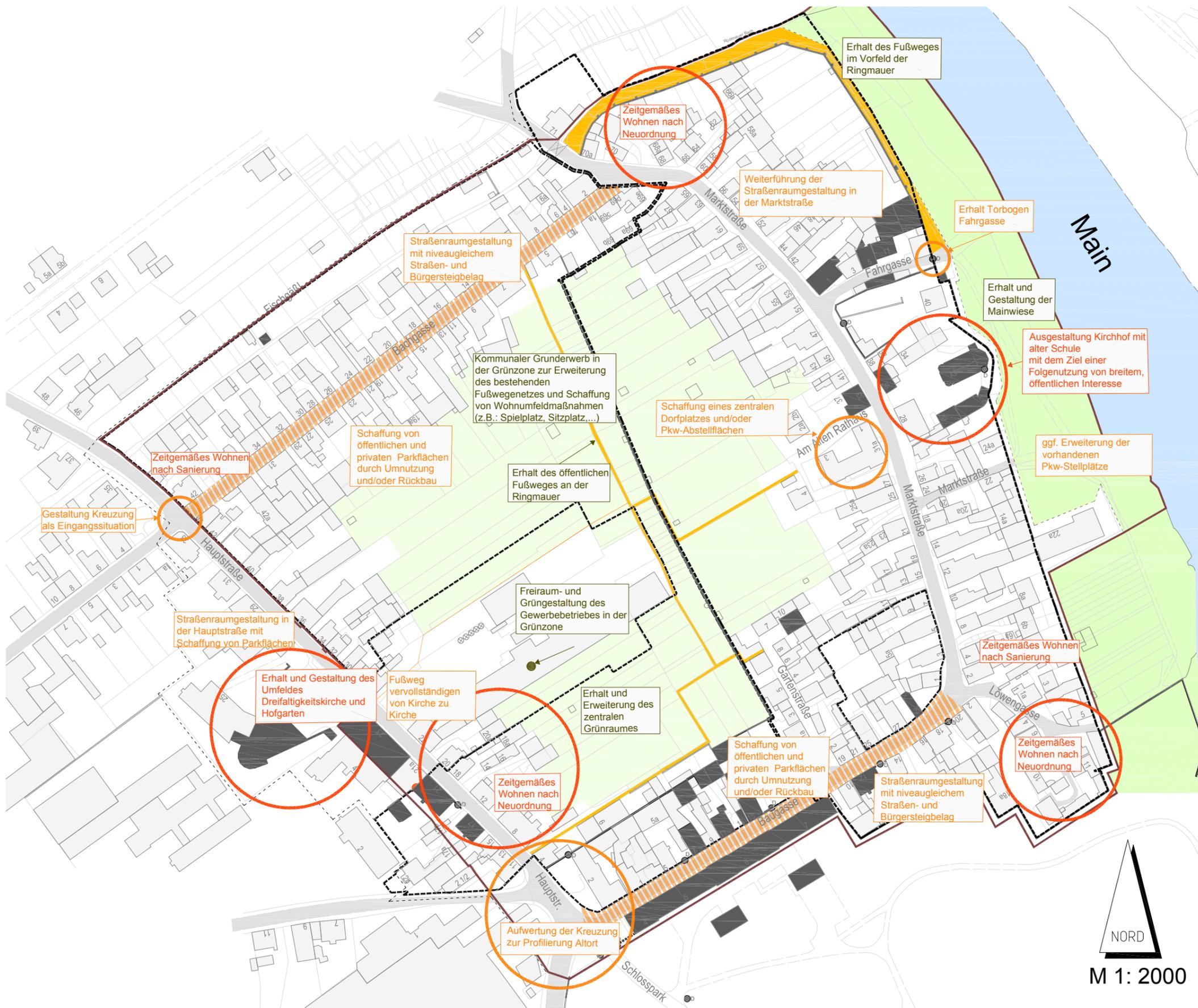




ALTORTENTWICKLUNG KLEINHEUBACH

LEGENDE

- Straßenraumgestaltung
- Nutzung der Gebäude
- Ortsbild
- Straßenraumgestaltung
- Baudenkmal
- Ensemble
- Bebauungspläne
- Gebäude
- Straße
- Fußweg, öffentliche Wege
- Öffentliche Grünfläche
- Zentrale Grünzone
- Main



NORD
M 1: 2000

RAHMENPLAN

In diesem **Rahmenplan** ist, als Fortschreibung der Rahmenplanung 'Sanierung Ortskern Kleinheubach' aus dem Jahre 1994, zusammengefasst, wie sich der Altort Kleinheubach („Unterdorf“) weiterentwickeln soll.

Das **Planungsgebiet** liegt im historischen Altort von Kleinheubach. Die Fläche des Gebietes wird von der Bachgasse im Norden, von der Baugasse im Süden und von der Hauptstraße im Osten begrenzt. Im Westen begrenzen die Grünanlagen am Mainufer die Rahmenplanung. An allen Straßenzügen ist die beidseitige Bebauung Bestandteil des Rahmenplanes.

Im Ergebnis der Bestandserhebung und -analyse, Stand: Juni 2012 und der Vertieften Städtebaulich-Denkmalpflegerischen Untersuchung, Stand: Juli 2013 können folgende Handlungsfelder benannt werden, in denen vorrangig Mängel und Schwächen Planungsziele zur Ortskernsanierung erforderlich machen. Die Stärken und Potentiale des Altortes in den **Handlungsfeldern**

- **Ortsbild** – Der öffentliche Raum
- **Nutzung der Gebäude**
Wohnen - Arbeiten - Grundversorgung
- **Straßenraum und Straßenraumgestaltung**
Erschließung, Ökologie und Freiflächen
- **Energetische Maßnahmen**
Energiekonzept

lassen Planungsziele auch Erfolg versprechend erscheinen. Die nachfolgend aufgeführten Ziele und Maßnahmen werden für eine zukunftsfähige und langfristige innerörtliche Entwicklung empfohlen:

ORTSBILD

Der öffentliche Raum

Die besondere räumliche Situation im historischen Altort von Kleinheubach ist gekennzeichnet durch die unterschiedlichen Straßen- und Freiräume. Die Identifikation der Kleinheubacher mit dem Altort ist sehr hoch. Dieses Bewusstsein für den Ort gilt es zu erhalten.

Planungsziele:

- Die historische Gesamtform bestehend aus Hauptstraße, Baugasse, Marktstraße und Bachgasse gilt es zu bewahren.
- Erhalt, Wiederherstellung und weitere Gestaltung der innerörtlichen Grünflächen, der inneren Gartenzone mit Ringmauer und der Mainuferwiesen durch Grunderwerb, Rückbau und ganzheitliche Gestaltung mit hohem Erholungswert der öffentlichen Freiräume.
- Unterstützung der Eigentümer bei einer nachhaltigen zeitgemäßen Nutzung der ortstypischen städtebaulichen Struktur bestehend aus 'Fränkischen Hofreiten' in L- oder U-förmiger Anordnung mit angrenzendem Nutzgarten durch das Vorschlagen von Ideen und Maßnahmen (kostenlose Bauberatung).

IHRE ANSPRECHPARTNER



Marktgemeinde Kleinheubach
Friedenstraße 2, 63924 Kleinheubach
Tel.: 09371 - 97160

Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt MBH
Bachgasse 8, 97990 Weikersheim
Tel.: 07934 - 992880

Wohnen - Arbeiten - Grundversorgung

Auf Grund des Strukturwandels in der Landwirtschaft stehen in Kleinheubach viele der ehemals landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäude im Altort leer oder werden nur noch gering genutzt. Die 'fränkischen Hofreiten' liegen brach. Einrichtungen der Grundversorgung sind kaum mehr vorhanden.

Planungsziele:

- Die teilweise sehr vernachlässigte Bausubstanz im Altort von Kleinheubach erfordert eine Sanierung. Zudem kann mit beispielhaften Maßnahmen an der Ecke Marktstraße/ Löwengasse, an der Ecke Hauptstraße/ Bachgasse, in zweiter Reihe zur Hauptstraße und im Bereich der nördlichen Marktstraße und in der Löwengasse mit Neuordnungsmaßnahmen eine zeitgemäße Wohnbebauung angeregt werden.
- Die Reaktivierung und Umnutzung von Gebäuden und Hofstellen unter Berücksichtigung von Hochwasserobjektschutzmaßnahmen als denkmalgerechter Scheunenausbau zu zeitgemäßem Wohnen, Generationenwohnen und Arbeiten oder durch ortstypische Neubauten u.a. im 'Scheunenriegel' gilt es durch kommunale Unterstützung zu forcieren.
- Im gesamten Altort gilt es Grundstücksgrenzen und Wege-/Nutzungsrechte neu zu ordnen, um attraktive und zeitgemäße Wohnplätze nach Rückbau zu ermöglichen.
- Gleichzeitig gilt es, die Rahmenbedingungen für Wohnen und Arbeiten durch Unterstützung bei Gebäudemassnahmen im 'Ensemble' (lt. 'Denkmalpflegerischen Begleitplan 2013') und bei Veränderungswunsch an denkmalgeschützten Objekten mit dem Ziel der Vereinfachung des Denkmalschutzes zu erleichtern.
- Die Attraktivität der Wohnplätze im Altort gilt es auch für junge Menschen und Familien mit Kindern zu erhöhen, um eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur durch Zuzug von jungen Familien zu bewirken.
- Durch kommunalen Erwerb von Langzeitleerständen können beispielhafte Schlüsselmaßnahmen als Neuordnungs- oder Einzelmaßnahmen, sowie Freiflächen gestaltet werden.
- Es gilt die Eigentümer bei der attraktiven Vermarktung von leer stehenden Gebäuden zu unterstützen.
- Der Erhalt und die Gestaltung des Umfeldes Dreifaltigkeitskirche und Hofgarten unter Einbeziehung der angrenzenden Bebauung ist das Ziel.
- Die Ausgestaltung des Kirchhofes in der Marktstraße mit alter Schule mit dem Ziel einer Folgenutzung von breitem, öffentlichem Interesse.
- Die Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne im Altort von Kleinheubach 'Ortskern, Teilgebiet 1', 'Ortskern, Teilgebiet 2' und 'Ortskern, Teilgebiet 3' erleichtert das Bauen im Altort.
- Lockerung der Altort-Gestaltungssatzung.
- Finanzielle Unterstützung durch kommunale Förderung in Form von Zuschüssen bei Maßnahmen im Altort. (siehe Förderrichtlinie 'Altortentwicklung' des Marktes Kleinheubach seit 1. Januar 2013 in Kraft).

Erschließung, Ökologie und Freiflächen

Die Eingangssituation in den Altort ist verkehrstechnisch ausgebaut. Die Einfahrten in die Bachgasse und Baugasse sind anonym und teilweise unübersichtlich.

Planungsziele:

- Gestaltung der Kreuzung Hauptstraße/Baugasse – Auftakt Altort Kleinheubach: Zur Aufwertung der Eingangsfunktion in den Altort Kleinheubach ist eine prägende und aufwertende Gestaltung der Kreuzung ratsam.
- Kreuzung Hauptstraße/Bachgasse mit Eingangsfunktion in den Altort Kleinheubach kann durch Verschönerungsmaßnahmen aufgewertet werden und damit eine zusätzliche Profilierung des Altortes unterstützen.
- Die Straßen und Gassen im Altort sollen so gestaltet werden, dass sich alle sicher und komfortabel bewegen können. Alle Verkehrsarten sind gleichberechtigt und nehmen Rücksicht aufeinander. Die nichtmotorisierte Mobilität zu Fuß und mit dem Fahrrad gewinnt an Stellenwert.
- Der Straßenraum ist nicht nur öffentlicher Verkehrsraum, sondern auch Aufenthaltsraum, Erholungsraum und Treffpunkt der Anwohner.
- Aufwertung der Wohn- und Arbeitsqualität im Altort durch Schaffung von zusätzlichen Parkflächen für Anwohner, Besucher und Kurzzeitparker. Öffentlicher Parkraum wird auf klar gekennzeichneten Flächen direkt im Straßenraum oder in unmittelbarer Nähe durch Gebäuderückbau ermöglicht.
- Schaffung einer oder mehrerer zentraler Parkplätze.

Der Straßenraum in der **Hauptstraße** ist geprägt durch eine hohe Verkehrsbelastung.

Planungsziele:

- Schaffung von zusätzlichen privaten und öffentlichen PKW-Abstellplätzen, vor allem für Kurzparker in der Hauptstraße nach Grunderwerb, Rückbau oder Umnutzung.
- Höhengleicher Ausbau mit Gehwegen.

Die Umgestaltung der **Marktstraße** gilt es weiter fortsetzen, um die Attraktivität des Straßenzuges zu vervollständigen und den Anwohnern durch weitere öffentliche und private PKW-Abstellflächen und gestalteten öffentlichen Freiraum zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen.

Planungsziele:

- Steigerung der Wohnqualität in der Marktstraße durch zusätzliche öffentliche Flächen als Erholungsraum mittels kleiner Platzgestaltung mit Baum und Rundbank nach Grunderwerb und Rückbau.
- Durch Gestaltungsmaßnahmen im Bereich der nördlichen und südlichen Marktstraße, sowie im Bereich des Alten Rathauses, Marktstraße 33 kann die Wohnqualität erhöht werden.
- Schaffung eines zentralen Dorfplatzes und/oder weiteren öffentlichen und ggf. privaten PKW-Abstellflächen mit Freiraumgestaltung.

Die **Bachgasse** und **Baugasse** sind geprägt durch Haus- eingangstreppen. Die zumeist einläufigen Treppen liegen im Bereich der Bürgersteige im öffentlichen Raum. Die Problematik der fehlenden Parkplätze im öffentlichen Straßenraum und das Fehlen von Aufenthaltsqualität kennzeichnen die Straßen.

Planungsziele:

- Diese Haustreppen als typisches Merkmal Kleinheubachs gilt es zu erhalten. Eine Straßenraumgestaltung mit niveaugleichem Straßen- und Bürgersteigbelag unterstreicht den Flair des Straßenzuges und bietet gleichzeitig Kindern und älteren Menschen einen barrierefreien Aufenthaltsbereich.
- Kommunaler Erwerb von innerörtlichen Flächen zur Erweiterung des Parkplatzangebotes um jeweils ca. 10 PKW-Stellplätze.

Die **zentrale Grünzone** mit fußläufiger Erschließung trägt stark zum Charakter des Altortes bei. Die privaten, wie auch die öffentlichen Freiflächen bieten hochwertigen Erholungsraum mitten im Altort.

Planungsziele:

- Kommunaler Erwerb von innerörtlichen Flächen zur Erweiterung der zentralen Grünzone und Vervollständigung des Fuß- und Radwegenetzes im Altort sind zu unterstützen.
- Eine Anbindung der Dreifaltigkeitskirche in der Hauptstraße über die Grünzone an die evangelische Kirche in der Marktstraße wird angestrebt, als Fußweg von Kirche zu Kirche.
- Zur Aufwertung der Grünzone wird eine Freiraum- und Grüngestaltung des Gewerbebetriebes 'Hauptstraße 22' vorgeschlagen.
- Schaffung einer Spiel- und Freizeitanlage in der zentralen Grünzone (Hecke).

Die öffentliche Grünfläche am **Mainufer** mit Fußweg entlang der Ringmauer und Sitzmöglichkeiten u.a. an der ehemaligen Furt an der Fahrgasse gilt es zu erhalten und durch ortstypische Elemente zu unterstreichen und zu ergänzen.

Planungsziele:

- Die Zugänglichkeit über die Fahrgasse mit dem historischen Torbogen gilt es zu erhalten.
- Die nachhaltige Nutzung der Gärten am Mainufer zwischen Löwengasse und Marktstraße zu sichern.
- Erweiterung der bestehenden Parkplätze in den Mainwiesen im Bereich der Marktstraße.

ENERGETISCHE MAßNAHMEN

Energiekonzept

Durch ein Energiekonzept mit dem Ziel der 'Energetische Ortssanierung' und 'Energieeffiziente Energieversorgung' könnte ein vertieftes integriertes Gebietskonzept für den Altort Kleinheubach zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden und Infrastruktur insbesondere zur Wärmeversorgung (Fernwärmekonzept für den Altort) entwickelt und umgesetzt werden.