

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Markt Zeitlofs



Dokumentation Auftaktveranstaltung für Bürger
17. Februar 2018

Projektträger:

Markt Zeitlofs
Baumallee 12
97799 Zeitlofs

Bearbeitung :

bma
Bernd Müller
Architekt und Stadtplaner
Hauptstr. 69
97851 Rothenfels

Veranstaltungsort:

Feuerwehrhaus Markt Zeitlofs
97799 Zeitlofs

Programmablauf:

9:00 Uhr Begrüßung durch Bgm. Friedrich

9:15 Uhr Vorstellung Büro bma ISEK und Sanierungsgebiet in Zeitlofs
„Ablauf und Auswirkungen, Möglichkeiten und Beispiele“

10:15 Uhr Cafépause

10:30 Uhr Vorstellung erste Ergebnisse Vorbereitende Untersuchung;
Ideen und Überlegungen für Zeitlofs

11:30 Uhr Cafépause

11:45 Uhr Gruppenarbeit mit Stärken- und Schwächen-Analyse:
„Was zeige ich einem Fremden, der nach Zeitlofs kommt?“,
„Worauf bin ich stolz, dass es das (noch) in Zeitlofs gibt?“,
„Was zeige ich einem Fremden besser nicht?“,
„Die bayer. Staatsregierung hat ein Sonderprogramm für Kommunen aufgelegt, Sie erhalten 10 Mio. Euro – Was stellen Sie mit dem Geld in Zeitlofs an?“

12:45 Uhr Vorstellung Ergebnisse der Gruppenarbeit mit anschließender Diskussion

13:45 Uhr Vorstellung weiterer Ablauf

14:00 Uhr Ende der Veranstaltung

Chronik der Veranstaltung

Begrüßung und Einführung

Herr Friedrich (Bgm. Markt Zeitlofs) und Herr Müller (Architekturbüro bma) begrüßen die Teilnehmer zur Auftaktveranstaltung und erklären den geplanten Tagesablauf.

Herr Müller erläutert den rechtlichen Hintergrund für die Ausweisung von städtebaulichen Sanierungsgebieten, dessen Auswirkungen und Möglichkeiten von Zuschüssen für Kommune und Bürger. Am Beispiel Markt Euerdorf wird gezeigt, wie Ablauf und Ergebnisse eines ISEKs aussehen können.

Die dadurch aufgeworfenen Fragen werden in der anschließenden Cafépause diskutiert.



Vorstellung erster Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung; Ideen und Überlegungen für Zeitlofs

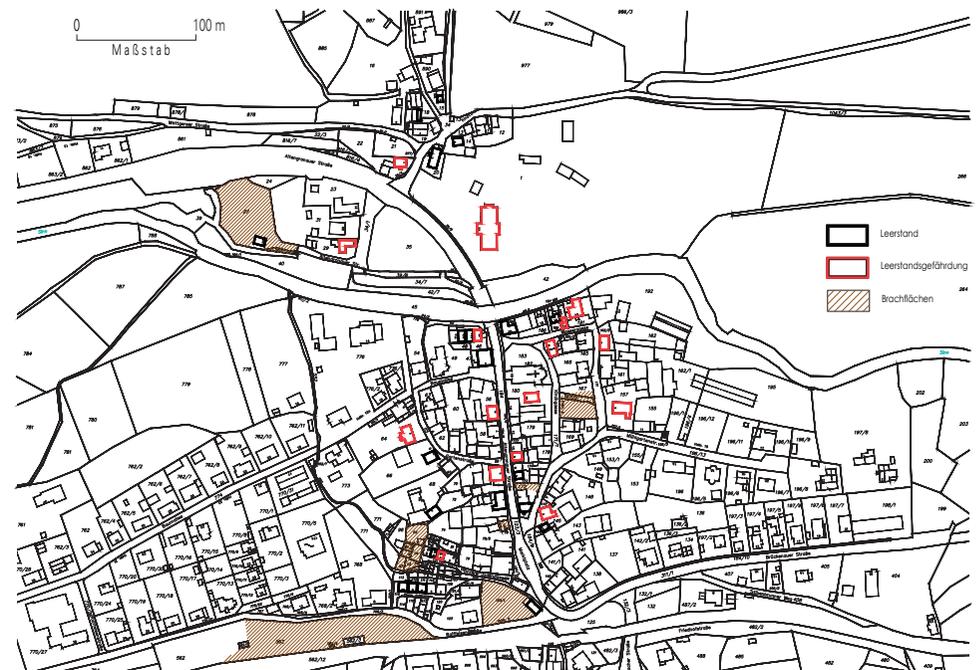
Herr Müller erläutert anhand von Kartendarstellungen die Ergebnisse der städtebaulichen Analyse zu den Themen:

- Belastungen und Chancen des Durchgangsverkehrs
- Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung in Zeitlofs
- Bautypologien (Baumaterialien)
- Alter der Gebäude
- Zustand der Gebäude
- Art der Gebäudenutzungen
- Leerstands- und Brachflächen
- ortsbildprägende städtebauliche Elemente und gestalterisch unbefriedigende Bereiche

Anschließend wird anhand von Fotos das zuvor Gesagte anschaulich gemacht.

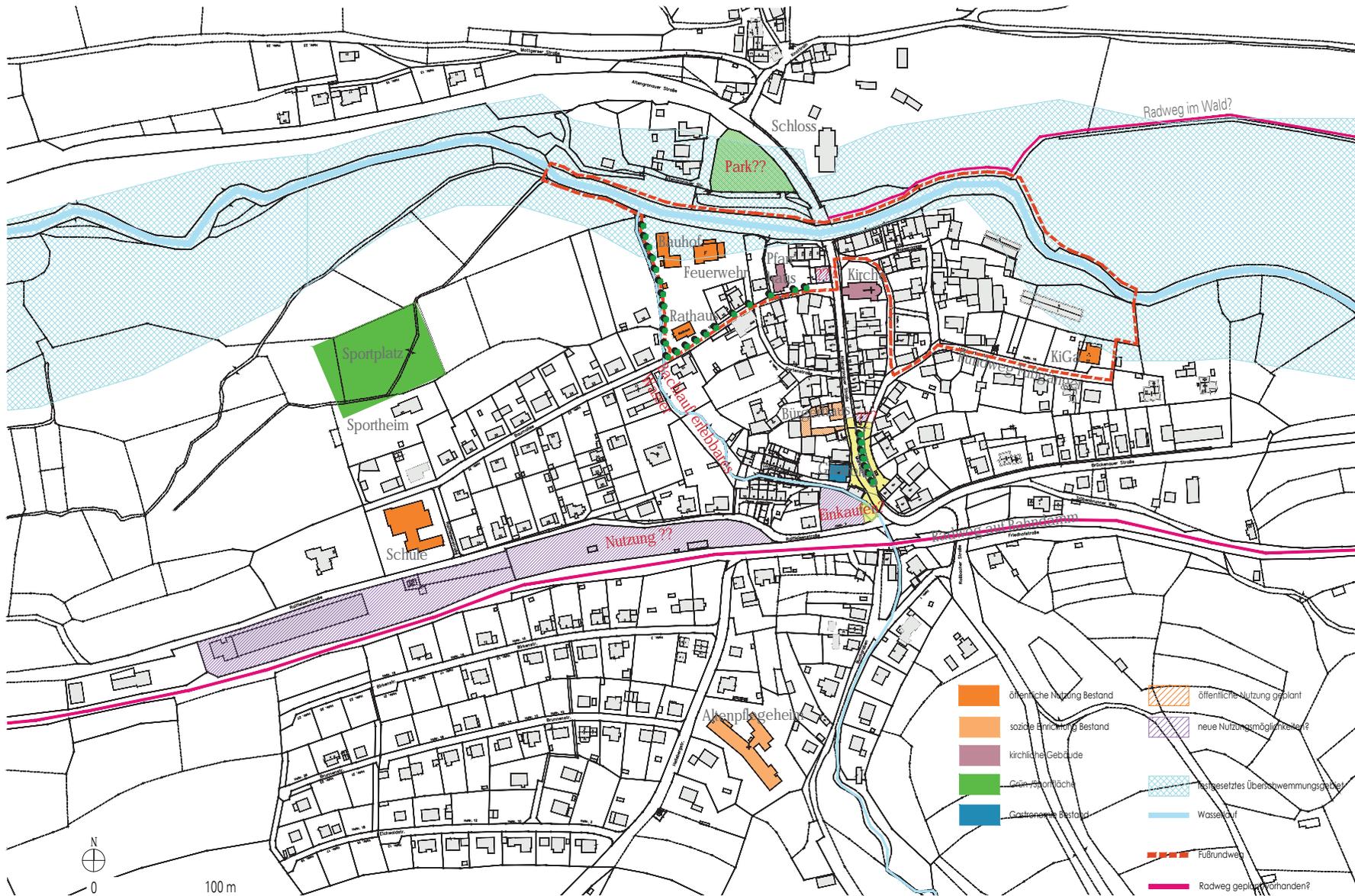


Gebäudezustand



Leerstände/Leerstandsbedrohung und Brachflächen

Nach der Analyse stellt Herr Müller erste Ideen für städtebauliche Maßnahmen vor.



- Aufwertung Marktplatz - Wie kann hier ein Ort entstehen, an dem man sich aufhalten kann und mag?
- Wasser erleben in Zeitlofs - Wie können Sinnufer und Haingraben wahrgenommen und integriert werden?
- Am Wasser wohnen - Beispiele anderer Orte, wie z. B. Wohnen in der Judengasse und am Sinnufer verbessert werden kann
- Bäume für die Baumallee und einen Fußweg am Bach entlang
- Zeit zum Aufräumen in Zeitlofs
- Funktionen konzentrieren und verlagern - Vorschläge für z. B. Umnutzung von Brachflächen für funktionierendes Einkaufen
- Möglichkeiten für ein enegieautarkes Zeitlofs - Chancen und Förderungen für Nahwärmenetze/Nutzung Geothermie



Gruppenarbeit mit Stärken- und Schwächen-Analyse:

Gestärkt nach einer leckeren Brotzeit mit lokalen Würsten sollen die anwesenden Zeitlofser in der Gruppe eigene Überlegungen zu städtebaulichen Verbesserungen anstellen, unter Zuhilfenahme von folgenden Fragen:

- „Was zeige ich einem Fremden, der nach Zeitlofs kommt?“,
- „Worauf bin ich stolz, dass es das (noch) in Zeitlofs gibt?“,
- „Was zeige ich einem Fremden besser nicht?“,
- „Die bayer. Staatsregierung hat ein Sonderprogramm für Kommunen aufgelegt, Sie erhalten 10 Mio. Euro – Was stellen Sie mit dem Geld in Zeitlofs an?“

Die Gruppe schreibt die Stärken und Schwächen sowie die Visionen, die mittels des fiktiven Förderprogramms umgesetzt werden sollten auf unterschiedlich farbige Notizblätter und montiert diese auf die vorbereiteten Plakate unter dem jeweiligen Stichwort. Die Zeitlofser diskutieren angeregt und haben viele Ideen, wie die 10 Mio. Euro sinnvoll eingesetzt werden können.



Was ist für Zeitlofs ein Problem?

- Situation Marktplatz (Verkehr, Parkierung...)
- Haingraben (Bach nicht erlebbar)
- Judengasse (ungeordnete/unattraktive Wohnsituationen)
- Gartenstraße
- Zufahrt Baumallee
- bauliche Situation A1 (Bürgerhaus Altengronauer Str. 1)

Was ist positiv in Zeitlofs?

- A1 Potentiale für das Bürgerhaus Altengronauer Str. 1
- Wirtshaus
- Bäcker
- Kindergarten
- Schule
- Frisör
- Arzt
- Arbeitsplätze/Firmen
- Pflegeheim
- Schloss I
- Schlosspark
- Schlösschen
- Gebäude Alte Apotheke
- Aussicht Griesberg
- Radweg
- Kirche mit Mauer
- Pfarrhaus

Welche Projekte würden wir mit 10 Mio Euro Förderung realisieren?

- A1 Bürgerhaus: Spielplatz, Dorfmittelpunkt
- Judengasse mit Vorplatz
- Baumallee aufwerten, ausbauen
- Einkaufsmöglichkeiten und Treffpunkt (Einmündung Raiffeisenstr.)
- Osterwieschen, Spielplatz (Bachgraben)
- Roßbacher Berg West: Zeltplatz
- Aufwertung und Aktivierung der Sinnufer
- Ausbau alternativer Energieen (Geothermie, Tiefenbohrung)
- Fußweg am Haingraben (Bachlauf)
- Aufwertung Gartenstraße
- Gestaltung Marktplatz
- bessere Sicherheit für Fußgänger, z. B. Altengronauer Str.
- Hailsbergstr. Spielplatz



Ergebnisse zur Stärkung der Ortsmitte

Auf der Fläche an der Einmündung Raiffeisenstraße in die Brückenauer Straße ist der ideale Standort, um mehrere wichtige Funktionen zu bündeln:

- Schaffung einer Einkaufsmöglichkeit (kleiner Supermarkt/Dorfladen), z. B. mit Café/Bistro
- Verlagerung der Parkplätze vom Marktplatz auf diese Fläche nördlich der ehemaligen Gleise
- ggf. Möglichkeit, dem Gasthaus am Marktplatz weitere Außenbestuhlungsflächen zuzuordnen
- Synergieen mit dem privaten Vorhaben auf den Brachflächen des ehemaligen Bahngeländes, Übernachtungsmöglichkeiten in ausrangierten Zugwaggons/Schlafwägen anzubieten -----> Nutzung der Frequenz auf dem neuen Radweg

Wieder Zugänglichmachung des ehemaligen Fußwegs am Haingraben

- durch diese Wegebeziehung wird der Bachlauf wieder besser erlebbar
- Fußgänger haben eine Alternative zur stark befahrenen Hauptstraße Marktplatz/Altengronauer Str.
- Schön wäre hier ein Anbindung an die Flächen des neuen Bürgerhauses, Altengronauer Str. 1
- zur Entlastung der privaten Eigentümer sollten Verkehrssicherungspflicht und Baulast bei der Gemeinde liegen

Marktplatz

Neugestaltung, die den Platzcharakter hervorhebt und Aufenthaltsbereiche für Fußgänger schafft durch z. B.

- Verlegung der Parkplätze
- Änderung der Oberflächenbefestigungen (Pflaster)
- Baumpflanzungen
- Einbeziehung des eingeschossigen Gebäudes an Einmündung Mühlgartenstr. (z. B. Eisdiele)
- Neugestaltung ggf. Verlegung Bushaltestelle
- Aufwertung Außenfläche vor Gasthaus

A1 Bürgerhaus: Spielplatz, Dorfmittelpunkt

- hier ist zu untersuchen, ob das Hauptgebäude aus baukonstruktiver Sicht erhalten werden kann

Vorstellung weiterer Ablauf und Verabschiedung:

Zum Abschluss erläutert Hr. Müller den weiteren Ablauf und Planungsprozess für das ISEK Markt Zeitlofs anhand eines Ablaufdiagramms und entlässt die Zeitlofser Bürger, die rege an der Veranstaltung teilgenommen haben, pünktlich in ihr Wochenende.

