Mittelalters und der frühen Neuzeit als Bodendenkmal klassifiziert. Unmittelbar westlich der Altstadt schließt sich mit der „Siedlung des Neolithikums, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Frühlatènezeit, der Großromstedter Kultur, der Völkerwanderungszeit sowie Wüstung des frühen und hohen Mittelalters“ ein weiteres Bodendenkmal an.

Im Umfeld dieser Denkmäler sind regelmäßig weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen bedürfen daher der Absprache mit den zuständigen Denkmalbehörden. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

Bebauung

-  ortsbildprägende Bebauung
-  Baudenkmal Gebäude
-  prägende Raumkante
-  Stadtbildprägendes Denkmal
-  Ensemble
-  Bodendenkmal

Grün- und Freiflächen

-  gestalteter öffentlicher Raum
-  öffentliche Freiflächen
-  Freiraum und Gewässer
-  prägende Gehölzgruppen

Verknüpfungen und Barrieren

-  Bahnfläche als innerstädt. Zäsur und Lärmemittent
-  überörtliche Straßenanbindung
-  wichtige innerstädtische Fußwegeverknüpfungen
-  Gebäude Umgebung
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Baudenkmal St. Maria Magdalena



Baudenkmal Deutschordenschloss



Baudenkmal Rathaus



Baustruktur

Die Baustruktur im Altort ist geprägt durch eine hohe Bebauungsdichte und einen großen Anteil an Nebengebäuden. Über ein Viertel der Flächen im Untersuchungsgebiet sind bebaut, wovon ca. 36 % auf Nebengebäude entfallen. Dies resultiert aus dem Bestand vieler ehemals landwirtschaftlich genutzter Hofstellen und bietet ein großes Umbaupotenzial.

Aus dem städtebaulichen Gefüge herausstechende Baukörper sind aufgrund ihrer Größe das Augustinerkloster St. Michael, das Juliuspital, das Deutschordenschloss und die Kirche St. Maria Magdalena. Auch das Ausbildungszentrum des Bestattungsunternehmens an der Straße „Am Dicken Turm“ hebt sich in seiner Kubatur ab.

Im Nordosten lockert sich die dichte Bebauungsstruktur deutlich auf, da hier in den rückwärtigen Bereichen der Wohngebäude weitläufige private Gartenflächen liegen.

Außerhalb der Stadtmauer weisen die Flächen im Untersuchungsgebiet eine sehr geringe Bebauungsdichte auf, ins-

besondere im Bereich des Bahnhofs sind große Freiflächen vorhanden.

Westlich der Bahngleise schließt sich eine freistehende Einzelhausbebauung mit ebenfalls großen privaten Grünflächen an.

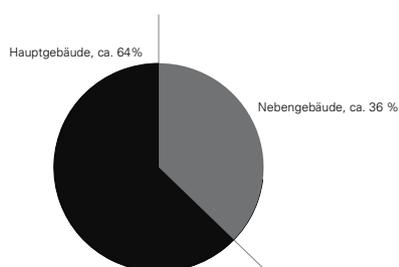


- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Größe VU-Gebiet: ca. 32,0 ha **100,0 %**
 Grundfläche Bebauung: ca. 9,4 ha 29,4 %

davon..

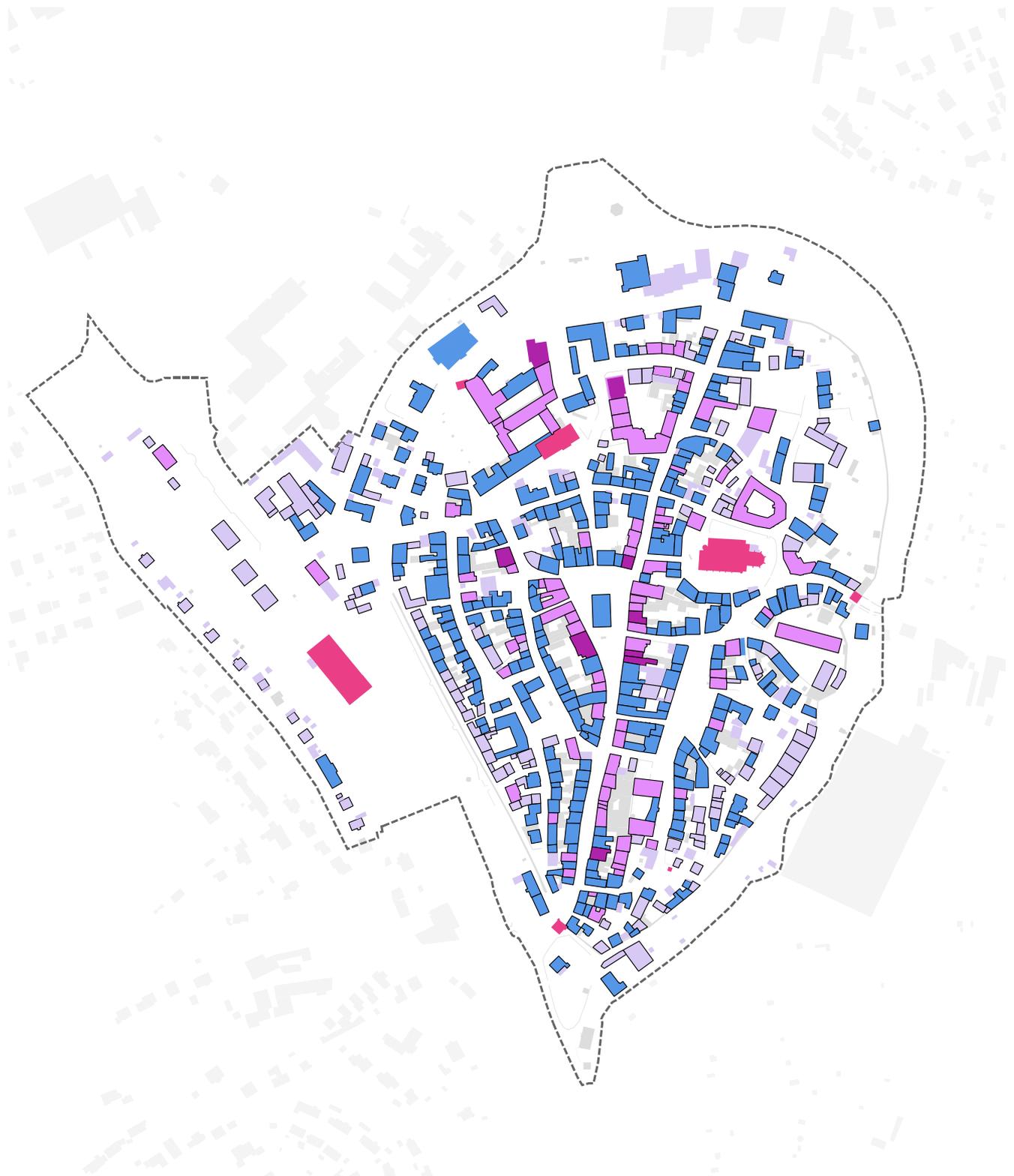
Fläche Hauptgebäude: ca. 6,0 ha
 Fläche Nebengebäude: ca. 3,4 ha



- Gebäude Umgebung
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

ALTSTADT MÜNNERSTADT (VU)

Geschossigkeit



Geschossigkeit

Allgemein vorherrschend im Untersuchungsgebiet ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit ausgebautem Satteldach, wobei die dreigeschossige Bebauung insbesondere entlang der Hauptverkehrs- und Einzelhandelsachse vertreten ist. Vereinzelt stechen Gebäude mit vier Geschossen mit teils ausgebautem Dach heraus. Einzelne Gebäude verfügen über ein Walm- oder Krüppelwalmdach.

Insbesondere entlang der Einkaufsachse in der Veit-Stoß-Straße führen die großen Geschosshöhen in Verbindung mit der dichten Bebauung zu einer noch deutlicheren Ausbildung der städtebaulichen Kante zum öffentlichen Raum hin. In den Randbereichen sind die Gebäude durch eine niedrigere Geschos-

sigkeit und eine überwiegende Wohnnutzung gekennzeichnet. Hier liegen vorwiegend zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach.

Das Deutschordenschloss, das Augustinerkloster, das Juliuspital und die Zehntscheune zählen zwar mit ihrer Dreigeschossigkeit mit ausgebautem Dach nicht zu den höchsten Gebäuden im Altort, durch ihre großformatige Kubatur in Verbindung mit den historischen Fassaden treten sie aber dennoch deutlich im Stadtbild in Erscheinung.

Die vereinzelt viergeschossigen Gebäude dienen überwiegend dem Wohnen mit teils gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone. Sonderhöhen besitzen die Türme der Stadtbefestigung, die Kirche St. Maria Magdalena und die Augustinerklosterkirche St. Michael, die hierdurch als Merkzeichen im Stadtbild hervorstechen. Auch der Discountermarkt auf dem Bahnhofsareal besitzt eine Sonderhöhe.

- I
- I + ausgebautes Dach
- II
- II + ausgebautes Dach
- III
- III + ausgebautes Dach
- IV
- IV + ausgebautes Dach
- Sonderhöhe

- Gebäude Umgebung
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



II-geschossig mit ausgebautem Dach, Kirchplatz



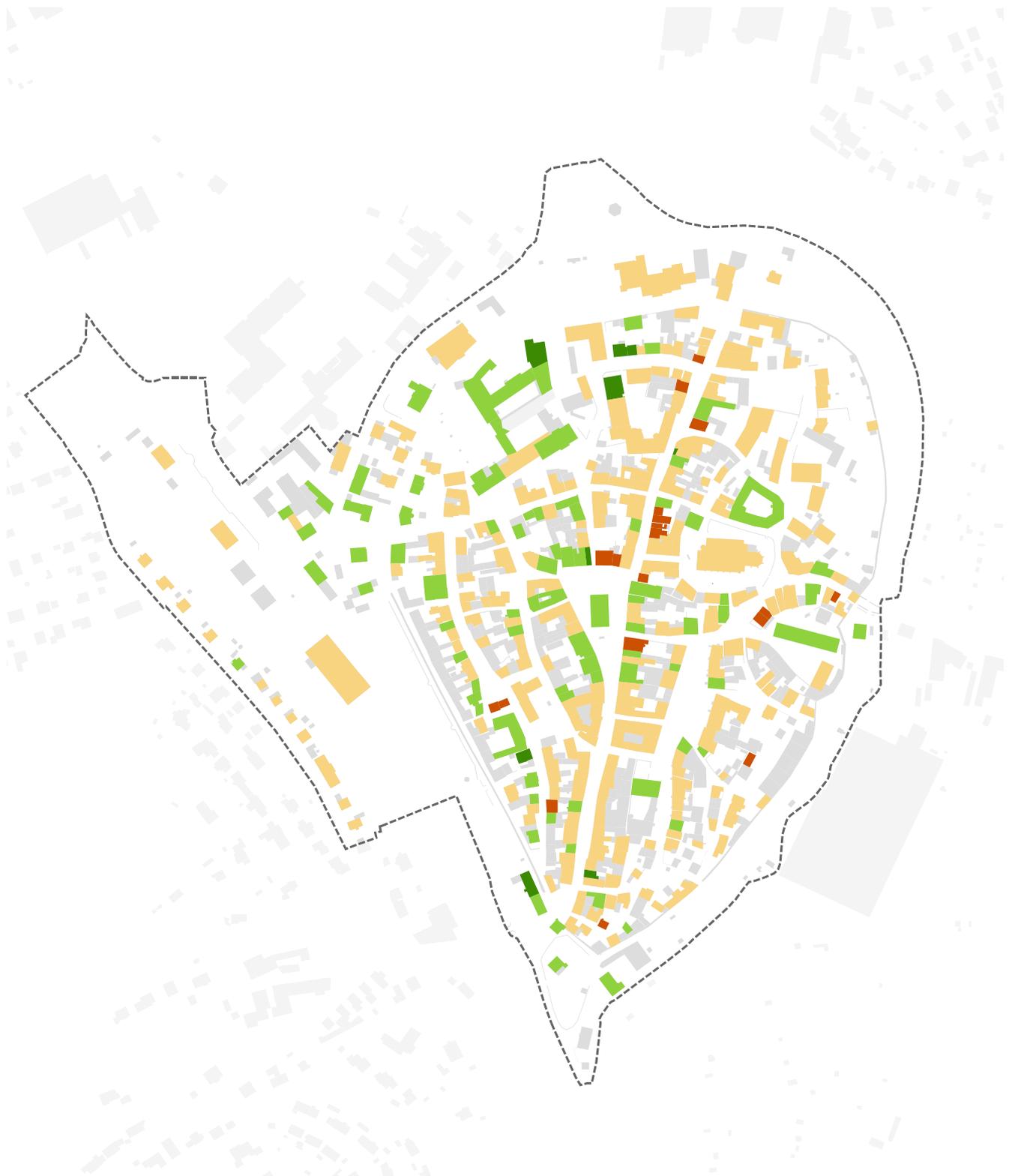
IV-geschossig mit ausgebautem Dach, Marktplatz



Sonderhöhe: Augustinerkloster St. Michael, Klostersgasse

ALTSTADT MÜNNERSTADT (VU)

Gebäudezustand



Gebäudezustand

Der Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet wurde nach Augenschein bewertet.

Der überwiegende Anteil der Gebäude befindet sich in mittlerem Zustand ohne augenscheinliche Mängel. Mittlerer Sanierungsbedarf ist vor allem hinsichtlich energetischer Sanierungsmaßnahmen gegeben.

Hoher Sanierungsbedarf besteht bei Gebäuden mit schlechtem Erhaltungszustand mit erheblichen baulichen Mängeln. Insbesondere bei den Gebäuden entlang der Haupterschließungs- bzw. Einzelhandelsstraße sowie in den zentralen öffentlichen Räumen am Marktplatz und im Umgriff der Zehntscheune wirkt sich der schlechte Gebäudezustand negativ auf das Stadtbild aus.

Ein Großteil der Gebäude am Marktplatz inklusive des historischen Rathauses kann jedoch mit einem guten bis mittleren Gebäudezustand und somit als teilsaniert bzw. gepflegt eingestuft werden. Auch die historischen Gebäude des Augustinerklosters, des Deutschordenschlosses und der Zentscheune fallen in diese Kategorie.

Mit einem sehr guten Gebäudezustand werden Neubauten sowie umfangreich sanierte Altbauten bewertet. Hierin fallen vereinzelte Gebäude am Rande der Altstadt.



Gebäudezustand sehr gut: Neubau, Am Dicken Turm



Gebäudezustand sehr gut: Altbau saniert, Veit-Stoß-Straße



Schlechter Gebäudezustand, Veit-Stoß-Straße

- Sehr gut: Neubau / Altbau umfangreich saniert
- Gut bis mittel: teilsaniert, gepflegt
- Mittel: ohne augenscheinliche Mängel
- Schlecht: Sanierungsbedarf, ungepflegt

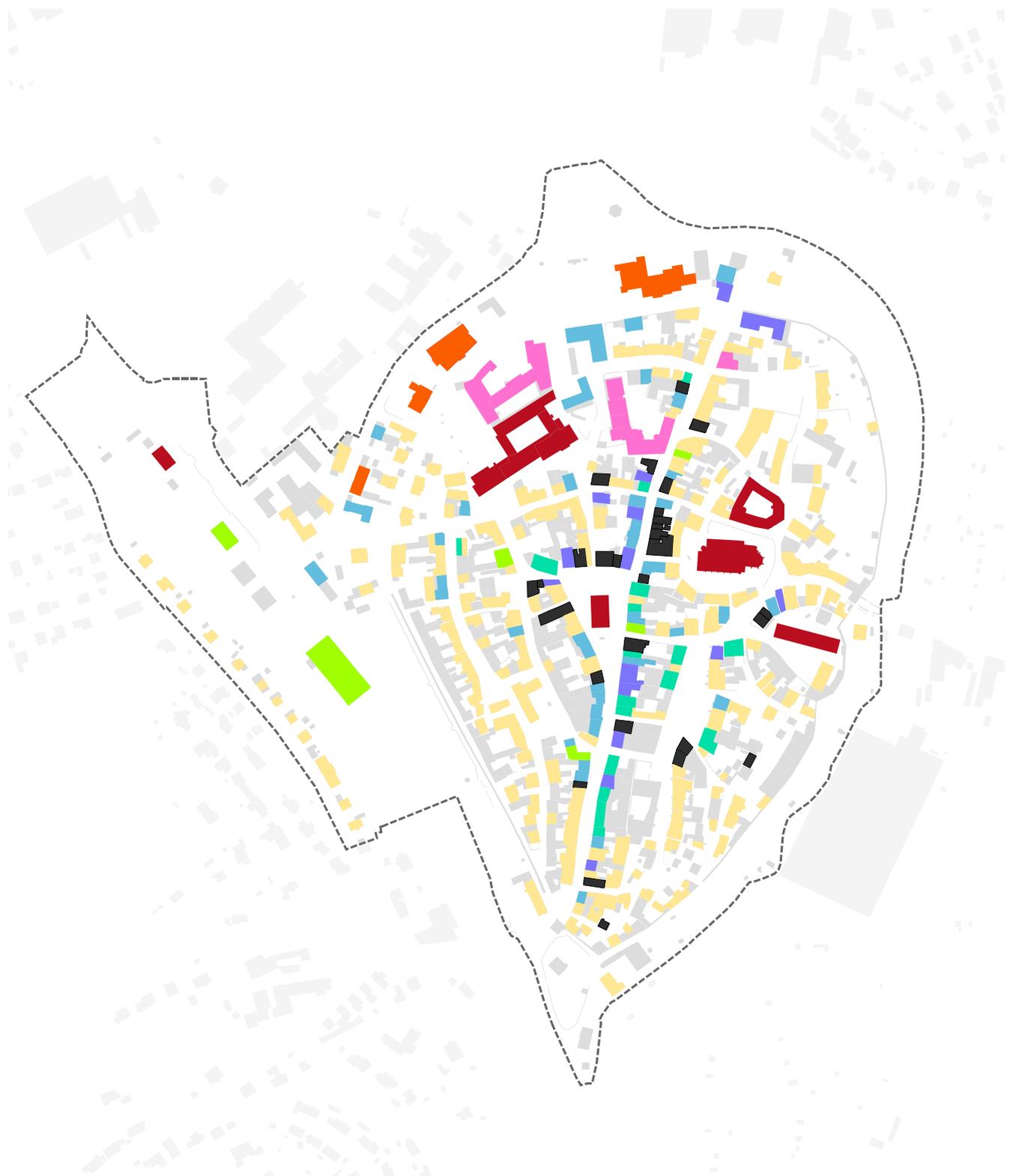
Nebengebäude

Gebäude Umgebung

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

ALTSTADT MÜNNERSTADT (VU)

Nutzungsgefüge



Das Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet stellt sich im nördlichen Bereich und entlang der Haupteerschließungsstraße als vielfältig dar und entspricht der Bedeutung der Stadt Münnerstadt als zentraler Ort im ländlichen Raum. Die Erfassung der Nutzungen bezieht sich auf die Erdgeschossnutzungen.

Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie

Der Bereich Veit-Stoß-Straße/Riemenschneiderstraße stellt die zentrale Einzelhandels- und Gewerbeachse der Stadt Münnerstadt dar. Hier befinden sich in den Erdgeschosszonen überwiegend Einzelhandels- und gastronomische Nutzungen, aber auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Rund um die Haupteerschließungsstraße und den Marktplatz existieren jedoch auch einige Leerstände.

- Wohnen
- Soziales / Kultur / Bildung
- Öffentliche Einrichtungen
- Gewerbe / Dienstleistung
- Gesundheit
- Gastronomie / Hotel
- Einzelhandel
- Nahversorgung / Lebensmittelhandwerk
- Leerstand
- Sonstige Nebengebäude
- Gebäude Umgebung
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Öffentliche Einrichtungen

Die öffentlichen Einrichtungen konzentrieren sich im nördlichen Bereich der Altstadt und umfassen mit dem Rathaus, dem Stadtarchiv in der Zehntscheune, der Kirche, dem Museum im Deutschordenschloss und dem Augustinerkloster mit Stadtbibliothek zahlreiche repräsentative Nutzungen, die sich auch in der Fassade und der Gebäudekubatur widerspiegeln.

Soziales / Gesundheit / Kultur / Bildung

Mit dem Seniorenheim Juliusspital und dem Alten- und Pflegeheim im rückwärtigen Bereich des Augustinerklosters sitzen zwei große Gesundheitseinrichtungen in privilegierter Lage inmitten der Altstadt. Soziale Einrichtungen bzw. Bildungseinrichtungen liegen mit dem Kindergarten sowie dem Ausbildungszentrum der Deutschen Bestatter e.V. entlang des Rings um die Altstadt herum.

Nahversorgung

Ein Discounter befindet sich westlich der Altstadt an der Bundesstraße 287, nördlich hiervon liegt ein Getränkemarkt. In der Altstadt selbst gibt es kleinere Lebensmitteläden in Form von Bäckereien/Konditoreien und einem Automatenladen.

Wohnen

Wohnen verteilt sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Im Bereich der gewerblichen Nutzungen herrscht meist eine Wohnnutzung in den Obergeschossen vor.



Seniorenheim Juliusspital, Riemenschneiderstraße



Gastronomie, Marktplatz



Nahversorger, Bahnhofstraße

ALTSTADT MÜNNERSTADT (VU)

Grün- und Freiflächen



Grün- und Freiflächen

Der Altstadtkern verfügt über einen sehr geringen Grünflächenanteil. Kennzeichnend ist jedoch der grüne Ring, der die Altstadt umschließt. Während die Freiflächen im Südosten des Rings als private Kleingärten genutzt werden, liegt im Nordosten der Jörgentorpark, der als öffentliche Parkfläche Spiel- und Verweilmöglichkeiten bietet. Im August 2024 wurde für die Flächen zudem ein Wettbewerb zur Neugestaltung des Parks abgeschlossen, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Lauer künftig stärker erlebbar zu machen.

Westlich der Stadtmauer wird der Grüngürtel in diesem Bereich mit privaten rückwärtigen Gartenflächen in die Altstadt hineingezogen.

Eine weitere gestaltete Parkfläche liegt mit dem Novizengarten im Norden am Rande der Altstadt. Der Garten war ursprünglich den Angehörigen des Augustinerordens vorbehalten. Heute ist er für die Öffentlichkeit zugänglich und beherbergt Blumen- und Kräuterbeete sowie seltene Baumarten. Außerhalb des Untersuchungsgebiets schließt sich an den Novizengarten eine Grünfläche mit Mahnmal Skulpturenweg und Skatepark an.



Öffentliche Grünfläche Jörgentorpark mit Spielmöglichkeiten



Attraktiv gestalteter Novizengarten



Private Grünflächen im Grünen Altstadtring

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grün- / Gartenflächen
- Brachen, privates Restgrün
- Wasserflächen
- Bahnfläche
- Gebäude VU-Gebiet
- Baum / Gehölzgruppen
- Baum / Gehölzgruppen außerhalb VU-Gebiet

Größe VU-Gebiet: ca. 32,0 ha 100,0 %
 Unversiegelte Flächen: ca. 10,2 ha 31,9 %

davon..

Öffentliche Grünflächen:	ca. 4,1 ha
Private Grün- / Gartenflächen:	ca. 4,7 ha
"Restgrün" und Brachen:	ca. 0,5 ha
Wasserflächen:	ca. 0,2 ha
Bahnfläche (Schotter):	ca. 0,7 ha

- Gebäude Umgebung
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Erschließung

Der Anteil der versiegelten Freiflächen im Untersuchungsgebiet liegt bei ca. 34 %, wovon der größte Anteil auf öffentliche, asphaltierte Erschließungsflächen entfällt. Diese liegen im Bereich der Erschließungsstraßen sowie des Marktplatzes. Die Straßen sind oftmals stark verkehrsbezogen gestaltet mit wenig Grünanteilen und einem breiten Fahrprofil. Gehwege mit hohem Bord und Asphaltbelag unterstreichen dabei oftmals den stark versiegelten und auf das Auto ausgerichteten Charakter der Verkehrsräume. In einigen Bereichen, z.B. abschnittsweise in der Deutschherrnstraße, fehlen die Gehwege vollständig, wodurch die Verkehrssicherheit der Fußgänger gefährdet wird.

Insbesondere auch in den zentralen Bereichen wie dem Marktplatz herrscht in den Seitenbereichen ein wilder Wech-

sel unterschiedlicher Pflasterbeläge und Übergänge zu Asphaltflächen. Der Stenayer Platz wurde im Zuge der Neugestaltung bereits mit einheitlichem Pflasterbelag versehen.

Aufgrund der auffälligen Altersstruktur Münnerstadts mit einem großen Anteil älterer Menschen und einem vergleichsweise hohen Durchschnittsalter sollte bei der Gestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen künftig das Augenmerk auf die barrierefreie Ausgestaltung des öffentlichen Raums gerichtet werden. Insbesondere bei Pflasterflächen ist auf eine gute Begehrbarkeit zentraler Fußwegebeziehungen bzgl. Material und Verlegeart zu achten. Selbst kleinere Barrieren in Form von niedrigen Bordsteinen, unregelmäßiges Kleinpflaster oder große Fugen, verschmälerte Bewegungsräume durch Werbung oder Gastronomie sowie Zugänge zu den Läden im Erdgeschoss mit einer Schwelle schränken die individuelle Barrierefreiheit im zentralen öffentlichen Raum stark ein. Auch muss hierbei die allgemeine Gestaltung der angrenzenden Verkehrsräume hinterfragt werden, insbesondere bei der Ausgestaltung von Knotenpunkten und Übergängen, Bewegungsräumen für Fußgänger entlang der Straße sowie bei der Führung bzw. Leitung durch den öffentlichen Raum.



Asphalt im öffentlichen Raum, Marktplatz



Pflaster im öffentlichen Raum, Anger



Kiesbelag, Grube

	Öffentliche Erschließung, vorwiegend Asphalt
	Öffentliche Erschließung, vorwiegend Pflaster
	Öffentliche Erschließung, Kies / wassergebunden
	Private Erschließungsflächen
	Gebäude VU-Gebiet

Größe VU-Gebiet: ca. 32,0 ha. 100,0 %
 Versiegelte Freiflächen: ca. 11,0 ha. 34,4 %

davon..
 Öffentliche Erschließung, Asphalt: ca. 4,3 ha
 Öffentliche Erschließung, Pflaster: ca. 1,9 ha
 Öffentliche Erschließung, Kies etc.: ca. 0,5 ha
 Private Erschließungsflächen: ca. 4,3 ha

 Gebäude Umgebung
 Abgrenzung Untersuchungsgebiet

ALTSTADT MÜNNERSTADT (VU)

Versiegelung



Versiegelung

Analog zum geringen Grünflächenanteil im Altstadtkern und in Verbindung mit den bereits dargestellten Erschließungsflächen zeigt sich der Versiegelungsgrad entsprechend hoch. Insgesamt sind ca. 65 % des gesamten Untersuchungsgebiets versiegelt. Hiervon entfällt der Großteil auf private Flächen. Größere zusammenhängende, unversiegelte Flächen finden sich lediglich außerhalb der Stadtmauer im Bereich des Grünen Rings sowie westlich des Bahnhofs.

Insbesondere auch der Marktplatz und der Anger als öffentliche Aufenthaltsräume sind stark versiegelt.

Der hohe Versiegelungsgrad in der Altstadt in Verbindung mit einer sehr dichten Bebauungsstruktur wirkt sich stark negativ auf das Mikroklima aus und

führt zur Ausbildung von Hitzeinseln. Im Sommer heizen sich die Flächen stark auf, was zu höheren Temperaturen führt. Gleichzeitig fehlen Versickerungs- und Verdunstungsflächen für Niederschlagswasser.

Dies alles führt zu einer Beeinträchtigung der örtlichen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und auch der Wohnqualität in der Innenstadt. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Klimaanpassung gilt es dies bei der künftigen Entwicklung der Innenstadt zu berücksichtigen.

Sozusagen als Ausgleich zur stark versiegelten Altstadt wirkt sich der grüne Ring mit dem großen Grün- und Baumbestand um die Altstadt positiv auf das Mikroklima aus (Schatten, Verdunstung). Darüber hinaus ist es jedoch wichtig, auch in der Altstadt selbst bei anstehenden Gestaltungsmaßnahmen mehr Grün in Aufenthalts- und Verkehrsräume zu integrieren. Auch ist die Reduzierung des Versiegelungsgrades durch geeignete Maßnahmen, beispielsweise im Rahmen der Bauleitplanung, auf den privaten Flächen anzustreben.



Hoher Versiegelungsgrad, priv. Stellplatzfläche Augustinerkloster

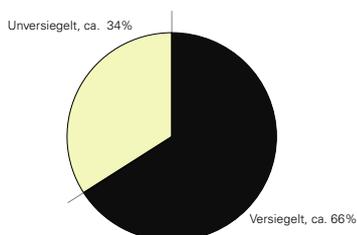


Stark versiegelte rückwärtige, private Bereiche



Stark versiegelte rückwärtige, private Bereiche

Größe VU-Gebiet: ca. 32,0 ha **100,0 %**
 Versiegelte Flächen: ca. 21,0 ha 65,6 %



Relativer Anteil der versiegelten / unversiegelten Flächen

■ Gebäude Umgebung
 □ Abgrenzung Untersuchungsgebiet

ALTSTADT MÜNNERSTADT (VU)

Grundflächenzahl GRZ II



Grundflächenzahl GRZ II

Der bereits in der vorherigen Karte gezeigte hohe Versiegelungsgrad spiegelt sich auch als städtebaulicher Kennwert durch die Grundflächenzahl (GRZ II) wider. Die GRZ gibt dabei das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche an. In der hier dargestellten GRZ II sind neben den Hauptgebäuden auch alle Nebenanlagen und versiegelten Flächen auf dem Grundstück einberechnet worden, um den tatsächlichen Versiegelungsgrad der einzelnen Parzellen aufzuzeigen. Je höher die GRZ, desto größer ist der bebaute Anteil bzw. desto geringer ist der Freiflächenanteil auf der jeweiligen Parzelle.

Zu erkennen ist die bauliche Konzentration und fast vollständige Versiegelung eines Großteils der Quartiere innerhalb der Stadtmauer. Hier liegen Werte von 0,9 bis 1,0 vor, was einer (nahezu) vollständigen Bebauung bzw. Versiegelung des Grundstücks entspricht. Niedrige Werte von 0,1 bis 0,4 findet man überwiegend nur im Ring außerhalb der Altstadtmauer. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in diesen Bereichen die Grundstücke im Vergleich zur Altstadt vergleichsweise groß zugeschnitten sind. Zudem stellt insbesondere im östlichen Ring die Bebauung auf den Grundstücken lediglich eine untergeordnete Bebauung durch Garten- bzw. Nebenanlagen dar, die auf dem Grundstück eine geringe Fläche einnehmen.

Im Durchschnitt wird im Untersuchungsgebiet eine durchschnittliche GRZ von 0,6 erreicht.



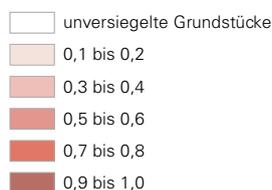
Hohe Versiegelung, Kirchplatz



Hohe Versiegelung, Umgriff Zehntscheune

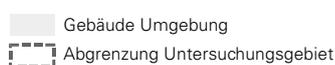


Hohe Versiegelung, private Quartiersinnenbereiche



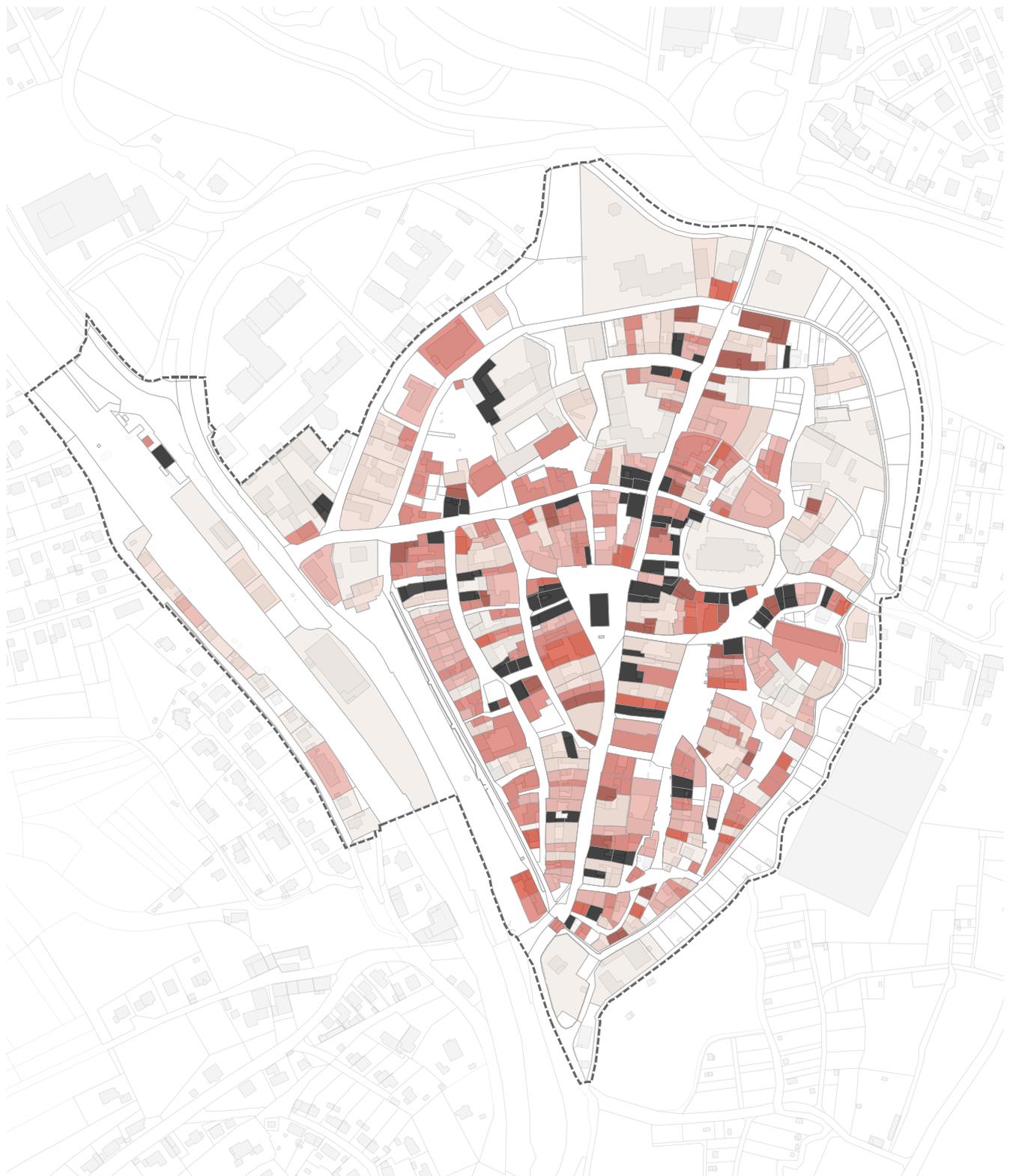
GRZ II: Fläche Hauptgebäude + Nebenanlagen + versiegelte Fläche (14,0 ha)
Gesamtfläche Grundstück / Nettobauland (23,7 ha)

Gesamt Ø **0,6 GRZ II**



ALTSTADT MÜNNERSTADT (VU)

Geschossflächenzahl GFZ



Geschossflächenzahl GFZ

Geschossflächenzahl GFZ

Die Geschossflächenzahl (§ 20 BauN-VO), abgekürzt GFZ, gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zur Fläche des bebauten Grundstücks an. Die GFZ stellt also einen Indikator für das Maß der Bebauung und somit der Intensität der Grundstücksausnutzung dar.

In einigen Bereichen, insbesondere am Marktplatz und entlang der Haupterschließungsstraßen, weist die GFZ sehr hohe Werte von bis zu 2,0 und mehr auf. Die Gebäude verfügen hier teils über eine vergleichsweise höhere Geschossigkeit bzw. sind tendenziell im Verhältnis zu ihrem Grundstück deutlich größer.

In den Randbereichen mit verhältnismäßig größeren Grundstücken fällt die GFZ mit überwiegenden Werten zwischen 0,1 und 0,6 geringer aus. Hierunter fallen z.B. die Kirche, das Augustinerkloster oder der Kindergarten.

Im Grüngürtel um die Altstadt herum ist zudem ein Großteil der Grundstücke unbebaut.

Im Durchschnitt wird für das Untersuchungsgebiet eine GFZ von 0,5 erreicht. Die nebenstehende Karte zeigt eine Konzentration von höheren GFZ-Werten im zentralen öffentlichen Raum und spiegelt somit auch die funktionale Bedeutung der Bereiche als Zentrum für die Stadt wider. Gleichzeitig zeigen die vorhandenen Brüche in der Geschossflächenzahl auch die stark heterogene Bebauung der Altstadt.



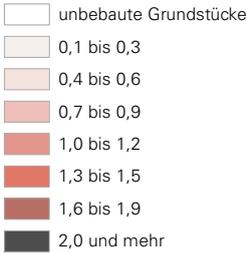
Hohe Ausnutzung, Marktplatz



Mittlere Ausnutzung, Marktplatz

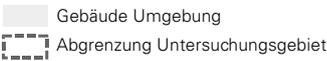


Niedrige Ausnutzung, Bahnhofstraße



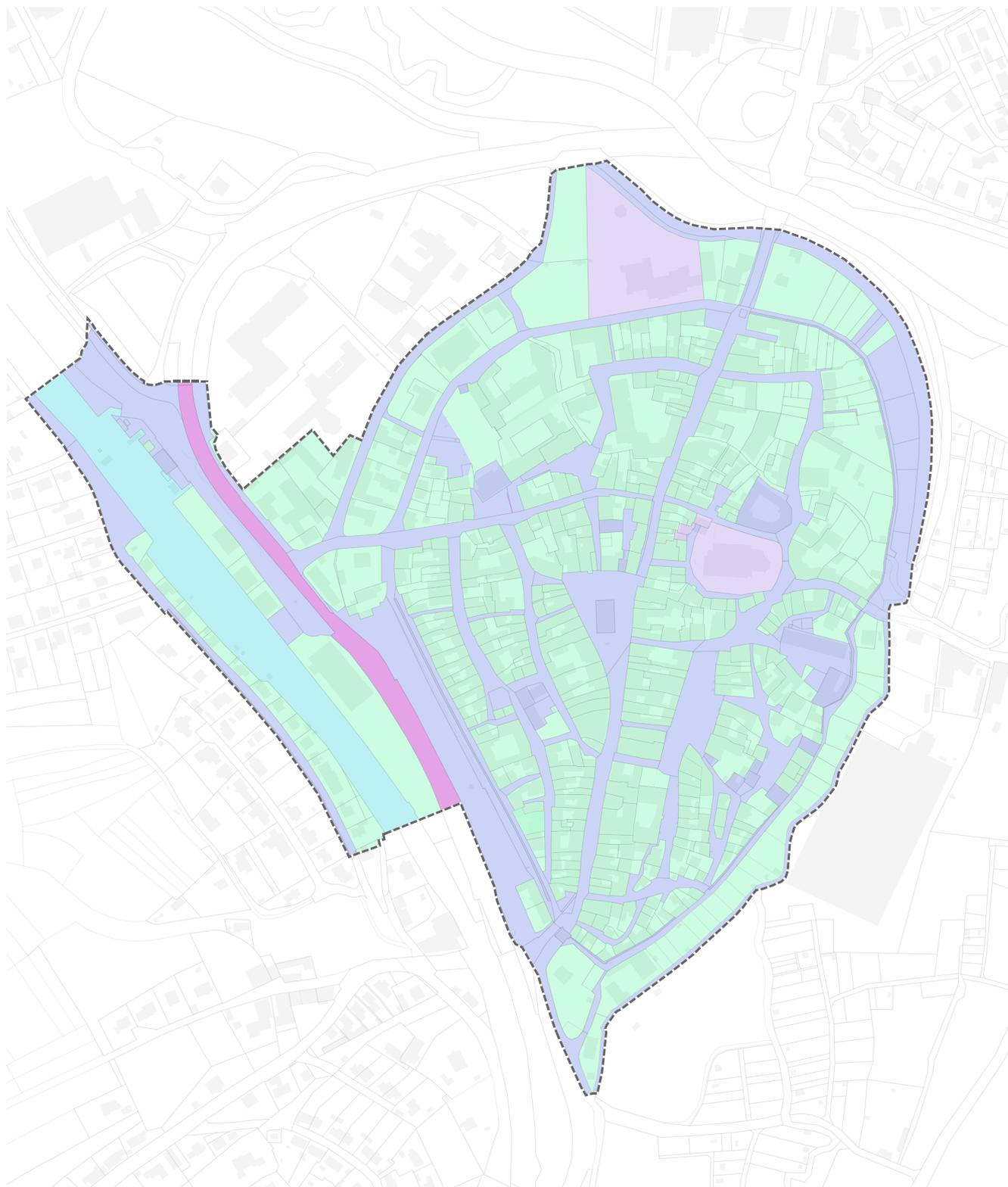
GFZ: $\frac{\text{Geschossfläche Haupt-/ Genutzte Gebäude (101.274 m}^2 \text{ BGF)}}{\text{Gesamtfläche relevante Grundstücke (198.181 m}^2 \text{)}}$

Gesamt Ø **0,5 GFZ**



ALTSTADT MÜNNERSTADT (VU)

Eigentumsverhältnisse



Eigentumsverhältnisse

Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der Flächen im Untersuchungsgebiet befindet sich in Privateigentum. Die Stadt Münnerstadt verfügt vor allem über die Verkehrsflächen und den öffentlichen Raum.

Die Flächen mit öffentlichen bzw. sozialen Nutzungen (Kindergarten, Kirche) sind im Eigentum der Kirche.

Im Westen des Gebiets verläuft die Bundesstraße 287, die sich im Eigentum des Freistaates Bayern befindet. Dahinter liegen die Gleisanlagen der Deutschen Bahn.



Deutschordenschloss, Stadt Münnerstadt



Kindergarten, Kirche

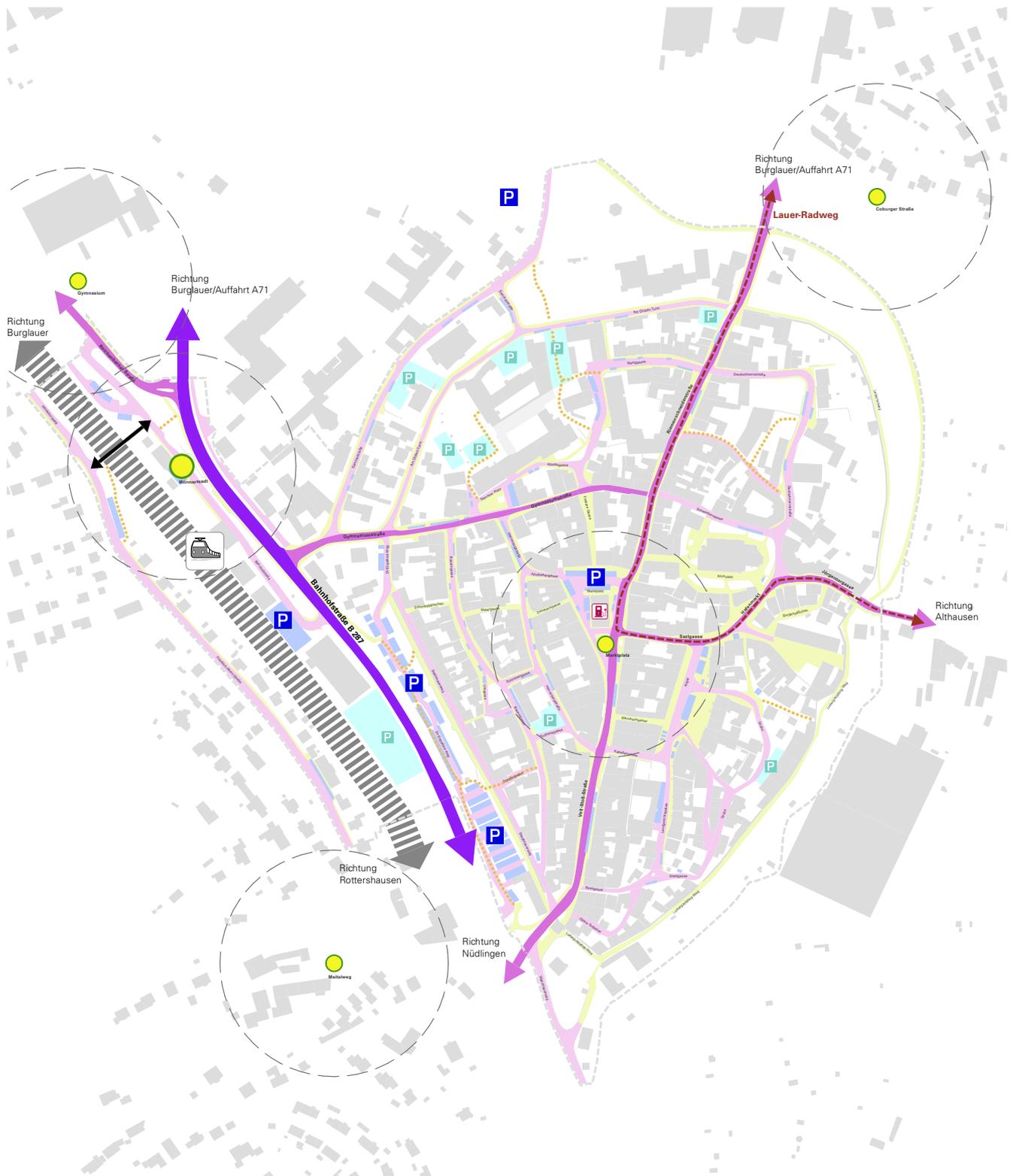


Juliuspital, Privat

-  Freistaat Bayern
-  Kirche
-  Stadt Münnerstadt
-  Deutsche Bahn
-  Privat
-  Gebäude Umgebung
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet

ALTSTADT MÜNNERSTADT (VU)

Mobilität und Verkehr



Fließender Verkehr

Der fließende Verkehr in Münnerstadt wird maßgeblich durch das Auto geprägt. Die Straßenzüge sind in weiten Teilen stark verkehrsbezogen gestaltet und eine gestalterische Integration des Radverkehrs erfolgt nicht. Der Kfz-Verkehr wird über zwei Haupteerschließungsstraßen geleitet: Veit-Stoß-Straße bzw. Riemenschneiderstraße sowie Gymnasiumstraße. Außerhalb des Stadtkerns führen die Straßenzüge auf die Bundesstraße 287, die Münnerstadt im Westen ringförmig umläuft und in das regionale Verkehrsnetz einbindet.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplatzflächen bestehen im Gebiet am Marktplatz sowie großräumig im Westen im Bereich des

Dr.-Engelhardt-Wegs und nördlich des Discounters auf dem Bahnhofsareal. Im Nordwesten liegt unmittelbar außerhalb des Umgriffs des Untersuchungsgebiets der öffentliche Parkplatz an der Lache, auf dem auch Wohnmobilstellplätze zur Verfügung stehen. Straßengebendes öffentliches Parken ist in weiten Teilen der Altstadt möglich.

Größere zusammenhängende private Stellplatzflächen liegen im Bereich des Discounters an der Bahnhofstraße sowie bei der Akademie der Bestatter an der Seminarstraße und im Umfeld des Augustinerklosters. Vereinzelt kleinere Flächen liegen im Altstadtgebiet verteilt.

ÖPNV

Anschluss an das Schienennetz besteht über den Bahnhof im Westen des Untersuchungsgebiets. Hier liegt auch der Busbahnhof. Innerhalb der Altstadt besteht lediglich am Marktplatz ein Bushalt. Betrachtet man einen Einzugsradius von 300 m Luftlinie ausgehend vom Bushalt, wird deutlich, dass der Großteil der Altstadt nicht durch den Busverkehr abgedeckt wird. Es sollte deshalb künftig ein Ausbau des Buslinienetzes im Altstadtbereich erfolgen.

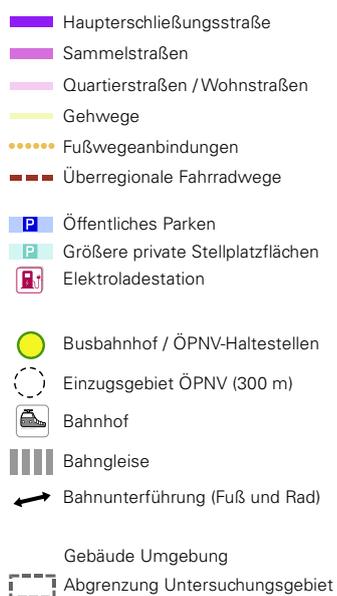
Als zusätzliche Mobilitätsangebote bestehen in Münnerstadt mit „callheinz“ ein smarter (Ruf-)Mobilitätsservice, mit dem Bürgerbus ein an drei Tagen in der Woche ein zusätzlicher Bus mit festem Fahrplan.

Fußwegeanbindungen

Abseits der Straßen sind Fußwegeverknüpfungen oftmals nicht gut ausgebaut, vernetzt bzw. nicht eindeutig gekennzeichnet. Wichtige räumlich-funktionale Verbindungen fehlen zum Teil, beispielsweise die fußläufige Anbindung des BBZ westlich der Altstadt an den Altstadt-kern. Eine Verlängerung des Altstadtwegs über die Straße „Am Dicken Turm“ und den Stenayer Platz würde die Schülerinnen und Schüler sowie das Kollegium in der Mittagspause oder nach Unterrichtsschluss unmittelbar in den Altstadt-kern führen und zur Stärkung der dort ansässigen Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe beitragen.

Radwege

Der Lauer-Radweg verläuft entlang der Riemenschneiderstraße unmittelbar durch das Herz der Altstadt am Marktplatz und nach Osten über die Jörgentorgasse in die Landschaft hinaus. Bislang ist die Riemenschneiderstraße stark auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet, der Radverkehr wird nicht berücksichtigt. Zur Stärkung des Radtourismus und auch des Fahrrads als bevorzugtes Fortbewegungsmittel im Alltag sollte künftig eine Integration des Radverkehrs in die Straßenzüge erfolgen.





Bewertung der städtebaulichen Situation (VU)



Die Stärken im Untersuchungsgebiet
Die Schwächen im Untersuchungsgebiet

ALTSTADT MÜNNERSTADT (VU)

Die Stärken im Untersuchungsgebiet



Die Stärken im Untersuchungsgebiet

Baudenkmal

Die Stadt verfügt über eine Vielzahl an Baudenkmalern, die aufgrund ihrer historischen Gestaltung wie auch in einigen Fällen aufgrund ihrer großformatigen Kubatur deutlich im Stadtbild hervorstechen, sich positiv auf dieses auswirken und die Geschichte der Stadt deutlich abzeichnen.

Ortsbildprägende Gebäude

Ähnlich wie die Baudenkmäler wirken sich auch die ortsbildprägende Gebäude positiv auf das Stadtbild aus. Sie sind über die gesamte Altstadt verteilt und tragen zur Identitätsstiftung bzw. zum Identitätserhalt der Stadt bei und sollen möglichst erhalten bleiben.

-  Baudenkmal
-  ortsbildprägende Gebäude
-  Prägende Raumkanten
-  erlebbare historische Befestigungsanlage
-  Beherbergung
-  Gastronomie
-  Einzelhandel
-  Freizeit- und Kultureinrichtungen
-  Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
-  öffentliche Grünflächen + Kleingärten
-  neugestalteter öffentlicher Raum
-  prägender Baumbestand
-  Spielplatz
-  Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof
-  zentrale Parkplatzangebote

Prägende Raumkanten

Die typische Raumstruktur in Form der Reihung giebel- und traufständiger Gebäude mit rückwärtigen Scheunen und Nebengebäuden, die zum öffentlichen Raum hin klare Raumkanten ausbilden, prägt heute noch die im Siedlungsgrundriss gut erkennbaren Altortquartiere.

Erlebte historische Befestigungsanlage

Die mittelalterliche Befestigungsanlage mit in weiten Teilen erhaltenem Mauerverlauf und Türmen zeugt von der langen Geschichte der Stadt und trägt als baukulturelles Erbe stark zur Identität Münnerstadts der mittelalterlichen Stadt bei.

Nutzungen

Der Großteil der Nutzungen konzentriert sich auf die Einzelhandels- und Dienstleistungsachse entlang der Veit-Stoß-/Riemenschneiderstraße, am Marktplatz und am Anger. Zur Stärkung der Stadt als Wirtschaftsstandort ist es wichtig, diese Nutzungen auch künftig zu halten und einen attraktiven Standort für mögliche Neuansiedlungen darzustellen.

Öffentliche Grünflächen und Kleingärten / Spielplätze

Der grüne Altstadtring bestehend aus privaten Kleingärten sowie dem Jörgentorpark und dem Novizengarten fungiert als grüne Lunge der Stadt und altstadtnaher Erholungs- und Freizeitort.

Prägender Baumbestand

Ähnlich wie der grüne Altstadtring besitzt auch der Baumbestand im Hinblick auf seine Klimawirksamkeit eine wichtige Funktion. Zusätzlich trägt er positiv zur Gestaltung des öffentlichen Raumes bei.

Neugestalteter öffentlicher Raum

Der Stenayer Platz sowie die angrenzende Klostersgasse mit dem Vorbereich des Augustinerklosters wurden bereits mit neuem Pflasterbelag versehen. Der Stenayer Platz erhielt zudem ein einheitliches Stadtmobiliar. Die hier umgesetzten Gestaltungsmaßnahmen sollten als Grundlage für weitere künftige Neugestaltungen im öffentlichen Raum dienen, um einen einheitlichen Duktus zu erzielen.

Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof

Der Bahnhof Münnerstadt bindet die Stadt in das Schienennetz ein und bietet mit dem Busbahnhof Anschluss an den regionalen ÖPNV-Verkehr. Weitere Anschlüsse bestehen dann in Bad Neustadt.

Zentrale Parkplatzangebote

Zentrale Parkplatzangebote am Rande der Altstadt im Nord- bzw. Südwesten bieten Besuchern Parkmöglichkeiten mit kurzen Wegen in die Altstadt und ermöglichen eine autoarme Innenstadt.

ALTSTADT MÜNNERSTADT (VU)

Die Stärken im Untersuchungsgebiet



Baudenkmal



Baudenkmal



Ortsbildprägende Gebäude



Ortsbildprägende Gebäude



Prägende Raumkanten



Erlebte historische Befestigungsanlage

Die Stärken im Untersuchungsgebiet



Nutzungen



öffentliche Grünflächen



Prägender Baumbestand



Neugestalteter öffentlicher Raum



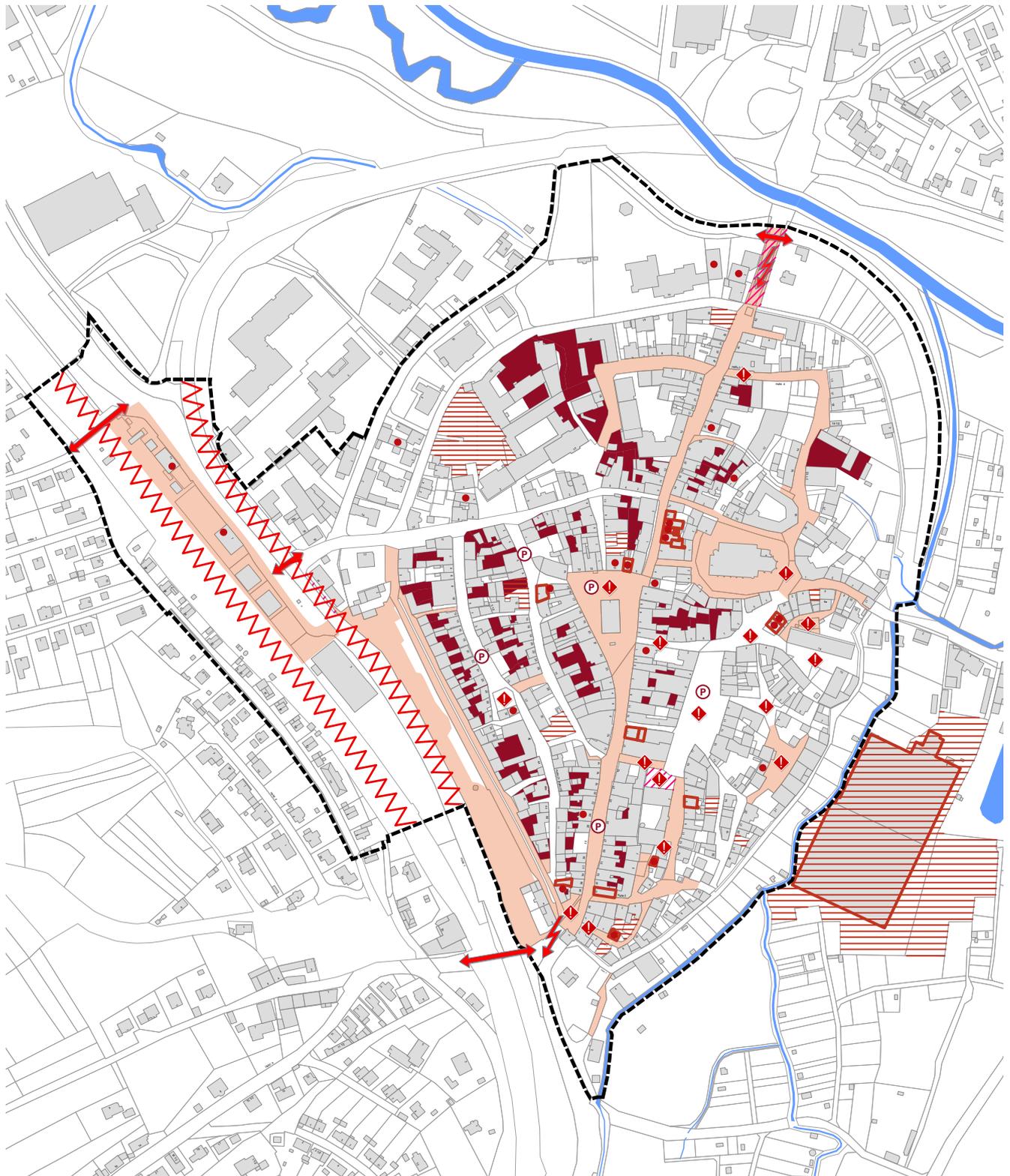
Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof



Zentrale Parkangebote am Altstadtrand

ALTSTADT MÜNNERSTADT (VU)

Die Schwächen im Untersuchungsgebiet



Die Schwächen im Untersuchungsgebiet

Gebäudeleerstand

Gebäudeleerstände in Form von Wohn- und Gewerbenutzung v. a. im EG finden sich insbesondere entlang der Veit-Stoß-/Riemenschneiderstraße sowie um den Marktplatz. Dies beeinflusst das Stadtbild negativ, trägt zur Verödung des Stadtkerns bei und mindert die Attraktivität als Wirtschaftsstandort für Neuansiedlungen.

Schlechter Gebäudezustand

Ähnlich der Gebäudeleerstände liegt auch ein großer Teil der Gebäude mit schlechtem Gebäudezustand im zentralen öffentlichen Raum und beeinträchtigt somit deutlich das Stadtbild. Da dies häufig auf historische, ortstypische Gebäude zutrifft, sollte hier eine ortsbildgerechte Sanierung angestrebt werden.

Baulücken / untergenutzte Flächen

Sowohl im zentralen innerstädtischen Bereich als auch in den Randbereichen

gibt es einige Baulücken bzw. untergenutzte Flächen. Diese sollten im Hinblick auf eine drohende Verödung des Stadtkerns als Potenzialflächen gesehen und genutzt werden.

Hohe Versiegelung im Blockinnenbereich

Die privaten Blockinnenbereiche sind durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Entsiegelungsmaßnahmen können hier zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation beitragen. Insbesondere im Hinblick auf vermehrt auftretende Starkregenereignisse und Hitzeperioden spielt Entsiegelung eine wichtige Rolle.

Erhaltungs- und Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum

Nahezu der gesamte öffentliche Raum weist Gestaltungsmängel auf. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere die stark verkehrsbezogene Gestaltung der Erschließungsstraßen. Überdimensionierte Fahrbahnbreiten sowie fehlende bzw. unattraktiv gestaltete Seitenbereiche führen zu einer reduzierten Aufenthaltsqualität. Auch die fehlende Platzgestaltung am Marktplatz sowie am Kirchplatz trägt hierzu bei.

Funktionale und gestalterische Defizite / geringe Aufenthaltsqualität

Bereiche mit geringer Aufenthaltsqualität konzentrieren sich insbesondere auf die Platzbereiche am Marktplatz, an der Zehntscheune, am Anger und an

der Grube. Hier mangelt es den Platzbereichen an attraktiver Gestaltung und Nutzungsvielfalt.

Verkehrsbezogene Gestaltung / Diffuser Stadteingang

Sowohl der südliche als auch der nördliche Ortseingang werden lediglich angedeutet, eine eindeutige Willkommensgeste fehlt. Die Eingänge sind stark verkehrsbezogen gestaltet, die Seitenbereiche sind diffus und ohne räumliche Fassung. Hier sollte eine deutliche Markierung des Ortseingangs, beispielsweise durch einen Belagswechsel oder eine grünordnerische Geste, erfolgen.

Zäsur Bahn / Mangelhafte Fußgängerquerung

Die Bahngleise trennen die westlich angrenzenden Wohngebiete von der Altstadt ab und stellen eine Barriere dar. Auch im Bereich der Bundesstraße 287 sowie der Meininger Straße sind die Fußgängerquerungen nur mangelhaft ausgebaut und führen zu einer starken Barrierewirkung. Diese gilt es künftig durch geeignete Wegeverbindungen bzw. Querungshilfen zu reduzieren.

Hoher Parkdruck

Am Marktplatz, entlang der Veit-Stoß-Straße, der Hennebergstr., der Bauerngasse sowie am Anger herrscht hoher Parkdruck. Diesem gilt es zu begegnen, jedoch unter Berücksichtigung der Herstellung einer autoarmen Innenstadt sowie Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

-  Gebäudeleerstand
-  schlechter Gebäudezustand
-  hohe Versiegelung im Blockinnenbereich
-  Baulücken/ untergenutzte Flächen
-  Erhaltungs-/ und Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum
-  funktionale und gestalterische Defizite/ geringe Aufenthaltsqualität
-  verkehrsbezogene Gestaltung
-  Zäsur Bahn / Bundesstraße
-  mangelhafte Fußgängerquerung
-  hoher Parkdruck
-  diffuser Stadteingang

ALTSTADT MÜNNERSTADT (VU)

Die Schwächen im Untersuchungsgebiet



Gebäudeleerstand



Schlechter Gebäudezustand



Hohe Versiegelung im Blockinnenbereich



Baulücken / untergenutzte Flächen



Erhaltungs-/Gestaltungsmängel im öff. Raum



Funktionale / gestalterische Defizite

Die Schwächen im Untersuchungsgebiet





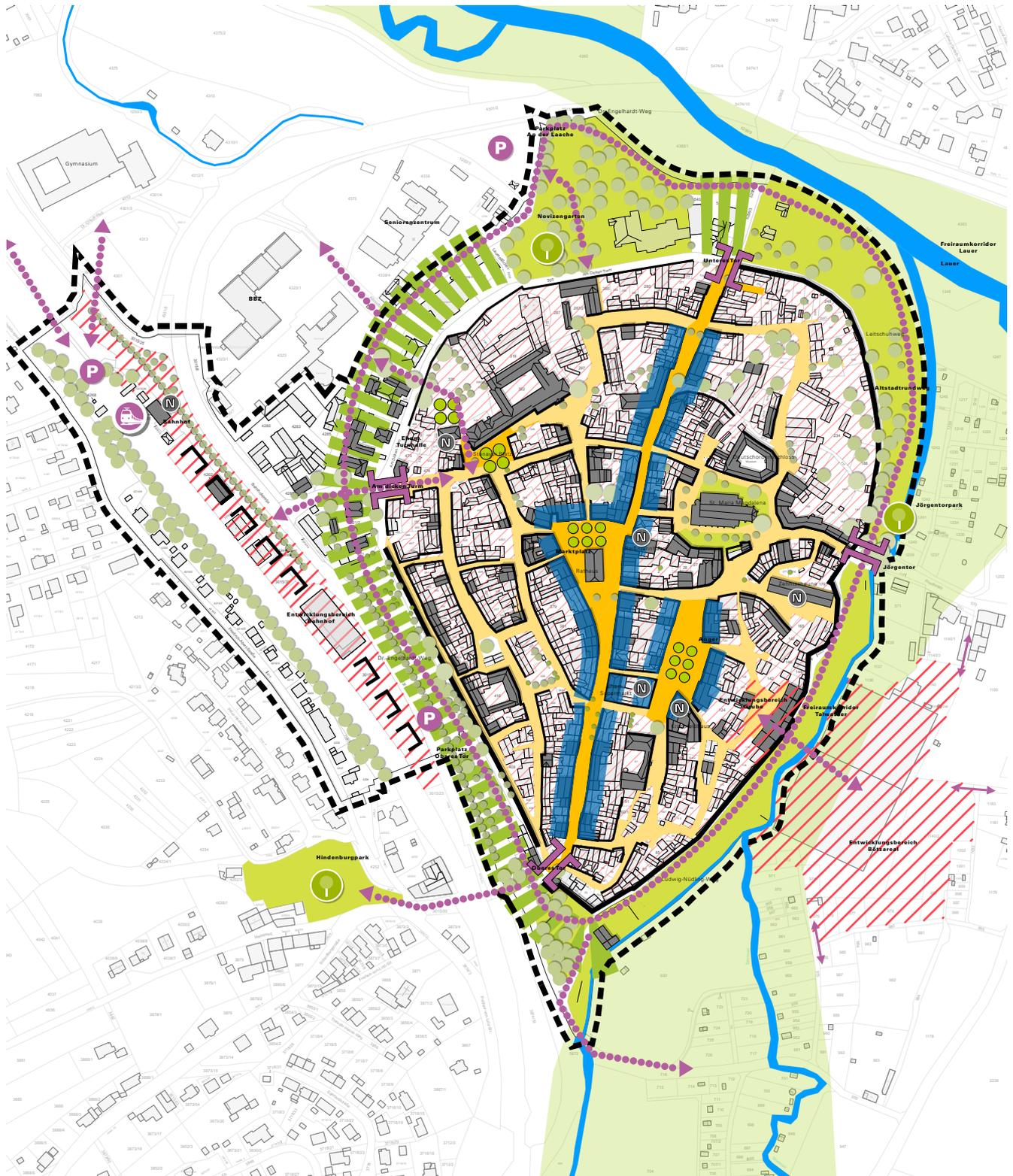
Entwicklungsziele (VU)



Entwicklungsleitbild Altstadt

ENTWICKLUNGSZIELE (VU)

Entwicklungsleitbild Altstadt



Räumliche Ziele

-  Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude der Altstadt als Merkzeichen herausstellen, bewahren und sanieren
-  Räumliche Kanten der Altstadt sichern und ergänzen zur Fassung des historischen öffentlichen Raums, diffuse Räume ordnen, Stadtmauer herausstellen
-  Flächenpotenziale prüfen und aktivieren, städtebaulich hochwertig entwickeln, Erschließungsoptionen prüfen
-  Altstadteingänge markieren sowie Eingangssituationen gestalten und Verkehr optimieren
-  Öffentlichen Raum der Altstadt qualifizieren und einheitlich gestalten, Barrierefreiheit gewährleisten, Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr erhöhen
-  Zentrale (Platz-)bereiche gestalten, barrierefrei entwickeln, Aufenthaltsqualität verbessern, Randnutzungen zur Belebung schaffen
-  Innerstädtische Grün- und Landschaftsräume als Adresse gestalten, erlebbar machen, Freizeit- und Naherholungsangebote erweitern, barrierefrei gestalten, Kleingärten / Grabeland und Streuobstwiesen aktiv halten
-  Prägenden Baumbestand erhalten, Bäume im Park bzw. öffentlichen Raum erhalten, überprüfen ggf. erneuern
-  Parkanlagen am Rand der Altstadt erhalten und gestalten

Funktionale Ziele

-  Attraktives Wohnen und Leben in der Altstadt fördern, zukunftsfähige Stadtquartiere gestalten, Ausbau grüner Höfe und Blockinnenbereiche, Leerstände beseitigen und Initiative der Anwohner für Aufwertung und Sanierung fördern
-  Mischnutzung erhalten und entwickeln, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sichern und ausbauen
-  Nutzungskonzepte entwickeln und Strategien prüfen für zentrale Leerstände und untergenutzte Gebäude
-  Grünen Altstadtring um die historische Altstadt entwickeln
-  Landschaftskorridor der Lauer und des Talwassers schützen, erhalten und sichern, erlebbar machen
-  Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof stärken, zukunftsweisende Mobilitätsformen integrieren
-  Fuß- und Radwegenetz sichern, erweitern und attraktiv gestalten, Beschilderung verbessern, wichtige Verbindungen aus der Altstadt stärken, neue Verbindungen prüfen
-  Parkplätze integrieren, zur Entlastung der Innenstadt gestalten und integrieren, fußläufig attraktiv an Stadtzentrum anbinden, Biodiversität und naturnahe Grünpflege fördern

GRUNDSÄTZLICHES

Das hier im Rahmen der VU erarbeitete Leitbild greift die allgemeinen Zielsetzungen der Stadt Münnerstadt zur künftigen Stadtentwicklung auf, entwickelt diese im Rahmen umfassender Beteiligungsprozesse weiter und integriert sie in einen städtebaulichen Gesamtkontext. Für das Erreichen dieser Ziele wurden schließlich Umsetzungsstrategien mit darauf aufbauenden Projekten entwickelt. Das vorliegende Konzept schließt dementsprechend mit einem zusammenfassenden Projekt- und Maßnahmenkatalog ab. Die konkreten Zielsetzungen für das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (Altstadt und angrenzende Bereiche) werden nachfolgend erläutert.

Entwicklungsleitbild Altstadt

RÄUMLICHE ZIELE

Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude der Altstadt als Merkmale herausstellen, bewahren und sanieren

Die Bewahrung und Entwicklung des Stadtbildes ist eine Schlüsselaufgabe zur Sicherung der Identität der Stadt und ein zentrales Thema der Baukultur. Die erhaltenen, historischen Gebäude gilt es zu sichern. Dabei müssen insbesondere auch die privaten Eigentümer dazu ermuntert werden, in ihre Immobilie kontinuierlich zu investieren. Da es sich hierbei um ein öffentliches Interesse handelt, sollte die Stadt Unterstützung leisten. Dies kann durch fundierte fachliche Beratung oder finanzielle Förderanreize erfolgen. Ein Gestaltungshandbuch kann dabei als Ratgeber hilfreich sein.

Räumliche Kanten der Altstadt sichern und ergänzen zur Fassung des historischen öffentlichen Raums, diffuse Räume ordnen, Stadtmauer herausstellen

Nicht nur die Gebäude im Einzelnen, auch das Stadtgefüge im Gesamten trägt maßgeblich zur Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bei. Hierbei spielen eine räumliche Ordnung und die Ausbildung einer klaren städtebaulichen Kante eine wichtige Rolle. Der Stadtmauer kommt im Stadtgefüge eine besondere Rolle als historisches Zeugnis zu, das es entsprechend herauszustellen gilt.

Flächenpotenziale prüfen und aktivieren, städtebaulich hochwertig entwickeln, Erschließungspotenziale prüfen

Die beiden großen Entwicklungspotenziale Bahnhofsareal und Grube gilt es im Hinblick auf potenzielle Nachnutzungen zu prüfen und zu mobilisieren. Bei einer Entwicklung sind die Flächen auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und Einfügung zu überprüfen.

Altstadteingänge markieren sowie Eingangssituationen gestalten und Verkehr optimieren

Zur Schaffung einer attraktiven Begrüßungsgeste sollen die Altstadteingänge markiert und gestaltet werden. Im Osten und Süden dienen bereits Stadttore als Empfangsgeste, im Westen und Norden könnte ein Baumtor als Zugang fungieren. Durch die attraktive Gestaltung der Altstadtzufahrten lassen sich mehrere Ziele gleichzeitig erreichen: Der Auftritt Münnerstadts wird für Besucher erheblich aufgewertet und der Charakteristikwechsel des Raumes markiert für den Autofahrer den Eintritt in den innerstädtischen Bereich. Damit können auch Wirkungen auf das Verkehrsverhalten erzielt werden.

Bei der Umgestaltung ist beim südlichen Altstadtzugang die verkehrliche Anbindung des Bötzen-Areals und des Wohngebiets an der Schindbergstraße zu berücksichtigen sowie beim westlichen Zugang die Funktion als Verbin-

dung zur Bundesstraße, zum Bahnhof und zur Wohnbebauung westlich der Altstadt.

Öffentlichen Raum der Altstadt qualifizieren und einheitlich gestalten, Barrierefreiheit gewährleisten, Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr erhöhen

Der Außenraum der Häuser ist der Innenraum der Stadt. Die Gestaltung des zentralen öffentlichen Raums und die Stärkung der Aufenthaltsqualität tragen maßgeblich zur Belebung der Altstadt bei. Insbesondere im Hinblick auf die demographische Entwicklung Münnerstadts spielt auch die Berücksichtigung der Aspekte der Barrierefreiheit eine wichtige Rolle. Zudem soll insbesondere in den stark befahrenen Bereichen die Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr erhöht werden.

Zentrale (Platz-)Bereiche gestalten, barrierefrei entwickeln, Aufenthaltsqualität verbessern, Randnutzungen zur Belebung schaffen

Der Marktplatz bildet das Herzstück Münnerstadts und sollte entsprechend attraktiv gestaltet sein und zum Verweilen einladen. Die Randnutzungen sind in die Gestaltung einzubeziehen, um eine Nutzungsvielfalt zu gewährleisten. Der Anger als Relikt der Dorfgeschichte soll in Anlehnung an seine ursprüngliche Bestimmung als Dorfplatz attraktiv gestaltet werden und ne-

Entwicklungsleitbild Altstadt

ben dem Marktplatz in untergeordneter Funktion als attraktiver Treffpunkt und Verweilort dienen. Bei den Umgestaltungsmaßnahmen sind insbesondere im Hinblick auf gehbehinderte Menschen die Anforderungen an Barrierefreiheit zu berücksichtigen.

Innerstädtische Grün- und Landschaftsräume als Adresse gestalten, erlebbar machen, Freizeit- und Naherholungsangebote erweitern, barrierefrei gestalten, Kleingärten / Grabeland und Streuobstwiesen aktiv halten / Parkanlagen am Rand der Altstadt erhalten und gestalten

Der grüne Altstadtring ist prägend für das Stadtbild Münnerstadts und dient der Bewohnerschaft als private Kleingartenanlage sowie als öffentliche Grün-, Freizeit- und Erholungsfläche im Bereich des Jörgentorparcs und des Novizengartens. Diese Qualität gilt es zu erhalten und zu pflegen. Auch der Hindenburgpark südwestlich der Altstadt soll als öffentliche Erholungsfläche für die Wohngebiete westlich der Bahngleise erhalten und gepflegt werden. Bei der zukünftigen Gestaltung sollen zukünftig heimische Gehölze zum Einsatz kommen.

Prägenden Baumbestand erhalten, Bäume im Park bzw. öffentlichen Raum erhalten, überprüfen und ggf. erneuern

Der innerstädtische Baumbestand dient neben den gestalterischen Qualitäten und dem positiven Beitrag zum Mikroklima in der Stadt im Sommer auch als wertvoller Schattenspender sowie als Gestaltungselement im öffentlichen Raum und ist zu erhalten bzw. je nach Zustand ggf. zu erneuern.

FUNKTIONALE ZIELE

Attraktives Wohnen und Leben in der Altstadt fördern, zukunftsfähige Stadtquartiere gestalten, Ausbau grüner Höfe und Blockinnenbereiche, Leerstände beseitigen und Initiative der Anwohner für Aufwertung und Sanierung fördern

Um einer Verödung des Stadtkerns entgegenzuwirken, ist es wichtig, den bestehenden Leerständen neues Leben einzuhauchen und insbesondere junge Familien anzulocken. Im Speziellen müssen für die sanierungsbedürftigen Gebäude Anreize geschaffen werden, um einen positiven Effekt auf das gesamte Stadtbild zu erzielen. Begrünte Blockinnenbereiche erhöhen die Wohnumfeldqualität enorm und bieten insbesondere für Familien mit kleinen Kindern zusätzliche Anreize in der dicht bebauten Altstadt.

Mischnutzung erhalten und entwickeln, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sichern und ausbauen

Die Sicherung einer mischgenutzten Innenstadt, einem verträglichen Miteinander von Einkaufen, Arbeiten und Wohnen ist ein wichtiges Ziel für eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung.

Für die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs sind neben der Bestandssicherung und zukunftsweisenden Angeboten städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen und die Konzentration des innerstädtischen Angebots notwendig.

Eine Nutzung des touristischen Potenzials und Verbesserung im Bereich der Gastronomie gehört ebenso zu der Altstadt.

Neben einer Belebung des Einzelhandels sollte auch eine Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort erfolgen. Zu diesen Zwecken sind Leerstände oder untergenutzte Flächen zu aktivieren.

Im Rahmen der Bauleitplanung gilt es, explizit Mischnutzung aus Wohnen, Handel und Gastronomie in der Altstadt zu ermöglichen. Ziel sollte die Belebung der Erdgeschosszonen zum öffentlichen Raum, ein Nutzungsmix aus Arbeiten und Wohnen in den Obergeschossen und eine städtebauliche Integration möglicher Neubauten sein.

Entwicklungsleitbild Altstadt

Nutzungskonzepte entwickeln und Strategien prüfen für zentrale Leerstände und untergenutzte Gebäude

Für zentrale Leerstände und untergenutzte Gebäude sind geeignete Nutzungskonzepte zu entwickeln und Strategien zur Umsetzung dieser Konzepte zu prüfen. Dies betrifft die Zehntscheune, das Reißmannshaus am Marktplatz, die alte Turnhalle am Stenayer Platz sowie den ehemaligen Supermarkt und das Kropffeldhaus am Anger. Mit Ausnahme der ehem. Turnhalle und des ehem. Supermarkts stehen alle Gebäude unter Denkmalschutz. Mögliche Nutzungen und Strategien sind in enger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen.

Grünen Altstadtring um die historische Altstadt entwickeln / Parkplätze integrieren, zur Entlastung der Innenstadt gestalten und integrieren, fußläufig attraktiv an Stadtzentrum anbinden, Biodiversität und naturnahe Grünpflege fördern

Bisher verläuft der grüne Ring östlich und nördlich der Altstadt. Um diesen künftig als Alleinstellungsmerkmal zu entwickeln und aus mikroklimatischen Aspekten heraus sollte das Ziel ein Lückenschluss des Rings im Westen der Altstadt sein. Die großen Parkplatzflächen an der Lache und am Oberen Tor sollen in ihrer Gestaltung in den Grüngürtel integriert, entsiegelt und stärker begrünt werden. Auf den privaten

Flächen können Förderanreize für Begrünungsmaßnahmen, u.a. Dach- und Fassadenbegrünung, zur Erhöhung des Grünanteils im Ring beitragen.

Landschaftskorridor der Lauer und des Talwassers schützen, erhalten und sichern, erlebbar machen

Die Gewässer Talwasser und Lauer sind in weiten Teilen als Biotop gekennzeichnet und als dieses zu schützen und zu erhalten. In unmittelbarer Nähe zu den Siedlungsflächen Münnerstadts bietet der Naturraum um Lauer und Talwasser einen wertvollen Erholungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt sowie auch für den Tourismus. Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch die Auenlandschaft, u.a. der Fernradweg Via Romea Germanica. In diesem Zuge sollte es ein Ziel sein, den Naturraum mit seinen Gewässern stärker erlebbar zu machen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Lauer in der Risikokulisse 2018 enthalten ist und der gesamte Landschaftskorridor Lauer und Talwasser als Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist. Zu berücksichtigen ist auch die stabile Biberpopulation in Münnerstadt.

Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof stärken

Der Bahnhof als Mobilitätsdrehscheibe besitzt das Potenzial, als multimodaler Umsteigebereich zu fungieren und gestärkt zu werden. Hierfür soll er

ausgebaut und stärker mit dem Stadtgebiet vernetzt werden. Dabei sind alle Belange der Verkehrsmittel ÖPNV, Kfz, Fahrrad und Fuß zu beachten und ein ausgewogenes Konzept zu erarbeiten. Auch alternative Mobilitätsarten wie Sharing-Angebote und E-Mobilität sind zu integrieren.

Fuß- und Radwegenetz sichern, erweitern und attraktiv gestalten, Beschilderung verbessern, wichtige Verbindungen aus der Altstadt stärken, neue Verbindungen prüfen

Zur Reduzierung des innerörtlichen Kfz-Verkehrs sind Angebote für Fußgänger und Radfahrer in der Stadt zu optimieren, um diese als attraktive Alternative zum Auto zu stärken. Ein flächendeckendes Radverkehrsnetz für den Freizeit- und den Alltagsradverkehr ist hierbei zu erarbeiten, wichtige Wegeverbindungen sind herzustellen. Insbesondere gilt es, das auf dem Bötzt-Areal östlich der Altstadt neu entstehende Wohnquartier sowie das neu entstandene BBZ westlich der Altstadt attraktiv und auf kurzem Weg an die Altstadt anzubinden.

Die überregionalen Rad- und Wanderwege sind gestalterisch und funktional in die Stadt und den Naturraum zu integrieren und damit für die Bevölkerung und den Tourismus attraktiver zu gestalten.

Entwicklungsleitbild Altstadt



Projekte und Maßnahmen (VU)



Städtebauliches Rahmenkonzept
Maßnahmenübersicht nach Handlungsfeldern
Übergeordnete Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung
Handlungsfeld Wohnen und Innenentwicklung
Handlungsfeld Versorgung und Einzelhandel
Handlungsfeld Stadtbild und Öffentlicher Raum
Handlungsfeld Kultur, Freizeit und Tourismus
Handlungsfeld Umwelt, Landschaft, Energie und Klima
Handlungsfeld Verkehr und Mobilität
Projekt- und Maßnahmenkatalog, Kostenübersicht

Städtebauliches Rahmenkonzept



Städtebauliches Rahmenkonzept

Stadtbild und Gebäudebestand

-  Gebäude Bestand
-  Private Grünfläche
-  Private Erschließung
-  Entwicklung von Projektbausteinen zur Stärkung der Innenentwicklung
-  Klimagerechte Gestaltung der Neubebauung mit Dachbegrünung
-  Stadtmauer als historisches Erbe der Stadt pflegen und sichern
-  Befestigungstürme als historisches Erbe der Stadt pflegen und sichern
-  Verträgliche Integration der Bahnflächen in das Stadtgefüge

Öffentlicher (Frei-)Raum

-  Zentrale Straßenräume gestalterisch aufwerten
-  Zentrale Platzflächen gestalten und Aufenthaltsqualität erhöhen
-  Öffentliche Verbindungsräume gestalten
-  Zonierung der Platzflächen durch Platzkanten
-  Sonstige Straßen
-  Verträgliche Integration der Fahrbahn in Gestaltung und Nutzungen im öffentlichen Raum
-  Herstellen neuer Wegeverbindungen
-  Parkplatz klimagerecht anpassen und Biodiversität fördern

Bestehende Qualitäten erhalten, sichern und entwickeln

-  Grünen Altstadttring schließen
-  Öffentliche Grünflächen sichern und pflegen
-  Bäume erhalten und pflegen
-  Gewässer sichern und erlebbar machen
-  Landschaftskorridore der Lauer und Talwasser erhalten und gestalten
-  Spielplätze erhalten und gestalten
-  Fußläufigen Altstadtmauerweg erhalten und ergänzen
-  Erhalt Wanderweg / Vernetzung Siedlung - Landschaft stärken

-  Umgrenzung Gebiet

Das städtebauliche Rahmenkonzept zeigt mit den im Dialog erarbeiteten Lösungsvorschlägen und Alternativen, wie aus den abstrakten Zielen des Leitbildes in räumlichen Schwerpunktbereichen Projekte und Maßnahmen angegangen bzw. vorbereitet werden können.

Es umfasst sowohl kurzfristig umsetzbare wie auch mittel- bis langfristig zu realisierende Projekt- und Maßnahmenvorschläge. Damit stellt das Rahmenkonzept eine wichtige strategische Grundlage für das zukünftige Handeln der Stadt Münsterstadt dar.

Das städtebauliche Rahmenkonzept bildet dabei nur eine Momentaufnahme ab und ist kein abschließendes Konzept. Es bedarf somit der kontinuierlichen Fortschreibung und Anpassung entsprechend der weiteren Stadtentwicklung. Dabei können sich neue bzw. alternative Lösungsvorschläge ergeben, die jedoch die grundlegenden Zielsetzungen der Leitbilder weiterverfolgen sollen.

Die Projektvorschläge sind in Handlungsfelder untergliedert. In Form von städtebaulichen Testskizzen werden beispielhafte Entwicklungen und Maßnahmen dargestellt, um die vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten in der Altstadt und den angrenzenden Bereichen aufzuzeigen.

PROJEKTE UND MASSNAHMEN (VU)

Maßnahmenübersicht nach Handlungsfeldern



Maßnahmenübersicht nach Handlungsfeldern

Wohnen und Innenentwicklung

- 01 Fortschreibung Gestaltungshandbuch mit Sanierungsberatung
- 02 Innenentwicklung historische Stadtquartiere
- 03 Innenentwicklungsquartier Grube
- 04 Quartiersmanagement / Verfügungsfonds
- 05 Vollumfängliche Sanierung stadtbildprägender Gebäude

Versorgung und Einzelhandel

- 06 Entwicklungsperspektive westliche Stadtkante

Stadtbild und öffentlicher Raum

- 07 Rahmenkonzept erlebbare Altstadtzugänge
- 08 Erlebbare Stadtbefestigung
- 09 Stadtbodenkonzept
- 10 Gestaltung Marktplatz
- 11 Gestaltung Anger
- 12 Gestaltung Kirchplatz mit Kirchgasse
- 13 Neuordnung und Gestaltung Umgriff Zehntscheune
- 14 Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Straßenraums

Kultur, Freizeit und Tourismus

- 15 Umnutzung alte Turnhalle
- 16 Kulturförderung durch Zwischennutzung

Umwelt, Landschaft, Energie und Klima

- 17 Masterplan grüner Altstadttring

Verkehr und Mobilität

- 18 Verkehrskonzept / Parkraumkonzept
- 19 Parken vor den Toren der Altstadt
- 20 Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof

Maßnahmenübersicht nach Handlungsfeldern

Handlungsfelder und Projekte

Im Folgenden sind die erarbeiteten Projekte, Maßnahmen und ihre Bausteine auf Ebene der Innenstadt Münnerstadt aufgeführt und sortiert. Die Projekte stellen eine wichtige strategische Grundlage für das zukünftige Handeln der Stadt Münnerstadt dar. Sie gliedern sich dabei in folgende Handlungsfelder:

- Wohnen und Innenentwicklung
- Versorgung und Einzelhandel
- Stadtbild und öffentlicher Raum
- Kultur, Freizeit und Tourismus
- Umwelt, Landschaft, Energie und Klima
- Verkehr und Mobilität

Die Projekte der informellen Planung haben generell empfehlenden Charakter und können je nach Haushaltslage der Kommune umgesetzt werden.

Hierbei wird eine mögliche Umsetzung über den Zeitraum von 15 Jahren in drei Stufen: kurz, mittel und langfristig vorgeschlagen. Darüber hinaus gibt es ein Signet für Impulsprojekte. Diese sind Maßnahmen, welche die Kommune vordringlich in den nächsten beiden Jahren angehen möchte. Impulsprojekte können dabei vorbereitende Maßnahmen wie weitere Planungsschritte sein sowie bauliche Projekte, die sich klar aus den Zielen und dem Projektkatalog des ISEK mit VU ableiten.

Darüber hinaus beinhaltet das parallel zum ISEK erstellte Gemeindeentwicklungskonzept wichtige Projekte auf gesamtstädtischer Ebene.

Aufbau der Projektsteckbriefe

Der Aufbau der Steckbriefe erfolgt analog zu den Steckbriefen auf Kernstadtebene:

Die einzelnen Projektsteckbriefe geben zunächst in Form eines Lageplans oder anhang von Fotos der Bestandssituation einen Überblick über das Projekt. Anschließend werden die mit dem Projekt verfolgten Ziele sowie eine detaillierte Projektbeschreibung mit Projektbausteinen abgebildet. Ein grober Kostenansatz, mögliche Fördermöglichkeiten und die zuständigen Akteure geben einen Überblick über die Rahmenbedingungen.

Abschließend erfolgt eine Priorisierung der jeweiligen Projekte, in die auch die Bepunktung im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingeflossen ist und einen Hinweis auf die Dringlichkeit der Durchführung der Maßnahme gibt.

Begleitende Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit vorbereitenden Untersuchungen hat das Büro R+T Verkehrsplanung aus Darmstadt eine begleitende Verkehrsuntersuchung erstellt. Die Ergebnisse der begleitenden Verkehrsuntersuchung sind im ISEK integriert. Die Projektsteckbriefe enthalten hierbei entsprechende Verweise.

	Umsetzungszeitraum		
	kurzfristig (2025 - 2029)	mittelfristig (2030 - 2034)	langfristig (2035 - 2039)
Handlungsfeld Wohnen und Innenentwicklung			
• Fortschreibung Gestaltungshandbuch mit Sanierungsberatung	•		
• Innenentwicklung historischer Stadtquartiere	•		
• Entwicklungsquartier Grube	•		
• Quartiersmanagement / Verfügungsfonds	•	•	•
• Vollumfängliche Sanierung stadtbildprägender Gebäude	•		
Handlungsfeld Versorgung und Einzelhandel			
• Entwicklungsperspektive westliche Stadtkante		•	
Handlungsfeld Stadtbild und öffentlicher Raum			
• Rahmenkonzept erlebbare Altstadtzugänge	•		
• Erlebbare Stadtbefestigung		•	
• Stadtbodenkonzept	•		
• Gestaltung Marktplatz	•		
• Gestaltung Anger	•		
• Gestaltung Kirchplatz mit Kirchgasse		•	
• Neuordnung und Gestaltung Umgriff Zehntscheune		•	
• Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Straßenraums		•	
Handlungsfeld Kultur, Freizeit und Tourismus			
• Umnutzung alte Turnhalle	•		
• Kulturförderung durch Zwischennutzung	•		
Handlungsfeld Umwelt, Landschaft, Energie und Klima			
• Masterplan grüner Altstadttring	•		
Handlungsfeld Verkehr und Mobilität			
• Verkehrskonzept / Parkraumkonzept	•		
• Parken vor den Toren der Altstadt		•	
• Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof	•		

Übergeordnete Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel kommen im Rahmen der integrierten und nachhaltigen Ortsentwicklungsplanung aktuell eine herausgehobene Bedeutung zu. Eine Voraussetzung für eine Förderung im Rahmen einer Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung ist deshalb, dass explizit Maßnahmen des Klimaschutzes umgesetzt werden. Exemplarisch führt die „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung“ in diesem Zusammenhang folgende Handlungsfelder auf:

- Verbesserung der grünen Infrastruktur
- Energetische Gebäudesanierung
- Bodenentsiegelung
- Flächenrecycling
- Klimafreundliche Mobilität
- Nutzung klimaschonender Baustoffe
- Schaffung/Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Begrünung von Bauwerksflächen
- Erhöhung der Biodiversität

Ziele der Klimaanpassung

In den überwiegend dicht bebauten Quartieren des Altortes sind Ziele der Klimaanpassung in städtebaulicher Hinsicht u. a.:

- Verbesserung der Durchlüftung zur Vermeidung von Hitzeinseln durch Erhalt bzw. Schaffung von Frischluftschneisen

- Erhöhung der Verschattung, z. B. durch Setzungen von Straßenbäumen
- Lokale Versickerung und Speicherung des Regenwassers anstelle von Ableitung durch Baumrigolen oder Zisternen
- Erhöhung der Begrünung in Bereichen mit hohem Versiegelungsgrad, z. B. auch durch begrünte Dächer

Handlungsfelder im kommunalen Klimaschutz

Die Handlungsmöglichkeiten der Stadt Münnerstadt im kommunalen Klimaschutz reichen von ordnungsrechtlichen Instrumenten, finanziellen Anreizen, Beratungsangeboten und Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge bis hin zur Umsetzung von Maßnahmen innerhalb der eigenen Verwaltung. Entsprechend vielseitig sind mögliche Handlungsfelder im kommunalen Klimaschutz.

Klimaschonende Ortsplanung und Innenentwicklung

Das Thema klimaschonende Ortsplanung wird in Zukunft intensiv zu diskutieren sein. Planungsrechtlich wird ein starker Fokus auf die Innenentwicklung und den sparsamen Umgang mit Siedlungsfläche gelegt, dazu formuliert auch das Konzept Handlungsoptionen.

Interkommunale Zusammenarbeit sowie Kooperation mit anderen klimarelevanten Akteuren

Aufgrund ihrer Größe (personelle Ressourcen) ist die Stadt Münnerstadt bei diesem Thema auch auf die Verwaltungskooperation und interkommunale Zusammenarbeit angewiesen.

Für den Landkreis Bad Kissingen wurde bereits ein Integriertes Klimaschutzkonzept erstellt. Es wird empfohlen zu prüfen, welche konkreten Maßnahmen daraus für die Stadt Münnerstadt abzuleiten sind.

Die VU für die Stadt Münnerstadt beinhaltet zahlreiche Maßnahmen, die einen starken Bezug zur Querschnittsaufgabe Klimaschutz besitzen:

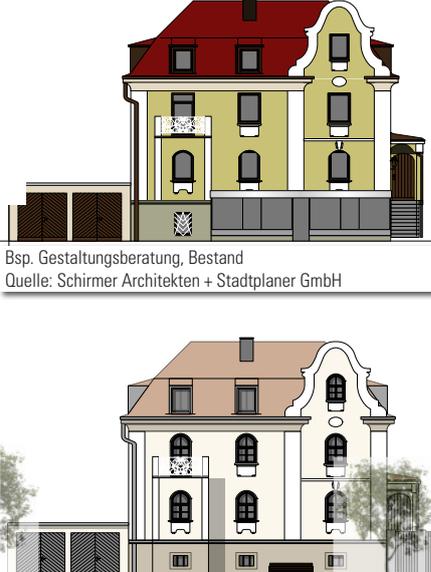
- Grundsätzlich liegen innerhalb von Sanierungsgebieten Voraussetzungen für erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§7h, §7i, §10f EStG) für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (im Sinne von §177 BauGB) vor. Als mögliche Maßnahmen sind eine energetische Gebäudesanierung, die Entsiegelung von Freiflächen oder auch Fassadenbegrünungen zu nennen.
- Innenentwicklung historischer Stadtquartiere: Eine verträgliche Innenentwicklung und somit das Flächensparen tragen maßgeblich

Übergeordnete Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung

zum Erhalt klimarelevanter Flächen und somit zum Klimaschutz bei.

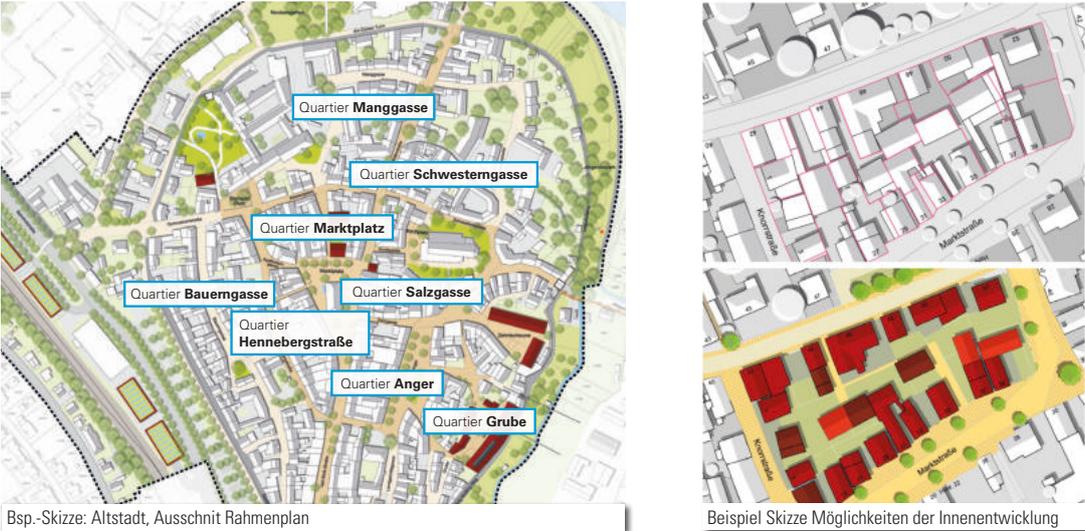
- Die klimaangepasste Neugestaltung der Platzflächen bietet Möglichkeiten zur Entsiegelung und zur Erhöhung des Grünanteils im öffentlichen Raum.
- Masterplan grüner Altstadtring: Der bestehende grüne Ring beeinflusst maßgeblich das Mikroklima der Stadt Münnerstadt und bietet der Bürgerschaft sowie Besuchern Möglichkeiten für Freizeit und Naherholung. Eine Erweiterung des Rings unter Einbeziehung und Entsiegelung der bestehenden Stellplatzflächen können diese positiven Effekte verstärkt werden.
- In hochbaulicher Hinsicht ist die energetische Sanierung der ehem. Turnhalle als kommunales Gebäude als Klimaschutzprojekte zu nennen.
- Bei energetischer Sanierung bzw. Neubauten, z.B. im Bereich der westlichen Stadtkante, wirkt die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern dem Klimawandel entgegen.
- Im Zuge von Straßengestaltung sollen die Möglichkeiten für ein mögliches Nahwärmenetz berücksichtigt werden.
- Klimaschutz und Mobilität sind kommunale Querschnittsaufgaben, die für eine erfolgreiche Energie- und Verkehrswende (noch) enger zusammen gedacht, geplant und

umgesetzt werden müssen. Um nachhaltige und klimafreundliche Verkehrsstrukturen zu gewährleisten, muss der aktuellen Vorrangstellung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) entgegengewirkt werden. Maßnahmen im Konzept sind neben dem Ausbau und der Attraktivierung des Alltagsradwegenetzes die Aufwertung des ehem. Bahnhofsumfelds als Mobilitätsdrehscheibe mit ergänzenden Angeboten.

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadt- & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
Lageplan/ Darstellung 	 <p>Bsp. Gestaltungsberatung, Bestand Quelle: Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH</p> <p>Bsp. Gestaltungsberatung, Gestaltungsempfehlung Quelle: Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH</p>								
Bsp. Gestaltungshandbuch Quelle: Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH									
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Oberziel</u>: Erhalt der baukulturellen Identität Münnerstadts • Historische Altstadt: Authentizität des mittelalterlichen Gefüges erhalten, wahrnehmbar machen und kontinuierlich entwickeln (auch die 5. Fassade von oben) • Denkmäler und ortsbildprägende Bebauung als identitätsstiftende Elemente kultivieren • Förderung der ortsgerechten Gestaltung der privaten Anwesen im Altortbereich 								
Projektbeschreibung	<p><u>Baustein 1: Fortschreibung Gestaltungshandbuch mit Satzung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Identität in der Altstadt - attraktive und altstadttypische Gestaltung fördern • Sensibilisierung und Information der Eigentümer und Anwohner für historische Bausubstanz • Bewahrung, Sanierung und Nutzung stadtbildprägender Gebäude • Entsiegelung und Gestaltung von privaten Freiflächen wie z.B. Hofflächen, Fassadenbegrünung • Schaffung einer Grundlage und Aktualisierung des Regelwerks bzw. der Satzung zur Gestaltung privater Gebäude, Hofbereiche und Freianlagen • Gestaltung der Werbeanlagen, Außengastronomie etc. • Erstellung „Förderwegweiser Münnerstadt“ als z. B. digitale Plattform zur Information der Bürger über Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet, aber auch in den Stadtteilen über eine mögliche Gestaltungsfibel, Beratungsgutscheine der kommunalen Allianz, etc. • Berücksichtigung der vertieften städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung <p><u>Baustein 2: Gestaltungs- und Sanierungsberatung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beratung durch externe Fachplaner hinsichtlich kommunaler und privater Vorhaben • Erarbeitung konkreter Gestaltungsvorschläge, Berücksichtigung von Gestaltungshandbuch und Satzungen <p>* Das Gestaltungshandbuch dient als Grundlage aller Gestaltungsmaßnahmen an Gebäuden im Gebiet und ist deshalb vorrangig zu entwickeln. Es soll zudem im Rahmen der Gestaltungsfibel für die Gesamtstadt vermarktet werden.</p>								
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung Gestaltungshandbuch mit kommunalem Förderprogramm 								
Grober Kostenansatz	Gestaltungshandbuch ca. 50.000 EUR, Beratung ca. 20.000 EUR / a								
Mögliche Förderung	StBauf								
Akteure	öffentlich				privat				
Priorisierung	gering			mittel				hoch	

WOHNEN UND INNENENTWICKLUNG

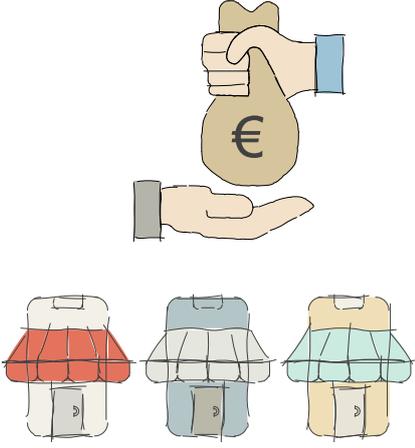
Innenentwicklung historische Stadtquartiere

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadtbild & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
Lageplan/ Darstellung	 <p>Bsp.-Skizze: Altstadt, Ausschnitt Rahmenplan</p> <p>Beispiel Skizze Möglichkeiten der Innenentwicklung</p>								
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Bewahrung des Stadtbilds • Geordnete städtebauliche Entwicklung der historischen Altstadtquartiere 								
Projektbeschreibung	<p>Erstellung eines Rahmenplans für die Innenentwicklung von ausgewählten Quartieren im Sanierungsgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhebung des Erhalts ortsbildprägender und städtebaulich wichtiger Nebengebäude, Prüfung ortsbildverträglichen Abbruchs von Scheunen im rückwärtigen Bereich • Möglichkeiten und Unterstützung für Gebäudeabbruch, Entsorgung • Aufstellung von Bebauungsplänen für ausgewählte Quartiere • Förderung der Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe wie Einzelhandel) in den Quartieren, v. a. im Bereich der Stadtdurchfahrt und den zentralen Platzbereichen wie Marktplatz und Anger • Zwischenerwerb von Innenentwicklungsflächen im Altort durch die Kommune • Schaffung innerörtlicher Freiflächen durch Entsiegelung • Stärkung von Kommunikationsräumen • Berücksichtigung der vertieften städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung 								
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsaufnahme vorhandener Konzepte (z.B. für Quartier Anger) • Erarbeitung eines Innenentwicklungskonzeptes als Machbarkeitsstudie mit Aufzeigen von best-practice-Beispielen, Rahmenplan ausgewählter Quartiere und Dialog mit den Eigentümern (z.B. Innenentwicklungswerkstätten, Befragung). 								
Grober Kostenansatz	ca. 50.000 EUR								
Mögliche Förderung	StBauF								
Akteure	öffentlich					privat			
Priorisierung	gering			mittel		hoch			

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadt- & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
<p>Lageplan/ Darstellung</p>  <p>Bsp.-Skizze: Altstadt, Ausschnitt Rahmenplan</p>  <p>Bestandsituation Grube</p>	 <p>Bsp.-Skizze: Grube, Ausschnitt Rahmenplan</p>								
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von attraktivem innerstädtischem Wohnraum und einer hohen Wohnraumqualität • Herstellung einer fußläufigen Wegeverbindung zwischen Altstadt und Talau / Treibhaus-Areal 								
Projektbeschreibung	<p><u>Projektbaustein 1: Umnutzung der Scheunen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ortsgerechte Umnutzung der Bestands-scheunen für Wohnnutzung z.B. Loftwohnen im 1. OG und DG • Prüfung einer Quartiersgarage im EG der Scheunenzeile • Einrichtung einer Servicestation (öffentliche Toiletten, Lagerraum) für Veranstaltungen am Anger <p><u>Projektbaustein 2: Gestaltung Grube</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wiederherstellung historischer Raumkanten entlang der Grube • Klimaangepasste Neugestaltung der Grube als halböffentlicher Raum für Aufenthalt und Kommunikation • Schaffung einer kleinteiligen Durchwegung an der Stadtmauer zum Landschafts- und Naherholungsraum Talau bzw. dem neuen Treibhausareal im Osten / Berücksichtigung der Planungen zum Treibhaus-Areal • Berücksichtigung bzw. Anpassung der bestehenden Bauleitplanung • Berücksichtigung der vertieften städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung <p>* Bei der Entwicklung des Quartiers sind die Aspekte des Gestaltungshandbuchs und des Stadtbodenkonzepts zu berücksichtigen.</p>								
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Wettbewerbsverfahren 								
Grober Kostenansatz	100.000 EUR								
Mögliche Förderung	StBauF								
Akteure	öffentlich					privat			
Priorisierung	gering			mittel			hoch		

WOHNEN UND INNENENTWICKLUNG

Quartiersmanagement / Verfügungsfonds

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadtbild & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
Lageplan/ Darstellung			 <p>Leerstand Marktplatz 7; Sanierungsprojekt der Bürger-Genossenschaft Münnerstadt eG</p>		 <p>Gewerbenutzung am Anger</p>				
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> Die Altstadt Münnerstadt als zukunftsweisenden Wohn- und Einzelhandelsstandort stärken Revitalisierung der Innenstadt, Aktivierung von zentralen Leerständen, Förderung einer Zwischennutzung Sicherung und Entwicklung von Angebote der sozialen Infrastruktur Information und Sensibilisierung der innerstädtischen Eigentümer 								
Projektbeschreibung	<p><u>Projektbaustein 1: Quartiersmanagement</u> (hierfür ist ggf. der Wechsel in ein Bund-Länder-Förderprogr. notwendig):</p> <ul style="list-style-type: none"> Leerstände erfassen, Potenzialflächen aktivieren, Einzelhandel fördern Zwischennutzungen initiieren (Pop-Up-Stores, Ausstellungen, Atelier, Gastronomie etc.) Personalstelle zur Unterstützung / Übernahme verschiedener im Projektkatalog definierter Projekte und darüber hinaus der Innenstadtentwicklung Beratung zur Förderung von Baumaßnahmen, Vermittlung einer qualifizierten Beratung Schnittstellenfunktion zwischen privater und öffentlicher Hand (Stadtverwaltung, Tourismus & Stadtmarketing Münnerstadt), Wirtschaftsstruktur Landkreis Bad Kissingen, Bürger-Genossenschaft Münnerstadt eG... Unterstützung bei der Entwicklung neuer Maßnahmen Unterstützung, Koordination und Förderung insbesondere der privaten Aktivitäten Einbindung der privaten Wirtschaft (Gewerbeverein Kaufhaus Mürscht) Einbindung der Bürger-Genossenschaft Münnerstadt eG, Ansprache über den Quartiersmanager Unterstützung bestimmter Aktivitäten sowie Beratung, Begleitung und Vernetzung Unterbringung des Quartiersmanagements in einem zentralen Gebäude, z.B. Reißmannshaus (Marktplatz 7) <p><u>Verfügungsfond</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Einrichtung eines Verfügungs- bzw. Aktionsfonds zur Finanzierung von Maßnahmen vor Ort 								
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> Einrichtung eines Quartiersmanagements und Verfügungsfonds für die Altstadt Kontaktaufnahme mit den Immobilieneigentümern und Entwicklung eines Flächenprofils für die relevanten Gebäude bzw. Erdgeschossflächen Einrichtung einer örtlichen Anlaufstelle für Interessierte Laufende Betreuung und Beratung von interessierten Unternehmen/Freiberuflern sowie Immobilieneigentümern Maßnahmen zur Image- und Werbeförderung (z.B. einheitliche Gestaltung von leerstehenden Schaufenstern) 								
Grober Kostenansatz	ca. 50.000 EUR / a								
Mögliche Förderung	StBauF								
Akteure	öffentlich			privat					
Priorisierung	gering			mittel			hoch		

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadtbild & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
Lageplan/ Darstellung	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="113 589 539 1153"> <p data-bbox="113 1153 539 1189">Bestandsituation Reißmannshaus (Marktplatz 7)</p> </div> <div data-bbox="555 589 981 1153"> <p data-bbox="555 1153 981 1189">Bestandsituation „Die Schweiz“ (Marktplatz 11)</p> </div> <div data-bbox="997 589 1442 1153"> <p data-bbox="997 1153 1442 1189">Bsp.-Skizze Ausschnitt Rahmenplan</p> </div> </div>								
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltenswerte und stadtbildprägende Bebauung als identitätsstiftende Elemente kultivieren und baukulturelles Erbe sichern • Stärkung historischer Orte • Wiederherstellung der Raumkanten im historischen Stadtgefüge • Stadtbildverträgliche Kubaturen und Gestaltungen durch Sanierung oder Ersatzneubauten • Attraktive Angebote für Wohnen und Leben in der Innenstadt 								
Projektbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsaufnahme und Analyse • Plandarstellung mit erhaltenswerten Gebäuden im Umgriff des Sanierungsgebiets • Sanierungs- und Nutzungskonzept, Finanzierungskonzept • Prüfung Zwischenerwerb durch die Kommune, Ausbau der Zusammenarbeit mit der örtlichen Bürgergenossenschaft Münsterstadt eG • Sanierung stadtbildprägender Gebäude, z.B. Reißmannshaus (Marktplatz 7), „Die Schweiz“ (Marktplatz 11) • Berücksichtigung der vertieften städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung 								
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Machbarkeitsstudie oder Umsetzung der Sanierung 								
Grober Kostenansatz	nach Umfang								
Mögliche Förderung	StBauf, Denkmalförderung								
Akteure	öffentlich				privat				
Priorisierung	gering			mittel			hoch		

VERSORGUNG UND EINZELHANDEL

Entwicklungsperspektive westliche Stadtkante

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadt- und öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
Lageplan/ Darstellung	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;">  <p>Bsp.-Skizze: Altstadt, Ausschnitt Rahmenplan</p> </div> <div style="width: 65%;">  <p>Bsp.-Skizze: Bahnhofsbereich, Ausschnitt Rahmenplan</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;">  <p>Bestandsituation Bahnhofsbereich</p> </div>								
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung des fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebots für die Innenstadt • Schaffung einer Willkommensgeste als Stadieneingang • Aufwertung des Einzelhandelsstandorts als Entwicklungsquartier 								
Projektbeschreibung	<p>Erstellung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie als Entwurf zum Ausloten der Möglichkeiten hinsichtlich Bebauung, Freiraum und Erschließung mit u.a. folgenden möglichen Bausteinen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung / Überprüfen der Aspekte von Entsiegelung, verträgliche Nachverdichtung, klimaaktive Begrünung, Ausbildung einer städtebaulichen Kante zur Bahnhofstraße • Berücksichtigung des westlich der Bahnlinie verlaufende Biotop „Hecken und Gebüsche westlich des Bahnhofes Münsterstadt“ • Bestandsanalyse zur Klärung der städtebaulich diffusen Gemengelage auf dem Areal • Schaffung von Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten • Vertikale Nutzungsmischung zur Belebung des Quartiers • Nutzungskonzeption für das Bestandsgebäude Bahnhof (evtl. gastronomische Nutzung) • Organisation und gestalterische Integration der Stellplätze • Attraktive Neugestaltung der Freianlagen um den Bahnhof als Willkommensgeste • Integration der Beteiligten in die Konzeption • Schaffung einer Förderkulisse durch ein Erneuerungsgebiet, z.B. Stadumbaugebiet 								
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • immobilienwirtschaftliche Machbarkeitsstudie • städtebauliche Machbarkeitsstudie 								
Grober Kostenansatz	immobilienwirtschaftl. Nutzungskonzept ca. 30.000 EUR, städtebaul. Machbarkeitsstudie ca. 30.000 EUR								
Mögliche Förderung	StBauF								
Akteure	öffentlich					privat			
Priorisierung	gering	mittel			hoch				

STADTBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM

Rahmenkonzept erlebbare Altstadtzugänge

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadt- & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
Lageplan/ Darstellung  <p>Bsp.-Skizze: Altstadt, Ausschnitt Rahmenplan</p>	 <p>Bsp.-Skizze Altstadtzugang Nord, Ausschnitt Rahmenplan Bsp.-Skizze Altstadtzugang Ost, Ausschnitt Rahmenplan Bsp.-Skizze Altstadtzugang Süd, Ausschnitt Rahmenplan Bsp.-Skizze Altstadtzugang West, Ausschnitt Rahmenplan</p>								
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Gestalterische Aufwertung und Markierung der Altstadtzugänge als „Willkommensgeste“ • Verbesserung der räumlichen Erlebbarkeit der hist. Altstadt durch Gestaltung der Eingänge als Schnittstelle Stadt - Siedlungsgebiete • Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit 								
Projektbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines übergeordneten Beleuchtungskonzepts für die Altstadtzugänge Projektbaustein 1: Altstadtzugang Nord <ul style="list-style-type: none"> • Freiräumliche Gestaltung und Markierung mit Baumtor • Auffälligere Erinnerung an das ehem. Untere Tor. Hierzu gab es bereits Überlegungen, die als Grundlage für die Konzeption dienen Projektbaustein 2: Altstadtzugang Ost <ul style="list-style-type: none"> • Sanierung Jörgentor und Altstadtmauer (bereits abgeschlossen) Projektbaustein 3: Altstadtzugang Süd <ul style="list-style-type: none"> • Durchführung einer verkehrlichen Untersuchung im Hinblick auf die Anbindung des Treibhaus-Areals und des Wohngebiets an der Schindbergstraße an den Knotenpunkt am Oberen Tor • Freiräumliche Umgestaltung des Altstadtzugangs zur Herausstellung des Oberen Tors Projektbaustein 4: Altstadtzugang West <ul style="list-style-type: none"> • Freiräumliche Gestaltung und Markierung mit Baumtor • Berücksichtigung der Funktion als Verbindung zur Bundesstraße, zum Bahnhof und zur Wohnbebauung westlich der Altstadt • s. Handlungsfeld „Kfz-Verkehr“ der begleitenden Verkehrsuntersuchung (K1: Freihalten der Knotenpunktbereiche von parkenden Kfz / K2: Konsequente Kontrolle und Ahndung von Parkvergehen und Geschwindigkeitsüberschreitungen) • Berücksichtigung der vertieften städtebaulich-denkmaltreuerischer Untersuchung * Bei der Gestaltung der Altstadtzugänge sind die Aspekte des Stadtbodenkonzepts zu berücksichtigen. 								
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Machbarkeitsstudie und Gestaltanalyse Altstadteingänge 								
Grober Kostenansatz	nach Umfang								
Mögliche Förderung	StBauf, FAG Straßenbau								
Akteure	öffentlich					privat			
Priorisierung	gering			mittel		hoch			

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadtbild & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
Lageplan/ Darstellung	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  <p>Bsp.-Skizze: Altstadtweg mit Befestigungstürmen, Ausschnitt Rahmenplan</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>Historische Stadtmauer</p>  <p>Befestigungsturm</p>  <p>Bestand Altstadtweg</p> </div> </div>								
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Erlebbarkeit der Stadtgeschichte stärken • Baukulturelle Identität Münnerstadts bewahren 								
Projektbeschreibung	<p><u>Baustein 1: Stadtmauer und Befestigungstürme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Denkmalgerechte Sanierung der Stadtmauer und Befestigungstürme (bereits teilw. erfolgt) • Überprüfung möglicher temporärer Nutzungen und Ergänzungen der Turmanlagen (z.B. begehbare Befestigungstürme als Aussichtsplattformen) unter Berücksichtigung baurechtlicher Vorschriften • Möglichkeiten der Illuminierung der Befestigungsanlagen als Event z.B. „Münnerstadt leuchtet“ unter Berücksichtigung der Richtlinien zur Sternparkgemeinde • Berücksichtigung bestehender Vorgaben und Vereinbarungen zur Nutzung mit dem Denkmalschutz <p><u>Baustein 2: Stadtmauerweg</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Aufenthaltsqualität entlang des Weges • Gestaltung und Integration des Wegs • Prüfung Instandsetzung und Lückenschlüsse im Bereich der Stadtmauer • Wiederherstellung des Verlaufs der historischen Stadtmauer im Bereich „Am Dicken Turm“ ist aktuell in Planung. <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der vertieften städtebaulich-denkmalspflegerischen Untersuchung * Bei der Gestaltung der Stadtmauerwegs sind die Aspekte des Stadtbodenkonzepts zu berücksichtigen. 								
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung Nutzungs- und Gestaltungskonzept für Stadtmauer mit Befestigungstürmen und Stadtmauerweg 								
Grober Kostenansatz	nach Umfang								
Mögliche Förderung	StBauF								
Akteure	öffentlich			privat					
Priorisierung	gering		mittel			hoch			

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadt- & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
----------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------------------	------------------------------	-------------------------------------	-----------------------	--------------------------	---------------------	-----------------------

Lageplan/ Darstellung



Bsp. Bestand Stadtboden Münsterstadt



Bsp. Bestand Stadtboden Münsterstadt

STECKBRIEFE ÖFFENTLICHER RAUM
Nebengäßergasse

Maßstab

- Bestand: bestehende Bebauung, bestehende Verkehrsflächen, bestehende Grünflächen
- Planung: neue Verkehrsflächen, neue Grünflächen, neue Bebauung
- Maßstab: 1:1000

Integration

Maßnahmen

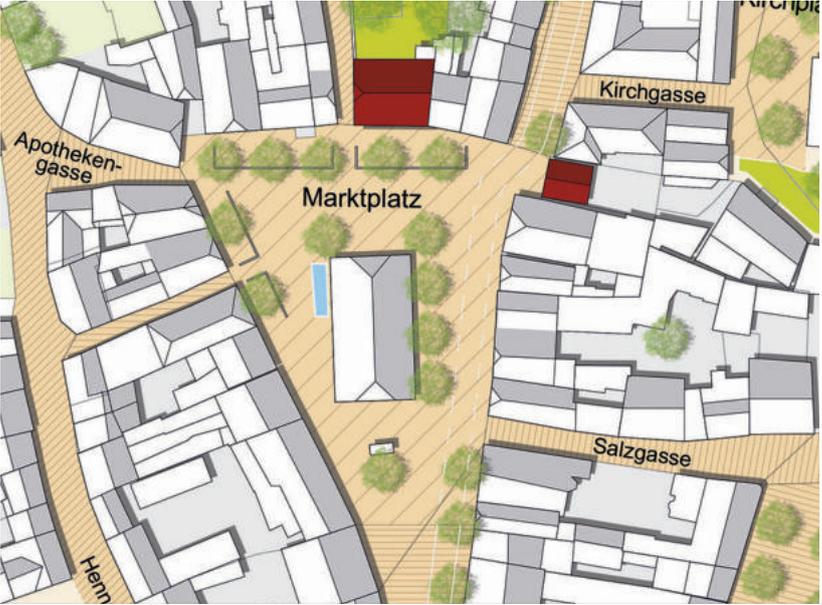
- Bestandsanalyse, Bestandsbewertung, Bestandsbewertung
- Bestandsbewertung, Bestandsbewertung, Bestandsbewertung
- Bestandsbewertung, Bestandsbewertung, Bestandsbewertung

Ziele

- Bestandsbewertung, Bestandsbewertung, Bestandsbewertung
- Bestandsbewertung, Bestandsbewertung, Bestandsbewertung

Bsp. Stadtbodenkonzept; Quelle Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der baukulturellen Identität Münsterstadts durch Bewahrung des historischen Pflasterbelags • Hochwertiges Stadtbild und CI durch gestalterische Grundprinzipien und Verwendung von einheitlichen Materialien zur barrierefreien, ortstypischen Gestaltung der Straßen, Wege und Platzbereiche unter Berücksichtigung einer möglichen Reduzierung des Versiegelungsgrads und versickerungsgünstiger Bodenbeläge
Projektbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Fortführung der Gestaltungssprache durch Verwendung hochwertiger Materialien analog bereits sanierter Altstadtbereiche (z.B. Stenayer Platz) • Einheitliche Gestaltung der Stadtmöbel im öffentlichen Raum • Barrierefreie Gestaltung der Straßen, Wege und Platzbereiche • Möglichkeiten zur Gestaltung von Radwegen im historischen Kontext • Barrierefreie Erschließung öffentlicher Gebäude • Ergänzung wichtiger fußläufiger Verbindungen (z.B. Stenayer Platz - Am dicken Turm) • Berücksichtigung der vertieften städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung * Das Stadtbodenkonzept stellt die konzeptionelle Grundlage zur Gestaltung aller Straßen- und Platzräume im öffentlichen Raum dar und ist deshalb vorrangig zu entwickeln.
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung einer vorbereitenden Konzeption mit Oberflächenanalyse, Leitdetails und Materialauswahl als Grundlage für zukünftige Sanierungen im öffentlichen Raum
Grober Kostenansatz	ca. 25.000 EUR
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich privat
Priorisierung	gering mittel hoch

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadtbild & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
<p>Lageplan/ Darstellung</p>  <p>Marktplatz um 1930 Quelle: Stadt Münnersstadt</p>  <p>Bestandssituation Marktplatz</p>  <p>Bsp.-Skizze: Marktplatz, Ausschnitt Rahmenplan</p>									
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung des Marktplatzes als Visitenkarte und Treffpunkt der Stadt • Schaffung von Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität 								
Projektbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Klimaangepasste Neugestaltung des Platzes als zentraler öffentlicher Raum für Aufenthalt und Kommunikation • Begrünung des • Gewährleistung einer multifunktionalen Nutzbarkeit z.B. für Weihnachtsmarkt • Erneuerung des Bodenbelags und der Möblierung gemäß den Empfehlungen des Stadtbodenkonzepts • Ausbildung von Platzkanten zur Gliederung der Platzfläche • Berücksichtigung der Aspekte der Barrierefreiheit • Prüfung der Integration von Wasser in die Platzgestaltung als belebendes (Spiel-)Element, z.B. Reaktivierung Marktbrunnen • Integration der umliegenden Außengastronomie in die Platzgestaltung • Belebung des Platzes durch Schaffung attraktiver Randnutzungen • Neuordnung und gestalterische Integration des ruhenden Verkehrs • Gestalterische Integration der Fahrbahn im Osten • Prüfung Neuorganisation Erschließung (z. B. Schließung Durchwegung Apothekengasse für motorisierten Verkehr) • Überprüfung Lage und Gestaltung der Bushaltestelle • s. Handlungsfeld Kfz-Verkehr und ÖPNV der begleitenden Verkehrsuntersuchung (K3: Umgestaltung des Marktplatzes / Ö4: Modernisierung der Haltestelle am Marktplatz / M3: Einrichtung eines Mobilitätshubs an zentraler Haltestelle/ M4: Bereitstellen von Sharing-Angeboten) • Berücksichtigung der vertieften städtebaulich-denkmalspflegerischen Untersuchung * Bei der Gestaltung des Marktplatzes sind die Aspekte des Stadtbodenkonzepts zu berücksichtigen. 								
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Wettbewerbsverfahren 								
Grober Kostenansatz	100.000 EUR								
Mögliche Förderung	StBauF								
Akteure	öffentlich					privat			
Priorisierung	gering			mittel			hoch		

STADTBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM

Gestaltung Anger

Impulsprojekt

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadt- & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
Lageplan/ Darstellung	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;">  <p>Anger um 1960; Quelle: Stadt Münnerstadt</p> </div> <div style="width: 30%;">  <p>Bestandssituation Anger</p> </div> <div style="width: 35%;">  <p>Bsp.-Skizze: Anger, Ausschnitt Rahmenplan</p> </div> </div>								
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Wiederherstellung des ursprünglichen Anger-Charakters auf der Platzfläche • Klimaangepasste Neugestaltung des Platzes als zentraler öffentlicher Raum für Aufenthalt und Kommunikation • Schaffung von Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität 								
Projektbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Begrünung des Platzes • Erneuerung des Bodenbelags und der Möblierung gemäß den Empfehlungen des Stadtbodenkonzepts • Ausbildung von Platzkanten zur Gliederung der Platzfläche • Berücksichtigung der Aspekte der Barrierefreiheit • Integration der umliegenden Gewerbe- und Gastronomienutzungen in die Platzgestaltung • Anger als Standort des überörtlich bedeutsamen Heimatspiels auch ausserhalb der Volksschauspielzeit kenntlich machen • Belebung des Platzes durch Schaffung attraktiver Randnutzungen • Neuordnung und gestalterische Einbindung des ruhenden Verkehrs • Berücksichtigung der vertieften städtebaulich-denkmalflegerischen Untersuchung <p>* Bei der Gestaltung des Angers sind die Aspekte des Stadtbodenkonzepts zu berücksichtigen.</p>								
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Wettbewerbsverfahren 								
Grober Kostenansatz	100.000 EUR								
Mögliche Förderung	StBauF								
Akteure	öffentlich					privat			
Priorisierung	gering			mittel		hoch			

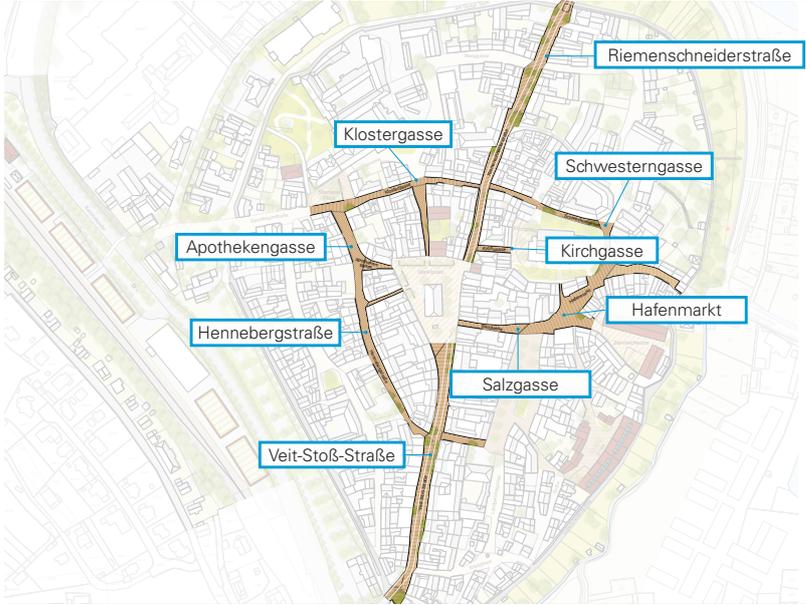
Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadtbild & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
Lageplan/ Darstellung	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;">  <p>Kirchplatz um 1960; Quelle: Stadt Münsterstadt</p> </div> <div style="width: 30%;">  <p>Bestandssituation Kirchplatz</p> </div> <div style="width: 35%;">  <p>Bsp.-Skizze: Kirchplatz, Ausschnitt Rahmenplan</p> </div> </div>								
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> Stärkung zentraler öffentlicher Räume als Orte für Kultur, Aufenthalt und Kommunikation 								
Projektbeschreibung	<p>Klimaangepasste Neugestaltung des Platzes</p> <ul style="list-style-type: none"> Erneuerung des Bodenbelags gemäß den Empfehlungen des Stadtbodenkonzepts Gewährleistung einer multifunktionalen Nutzbarkeit z.B. für Kirchenfeste, Flohmarkt etc. im vorderen Bereich an der Kirchgasse Klimaangepasste Neugestaltung der bestehenden Grünflächen Berücksichtigung der Aspekte der Barrierefreiheit Gewährleistung barrierefreier Zugang zur Kirche Prüfung einer Nutzungsvereinbarung mit der Kirche Berücksichtigung der vertieften städtebaulich-denkmalspflegerischen Untersuchung <p>* Bei der Gestaltung von Kirchplatz und Kirchgasse sind die Aspekte des Stadtbodenkonzepts zu berücksichtigen.</p>								
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> Erstellung der Freianlagenplanung auf Grundlage des Stadtbodenkonzeptes Bauliche Umsetzung der Gestaltungskonzeption 								
Grober Kostenansatz	Platzgestaltung: ca. 600.000 EUR (1.200 qm x 479 EUR/qm x 1,04 gem. bdlA 2024, KG 500)								
Mögliche Förderung	StBauF, FAG Straßenbau								
Akteure	öffentlich			privat					
Priorisierung	gering			mittel			hoch		

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadtbild & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
Lageplan/ Darstellung	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;">  <p>Bestandssituation Umgriff Zehntscheune</p>  <p>Bestandssituation Umgriff Zehntscheune</p> </div> <div style="width: 65%;">  <p>Bsp.-Skizze: Umgriff Zehntscheune, Ausschnitt Rahmenplan</p> </div> </div>								
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Klimaangepasste Neugestaltung des Platzes als zentraler öffentlicher Raum für Aufenthalt und Kommunikation • Erweiterung der Flächen für die Feuerwehr 								
Projektbeschreibung	<p>Die ehem. Zehntscheune wird u. a. als Feuerwehrhaus, die Stadtkapelle und das Stadtarchiv genutzt. Das Gebäude entspricht nicht den Anforderungen an ein leistungsfähiges Feuerwehrhaus. Deshalb soll das südlich angrenzende Gebäude für Feuerwehrzwecke umgebaut werden und in der ehem. Zehntscheune ein Kulturschwerpunkt geschaffen werden (z. B. Stadtbücherei). Die Zehntscheune befindet sich allerdings aktuell in einem schlechten baulichen Zustand und muss im Zuge der Umnutzung dringend saniert werden.</p> <p><u>Projektbaustein 1: Erweiterungsflächen Feuerwehr</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Erweiterungsflächen für die Feuerwehr im Gebäuderiegel südlich der Zehntscheune <p><u>Projektbaustein 2: Platzgestaltung Zehntscheune</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung des Bodenbelags gemäß den Empfehlungen des Stadtbodenkonzeptes • Berücksichtigung der Aspekte der Barrierefreiheit • Gewährleistung von Betrieb und Befahrbarkeit der Flächen durch die Feuerwehr • Prüfung einer möglichen Begrünung des Platzes ohne Behinderung des Feuerwehrbetriebs • Berücksichtigung der vertieften städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung <p>* Bei der Schaffung der Erweiterungsflächen für die Feuerwehr sind die Aspekte des Gestaltungshandbuchs sowie bei der Gestaltung der Freiflächen die Aspekte des Stadtbodenkonzeptes zu berücksichtigen.</p>								
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung der Freianlagenplanung auf Grundlage des Stadtbodenkonzeptes • Bauliche Umsetzung der Gestaltungskonzeption 								
Grober Kostenansatz	Platzgestaltung: ca. 650.000 EUR (1.300 qm x 479 EUR/qm x 1,04 gem. bdlA 2024, KG 500)								
Mögliche Förderung	ggf. StBauF								
Akteure	öffentlich			privat					
Priorisierung	gering			mittel			hoch		

STADTBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM

Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Straßenraums

Impulsprojekt

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadtbild & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
Lageplan/ Darstellung	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;">  <p>Bestandsituation Veit-Stoß-Straße</p>  <p>Bestandsituation Schwesterngasse</p> </div> <div style="width: 65%;">  <p>Bsp.-Skizze: Zentrale Straßenräume, Ausschnitt Rahmenplan</p> </div> </div>								
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsgerechte Gestaltung und Aufwertung des Straßenraums • Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum 								
Projektbeschreibung	<p><u>Veit-Stoß-Straße / Riemenschneiderstraße:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Klimagerechte Gestaltung des Straßenraums (Begrünung / Entsiegelung) • Überprüfung des Straßenquerschnitts; wenn möglich Verbreiterung der Gehwege und Schaffung von Radverkehrsanlagen • Erneuerung des Straßenbelags gemäß den Empfehlungen des Stadtbodenkonzepts • Berücksichtigung der Aspekte der Barrierefreiheit • Berücksichtigung des historischen Kontextes <p><u>Weitere Straßenräume: Klostergasse, Apothekengasse, Hennebergstraße, Salzgasse, Hafenmarkt, Kirchgasse und Schwesterngasse:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung des Straßenbelags gemäß den Empfehlungen des Stadtbodenkonzepts • Berücksichtigung der Aspekte der Barrierefreiheit • Berücksichtigung der vertieften städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung <ul style="list-style-type: none"> • s. Handlungsfelder „Fußverkehr“ und „Kfz-Verkehr“ der begleitenden Verkehrsuntersuchung (F1: Barrierefreie Gestaltung von Knotenpunkten, Querungsstellen und wichtigen Achsen / F2: Erhöhung der Verkehrssicherheit, Überprüfung von Gehwegbreiten, Barrierefreiheit und Sichtbeziehungen / F3: Bereitstellung von Sitzgelegenheiten und öffentlichen Toiletten / K1: Freihalten der Knotenpunktbereiche von parkenden Kfz / R1: Prüfung und Herstellung von Radverkehrsanlagen) <p>* Bei der Gestaltung der Straßenräume sind die Aspekte des Stadtbodenkonzepts zu berücksichtigen.</p>								
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung der Straßen und Gassen, Herstellung ortstypischer öffentlicher Räume 								
Grober Kostenansatz	nach Umfang (267 EUR/qm gem. bdlA 2024, KG 500)								
Mögliche Förderung	StBauF								
Akteure	öffentlich			privat					
Priorisierung	gering			mittel			hoch		

Umnutzung alte Turnhalle

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadtbild & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
----------------------	---------------------------	---------------------------	-------------------------------	---	-------------------------------------	-----------------------	--------------------------	---------------------	-----------------------

Lageplan/ Darstellung



Bestandssituation alte Turnhalle



Ausschnitt Skizze Rahmenplan



Bestandssituation alte Turnhalle

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Revitalisierung von zentralen Leerständen und untergenutzten Gebäuden • Entwicklung von Nutzungskonzepten • Ortsbildgerechte Sanierung der Fassade
--------------	--

Projektbeschreibung	<p>Erstellung eines Sanierungs- und Nutzungskonzeptes für die alte Turnhalle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die alte Turnhalle befindet sich in kommunalem Eigentum und ist unter- / ungenutzt. Die Räume sind nicht beheizt. • Seitens der Stadt bestehen Überlegungen zur Nutzung als Stadtarchiv. • Im direkten Umfeld soll die ehem. Kleinsportanlage in kommunalem Eigentum genutzt werden, um eine Durchwegung zur fußläufigen Anbindung des BBZ an das Stadtzentrum zu schaffen. Die Planungen zur Umgestaltung des Alten Anger laufen aktuell. • Innerstädtischer Kulturraum mit Bestuhlung und Bühne für z. B. Lesungen, Konzerte, Kleinkunst / Kabarett, Sport und Spielen • Organisation z.B. über ehrenamtlichen Kulturverein • Die Planungen zur Umnutzung der alten Turnhalle sollten in ein Gesamtkonzept integriert werden, das alle städtischen Veranstaltungsräume und entsprechende Bedarfsanalysen berücksichtigt. <p>* Bei der Sanierung der Fassade und der Gestaltung des Umfelds der alten Turnhalle sind die Aspekte des Gestaltungshandbuchs zu berücksichtigen.</p>
----------------------------	--

Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung Sanierungs- und Nutzungskonzept
-------------------------	---

Grober Kostenansatz	ca. 20.000 EUR
----------------------------	----------------

Mögliche Förderung	StBauF (Gebäudesanierung und Freianlagengestaltung), LEADER (Ausstattung, Vermarktung, Digitalisierung)
---------------------------	---

Akteure	öffentlich	privat
----------------	------------	--------

Priorisierung	gering	mittel	hoch
----------------------	--------	--------	------

KULTUR, FREIZEIT UND TOURISMUS

Kulturförderung durch Zwischennutzung

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadtbild & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
----------------------	---------------------------	---------------------------	-------------------------------	---	-------------------------------------	-----------------------	--------------------------	---------------------	-----------------------

Lageplan/ Darstellung



Bestandssituation Bahnhofsgebäude



Bestandssituation Marktplatz 10



Bestandssituation Alte Turnhalle



Bestandssituation Jörgentorpark

Ziele

- Angebote in der Innenstadt qualifizieren und für Erlebnis und Aufenthalt zeitgemäß weiterentwickeln
- Leerstände aufwerten und reduzieren
- Leerstehende Gebäude in das Bewusstsein der Bevölkerung rücken
- Dem Verfall und Wertverlust von leerstehenden Gebäuden entgegenwirken

Projektbeschreibung

Mit „else!“ gibt es in Münsterstadt ein soziokulturelles Kunstprojekt, das mit den Mitteln der Kunst Leerstände in der Stadt Münsterstadt temporär belebt (u. a. Marianenanstalt, Bahnhof, Treibhäuser Bötz-Areal). Eine solche Belebung soll durch kommunale Anreizförderung / Verfügungsfonds als Instrument der Stadtentwicklung weiter gestärkt werden:

- Bereitstellung finanzieller Anreize (u.a. Zuschüsse, Fördermittel, vergünstigte Mietkonditionen)
- Ermöglichung der Zwischennutzungen (z.B. durch Anmietung der leerstehenden Ladenflächen durch die Kommune, die diese dann mit vergünstigten Mietkonditionen an Start-Ups / Pop-Ups weitervermietet) insbesondere in zentralen (öffentlichen) Gebäuden wie dem Bahnhofsgebäude, Leerständen im Bereich des zentralen öffentlichen Raums (z.B. am Marktplatz), der Alten Turnhalle oder auch dem Jörgentorpark als Fläche für Freiluftveranstaltungen; Potenzial bietet auch der neugestaltete Anger
- Schaffung von Plattformen zur Vernetzung von Immobilieneigentümerschaft und potenziellen Nutzergruppen
- Unterstützung im Bereich Marketing und Werbung z.B. durch Stadtmarketing, um Sichtbarkeit der Pop-Up-Läden zu erhöhen und Besucherinnen und Besucher anzuziehen

* Die Zwischennutzungen sind auch in die stadtteilübergreifenden Events und Veranstaltungen einzubeziehen.

Nächste Schritte

- Einrichtung eines Verfügungs- bzw. Aktionsfonds

Grober Kostenansatz

15-50 T EUR/a

Mögliche Förderung

Wifo

Akteure

öffentlich

privat

Priorisierung

gering

mittel

hoch

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadt- & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
Lageplan/ Darstellung	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;">  <p>Bestandssituation Jörgentorpark</p> </div> <div style="width: 30%;">  <p>Bestandssituation Novizengarten</p> </div> <div style="width: 30%;">  <p>Bestandssituation Parkplatz</p> </div> <div style="width: 30%;">  <p>Bsp.-Skizze: Grüner Altstadtring, Ausschnitt Rahmenplan</p> </div> </div>								
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassungsstrategien an den Klimawandel für Münnerstadt entwickeln • Erhalt, Freihalten und Pflege der Grünflächen • Weitmögliche Schließung des Grüngürtels um die Altstadt herum als „Grüne Lunge“ mit Freizeit- und Aufenthaltsangeboten (Multifunktionalität) 								
Projektbeschreibung	<p>Erstellung eines Masterplans als freiraumplanerische Gesamtkonzeption zur Anpassung und Gestaltung des öffentlichen Raums im Hinblick auf Klimawandel, Klimafolgenanpassung, Umweltschutz und nachhaltige Pflege</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einheitliche und durchgängige Freiflächengestaltung mit Sport-, Spiel- und Aufenthaltsangeboten um die Altstadtmauer herum (z.B. mit Bänke, Aufwertung Wege, Beschilderung Rundweg Stadtmauer, Infotafeln, Trimm-Dich-Pfad mit Sportgeräten, Frisby-Golf-Parcour entlang Stadtmauer, Pumptrack, etc.) • Berücksichtigung der vertieften städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung • Ergänzung von Fußwegeverbindungen zum Lückenschluss (westlich und östlich des Kindergartens jeweils zwischen Am Dicken Turm und dem Fußweg am Skatepark); Barrierefreie bzw. -arme Gestaltung der Wege • Einbezug folgender Bausteine / Projekte im „Grünen Altstadtring“: <ul style="list-style-type: none"> - Renaturierung Treibhausareal - Wettbewerb wurde im Oktober 2023 abgeschlossen - Jörgentorpark - Wettbewerb wurde im August 2024 abgeschlossen - Stadtgrabengärten - Gestaltungskonzept, Tag der offenen Tür (Teil des Wettbewerbs Jörgentorpark) - Stadtpark Novizengarten - Gestaltungskonzept, Durchwegung - Parkplatz Dr.-Engelhardt-Weg - Klimagerechter Umbau (Rückhalt Oberflächenwasser) und biodiversitätsförderndes Nutzungs- und Pflegekonzept - Wohnmobilstellplatz - Neugestaltung / Verlagerung / Erweiterung <p>* Bei der Entwicklung des Masterplans grüner Altstadtring sind die übergeordneten Aspekte des Konzepts Auenlandschaft - Gewässerentwicklung - Hochwasserschutz sowie des Masterplans Freiräume Lauer und Talwasser zu berücksichtigen.</p>								
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung eines Frei- und Grünflächenkonzepts für den Grünen Altstadtring 								
Grober Kostenansatz	ca. 15.000 EUR (o. Bet.-Konzept)								
Mögliche Förderung	StBauf								
Akteure	öffentlich					privat			
Priorisierung	gering			mittel			hoch		

VERKEHR UND MOBILITÄT

Verkehrskonzept / Parkraumkonzept

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadtbild & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
Lageplan/ Darstellung	<p>Auslastungsgrad je Gebiet am Zähltag</p> <ul style="list-style-type: none"> ≤ 25% > 25% bis ≤ 50% > 50% bis ≤ 75% > 75% bis ≤ 85% > 85% bis ≤ 100% > 100% <p>12 Maximale Anzahl an Parkmöglichkeiten</p>								
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Oberziel</u>: Münsterstadter Mobilität neu formatieren und zukunftsweisend organisieren • Leistungsfähiges Parken außerhalb einer autoarmen Altstadt entwickeln • Autoarme Innenstadt umsetzen, Nutzerparken organisieren • Gewährleistung grundsätzlicher Erreichbarkeit der zentralen Innenstadt für alle Mobilitätsarten 								
Projektbeschreibung	<p>Erstellung eines Verkehrskonzeptes und Parkraumkonzeptes für die Altstadt mit u.a. folgenden Bausteinen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkraumordnung / Neuorganisation des ruhenden Verkehrs vor den Toren der Altstadt • Erstellung eines flexiblen Parkraumkonzeptes Innenstadt für unterschiedliche Nutzergruppen und Berücksichtigung von Nutzungskonflikten mit intelligentem Leitsystem • Prüfung eines zusätzlichen Stellplatzangebots an der Friedhofstraße • Das Konzept soll Kurzzeitparken, Dauerparken, Park-and-Ride sowie Parken-und-Mitfahren einbeziehen • Berücksichtigung Aspekte der Barrierefreiheit inkl. Blindenleitsystem 								
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrskonzept, Parkraumkonzept, Stellplatzsatzung 								
Grober Kostenansatz	Parkraumkonzept: ca. 30.000 EUR, Parkleitsystem ca. 20.000 EUR, Stellplatzsatzung ca. 15.000 EUR								
Mögliche Förderung	StBauF								
Akteure	öffentlich						privat		
Priorisierung	gering			mittel			hoch		

HANDLUNGSFELD VERKEHR UND MOBILITÄT

Parken vor den Toren der Altstadt

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadt- & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
Lageplan/ Darstellung									
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Bündelung von Parkangeboten unmittelbar am Rande der Altstadt zur verkehrlichen Entlastung der Innenstadt • Gestaltung bzw. Errichtung zukunftsweisender Parkstandorte • Klimaverträgliche Gestaltung und Entsiegelung von Flächen 								
Projektbeschreibung	<p>Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität soll der MIV in der Innenstadt reduziert werden. Hierzu sollen die Stellplatzflächen unmittelbar am Rand der Altstadt in fußläufiger Distanz zur Innenstadt gebündelt werden. Die im Zuge der Neugestaltung des Alten Angers als innerstädtische öffentliche Grünfläche aufgegebenen Stellplatzflächen werden dabei aus dem Zentrum an den Rand der Altstadt an die Innere Laache verlagert.</p> <p><u>Zukunftsweisende Gestaltung der Stellplatzflächen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Elektro-Ladesäulen für Pkw + E-Bikes • Klimagerechter Umbau (Rückhalt Oberflächenwasser) des Parkplatzes und biodiversitätsförderndes Nutzungs- und Pflegekonzept (Begrünung, Gestaltung mit wassergebundener Oberfläche bzw. offenem Pflasterbelag) • Thema Radwege integrieren in Planung (Übergang, Anbindung) • Gestalterische Integration gemäß Masterplan Grüner Altstadtring <p><u>Projektbaustein Innere Laache:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der bestehenden Planung des Büros Kirchner • Berücksichtigung der bestehenden Studie für die Trassierung der Wegeverbindung • s. Handlungsfeld „Kfz-Verkehr“ der begleitenden Verkehrsuntersuchung (K4: Optimierung der Parkplatz-Orientierung / M2: Zusätzliches öffentliches Angebot an Ladestationen für Kfz und Rad) <p>* Bei der Neugestaltung der Stellplatzflächen sind die Aspekte des Stadtbodenkonzepts sowie des Verkehrs- / Parkraumkonzepts zu berücksichtigen.</p>								
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung Gestaltungs- und Nutzungskonzept 								
Grober Kostenansatz	ca. 20.000 EUR								
Mögliche Förderung	StBauF								
Akteure	öffentlich						privat		
Priorisierung	gering			mittel			hoch		

Handlungsfeld	Wohnen & Innenentwicklung	Versorgung & Einzelhandel	Stadtbild & öffentlicher Raum	Kultur, Freizeit & Tourismus	Umwelt, Landschaft, Energie & Klima	Soziale Infrastruktur	Technische Infrastruktur	Verkehr & Mobilität	Umsetzungsinstrumente
Lageplan/ Darstellung  Ausschnitt Schwarzplan	 Bsp.-Skizze Bahnhof, Ausschnitt Rahmenplan								
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> Bahnhof als Mobilitätsknotenpunkt qualifizieren, mit begleitenden Mobilitätsangeboten ausstatten und attraktiv an die Innenstadt anbinden Bahnhof als intermodalen Knotenpunkt qualifizieren; als Entrée gestalten, neu organisieren und Nutzungsangebote im Umfeld ergänzen 								
Projektbeschreibung	<p>Konzeption und Gestaltung des Bereichs um den Bahnhof als zukunftsweisender Mobilitätspunkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Erweiterung Mobilitätsangebot: Carsharing-Angebot, Bike Rental, Lastenrad-Verleih, E-Ladeinfrastruktur, abschließbare Fahrradstellplätze, überdachte Fahrradstellplätze / Fahrradparkhaus, Fahrradreparaturstation etc. Berücksichtigung einer bereits geplanten Radstation als Abstellanlage Erweiterung Serviceangebot, z.B. Fahrgastinformation in Echtzeit, Bahnhofstoilette, kostenfreies WLAN (s. Projekt „Entwicklungsperspektive westliche Stadtkante“) Ermöglichung eines leichten und unkomplizierten Wechsels zw. den einzelnen Mobilitätsangeboten Ideale Fuß- und Radwegeanbindung an die Innenstadt; Prüfung einer Querung der Bahnhofstraße nach Osten in die Innenstadt (s. Projekt „Attraktives Wegenetz in die Kernstadt“) Ideale Fuß- und Radwegeanbindung an das neue BBZ; Optimierung der Querung der Bahnhofstraße nach Norden zum neuen BBZ (s. Projekt „Attraktives Wegenetz in die Kernstadt“) Ideenwettbewerb „Mobilitätsband am Bahnhof“, z.B. als Ideenteil zum Realisierungswettbewerb Bahnhof s. Handlungsfeld „Verkehrsmittelübergreifende Maßnahmen“ der begleitenden Verkehrsuntersuchung (M3: Einrichtung eines Mobilitätshubs an zentraler Haltestelle/ M4: Bereitstellen von Sharing-Angeboten) <p>* Bei der Neugestaltung des Bahnhofsumfelds sind die Aspekte des Stadtbodenkonzepts zu berücksichtigen.</p>								
Nächste Schritte	Wettbewerbsverfahren								
Grober Kostenansatz	100.000 EUR								
Mögliche Förderung	StBauF								
Akteure	öffentlich						privat		
Priorisierung	gering			mittel			hoch		

PROJEKTE UND MASSNAHMEN (VU)

Projekt- und Maßnahmenkatalog, Kostenübersicht

Nr.	Projekt	Maßnahme / nächste Schritte	Art der Maßnahme	Lage	mögl. Kosten (T) EUR	mögl. Träger	Umsetzungszeitraum		
							kurz 2025-2029	mittel 2030 - 2034	lang 2035-2039
Handlungsfeld 1 - Wohnen und Innenentwicklung									
S01	Fortschreibung Gestaltungshandbuch mit Sanierungsberatung - Impulsprojekt -	Erarbeitung Gestaltungshandbuch mit komm. Förderprogramm	V	SG	50 / 20 p.a.	MÜN	●		
S02	Innenentwicklung historische Stadtquartiere - Impulsprojekt -	Erarbeitung eines Innenentwicklungskonzeptes	V	SG	50	MÜN	●		
S03	Entwicklungsquartier Grube - Meilenstein -	Wettbewerbsverfahren	V	SG	100	MÜN	●		
S04	Quartiersmanagement / Verfügungsfonds	Einrichtung eines Quartiersmanagements und Verfügungsfonds	V	SG	50 p. a	MÜN	●	●	●
S05	Vollumfängliche Sanierung stadtbildprägender Gebäude	Erarbeitung eines Bestandskatasters	V	SG	n.U.	MÜN	●		
Handlungsfeld 2 - Versorgung und Einzelhandel									
E01	Entwicklungsperspektive westliche Stadtkante	immobilienwirtschaftliche und städtebauliche Machbarkeitsstudie	V	SG	jeweils 30	MÜN		●	
Handlungsfeld 3 - Stadtbild und öffentlicher Raum									
Ö01	Rahmenkonzept erlebbare Altstadtzugänge	Machbarkeitsstudie und Gestaltanalyse	V	SG	n.U.	MÜN	●		
Ö02	Erlebbarer Stadtbefestigung	Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes	V	SG	n. U.	MÜN		●	
Ö03	Stadtbodenkonzept - Impulsprojekt -	Konzeption mit Oberflächenanalyse, Leitdetails und Materialauswahl	V	SG	25	MÜN	●		
Ö04	Gestaltung Marktplatz - Impulsprojekt - - Meilenstein -	Wettbewerbsverfahren	V	SG	100	MÜN	●		
Ö05	Gestaltung Anger - Meilenstein -	Wettbewerbsverfahren	V	SG	100	MÜN	●		
Ö06	Gestaltung Kirchplatz mit Kirchgasse	Ausführungsplanung	V	SG	600	MÜN		●	
Ö07	Neuordnung und Gestaltung Umgriff Zehntscheune	Ausführungsplanung	V	SG	650	MÜN		●	
Ö08	Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Straßenraums	Ausführungsplanung	V	SG	n.U.	MÜN		●	

Projekt- und Maßnahmenkatalog, Kostenübersicht

Projektfeld 4 - Kultur, Freizeit und Tourismus							
K01	Umnutzung alte Turnhalle	Erarbeitung eines Sanierungs- und Nutzungskonzeptes	V	SG	20	MÜN	●
K02	Kulturförderung durch Zwischennutzung	Einrichtung eines Aktions- bzw. Verfügungsfonds	V	SG	n.U.	MÜN	●
Projektfeld 5 - Umwelt, Landschaft, Energie und Klima							
U01	Masterplan Grüner Alstadtring - Impulsprojekt -	Ausführungsplanung	V	SG	15	MÜN	●
Projektfeld 6 - Verkehr und Mobilität							
M01	Verkehrskonzept / Parkraumkonzept	Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes, Parkraumkonzeptes Stellplatzsatzung	V	SG	130 / 20 / 15	MÜN	●
M02	Parken vor den Toren der Altstadt	Entwicklung eines Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes	V	SG	20	MÜN	●
M03	Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof - Impulsprojekt -	Wettbewerbsverfahren	V	SG	100	MÜN	●

Lage im Gemeindegebiet:

Mögliche Träger:

Art der Maßnahme:

Impulsprojekt

Klimaprojekt

Meilenstein

SG: Sanierungsgebiet

MÜN: Stadt Münsterstadt

V: Vorbereitende Maßnahme

Empfohlenes Starterprojekt

Projekt mit starkem Bezug zu Klimaschutz bzw. Energieeffizienz

Empfohlenes Projekt nach 8 Jahren (2033) zur Zwischenabrechnung StBauF



Stadtumbau- und Sanierungsgebiete (VU)



Vorhandene Sanierungsgebiete
Verfahrenswahl mit Begründung
Sanierungsgebiet Altstadt
Aufhebung Sanierungsgebiet Alter Bahnhof mit Umfeld
Stadtumbaugebiet Mütterstadt Kernstadt
Abgrenzungsvorschlag Gebietskulissen
Muster: Aufhebungssatzung Sanierungsgebiet Alter Bahnhof mit Umfeld

DAS SANIERUNGSGEBIET (VU)

Vorhandene Sanierungsgebiete

Die Stadt Münnerstadt verfügt bereits über Erfahrungen in der Umsetzung städtebaulicher Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen. So wurden in den letzten rund 15 Jahren insgesamt fünf Sanierungsgebiete förmlich festgelegt.

Das älteste Sanierungsgebiet „Altstadt“ wurde im Jahr 2007 festgelegt. Keines der Sanierungsgebiete fällt bzw. fiel unter die Überleitungsvorschrift des § 235 (4) BauGB, nach der Sanierungsatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht worden sind, bis

spätestens zum 31.12.2021 aufzuheben waren, sofern keine andere Frist zur Durchführung der Sanierung festgelegt worden ist.

Dennoch ergibt sich für die beiden Sanierungsgebiete „Altstadt“ und „Alter Bahnhof mit Umfeld“ alleine aufgrund ihres Alters ein Handlungs- bzw. Fortschreibungsbedarf. Zu prüfen ist:

- ob die Sanierungsgebiete in Verbindung mit § 162 BauGB aufzuheben sind
- ob die Sanierungsgebiete ggf. mit einer angepassten Satzung (auch

Abgrenzung) weitergeführt werden sollen

- ob die beiden Sanierungsgebiete ggf. nach Aufhebung der beiden Satzungen in einem Sanierungsgebiet zusammengeführt werden sollen
- welche Frist zur Durchführung der Sanierung per Beschluss des Stadtrates festzulegen ist.

Hinsichtlich der drei Sanierungsgebiete in den Ortsteilen ist als Ergebnis des ISEK/GEK kein verfahrensrechtlicher Handlungsbedarf zu erkennen.

Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete der Stadt Münnerstadt im Überblick

Quelle: Stadt Münnerstadt

Zusammenstellung Salm & Stegen 2024

Bezeichnung	Altstadt	Alter Bahnhof mit Umfeld	Innenbereich Wermerichshausen	Innenbereich Seubrigshausen	Innenbereich Reichenbach
Gebietsgröße	19 ha	4,6 ha	7,1 ha	5,6 ha	8,78 ha
Jahr der förmlichen Festlegung	2007	2008	2019	2019	2019
Verfahren	vereinfachtes Verfahren nach § 142 (4) BauGB				
Sanierungsrechtliche Genehmigungspflichten	§§ 144 (1) und 144 (2) BauGB	§§ 144 (1) und 144 (2) BauGB	keine	keine	keine
Frist zur Durchführung	keine	15 Jahre (per Beschluss)	n.b.	n.b.	15 Jahre (in Satzung festgelegt)
Handlungsbedarf bzgl. Satzung	Fortschreibungsbedarf	Fortschreibungsbedarf	nein	nein	nein

Vorhandene Sanierungsgebiete

Voraussetzung für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind das Vorliegen städtebaulicher Missstände sowie das öffentliche Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Maßnahmen. Mit dem ISEK liegen nun Beurteilungsgrundlagen für die Fortschreibung der Gesamtmaßnahme vor.

Verfahrenswahl SG Altstadt

Die Fortführung der Sanierung im Sanierungsgebiet Altstadt soll unter Beibehaltung des vereinfachten Verfahrens nach § 142 Absatz 4 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB erfolgen. Das vereinfachte Verfahren muss dann gewählt werden, wenn wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten sind.

Begründung

Es handelt sich um ein heterogenes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen. Die Sanierung sieht keine umfassende Umstrukturierung des Gebietes vor, sondern punktuelle Aufwertungen. Schwerpunkte der Sanierung sind die Funktionsschwächensanierung, die Modernisierung, Instandsetzung und Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes auf Basis von Freiwilligkeit und Anreizförderung sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen).

Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert wesentlich beeinflussen könnten, sind nicht geplant. Aus der Neugestaltung innerörtlicher Straßenzüge und der Grünzüge sind keine solchen Bodenwertsteigerungen in nennenswertem Umfang zu erwarten.

Die Sanierungsziele können im vereinfachten Verfahren auch dadurch erreicht werden, indem die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Absatz 1 BauGB weiterhin zur Anwendung gebracht werden. Danach bedürfen in § 14 Absatz 1 BauGB bezeichnete Vorhaben und Maßnahmen sowie Bauvorhaben und Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, der sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Die Bestimmungen des § 144 (2) BauGB sollen ebenfalls weiterhin zur Anwendung kommen. Danach bedürfen Grundstücksverkäufe, die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten sowie die Teilung von Grundstücken in Anwendung des § 144 (2) BauGB der Genehmigung.

Im Untersuchungsgebiet wurde die Erschließungssituation von Hinterliegergrundstücken als problematisch identifiziert. Durch Grundstückstei-

lungen oder die Veräußerung könnten Grundstückszuschnitte bzw. Eigentumsverhältnisse entstehen, die einer gesicherten Erschließung hinterliegender Grundstücke entgegenstehen. Grundstücksveräußerungen und -teilungen bedürfen insofern einer gesonderten sanierungsrechtlichen Prüfung und Genehmigung, insbesondere in Verbindung mit den Bestimmungen des Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO (Vorhandensein einer rechtlichen Sicherung der Erschließung gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde).

Durchführungszeitraum

Der Beschluss des Stadtrates der Stadt Münnerstadt zur Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt wurde am 18. Dezember 2006 getroffen. In der zur Beschlussfassung gültigen Fassung des BauGB sah § 142 BauGB noch keine Pflicht zur Festsetzung einer Durchführungsfrist vor. Diese wurde mit der zum 01. Januar 2007 Gültigkeit erlangenden Fassung des BauGB in den § 142 BauGB aufgenommen. Zudem fiel das Sanierungsgebiet Altstadt nicht unter die Überleitungsvorschrift des § 235 (4) BauGB, da die Satzung nach dem 01. Januar 2007 - nämlich am 27.01.2007 - mit der Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht wurde. Für die Durchführung der Gesamtmaßnahme im Sanierungsgebiet Altstadt wurde damit bislang keine Frist zur Durchführung beschlossen oder festgesetzt.

Verfahrenswahl mit Begründung

Aufgrund der mit der Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände und den formulierten Erneuerungszielen sowie dem nach wie vor bestehenden öffentlichen Interesse an einer einheitlichen und zügigen Durchführung der Sanierung ist die Fortführung der Gesamtmaßnahme erforderlich.

In Anbetracht des umfassenden städtebaulichen Handlungsbedarfs soll in Verbindung mit § 142 Abs. 3 BauGB eine Verlängerung der Gesamtmaßnahme um 15 Jahre per Beschluss festgelegt werden.

Ein weiterer Zeitraum von 15 Jahren zur Fortführung der Gesamtmaßnahme erscheint im Hinblick auf die Vielzahl der durchzuführenden öffentlichen und privaten Maßnahmen, die Bereitstellung der personellen und finanziellen Mittel durch die Stadt Mürrenstadt sowie die Einbeziehung Privater erforderlich und angemessen. Insbesondere die weitere Umsetzung privater Sanierungsmaßnahmen erfordert erfahrungsgemäß zunächst die Umsetzung öffentlicher Maßnahmen mit einer positiven Signalwirkung.

In Anbetracht der besonderen Aufgaben und Herausforderungen einer fast vollständig denkmalgeschützten Altstadt und dem nach wie vor bestehenden großen Sanierungsbedarf mit neuen Schwerpunktsetzungen (bspw. energetische Sanierung ortsbildprägender

Gebäude) erscheint diese Frist auch vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Umsetzung einer Gesamtmaßnahme erforderlich und angemessen.

Sanierungsrechtliche Abwägung

Die Entscheidung über die förmliche Festlegung - bzw. Fortführung - eines Sanierungsgebietes unterliegt dem sanierungsrechtlichen Abwägungsgebot aus § 136 Absatz 4 Satz 3 BauGB. Danach sind die öffentlichen und die privaten Belange gerecht abzuwägen.

Bei den meisten sanierungsbedingten Maßnahmen sind ausschließlich öffentliche Belange betroffen, d.h. hier überwiegen die Nachteile, die der Allgemeinheit entstünden, wenn die Sanierung nicht fortgesetzt würde.

Private Belange sind in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht für Nutzungsänderungen und Grundstücksgeschäfte gemäß §144 BauGB betroffen. Diese privaten Belange werden in der Abwägung den Vorteilen der Sanierung durch eine koordinierte und gesteuerte Gebietsentwicklung im Sinne des Allgemeinwohls untergeordnet. Da im Gebiet eine Vielzahl an Maßnahmen zu koordinieren ist und das kleinteilige Privateigentum die überwiegende Besitzform im Sanierungsgebiet darstellt, ist ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen, auch unter Anwendung der sanierungs-

rechtlichen Vorschriften, erforderlich.

Der Fortbestand des Sanierungsgebietes bietet Privaten hingegen auch Vorteile. Insbesondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Verbindung mit den §§ 7h und 10f Einkommenssteuergesetz sowie ergänzende Fördermöglichkeiten (u.a. Kommunales Förderprogramm) in der Durchführung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten zählen dazu.

Die Aufstellung eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB ist nicht erforderlich.

Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse an der Sanierung ergibt sich aus dem Charakter der Gesamtmaßnahme. Die Umsetzung der Maßnahmen kommt den Bewohnern des Sanierungsgebietes und den Bürgern der Gesamtstadt zugute; die positiven Wirkungen der durchgeführten Maßnahmen werden über das eigentliche Gebiet hinaus wirksam.

Die ermittelten städtebaulichen Missstände können im Rahmen einer Sanierung behoben werden.

Ein Sanierungsgebiet wird aus folgenden Gründen weiterhin für erforderlich erachtet:

- In einem Sanierungsgebiet können die Bestimmungen der sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 BauGB Anwendung finden.
- In einem Sanierungsgebiet steht der Gemeinde nach §24 Absatz 1

Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

- Gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den darauf folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerlich geltend machen. Die erhöhten Absetzungen sollen Investitionsanreize für Eigentümer darstellen und aktiv zur Aufwertung des Gebäudebestandes genutzt werden. Zu beachten ist, dass die jeweiligen Maßnahmen im Einklang mit den beabsichtigten Zielen der Sanierung stehen.
- Ein Sanierungsgebiet ist eine geeignete Grundlage für die Förderung aus einem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm.

Grundsätze bei der Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ist eine Abwägungsentscheidung und bietet der Gemeinde Spielräume. Bei der räumlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets hat die Gemeinde also einen Entscheidungsspielraum,

ist aber in der Begründungspflicht und es müssen einige Grundsätze beachtet werden.

Die Lage eines Gebäudes oder Grundstücks in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet beinhaltet für die Eigentümer zahlreiche Vorteile aber auch Nachteile. Dazu gehören (wie auch bei jedem Bebauungsplan o.ä.) Eingriffe in das Eigentum, bspw. in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht oder des Vorkaufsrechts der Gemeinde. Alleine deshalb schon kann der Umgriff eines Sanierungsgebietes nicht willkürlich festgelegt werden, sondern bedarf einer sorgfältigen Abwägung und Begründung.

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Im vereinfachten Verfahren ist die Zweckmäßigkeit alleiniger Maßstab der Abgrenzung. Die Zweckmäßigkeit begründet sich durch die Finanzierbarkeit, den konzentrierten Fördermitteleinsatz, die Mitwirkungsbereitschaft Privater sowie den Funktionszusammenhang der einbezogenen Grundstücke mit den Sanierungszielen und -maßnahmen.

Es erfolgt eine parzellenscharfe / flurstücksscharfe Abgrenzung des Sanierungsgebietes (es sein denn, dies würde zu absurden Umgriffen führen).

Einbezogen werden Gebiete, in denen städtebauliche Missstände bestehen, die mit dem Sanierungskonzept als Ge-

samtmaßnahme aus öffentlichen und privaten Maßnahmen behoben werden sollen. Es gilt der Maßstab des öffentlichen Interesses an einer einheitlichen und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme.

Der Einbezug von einzelnen Grundstücken, auf denen keine Missstände bestehen, die aber aus Gründen des Funktionszusammenhangs zweckmäßigerweise dem Sanierungsgebiet zugeschlagen werden sollten, ist zulässig.

Die Erwägung der Gemeinde, den Eigentümern von Grundstücken (...) durch deren Einbeziehung in das Sanierungsgebiet die Möglichkeit zu eröffnen, Städtebauförderungsmittel (...) für die Durchführung von Gebäudesanierungen in Anspruch zu nehmen, ist für das Vorliegen von Substanzmängeln im Ansatz unergiebig. Die Gemeinde hat es nicht gleichsam in der Hand, losgelöst vom Vorliegen solcher Missstände allein durch eine großzügige Begrenzung des Sanierungsgebietes Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln zu kreieren (OVG Schleswig-Holstein, 1 LB 8/04).

Grundstücke, zumindest in Grenzlagen, die von der Sanierung nicht betroffen sind, sind aus dem Gebiet ganz oder teilweise herauszunehmen. Das bloße Interesse eines Eigentümers, dass sein Grundstück im Hinblick auf etwaige Städtebauförderungsmittel in ein festzulegendes Sanierungsgebiet

Aufhebung Sanierungsgebiet Alter Bahnhof mit Umfeld

einbezogen wird, stellt keinen abwägungserheblichen Belang dar, den eine Gemeinde bei der Gebietsabgrenzung zu berücksichtigen hätte, und vermag daher auch keine Antragsbefugnis für ein Normenkontrollverfahren zu begründen (VGH Baden-Württemberg, 5 S 163/09).

Eine ermessensfehlerhafte Abgrenzung des Sanierungsgebietes kann dazu führen, dass die Sanierungssatzung rechtswidrig wird.

Aus diesen Überlegungen und Grundsätzen heraus wird die Abgrenzung des im Jahr 2007 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Altstadt als nach wie vor geeignet und erforderlich betrachtet.

Insbesondere die Umsetzung der quartiersbezogenen Innenentwicklungskonzepte, die Umsetzung des Stadtbodenkonzeptes sowie die Vielzahl der gestreuten Gebäude mit einem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf machen den Fortbestand des Sanierungsgebietes im bisherigen Umgriff erforderlich.

Sanierungsgebiet Alter Bahnhof mit Umfeld

Die mit Beschluss des Stadtrates vom 28. Juli 2008 festgesetzte Frist von 15 Jahren nach Inkrafttreten der Satzung des Sanierungsgebietes „Alter Bahnhof mit Umfeld“ ist zum 9.8.2023 abgelaufen.

Die Sanierungssatzung wird deshalb in Verbindung mit § 162 (1) Satz 1 Nr. 4 BauGB aufgehoben.

Begründung zur Aufhebung der Satzung

Die städtebaulichen Zielsetzungen in dem Gebiet wurden mit der Erstellung der vorliegenden städtebaulichen Konzeption überarbeitet und angepasst. Es besteht keine Erforderlichkeit zur Verlängerung der Durchführungsfrist, da für die Umsetzung der fortgeschriebenen städtebaulichen Ziele kein Fortbestand des Sanierungsgebietes erforderlich ist. Die sanierungsrechtlichen Beschränkungen des Grundeigentums in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB sind vor dem Hintergrund der fortgeschriebenen städtebaulichen Ziele nicht länger zu rechtfertigen.

In Verbindung mit § 162 (2) BauGB ergeht ein Beschluss zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (so genannte Aufhebungssatzung, siehe Muster).

In Verbindung mit § 162 (3) BauGB wird die Stadt Münnerstadt das Grundbuchamt ersuchen, die Sanierungsvermerke zu löschen.

Stadtumbaugebiet Münnerstadt Kernstadt

Stadtumbaugebiet

Mit Beschluss des Stadtrates vom 6. Dezember 2010 hat die Stadt Münnerstadt ein Stadtumbaugebiet festgelegt. Grundlage der Festlegung war das in gleicher Sitzung beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK). Im Wesentlichen umfasst dieses festgelegte Gebiet einen erweiterten Altstadtring, das Sanierungsgebiet Altstadt sowie das Sanierungsgebiet Alter Bahnhof mit Umfeld.

Mit Beschluss vom 15. Juni 2015 wurde das Stadtumbaugebiet um den Bereich des so genannten Jörgentor-parks erweitert. Erforderlich wurde die Erweiterung des Stadtumbaugebietes v.a. aufgrund der Betriebsaufgabe des Hallenbades sowie der Verlagerung des Berufsbildungszentrums.

Im Jahr 2019 wurde mit Beschluss vom 4. November 2019 das Stadtumbaugebiet erneut erweitert. Aufgenommen wurde das Areal des so genannten Jägergrundstücks in nördlicher Verlängerung des Bahnhofsareals.

Auf Basis des hier vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und den darin formulierten Zielen und Maßnahmen des Stadtumbaus soll der Umgriff des bestehenden Stadtumbaugebietes angepasst werden.

Grundsätzlich wird der Stadt Münnerstadt empfohlen, die Umsetzung der fortgeschriebenen Ziele des Stadtum-

baus in dem neu definierten Bereich als Gesamtmaßnahme in Verbindung mit den §§ 171a bis 171c BauGB (Stadtumbaumaßnahmen) weiter zu verfolgen.

Gemäß § 171b (1) und (2) BauGB kann eine Gemeinde per Beschluss ein Stadtumbaugebiet festlegen, sofern als Grundlage ein städtebauliches Entwicklungskonzept vorliegt, in dem die Ziele und Maßnahmen für das Stadtumbaugebiet dargestellt sind.

Mit dem ISEK und der Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen liegt eine solche städtebauliche Konzeption vor.

Zu den im künftigen Stadtumbaugebiet verfolgten Zielen gehören unter anderem:

- Anpassung der Siedlungsstruktur an die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung (§ 171a (3) Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- Stärkung innerstädtischer Bereiche (§ 171a (3) Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- brachliegende Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zuführen (§ 171a (3) Satz 1 Nr. 6 BauGB)

Im Einzelnen werden in dem als Stadtumbaugebiet vorgeschlagenen Gebiet insbesondere folgende Ziele und Maßnahmen verfolgt:

- Ausbau und Qualifizierung des Bahnhofs zum Mobilitätsknotenpunkt
- Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch den Neubau von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit Pendlerwohnungen in den Obergeschossen
- Gestaltung des Altstadtzugangs West
- Neuorganisation und Gestaltung der Stellplätze und Freianlagen im Bahnhofsumfeld
- Klimagerechter Umbau des Parkplatzes am Dr. Engelhardt Weg inkl. biodiversitätsförderndem Nutzungs- und Pflegekonzept in Verbindung mit dem „grünen Altstadtring“
- Neuordnung/-gestaltung des Parkplatzes an der BBS
- Konversion des so genannten Treibhaus-Areals (siehe unten)
- Konversion des Jörgentor-parks mit ehemaligem Hallenbad, ehemaligem Berufsbildungszentrum und ehemaliger Landwirtschaftsschule
- Aufwertung des Naturraums im Bereich Lauer und Talwasser

Nach Aufgabe einer Gärtnereinzug bietet sich der Stadt Münnerstadt die einmalige Chance, in dem so genannten Treibhaus-Areal östlich der Altstadt, innovative Konzepte und Visionen für ein neues Quartier im Siedlungsbereich zu

Stadtumbaugebiet Münnerstadt Kernstadt

verwirklichen. Entwickelt werden soll ein lebendiges, urbanes Wohnquartier mit zeitgemäßem Wohnraum entsprechend dem örtlichen Bedarf für Menschen in allen Lebensphasen.

Als Ort der kurzen Wege sollen auch in angemessenem Maß Flächen für Arbeit und Versorgung angeboten werden, ohne eine Konkurrenz zur nahegelegenen Altstadt zu eröffnen.

Für das Areal wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Als eines von fünf Modellprojekten zur Reaktivierung innerörtlicher Brach- und Konversionsflächen wurde das Areal als Modellgebiet in das Programm Landstadt Bayern aufgenommen.

Begleitet wurde der Planungsprozess durch einen Beteiligungsprozess der Öffentlichkeit.

Im Einzelnen werden in diesem Teilbereich des Stadtumbaugebietes folgende Ziele und Maßnahmen verfolgt:

- Freilegung und teilweise Renaturierung des Areals
- u.a. Neubau barrierefreier Wohneinheiten für Senioren und von Apartments für junge Menschen
- Erstellung eines vertiefenden Rahmenplans mit anschließender Bauleitplanung
- Schaffung einer Fußwegeverbindung in die Altstadt z.B. im Bereich Grube

- Nutzung von Synergien mit der Altstadtentwicklung durch gemeinsame Infrastruktur z.B. gebündelte Angebote für Parken

Die einheitliche und zügige Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen liegt im öffentlichen Interesse. Ziel ist es, die Maßnahmen in Kooperation mit den Eigentümern im Gebiet umzusetzen. Dazu sollen ergänzende Stadtumbauverträge (§ 171c BauGB) geschlossen werden.

Die Umsetzung einzelner Erschließungsmaßnahmen kann in Eigenregie der Stadt Münnerstadt erfolgen, da sie in dem Gebiet auch über eigenen Grundbesitz verfügt.

Die Stadt Münnerstadt hat sich bspw. für den größten und zentralen Teil des Treibhaus-Areals eine Kaufoption gesichert und kann das Areal kurzfristig erwerben und ggf. in Eigenregie entwickeln.

Negativ betroffene private Belange sind nicht zu erkennen, insbesondere da mit dem Beschluss eines Stadtumbaugebietes nach § 171b BauGB noch keine Eingriffsbefugnisse der Gemeinde geschaffen werden. Es überwiegen die öffentlichen Interessen an einer nachhaltigen Aufwertung des Gebietes, von der auch die privaten Grundeigentümer sowie die Allgemeinheit profitieren.

Sofern im weiteren Umsetzungspro-

zess erkennbar wird, dass mit den Grundeigentümern keine konsensualen Lösungen möglich sind bzw. den Entwicklungszielen widerstreitende Maßnahmen geplant werden, kommen als planungssichernde Instrumente der

- Erlass einer Stadtumbausatzung in Verbindung mit § 171d BauGB (inkl. Genehmigungsvorbehalt gemäß § 171d (1) und (3) BauGB) sowie der
- Erlass einer Veränderungssperre und die Aufstellung eines Bebauungsplanes

in Betracht.

Umgriff des Stadtumbaugebietes

Der angepasste Umgriff des Stadtumbaugebietes folgt den im städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) dargestellten Maßnahmen und bezieht die bebaubaren Bereiche nördlich und südlich des Bahnhofs entlang der Bahnhofstraße ein, schließt im Osten unmittelbar an das Sanierungsgebiet Altstadt an und umfasst ferner die anrainenden Grundstücke in den Einmündungsbereichen Gymnasium- und Seminarstraße, Dr.-Engelhardt-Weg und Am Dicken Turm (Altstadtzugang West) sowie das Augustiner-Kolleg.

Mit dem Einbezug des Augustiner-Kollegs wird einem möglicherweise anstehenden Eigentümerwechsel und den

Stadtumbaugebiet Münsterstadt Kernstadt

daraus resultierenden Umstrukturierungen bzw. Nutzungsänderungen perspektivisch begegnet.

Im Norden werden die Parkplätze an der Reichenbacher Straße (Parkplatz an der BBS) und An der Lache einbezogen. Im Norden ist zudem der Naturraum Lauer/Talwasser Bestandteil des Stadtumbaugebietes.

Im Osten schließen sich weitere Bereiche des „Grünen Altstadtrings“, des Treibhaus-Areals sowie des Jörgentorpark an. Darin enthalten sind die Areale des ehemaligen Hallenbades, des ehemaligen BBZ sowie der bestehenden Freiherr-von-Lutz Grund- und Mittelschule. Dieser Bereich soll zu einem Campus umstrukturiert werden, mit den dazugehörigen Änderungen der äußeren und inneren Erschließung.

Aus dem ursprünglichen Stadtumbaugebiet wird explizit das fortzuführende Sanierungsgebiet Altstadt herausgelöst. Es besteht keine Erforderlichkeit für eine „doppelte Gebietskulisse“. Die Umsetzung der Sanierungsziele in der Altstadt bedürfen hingegen der Anwendung der Instrumente des Sanierungsrechtes, weshalb hier als Gebietskulisse das Sanierungsgebiet aufrecht erhalten wird.

Große Teile des aufzuhebenden Sanierungsgebietes Alter Bahnhof mit Um-

feld verbleiben im Stadtumbaugebiet. Herausgelöst werden hingegen die Bereiche der eigentlichen Bahntrasse sowie die Wohnbebauung an der Friedrich-Albert-Straße, da hier keine Maßnahmen vorgesehen sind. Herausgenommen wurde zudem der inzwischen bebaute Bereich am Standort des neuen Berufsbildungszentrums.

Im Bereich des „Grünen Altstadtrings“ erfolgte teilweise eine Schärfung des Umgriffs gemäß den zeichnerischen Darstellungen der Rahmenpläne im ISEK.

Da mit dem Beschluss eines Stadtumbaugebietes nach § 171b BauGB noch keine grundstücksbezogenen Eingriffsbefugnisse geschaffen werden, wird aus Gründen einer praktikablen Abgrenzung an einigen wenigen Stellen eine parzellenscharfe Abgrenzung verlassen.

Das so abgegrenzte Stadtumbaugebiet hat eine Größe von rund 33,1 ha. Mit dieser Gebietsgröße besteht die Möglichkeit einer zweckmäßigen Durchführung auch parallel zur Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet Altstadt (18,3 ha). Beide Gebietskulissen ergänzen sich sinnvoll in der Umsetzung eines Gesamtkonzeptes.

Das Stadtumbaugebiet ist in seinem fortgeschriebenen Umgriff vom Stadtrat in Verbindung mit § 171b (1) BauGB zu beschließen.

SANIERUNGSRECHTLICHE ABWÄGUNG UND SATZUNG

Abgrenzungsvorschlag Gebietskulissen

Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes und des Stadtumbaugebietes



Muster: Aufhebungssatzung Sanierungsgebiet Alter Bahnhof mit Umfeld

Aufgrund der Artikel 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden, ist beschließt der Stadtrat der Stadt Münnerstadt folgende Satzung:

§ 1

Die Satzung der Stadt Münnerstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Alter Bahnhof mit Umfeld“ vom 29. Juli 2008 in der Bekanntmachung vom 2. August 2008 wird in Verbindung mit § 162 (1) Satz 1 Nr. 4 BauGB aufgehoben (siehe Anlage 01 Lageplan Sanierungsgebiet „Alter Bahnhof mit Umfeld“).

§ 2

Diese Satzung wird gemäß § 162 Absatz 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

§ 3

1. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung mitzuteilen.

§ 4

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine etwaige Verletzung von in § 214 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

