

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

ISEK

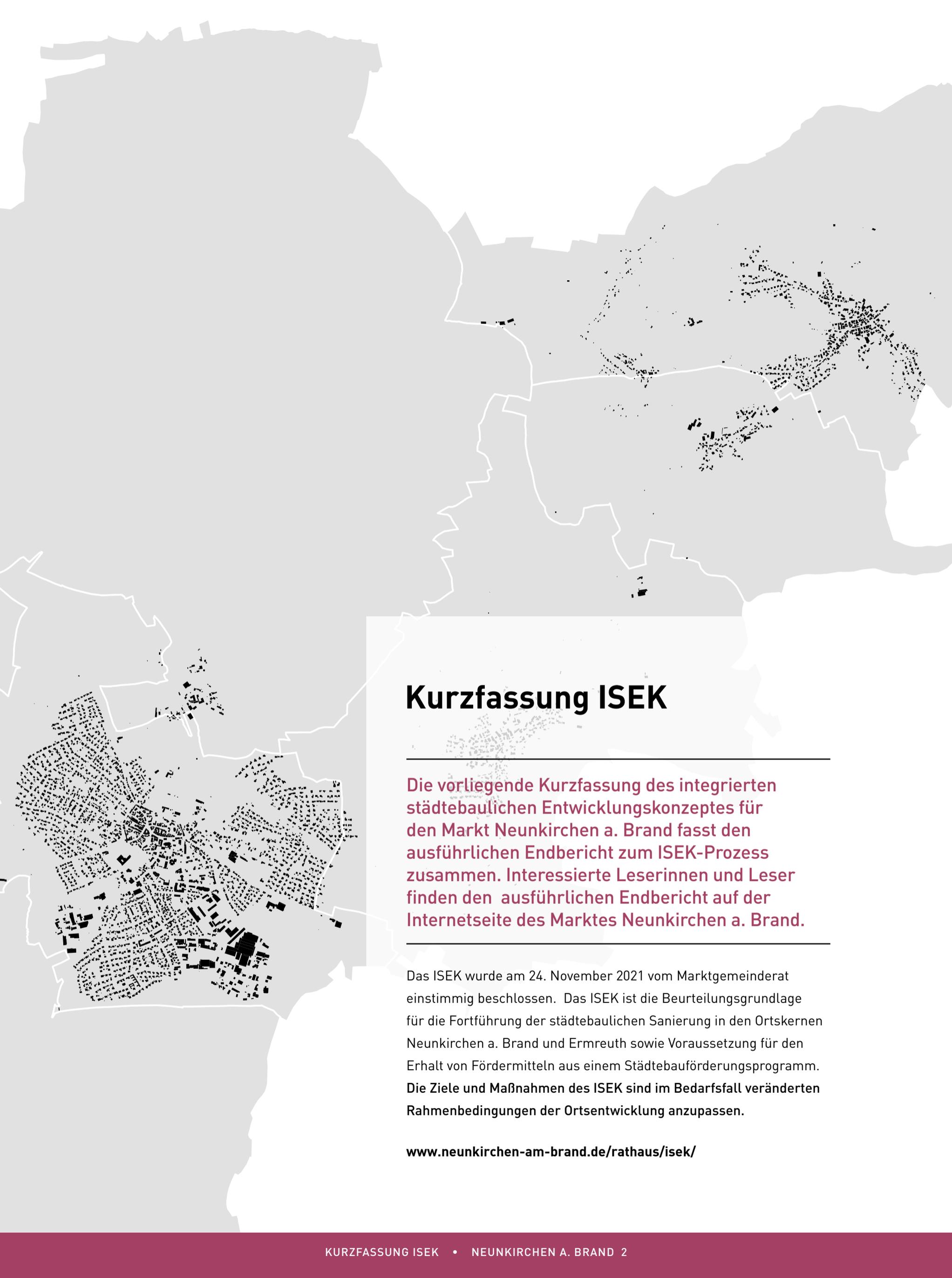
MARKT NEUNKIRCHEN AM BRAND

Entwicklungsperspektiven
und städtebauliche
Sanierung 2021 bis 2036



KURZFASSUNG
Dezember 2021





Kurzfassung ISEK

Die vorliegende Kurzfassung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Markt Neunkirchen a. Brand fasst den ausführlichen Endbericht zum ISEK-Prozess zusammen. Interessierte Leserinnen und Leser finden den ausführlichen Endbericht auf der Internetseite des Marktes Neunkirchen a. Brand.

Das ISEK wurde am 24. November 2021 vom Marktgemeinderat einstimmig beschlossen. Das ISEK ist die Beurteilungsgrundlage für die Fortführung der städtebaulichen Sanierung in den Ortskernen Neunkirchen a. Brand und Ermreuth sowie Voraussetzung für den Erhalt von Fördermitteln aus einem Städtebauförderungsprogramm. Die Ziele und Maßnahmen des ISEK sind im Bedarfsfall veränderten Rahmenbedingungen der Ortsentwicklung anzupassen.

www.neunkirchen-am-brand.de/rathaus/isek/

INHALT

4

Was ist ein ISEK?

5

Beteiligung

6

Stärken und Schwächen

12

Ziele

23

Maßnahmen

26

Sanierungsgebiete

27

Impressum und Kontakt

Was ist ein ISEK?

Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte haben sich als belastbare Planungsgrundlage im Rahmen der Stadt- und Gemeindeentwicklung etabliert. Sie ordnen und strukturieren sowohl thematisch als auch räumlich die drängenden Aufgaben der Ortsentwicklung.

Ein ISEK kann ein wichtiges und hilfreiches Steuerungsinstrument zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit und eine hilfreiche Entscheidungsgrundlage für die Politik sein.

In Verbindung mit den §§140 und 145 BauGB können in einem städtebaulichen Rahmenplan (oder einer sonstigen städtebaulichen Planung wie einem ISEK) die städtebaulichen Sanierungsziele einer Kommune dargelegt oder konkretisiert werden.

Der Markt Neunkirchen verfügt bereits über Erfahrungen in der städtebaulichen Sanierung und der Städtebauförderung. So konnten in den letzten rund 30 Jahren mit finanzieller Unterstützung der Städtebauförderung viele Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umgesetzt werden.

Grundlage der städtebaulichen Sanierung waren vor allem die vorbereitenden Untersuchungen für Teile des Kernortes aus dem Jahr 1991 und für den Ortsteil Ermreuth aus dem Jahr 2002 (mit vertiefenden Untersuchungen im Jahr 2003). Diese und andere Grundlagen (bspw. Einzelhandelskonzept) bedurften vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und demographischen Veränderungen einer Fortschreibung und Aktualisierung.

Ein ISEK ist ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument für lokal angepasste Lösungsansätze und kann insofern keine universell gültigen Patentrezepte bieten. Mit diesem Instrument nehmen Städte und Gemeinden eine aktive

und steuernde Rolle ein. Der konkrete Gebietsbezug bietet eine gute Grundlage für die problemorientierte Lösungsentwicklung und fördert die Kommunikation und Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren. Das ISEK hat sich in der kommunalen Praxis als effektives Instrument der Städtebauförderung bewährt.

Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept entsteht dabei nur in seltenen Fällen in einem klaren linearen Prozess. Parallel zur Erstellung des ISEK mussten im Markt Neunkirchen a. Brand unter anderem folgende aktuellen Planungen und Verfahren begleitet und berücksichtigt werden:

- **Neubau der Grundschule und Vorbereitung einer Machbarkeitsstudie zum Grundschulstandort am Deerlijker Platz**
- **Diskussion um einen möglichen Neubau eines Rathauses mit einer Verlagerung aus der Ortsmitte heraus**
- **Konversion und Neubebauung des ehemaligen Betonwerks Hemmerlein**

Darüber hinaus wurde eine vertiefende Verkehrsuntersuchung ausgeschrieben und beauftragt. Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie mussten die geplanten Verkehrszählungen mehrfach verschoben werden. Die Verkehrsuntersuchungen waren deshalb zum Zeitpunkt der Fertigstellung des ISEK noch nicht abgeschlossen.

Beteiligung

Das ISEK als Prozess lebt von der Einbindung einer Vielzahl von Akteuren. Dazu gehören die Bürgerinnen und Bürger, die Unternehmen vor Ort, sowie die Politik, Verwaltung und die übergeordneten Behörden. Deshalb ist der Beteiligungsprozess ein wichtiger Bestandteil eines ISEK.

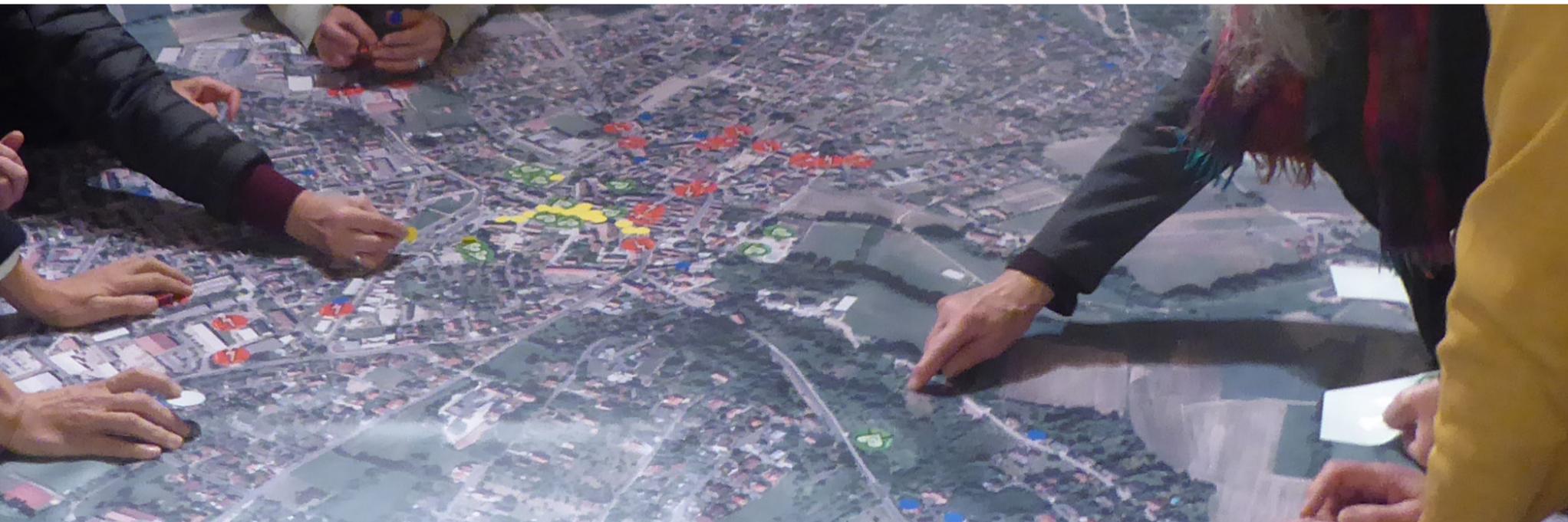
Zur internen Abstimmung zwischen dem Planerteam und der Verwaltung fanden zahlreiche Jours-fixes statt. Die Jours-fixes dienten insbesondere der Vorbereitung der weiteren Vorgehensweise bezüglich der aktuellen Projekte und Planungen in Bezug auf die Gemeindeentwicklung. Die politischen Entscheidungsträger wurden über Zwischenpräsentationen im Gemeinderat und in den Ausschüssen über Ergebnisse informiert. Eine intensive Diskussion der Inhalte fand im Rahmen mehrerer Lenkungsgruppensitzungen und Klausurtagungen statt.

Informationen über den ISEK-Prozess waren und sind der Homepage der Marktgemeinde zu entnehmen. Unter anderem können dort die Dokumentationen der Bürgerbeteiligung sowie Sachstandsberichte für den Marktgemeinderat heruntergeladen werden.

Bürgerwerkstätten fanden am 21. November 2018 und am 25. Juli 2019 statt. Am 5. Mai 2021 hat die Marktgemeinde eine virtuelle Bürgerbeteiligung über einen Youtube-Kanal organisiert. Rund 250 registrierte Nutzer haben sich zu der rund zweistündigen Veranstaltung zugeschaltet. Es wurde zudem ausgiebig von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, per Email Fragen ins „Studio“ zu senden, die dann live vom Bürgermeister und den ISEK-Planern beantwortet wurden. Am 26. Oktober 2021 fand eine abschließende Bürgerinformation zur Vorstellung der ISEK-Endfassung statt.

Im Rahmen einer Zielgruppenbeteiligung wurde im Juni 2019 ein Workshop mit dem Seniorenbeirat durchgeführt. Die Einzelhandelsunternehmen wurden im Sommer 2019 über eine Unternehmensbefragung eingebunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll in der weiteren Umsetzung des ISEK in geeigneter Weise weitergeführt werden.





Bürgerinnen und Bürger hinterlassen Anregungen an den Plakaten anlässlich der Auftaktveranstaltung am 21. November 2018.

- 21.11.2018 **Auftaktveranstaltung ISEK**
- 29.1.2019 1. Sitzung der Lenkungsgruppe
- 13.5.2019 2. Sitzung der Lenkungsgruppe
- 13.5.2019 Workshop Seniorenbeirat
- 25.7.2019 **Bürgerwerkstatt Ermreuth**
- 07/08 2019 Unternehmensbefragung im Einzelhandel
- 09/12 2019 Ausschreibung Verkehrskonzept
- 10.2.2020 Auftaktgespräch mit Verkehrsplanungsbüro
- 15.3.2020 **Kommunalwahlen Bayern**
- 19.5.2020 **Öffentliche Präsentation zum Stand des ISEK in MGR-Sitzung**
- 29.8.2020 1. Klausur zum ISEK mit dem MGR
- 14.10.2020 2. Klausur zum ISEK mit dem MGR
- 28.4.2021 3. Klausur zum ISEK mit dem MGR
- 5.5.2021 **Virtuelle Bürgerbeteiligung via Youtube**
- 06/07 2021 **Öffentliche Auslegung des ISEK-Entwurfs**
Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger
- 26.10.2021 **Bürgerinformation zum ISEK**
- 24.11.2021 **Beschluss des ISEK**
Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet Ortskern mit Brandbach und Zu den Heuwiesen
Fristverlängerung Sanierungsgebiet Ermreuth

Stärken und Schwächen

SWOT und städtebauliche Missstände. Die Bestandserhebungen der Fachplaner sowie die Ergebnisse der Beteiligung münden in einer Bewertung des Standortes hinsichtlich seiner Stärken, Schwächen, Potenziale und Risiken. In der Fachsprache heißt diese Bewertung SWOT-Analyse (Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken)). Die SWOT-Analyse bildet die Grundlage zur Formulierung der Leitbilder und Entwicklungsperspektiven für die weitere Ortsentwicklung.

Zu den besonderen Stärken des Marktes Neunkirchen a. Brand gehören das wertvolle historische Erbe (Vielzahl an Denkmälern), die bereits gestalteten innerörtlichen öffentlichen Räume, der Brandbachgarten als innerörtlicher Grünzug sowie die Verankerung des Bereichs Bildung und Soziales im Gemeindeleben.

Zu den wesentlichen Herausforderungen der weiteren Ortsentwicklung gehören der sparsame Umgang mit Grund und Boden bei einer gleichzeitigen Ausdifferenzierung eines bezahlbaren Wohnraumangebotes.

Von vielen Bürgerinnen und Bürgern werden vor allem die Verkehrsbelastung in innerörtlichen Bereichen sowie der oftmals fehlende Raum für den Fuß- und Radverkehr als Schwäche und Missstand empfunden. Chancen sind hier in einer zunehmenden Transformation des Mobilitätsverhaltens hin zu einer klimafreundlichen Mobilität zu sehen. Der mögliche Bau eines Ostastes der Stadt-Umland-Bahn (StUB) mit einer Anbindung des Marktes Neunkirchen a. Brand ist dabei ein wichtiger Aspekt. **Zu den zentralen Chancen für die Stärkung der Ortsmitte gehört die Entscheidung des Marktgemeinderates, sowohl den Standort der Grundschule als auch der Rathausnutzungen in der Ortsmitte zu belassen.**



Stärken

Städtebau, Freiraum, Nutzungen

- große Zahl an denkmalgeschützten Gebäuden, wertvolles historisches Erbe
- umgesetzte, hochwertige Gestaltung innerörtlicher Teilbereiche (Umfeld Kirche, Zehntspeicher etc.)
- Brandbachgarten als hochwertige innerörtliche Grün- und Freifläche
- Konzentration der GE und GI-Flächen auf 2 Gebiete im Hauptort
- kommunaler Grundbesitz im Hauptort

Demographie und Daseinsvorsorge

- überdurchschnittliches Einkommensniveau der Einwohner
- positive Einwohnerentwicklung
- Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes hat im Zuge der Innenentwicklung bereits begonnen
- Ausstattung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur
- Verankerung des Bereichs Bildung und Soziales in der Verwaltung
- ausgeprägtes Vereinswesen

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

- positive Arbeitsmarktentwicklung
- Einzelhandelsangebot im GE „Zu den Heuwiesen“
- vorhandenes naturräumliches und kulturelles Potenzial für den Tourismus

Verkehr

- vier überörtliche Radwegeverbindungen vorhanden
- Fußwegeareale abseits des Kfz-Verkehrs mit hoher Aufenthaltsqualität im historischen Zentrum, kurze Wegeverbindungen innerhalb des Ortskernes
- größere, zentrale Auffangparkplätze und ausreichendes Parkraumangebot insgesamt
- Parkraumbewirtschaftung
- ausreichende Abdeckung mit Haltestellen in den meisten Siedlungsgebieten
- vorhandene Anbindung aller OT an den ÖPNV
- sehr gute ÖPNV-Anbindung an Erlangen
- Anbindung an die Gräfenbergbahn

Klima und Energie

- vorhandene Aktivitäten im Bereich Klimaschutz (Energienutzungsplan, Verankerung Nahwärmenetz in der Bauleitplanung für das Hemmerlein-Areal etc.)

Schwächen

Städtebau, Freiraum, Nutzungen

- Defizite in der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität in den zentralen Lauflagen in den Ortskernen Neunkirchen und Ermreuth
- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf einzelner Gebäude
- Zersiedelungstendenzen und hohe Inanspruchnahme von Wohnfläche pro Kopf
- Mangel an innerörtlichen qualifizierten Grünflächen

Demographie und Daseinsvorsorge

- Diskrepanz zwischen Haushaltsstrukturen und Wohnraumangebot
- hohe Zahl an Remanenzeffekten
- Nutzungskonflikte und Neuordnungsbedarf Jugendfreitreff Outback
- fehlende Räumlichkeiten für bürgerschaftliches Engagement in den Ortskernen

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

- Leerstände und Trading-Down im Inneren und Äußeren Markt
- hoher Anteil von Lagerflächen im GE
- steigendes Pendlervolumen (Verkehr)
- relativer Bedeutungsverlust des Einzelhandels im Ortskern
- fehlende Nahversorgung im nördlichen und östlichen Hauptort bzw. in den Ortsteilen

Verkehr

- fehlende Radwegeverbindungen in 6 von 8 Ortsteilen
- fehlende und zu schmale Fußwege in den Ortsteilen und im Ortskern, teilweise nicht barrierefrei
- fehlende Barrierefreiheit der Bushaltestellen, insbesondere auch des ZOB
- aufgeweitete Einmündungen begünstigen innerorts hohe Geschwindigkeiten
- relativ hoher Anteil an Schwerlastverkehr auf der Forchheimer Straße (4% im Jahr 2017) und auf der Erlanger Straße (5% im Jahr 2017)
- nord-westlicher Ortsrand von Neunkirchen a. Brand mangelhaft mit Haltestellen erschlossen
- mangelnde Vertaktung der Linien aus den OT über Neunkirchen a.Br. nach Forchheim und an die Gräfenbergbahn
- keine direkte Anbindung an das Schienennetz

Klima und Energie

- ausbaufähige Vernetzung mit lokalen Akteuren im Bereich Klima und Energie

Chancen

Städtebau, Freiraum, Nutzungen

- pro-aktive Intensivierung und Unterstützung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Stärkung der Ortskerne durch Gestaltungsmaßnahmen (Neugestaltung Ortskern Hauptort und Neugestaltung Ortskern Ermreuth /Umfeld Synagoge)
- positive Signalwirkung des Schulneubaus auf das Thema Baukultur in Neunkirchen a. Brand
- Stärkung der Ortskerne durch nachhaltige Verortung und Konzentration von Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Daseinsvorsorge
- vorhandene Innentwicklungspotenziale

Demographie und Daseinsvorsorge

- modellhafter Neubau der Grundschule
- Neuordnung öffentlicher und sozialer Nutzungen im Ortskern des Hauptortes
- Positionierung im Bereich Bildung und Soziales
- Neubau Gemeindezentrum Ermreuth
- Ausdifferenzierung der Wohnformen
- Professionalisierung der Seniorenpolitik durch das Quartiersmanagement SeLA

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

- insgesamt positives Wirtschaftsklima in der Region
- interkommunale Kooperation in der Gewerbeflächenentwicklung
- Ausbau der Breitbandversorgung

Verkehr

- neue Mobilitätsformen und veränderte Mobilitätsgewohnheiten
- zunehmende Digitalisierung im Verkehrssektor
- Wachstum Elektromobilität
- möglicher Bau des Ostastes StUB
- stagnierende Verkehrsmengen im Kfz-Verkehr, insb. Abnahme des Schwerverkehrs am Schlüsselquerschnitt der St2243 Forchheimer Straße seit 2005
- Spielräume für eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Ortsmitte vorhanden

Klima und Energie

- interkommunale Kooperation im Klimaschutzmanagement

Risiken

Städtebau, Freiraum, Nutzungen

- Beförderung einer weiteren Zersiedelung

Demographie und Daseinsvorsorge

- stark fortschreitender Alterungsprozess der Bevölkerung
- Verschiebung des Anteils der zu versorgenden Bevölkerung zu Ungunsten des Anteils der versorgenden Bevölkerung („schrumpfender Mittelbau“ der Bevölkerung)

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

- weiterer Rückzug des stationären Einzelhandels
- fehlende, bezahlbare Erweiterungsflächen für das mittelständische Gewerbe und das Handwerk
- Nutzungskonflikte resultierend aus der Wohnbaulandentwicklung und der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung (Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen, heranrückende Wohnbebauung)

Verkehr

- einseitige Ausrichtung auf den PKW-Verkehr

Klima und Energie

- Hochwasserereignisse und Starkregenereignisse

ZIELE



Ziel 1: Innenentwicklung und Flächensparen

Die Konversion des ehemaligen Betonwerks Hemmerlein zu einem urbanen Wohnquartier ist ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung.

Die Qualifizierung der innerörtlichen Freiräume ist ein zusätzlicher wichtiger Beitrag zur Wohnumfeldqualität und zur Akzeptanz der Innenentwicklung.

- Fokussierung der wesentlichen Siedlungsentwicklung auf den Hauptort
- städtebaulich verträgliche Arrondierung der Ortsteile (v.a. Ermreuth)
- vorrangige Nutzung der Innenentwicklungspotenziale
- Nutzung und Reaktivierung leerstehender oder untergenutzter Bausubstanz
- Berücksichtigung flächensparender Bauweisen bei Neuausweisungen von Siedlungsflächen



Ziel 2: Anpassung an den Klimawandel

Der Markt Neunkirchen a. Brand möchte einen aktiven Beitrag zur Erreichung der bundes- und landespolitischen Klimaziele leisten. Nach Fertigstellung des bereits begonnenen Energienutzungskonzeptes im Jahr 2022 wird die im ISEK unter städtebaulichen Gesichtspunkten behandelte Thematik „Klimaschutz und Energie“ weiter vertieft und konkretisiert.

- Umsetzung energetischer Standards bei Neubauten durch städtebauliche Zielbindungsverträge
- energetische Gebäudesanierung im Bestand
- Qualifizierung und Ausbau der Grün- und Freiräume
- Schaffen verschatteter Bereiche zum Aufenthalt (öffentlicher Raum, Frei- und Spielflächen)



Ziel 3: Gestaltung des öffentlichen Raums

Die Gestaltung des öffentlichen Raums und damit einhergehend die Erhöhung der Aufenthaltsqualität ist eine der wichtigsten Maßnahmen zur Stärkung der Ortsmitte. Insbesondere eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs bietet Potenziale, neue Räume für einen Aufenthalt in der Ortsmitte zu erschließen und zu gestalten.

- Schaffen öffentlicher Räume mit hoher Aufenthaltsqualität
- barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Räume (v.a. Ortsmitte Neunkirchen, ZOB)
- Qualifizierung der öffentlichen Räume als Treffpunkte für alle Generationen
- Sichtbarmachung des historischen Erbes in der Aufwertung der öffentlichen Räume (u.a. Sanierung/Wiederaufbau der historischen Marktbefestigung)



Ziel 4: Stärkung der Ortskerne

Der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche gehört zu den Kernaufgaben einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadt- und Ortsentwicklung. Zunehmend werden dabei andere Nutzungen als der Einzelhandel eine Rolle spielen. Aus diesem Grund verfolgt die Marktgemeinde das Ziel, Verwaltungsnutzungen und Angebote der Daseinsvorsorge in der Ortsmitte zu verorten und nachhaltig zu stärken.

- Erhalt und Stärkung der Ortskerne als multifunktionale, zentrale Bereiche
- Anreicherung der Ortskerne im Hauptort Neunkirchen und im Ortsteil Ermreuth durch soziale Nutzungen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge und des Gemeinbedarfs sowie der Wohnfunktion
- Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern in der Einzelhandelsentwicklung; Vermeiden unerwünschter Folgenutzungen (u.a. Vergnügungsstätten)



Ziel 5: Qualifizierung der Grün- und Freiräume

Qualifizierte Grünflächen und öffentlich zugängliche Freiräume sind u.a. im Brandbachgarten vorhanden. Die Ausstattung mit Grünflächen und attraktiven Freiräumen sollte jedoch weiter entwickelt werden, Lückenschlüsse sind anzustreben. Handlungsbedarf besteht in Form einer Ausweitung der Grünzüge und der Bereitstellung von Spiel- und Sportmöglichkeiten für alle Generationen.

- Erhöhung des Anteils qualifizierter Grün- und Freiflächen
- Sicherung, Vernetzung der Grünflächen (v.a. im Ortskern)
- Berücksichtigung der natürlichen Gewässerläufe und Retentionsräume in der Siedlungsentwicklung
- Vorsehen ausreichender Freiräume vor allem in Bereichen der Nachverdichtung (bspw. Anlage kleinerer „Pocket-Parks“ etc.)



Ziel 6: Verbesserung Orts- und Landschaftsbild

Der Ortskern von Neunkirchen soll dabei die Basis einer baukulturell orientierten Orts- und Architekturentwicklung bilden. Dies beinhaltet auch die Auseinandersetzung mit Fragen der zeitgemäßen Gestaltung, Nutzung und Funktion im Kontext des Bestandes.

- Schärfung bebauter/unbebauten Bereiche, klare Übergänge zur Landschaft
- Sanierung von Gebäuden in mangelhaftem Zustand unter Berücksichtigung v. Gestaltungsgrundsätzen, inkl. Aufbau von Beratungs- und Anreizinstrumenten
- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- Umsetzung hoher architektonischer Qualität bei öffentlichen Bauten
- gestalterische Verbesserung von in den Straßenraum wirkenden Flächen



Ziel 7: Ausdifferenzierung der Wohnformen

Wichtig ist eine demographiegerechte Ausdifferenzierung der Wohnformen, die alle Haushaltsgrößen und -typen berücksichtigt. Die Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes vermindert auch die Inanspruchnahme wertvoller Siedlungsfläche, wenn ein den Lebensphasen angemessenes Wohnraumangebot auf dem Wohnungsmarkt vorhanden ist.

- demographiegerechte Ausdifferenzierung der Wohnformen
- besondere Berücksichtigung von Wohnformen im Alter
- Schaffen von bezahlbarem Wohnraum
- Umsetzung der Ziele im Rahmen eines modernen, kommunalen Baulandmodells



Ziel 8: Stärkung des Gewerbestandortes

Die Planungen sollen schwerpunktmäßig auf die Erhaltung und Stärkung der bisher schon vorhandenen Stärken des Wirtschaftsstandortes ausgerichtet werden. Dazu ist auch die inhaltliche Profilierung von Gewerbestandorten voranzutreiben. Eine aktive Liegenschaftspolitik wird als zentral angesehen, um den prognostizierten Flächenbedarf quantitativ sowie in Bezug auf eine Profilierung der Standorte abdecken zu können.

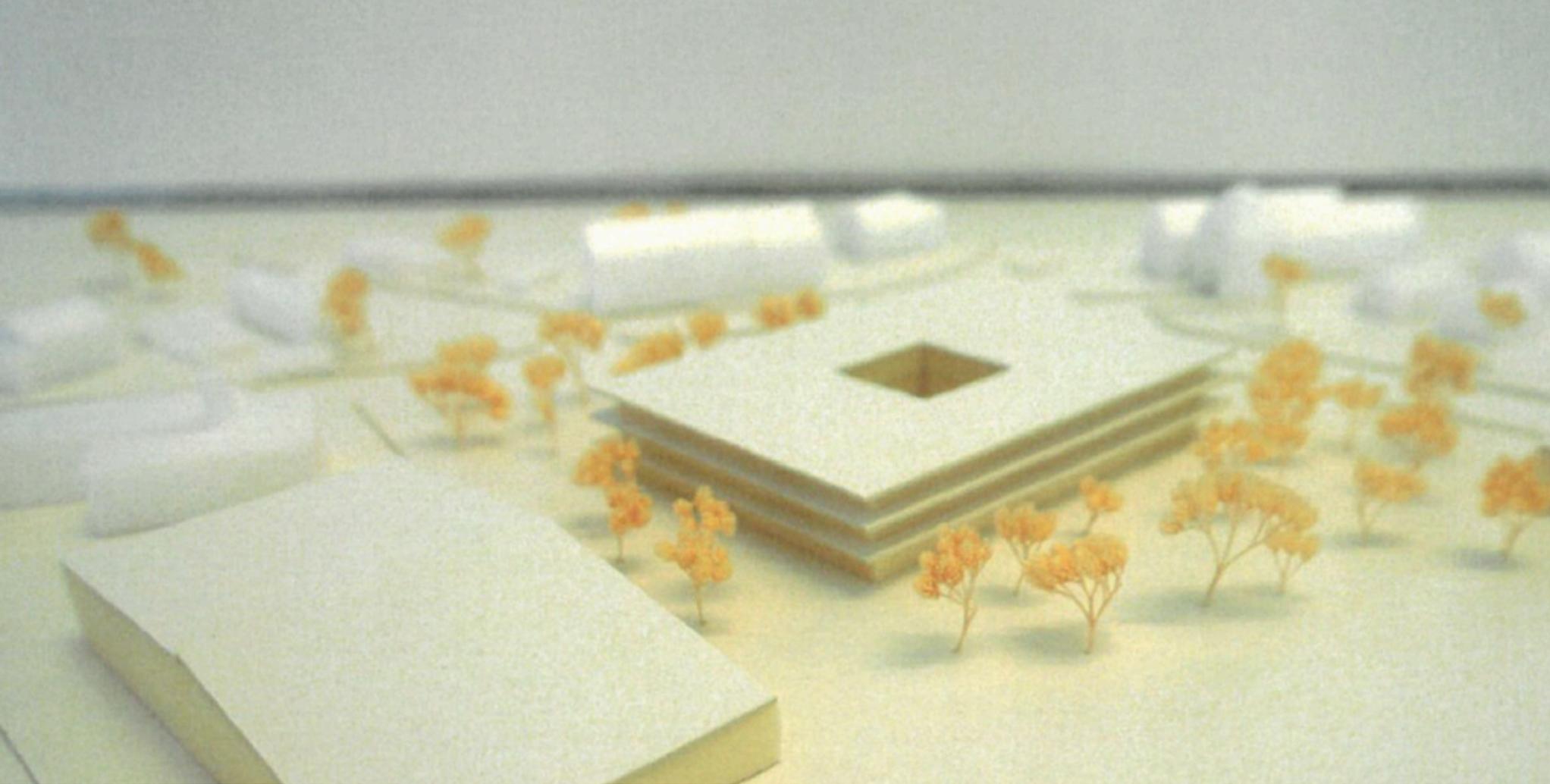
- Ausbau der Arbeitsplatzzentralität
- Vorhalten von Flexibilitätsreserven (GE-Flächen) im Eigentum der Gemeinde
- Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete in Richtung höherwertiger Gewerbegebiete, keine Mehrung der Lagerflächen
- flächensparende Gewerbebauten (Errichtung von Parkdecks, mehrgeschossige Gewerbebauten einfordern etc.)



Ziel 9: Verbesserung der Mobilität

In Übereinstimmung mit dem Klimaschutzprogramm 2030, dem Konjunktur- und Zukunftspaket der Bundesregierung sowie den Leitlinien für eine nachhaltige Mobilitätsplanung gemäß der Europäischen Kommission (SUMP) soll nach folgenden Grundsätzen vorgegangen werden: MIV-Verkehr möglichst vermeiden, Verkehr aus kritischen Gebieten verlagern und Verkehr möglichst verträglich gestalten.

- Behebung bestehender Defizite im fließenden Verkehr
- Forcierung klimafreundlicher Mobilitätskonzepte (bspw. Car-Sharing) und Umsetzung von Maßnahmen zur Stärkung des ÖPNV sowie von Fuß- und Radverkehr
- Umgestaltung unübersichtlicher Kreuzungs- und Einmündungsbereiche



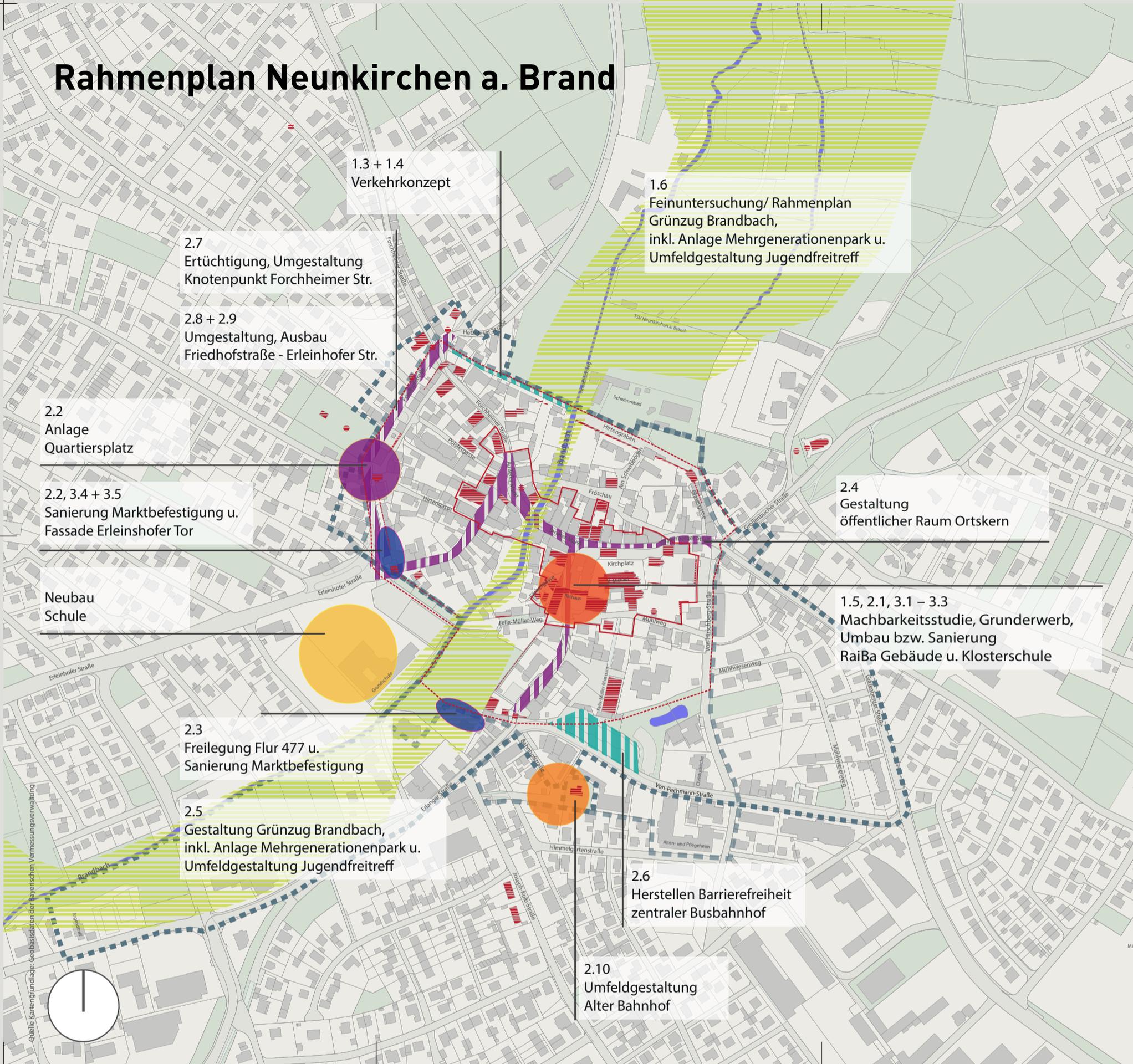
Ziel 10: USP Bildung und Soziales

Der Bereich Bildung und Soziales bietet in Neunkirchen a. Brand das Potenzial zur Herausarbeitung eines Alleinstellungsmerkmals (USP). Zu den Potenzialen zählen die Breite und Qualität des Angebotes im Allgemeinen, zum anderen aber insbesondere die räumliche Konzentration der Angebote in der Ortsmitte. Mit dem Neubau einer modernen Grundschule in der Ortsmitte wird dieser Weg konsequent weiter beschritten.

- Positionierung im Bereich Bildung und Soziales als Alleinstellungsmerkmal (USP) durch die Umsetzung moderner Konzepte (Pädagogik und Bau(-kultur) Hand in Hand)
- Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements durch Bereitstellen geeigneter Räumlichkeiten und personelle Unterstützung (u.a. Quartiersmanagement)
- Schaffen attraktiver Treff- und Aufenthaltsbereiche für alle Generationen

MASSNAHMEN

Rahmenplan Neunkirchen a. Brand



1.3 + 1.4
Verkehrskonzept

1.6
Feinuntersuchung/ Rahmenplan
Grünzug Brandbach,
inkl. Anlage Mehrgenerationenpark u.
Umfeldgestaltung Jugendfreitreff

2.7
Ertüchtigung, Umgestaltung
Knotenpunkt Forchheimer Str.

2.8 + 2.9
Umgestaltung, Ausbau
Friedhofstraße - Erleinhofer Str.

2.2
Anlage
Quartiersplatz

2.2, 3.4 + 3.5
Sanierung Marktbefestigung u.
Fassade Erleinhofer Tor

2.4
Gestaltung
öffentlicher Raum Ortskern

Neubau
Schule

1.5, 2.1, 3.1 – 3.3
Machbarkeitsstudie, Grunderwerb,
Umbau bzw. Sanierung
RaiBa Gebäude u. Klosterschule

2.3
Freilegung Flur 477 u.
Sanierung Marktbefestigung

2.5
Gestaltung Grünzug Brandbach,
inkl. Anlage Mehrgenerationenpark u.
Umfeldgestaltung Jugendfreitreff

2.6
Herstellen Barrierefreiheit
zentraler Busbahnhof

2.10
Umfeldgestaltung
Alter Bahnhof

Liste der zentralen Maßnahmen für den Hauptort Neunkirchen a. Brand (vollständige Liste siehe Langfassung ISEK)

- Prüfung Verkehrssituation Hirtengraben
- Neuordnung Gemeindbedarfseinrichtungen und Verwaltung
- Umfeldgestaltung Alter Bahnhof
- Grunderwerb ehemaliges RaiBa-Gebäude (bereits erfolgt)
- Neugestaltung Quartiersplatz Friedhofstraße
- Neugestaltung des öffentlichen Raums im Ortskern
- Gestaltung des Grünzugs am Brandbach
- barrierefreier Ausbau des zentralen Busbahnhofs
- Umgestaltung des Knotenpunkts Forchheimer Tor / Friedhofstraße
- Fassadensanierung Erleinhofer Tor mit Sanierung der Marktbefestigung
- Nachverdichtung Einfamilienhausgebiete
- Unterstützung und Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Sanierungsgebiete

Sanierungsgebiete sind gemäß §142 Baugesetzbuch abgegrenzte Teilräume innerhalb einer Gemeinde, in denen städtebauliche Sanierungs- oder Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Bereits vor Erstellung des ISEK gab es in Neunkirchen a. Brand zwei Sanierungsgebiete: Ortskern Neunkirchen und Ortskern Ermreuth.

Sanierungsgebiet Ortskern Neunkirchen a. Brand

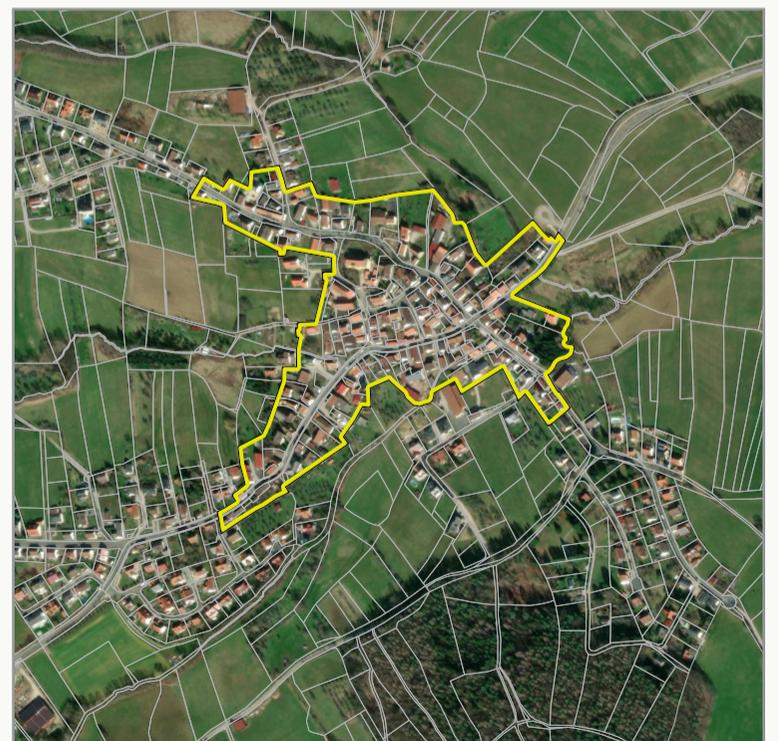
- Das bestehende Sanierungsgebiet Ortskern aus dem Jahr 1992 wurde mit Beschluss des MGR vom 24.11.2021 aufgehoben.
- Mit Beschluss des MGR vom 24.11.2021 wurde das Sanierungsgebiet Ortskern mit Brandbach und Zu den Heuwiesen förmlich festgelegt.
- Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren und unter Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten gemäß §144 Absatz 1 und 2 BauGB durchgeführt.
- Die Frist zur Durchführung der Sanierung wurde per Beschluss auf den 13.12.2036 festgelegt.

Sanierungsgebiet Ortskern Ermreuth

- Mit Beschluss des MGR vom 24.11.2021 wurde die Frist zur Durchführung der Sanierung auf den 31.12.2027 festgelegt.
- Die Sanierung wird weiterhin im vereinfachten Verfahren und unter Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten gemäß §144 BauGB durchgeführt. Die Genehmigung für die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts gemäß § 144 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird allgemein erteilt.



Sanierungsgebiet Ortskern Neunkirchen a. Brand mit Brandbach und Zu den Heuwiesen



Sanierungsgebiet Ortskern Ermreuth

IMPRESSUM UND KONTAKT

Markt Neunkirchen a. Brand
Klosterhof 2-4
91077 Neunkirchen

Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner
Dr. Volker Salm, Diplom-Geograph und Stadtplaner
Kellerstraße 6A
96117 Memmelsdorf
Telefon 0951 50 98 29-14
salm@salm-stegen.de
www.salm-stegen.de

transform
Architektur | Stadtplanung | Denkmalpflege
Yvonne Slanz, Architektin und Stadtplanerin
Markus Schäfer, Architekt und Stadtplaner
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
Telefon 0951 700 43 880
m.schaefer@transform-online.de
www.transform-online.de

PB Consult
Planungs- und Betriebsberatungsgesellschaft mbH
Francesca Fall, M.Sc. Raumentwicklung
Rothenburger Str. 5
90443 Nürnberg
Telefon 0911 32239-0
www.pbconsult.de
info@pbconsult.de

Aus Gründen des Urheberrechts (Bildrechte) wird in dem vorliegenden Bericht weitgehend auf die Veröffentlichung von Fotos verzichtet, auf denen einzelne Personen erkennbar sind. Dies betrifft insbesondere die Beschreibung der Gremienarbeit und Beteiligungsschritte. Ausnahmsweise werden Fotos von öffentlichen Veranstaltungen verwendet, bei denen gemäß §23 KunstUrhG eine Zustimmung der abgebildeten Personen vorausgesetzt werden kann.



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung.