

Vorbereitende Untersuchungen und Kommunales Denkmalkonzept

Die wesentlichen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere die mit den Bürgerinnen und Bürgern abgestimmten und vom Markt Ebensfeld beschlossenen Ziele und Maßnahmen sind hier kurz zusammengefasst.



Die Vorbereitenden Untersuchungen für den Ortskern Ebensfeld begannen 2014 und wurden 2016 abgeschlossen. Am Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen stand eine ausführliche Datenerhebung sowie eine Eigentümerbefragung. Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger in Ebensfeld haben sich zudem im Rahmen von Vorträgen und Workshops informiert bzw. intensiv in das Verfahren eingebracht. Die im Gebiet vorgefundenen Nutzungskonflikte und Missstände wurden dokumentiert und kommentiert.

Nach Analyse aller Daten und Fakten wurde gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie mit den Trägern öffentlicher Belange eine Diskussion über das zukünftige Leitbild und die daraus zu entwickelnden Ziele geführt. Die wesentlichen der erarbeiteten Ziele und Maßnahmen sind in diesem Flyer zusammengefasst.

Die Zielvorstellungen für Ebensfeld manifestieren sich im Rahmenplan, der auf der Rückseite dieses Flyers abgebildet ist. Im Zeitraum der nächsten 10 bis 15 Jahre soll durch eine Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen der Ortskern nachhaltig aufgewertet werden.

Parallel wurde in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ein Kommunales Denkmalkonzept für Ebensfeld erstellt. Hier wurden die Denkmalwerte analysiert und die Stärken und Schwächen in einem Werte-Mängel-Plan dokumentiert. Abschließend wurde ein Ziel- und Maßnahmenkonzept erstellt, das aus allgemeinen Leitlinien und konkreten Handlungsempfehlungen besteht.

Der Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchungen sowie des kommunalen Denkmalkonzepts gibt es zum Herunterladen unter <http://www.ebensfeld.de/de/startseite/staedtebaufoerderung>



Ziele und Maßnahmen

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurden verschiedene Ziele für die einzelnen Handlungsfelder formuliert und Maßnahmen erarbeitet. Die wichtigsten Ziele und Maßnahmen sind hier zusammenfassend dargestellt.

Siedlungsentwicklung und öffentlicher Raum

Der Markt Ebensfeld beabsichtigt, die bauliche Entwicklung der Gemeinde auf erschlossene Flächen zu konzentrieren. Die Erschließung neuer Baugebiete soll restriktiv gehandhabt werden. Die vorhandenen Flächenpotenziale - darunter die zahlreichen privaten unbebauten Bauplätze - sollen aktiviert sowie der bestehende Immobilienbestand weiter entwickelt werden. Ebensfeld soll zudem als Wohnstandort gestärkt werden. Dazu müssen die Standortattraktivität und Zukunftsfähigkeit im Sinne der Wohn- bzw. Lebensqualität auch weiterhin erhalten sowie teilweise optimiert werden. Ein weiteres Ziel ist die Bewahrung der historischen Strukturen sowie der historischen Gestalt des Ortskerns und dessen sensible Weiterentwicklung.

Maßnahmen

- Neuordnung des Anwesens mit der ehemaligen Tankstelle
- Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms
- Aktivierung der brachliegenden Bauplätze
- städtebauliche Beratung für sanierungswillige Eigentümer

Verkehr

Im Fokus steht hier die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bzw. an das Streckennetz der Deutschen Bahn, das gesichert werden soll. Weitere Ziele sind die Verkehrsberuhigung, die höhere Verkehrssicherheit der Hauptstraße, der Ausbau und die Stärkung der fußläufigen Verbindungen sowie des Radverkehrs.

Maßnahmen

- Überprüfung einer Umgehungsstraße bzw. Verkehrsberuhigung der Staatsstraße
- Überprüfung des Ausbaus einer bahnparallelen Wegeerschließung zwischen Bahnhofstraße und Oberbrunner Straße
- Optimierung der Parkraumbewirtschaftung
- Verbesserung der Barrierefreiheit (ÖPNV und Öffentlicher Raum)
- Ausbau der innerörtlichen fußläufigen Wegeverbindungen

Grün und Naherholung

Zentrales Ziel im Handlungsfeld „Grün und Naherholung“ ist die Bewahrung der vielfältigen naturräumlichen Gegebenheiten sowie des Naturerlebnisses rund um Ebensfeld. Es gilt zudem, die ortsbildprägenden Freiräume (Wohnen im Grünen) und die Gewässer zu sichern. Gleiches gilt für die Sport-, Spiel- und Freizeitinfrastruktur.

Weitere Ziele sind die Ergänzung der Ortsrandeingrünung, die Pflege der innerörtlichen Grünstrukturen und die Entsiegelung der Freiflächen.

Maßnahmen

- Sicherung der Freizeitinfrastruktur Ebensfelder Naturbad
- Erhalt der ortsbildprägenden Grün- und Freiräume
- Optimierung der Vernetzung der Wander- und Radwege sowie Einrichtung einer innerörtlichen Alternativroute Mainradweg
- Ergänzung der Ortsrandeingrünung
- Entsiegelung der Freiräume
- Pflege der straßenbegleitenden Grünstrukturen im Ortskern
- Schaffen von Nistmöglichkeiten für Vögel sowie von Quartieren für Fledermäuse

Wirtschaft und Tourismus

Für den Markt Ebensfeld steht die Sicherung des Bezirksklinikums Obermain in Kutzenberg sowie der ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe an erster Stelle. Im Bereich Tourismus soll die günstige Lage zwischen Bamberg und Lichtenfels touristisch verstärkt genutzt werden.

Ein wichtiges Ziel ist in diesem Zusammenhang auch der Erhalt der Nahversorgung und der Gastronomie. Insbesondere der im Ortskern noch vorhandene kleinstrukturierte Einzelhandel soll erhalten werden.

Maßnahmen

- Ausbau und Unterstützung der Aktivitäten des Tourismusvereins
- Unterstützung bzw. Förderung Gastronomie
- Alternative Konzepte für Beherbergung entwickeln (z.B. Zielpublikum Kurende, Busreisende)
- Prüfung Entwicklung Alternativroute Mainradweg

Daseinsvorsorge und Gesundheit

Zentrales Ziel in diesem Handlungsfeld ist die Sicherung der bestehenden sozialen Infrastruktur und der Daseinsvorsorge. Hier steht die Sicherung und Stärkung des Schulstandortes Ebensfeld an erster Stelle.

Ein weiteres Ziel ist der Erhalt und die Stärkung des aktiven Ebensfelder Vereinslebens. Zudem ist für die Marktgemeinde Ebensfeld die Inklusion ein elementares Thema, an dem sie auch künftig weiter arbeiten wird.

Maßnahmen

- Nachfolgesicherung Ärzte (z.B. durch ein Ärztehaus)
- Sicherung der Grund- und Mittelschule
- Erhalt der Betreuungsangebote der Kindertagesstätte
- Überprüfung (alternative) Wohnformen im Alter bzw. Einrichtung mobile Pflege im Alter
- Errichtung eines Wohnheims für behinderte Menschen
- Imageoffensive und Vernetzung Vereine

Energie

Beim Thema Energie steht der Ausbau der erneuerbaren Energien sowie die Steigerung der Energie-Effizienz und der Energie-Einsparung im Mittelpunkt.

Maßnahmen

- Schaffen von Anreizen (kommunales Förderprogramm)
- Beratung von Hauseigentümern zur energetischen Sanierung von Gebäuden sowie zum Ausbau regenerativer Energien
- Energetische Sanierung sowie Energieeffizienzsteigerung
- Prüfung der Entwicklung eines Nahwärmenetzes im Ortskern
- Modernisierung der Straßenbeleuchtung (LED-Technik)



Räumliches Leitbild

Basierend auf den Ergebnissen der fachlichen Analysen - inklusive der vertieften städtebaulich-denkmalflegerischen Untersuchung - sowie den Einschätzungen der im Rahmen des Beteiligungsprozesses eingebundenen Bürgerinnen und Bürger wurde für den historischen Ortskern ein räumliches Leitbild skizziert.

Damit wird ein Zielzustand gezeichnet, der als handlungs- und richtungsweisend für den Markt Ebensfeld, die Bewohner und alle weiteren Akteure der Gemeindeentwicklung wirken soll.

Der Ortskern von Ebensfeld wird durch seine beiden parallel verlaufenden Hauptstraßen charakterisiert, die ein Alleinstellungsmerkmal in der fränkischen Dorflandschaft darstellen.

Die Pfarrkirche, der ehemalige Klosterhof Michelsberg sowie die Mühlen bilden qualitativvolle Ankerpunkte und sind wichtige Bezugspunkte der Dorfstruktur sowie des Dorfbildes.

Die typische Hofstruktur ist Teil der baulich kulturellen Identität von Ebensfeld. Diese Strukturen werden erhalten, gestärkt und behutsam weiterentwickelt.

Die Rückseiten der Anwesen werden von tiefen schmalen Parzellen gebildet, die von einer Bebauung freigehalten und überwiegend gärtnerisch genutzt werden.



Beratung

Allgemeine Beratung zu Fragen der Sanierung

Katrin Lienert, Markt Ebensfeld
Tel. 09573 9608-12
katrin.lienert@ebensfeld.de

Städtebauförderung

Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 34 Städtebau
Tel. 0921 604-0
poststelle@reg-ofr.bayern.de

Denkmalschutz

Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Lichtenfels
Tel. 09571 180
E-Mail über www.lkr-lif.de/online-kommunikation/23.Kontaktformular_Landratsamt_Lichtenfels.html

Steuerabschreibung

www.finanzamt.bayern.de/Informationen/Steuerinfos/Zielgruppen

Impressum

Herausgeber

Markt Ebensfeld
Rinnigstraße 6
96250 Ebensfeld
Tel. 09573 9608-0
www.ebensfeld.de
rathaus@ebensfeld.de

Verfasser

transform
Alexandra Baier, Markus Schäfer, Yvonne Slanz
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
Tel. 0951 700 43 880
www.transform-online.de
info@transform-online.de

Gestaltung und Fotos

transform

Städtebauförderung in Oberfranken

Dieses Projekt wurde gefördert im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaats Bayern

Bayern.
Die Zukunft.

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des
Innen-, für Bau und Verkehr



Förderung für Hauseigentümer

Im Sanierungsgebiet „Ortskern Ebensfeld“ gibt es für Hauseigentümer vielfältige Möglichkeiten einer indirekten, aber auch einer direkten Förderung, die hier kurz dargestellt sind. Es ist in jedem Fall sinnvoll, sich vor Beginn einer Sanierungsmaßnahme mit der Gemeindeverwaltung Ebensfeld in Verbindung zu setzen.

Steuerabschreibung bei Sanierungsmaßnahmen

Kosten für den Erhalt, die Sanierung und Modernisierung von Gebäuden sowie bestimmte Anschaffungskosten können nach dem Einkommensteuergesetz begünstigt werden, sofern die betroffenen Gebäude entweder im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (z.B. im Ortskern von Ebensfeld) liegen und die Modernisierung und Instandsetzung den Sanierungszielen folgen (§ 7h Einkommenssteuergesetz), oder als Einzelbaudenkmäler in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt werden (§ 7i Einkommenssteuergesetz).

Bei Eigennutzung des Gebäudes besteht die Möglichkeit, Modernisierungs- und Instandsetzungskosten zu 90 Prozent (10 Jahre lang 9 Prozent), bei Vermietung zu 100 Prozent (8 Jahre lang 9 Prozent und 4 Jahre zu 7 Prozent) abzuschreiben.

Für die Inanspruchnahme dieser Steuervergünstigung ist es unbedingt erforderlich, sich vor Beginn der Investition mit der Verwaltung bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde in Verbindung zu setzen. Die Grundlagenbescheinigung für das Finanzamt wird je nach Fall durch diese Behörden erteilt.

Städtebauförderung

Es besteht unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit, die umfassende Sanierung von Gebäuden im Rahmen der Städtebauförderung zu bezuschussen. Die Förderhöhe richtet sich nach dem Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, die in jedem Fall zu erstellen ist. Hier werden verschiedene Faktoren wie die Baukosten und die anrechenbare Mieteinnahmen berücksichtigt. Eine fachliche Beratung ist hier ausnahmslos erforderlich.

Kommunales Förderprogramm

Der Markt Ebensfeld plant ein kommunales Förderprogramm, das Zuschüsse für die Fassadensanierung sowie die Hof- und Freifächengestaltung vorsieht. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite des Marktes Ebensfeld unter www.ebensfeld.de.

Vorbereitende Untersuchungen Ortskern Ebensfeld

Zusammenfassung der Ergebnisse



MARKT EBENSFELD
im Landkreis Lichtenfels



Vorbereitende Untersuchungen Ortskern Ebensfeld



Rahmenplan
Maßstab 1 : 2000



Umfeld Haltestelle Ebensfeld
Im Zuge des Ausbaus der Bahnanlagen soll auch das Umfeld der Haltestelle aufgewertet werden. Für Radfahrer sollen entsprechende Abstellanlagen eingerichtet werden. Für Besucher soll es einen Informationspunkt geben.

Wohnen auf der Gärtnerei
Das Anwesen einer ausgesiedelten Gärtnerei bietet sich an, neue innerörtliche Wohnangebote zu entwickeln. Hier soll nach dem Rückbau der Glashäuser eine sensible, dorfgerechte Neubebauung entstehen.

Wohnen im Ortskern
Im Bereich der Oberbrunner Straße sollen zwischen der bestehenden Bebauung und der Bahnstrecke weitere Baurechte ausgewiesen werden.

Wohnheim für Menschen mit Behinderung
Im Bereich der früheren Tankstelle ist ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung sowie eine angeschlossene Förderstätte geplant. Die Neubebauung soll für eine städtebauliche Aufwertung des südlichen Ortseingangs sorgen.

VERKEHR UND ÖFFENTLICHER RAUM
Verkehrsberuhigung Hauptstraße
Verbesserung der Verkehrssicherheit / Minderung von Barrieren

- Verkehrsberuhigung überprüfen
- Parkraumbewirtschaftung optimieren
- Barrierefreiheit verbessern
- historisch bedeutender Straßenraum (historische) Fußwege erhalten
- neue Wegeverbindung überprüfen

SIEDLUNGSSTRUKTUR UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG
Stärkung der Wohnfunktionen
Bewahrung der historischen Strukturen und Gestalt des Ortskerns

- leerstehendes Anwesen wiederbeleben
- Gebäude sanieren
- Konzept Eisenbahnrestauration erstellen
- Gebäude bei Gelegenheit rückentwickeln / Grundstück langfristig neuordnen
- Grundstück neuordnen
- Hofstrukturen sensibel weiterentwickeln
- Blickbezug erhalten
- Baudenkmal / Kleindenkmal
- erhaltenswert-ortsbildprägendes Gebäude
- ortsbildprägendes Objekt / Detail
- strukturprägendes Gebäude
- gestalterische Aufwertung sonstige Gebäude

GRÜN UND NAHERHOLUNG
Bewahrung der historischen Grünstrukturen und Elemente
Pflege und Optimierung Grünstrukturen öffentlicher Raum

- historisch bedeutende Grünfläche sichern und pflegen
- Gartenparzellen rückentwickeln und planerisch sichern
- Nebengebäude Gartenparzellen rückbauen
- charakteristischer Einzelbaum
- Alternativroute Mainradweg schaffen
- straßenbegleitende Bäume pflegen
- Freiräume entsiegeln
- historisch bedeutendes Gewässer

ENERGIE
Steigerung der Energieeffizienz und Energieeinsparung
energetische Sanierung Gebäude

- Nahwärmenetz überprüfen

WIRTSCHAFT UND TOURISMUS
Erhalt Nahversorgung und Gastronomie
Lage zwischen Bamberg und Lichtenfels touristisch nutzen

- Dorfläden überprüfen
- alternatives Beherbergungskonzept entwickeln
- bestehende Gastronomie
- bestehende Versorgung mit täglichem Bedarf

- zukünftige Schallschutzwand DB
- Vorschlag Ergänzung Geltungsbereich
- Untersuchungsgebiet / Vorschlag Geltungsbereich

