STADT WEISMAIN

Integriertes städtebauliches **Entwicklungskonzept**

Ergebnisbericht 2016

STADT WEISMAIN

Kirchplatz 7-9 | 96260 Weismain | **M** rathhaus@stadt-weismain.de | **T** +49 (0) 9575 922032

STADT WEISMAIN

Integriertes Städtebauliches Entwicklungs-Konzept

für die Stadt Weismain
Stand Juni 2016

GEOPLAN Bayreuth

architekturbüro lauer+lebok

Integriertes Städtebauliches Entwicklungs-Konzept

Auftraggeber:

Stadt Weismain
Am Markt 19
96260 Weismain

Auftragnehmer:

architekturbüro lauer+lebok
Gerd Peter Lauer, Architekt Dipl.-Ing. TU
Winfried Lebok, Architekt Dipl.-Ing. FH
Gabelsberger Str. 16a 96215 Lichtenfels
Fon: (09571) 92320 Fax: (09571) 923277
E-Mail: lauer-lebok@t-online.de
www.lauer-lebok.de

GEOPLAN Bayreuth
Hutzelmann, Hacke und Hofmann
Diplom- Geographen GbR
Fr.-v.-Schiller-Str. 14 95444 Bayreuth
Fon: (0921) 24365 Fax: (0921) 83720
E-Mail: info@geoplan-bayreuth.de
www.geoplan-bayreuth.de

Stand:

Lichtenfels, Bayreuth, Juni 2016

Inhaltsverzeichnis **Seite**

A. ALLGEMEINES 6
1. Anlass und Ziel des SEK 6
2. Städtebauförderung nach StBauFG in der Stadt Weismain 10
3. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 11
4. Planungsablauf und Beteiligungsverfahren 13
B. FACHLICHE ANALYSEN 18
1. Rahmenbedingungen 18
1.1 Lage, Größe und Verkehrsanbindung 18
1.2. Landes- und regionalplanerische Vorgaben 19
2. Demographie 23
2.1 Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung 23
2.2 Entwicklung der Altersstruktur 25
2.3 Räumliche Dimension der Altersstruktur 27
3. Städtebau, Siedlungsentwicklung, Bauland, Infrastruktur 29
3.1. Ortsanalyse 29
3.2. Städtebauliche Missstände 34
3.3. Baulicher Zustand 38
3.3.1 Auszug - Bauliches Sanierungsgutachten Stadtmauer (Architekturbüro Dietz) 44
3.4. Bauliche Nutzung 59
3.5. Bebauungspläne 62
4 Wohnungsbestand, Leerstände 66
5 Verkehrsanalyse 75
5.1 Erhebungen 78
5.2 Verkehrsmengen 79
5.3 Auswirkungen der geplanten Ortsdurchfahrt - Beurteilungsgrundlagen 86
5.4 Mögliche Auswirkungen der Verlagerung der Ortsdurchfahrt 90
5.5 Fazit 97
5.6. Ergebnisse Verkehrserhebung 99
6. Wirtschaft 107
6.1 Entwicklung der Beschäftigtenzahlen 107
6.2 Entwicklungen der Wirtschaftsbereiche 108
6.3 Pendler 109
6.4 Gewerbe- und Industrieflächen 110
7. Einzelhandel und Versorgung 111
7.1 Einzelhandelsbestand und Angebotsstruktur 114
7.2 Standorträume des Einzelhandels 117
7.3 Nahversorgung 120
7.4 Nutzung und Wahrnehmung der Stadt Weismain als Einkaufsort 122
7.5 Die Sicht des Einzelhandels 131
7.6 Analyse der Nachfrageseite 134
7.7 Bestandsbewertung des Einzelhandels 140
7.8 Empfehlungen zur räumlichen und sortimentsbezogenen Handelsentwicklung 142
8 Funktionalität und Bewertung der Innenstadt 152
8.1 Funktionalität des öffentlichen Raums 152

8.2 Nutzung und Aufenthaltsdauer 154
8.3 Attraktivität und Aufenthaltsqualität 156
9 Tourismus und Freizeit 159
9.1 Touristische Infrastruktur 159
9.2 Beherbergungsangebot 162
9.3 Touristische Nachfrage 163
9.4 Touristische Vermarktung 166
10. Bildung, Gesundheit, Soziales 167
10.1 Bildung und Betreuung 167
10.2 Gesundheit und Einrichtungen für ältere Menschen 168
C. STÄRKEN UND SCHWÄCHEN 169
1 Demographie 169
2 Städtebau, Siedlungsentwicklung, Bauland, Infrastruktur 170
3 Wohnungsbestand, Leerstände 170
4 Verkehr 171
5 Wirtschaft 171
6 Einzelhandel und Versorgung 172
7 Tourismus und Freizeit 173
D. LEITBILD, LEITSÄTZE UND ZIELE 174
1 Entwicklungsleitbild der Stadt Weismain 174
2 Handlungsfelder und Ziele 175
2.1 Städtebau und Aufenthaltsqualität 176
2.2 Verkehr in der Innenstadt 177
2.3 Gewerbliche Entwicklung 178
2.4 Einkaufen und Versorgen 179
2.5 Tourismus, Freizeit und Naherholung 180
2.6 Jugend, Familien und Senioren 181
E. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN UND ENTWICKLUNGSFLÄCHEN 182
1 Kunsthandwerk, Handwerkerhof im Bereich Hölle 184
2. Wohnen an der Stadtmauer 186
3. Freilegung Mauergraben 188
4. Rundgang Stadtmauer 189
4a Sanierung Stadtmauer 190
5. Reaktivierung Kommunbräu, Biergarten, Kulturscheune, fränkisches Wirtshaus 192
6. Gestaltung Markt und Umfeld 194
7. Gestaltung Kastenhof und Umfeld 197
8a. Ersatzparkplatz am Oberen Tor 200
8b. Ersatzparkplatz ehem. Obendorfer (mögliche Alternative Festplatz) 201
9. Flächenmanagement 203
10. Ersatz Stadthalle 204
11. Interkommunale Kooperation 204
F. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND MAßNAHMEN 205
1.1. Städtebau und Aufenthaltsqualität 206
1.2. Sanierungsgutachten Stadtmauer von IBP / Architekt Dietz , Stand Oktober 2008 212
2.1 Kommunale, innerstädtische Infrastruktur 227
2.2 Verkehr in der Innenstadt 230

3 Gewerbliche Entwicklung 233
4 Einkaufen und Versorgen 240
5 Tourismus, Freizeit und Naherholung 245
6 Jugend, Familien und Senioren 251
Projekte und Priorisierung des zweiten Workshops 253
Handlungsfeldübergreifende Priorisierung 261
G KOSTEN UND ZEITPLAN 262
Möglicher Zeitablauf und ca. Kosten für Maßnahmen nach Handlungsfeldern 262
Möglicher Zeitablauf Projekte Städtebau 271
ZUSAMMENFASSUNG - ABHÄNGIGKEITEN - VORSCHLAG FÜR DIE WEITERE VORGEHENSWEISE 277
ABBILDUNGSVERZEICHNIS 278

A. ALLGEMEINES

1. Anlass und Ziel des SEK

Die Stadt Weismain hat das Architekturbüro Lauer + Lebok, Lichtenfels in Arbeitsgemeinschaft mit dem Büro GeoPlan, Bayreuth mit der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ISEK beauftragt.

Die Stadt Weismain bildet das südliche Kopfende der Städteachse Weismain – Altenkunstadt – Burgkunstadt. Den Naturraum prägen die Fränkische Alb, das Kleinziegenfelder Tal und das Obere Maintal. Die wirtschaftliche Situation der drei Städte wird in großem Maße durch die Entwicklung der BAUR Versand GmbH & Co. KG beeinflusst. Tourismus und gewerbliche Entwicklung stellen aktuell und auch in Zukunft zwei wichtige Impulsgeber für die Stadtentwicklung dar. Die Stadt Weismain verzeichnet zwischen den Jahren 2003 und 2008 eine nur leicht rückläufige Einwohnerentwicklung (rund – 3%), die sich in den letzten Jahren stabilisiert hat. Insofern stellt sich weniger die Frage nach dem Auffangen negativer Entwicklungstrends als nach dem Umgang mit künftigen Entwicklungen (Einzelhandel, Gewerbe, Verkehr etc.).

Die Aufgabe des ISEK ist es, aus Bestandserhebungen und deren Analyse Konzepte für die zukünftige Entwicklung von Einzelhandel, Gewerbe und Verkehr und deren Harmonisierung mit einer sensiblen Innenstadt mit historischer städtebaulicher Anlage und Bausubstanz für die Stadt Weismain auszuarbeiten. Das Stadtentwicklungskonzept basiert auf der engen Zusammenarbeit von Fachplanern und Betroffenen (Bürger, Wirtschaft, Handel, Gewerbe, Gastronomie etc) und soll die strategisch langfristige Entwicklung der Stadt stärken. Dabei soll es nicht nur um die Erhaltung und Sanierung von Gebäuden bzw. Bebauungsplanvorschläge und Neuordnungen im Sanierungsgebiet gehen, sondern ebenso um eine Lösung der Verkehrsproblematik, um die Ausweisung und Erhaltung von Grünbereichen und Freiflächen und allgemeine Gestaltungs- und Neuordnungsvorschläge in der Ortsmitte.

Einzelhandel:

Hauptansatzpunkte des ISEK sind in der Folge konzeptionelle Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung. Beabsichtigte Betriebsverlagerungen sowie Neuansiedlungen gilt es, mit einer innenstadtverträglichen Einzelhandelsentwicklung in Einklang zu bringen.

Verkehr:

Die Ortsmitte ist stark vom Durchfahrverkehr beeinträchtigt. Das betrifft insbesondere die Burgkunstadter Straße, den Marktplatz und die Engstellen am Oberen Tor und Am Markt. Um eine Verkehrsentlastung zu bewirken, ist eine Verlagerung der Ortsdurchfahrt in den Westen der Stadt geplant. Die Innenstadt ist ein wichtiges Ziel und auch Quelle des Verkehrs. Vor allem im Hinblick auf den Einzelhandel und die Gastronomie ist es eine wesentliche Aufgabenstellung des Konzeptes, die erwartbaren Auswirkungen der geplanten Verlagerung der Ortsdurchfahrt zu ermitteln und darzustellen.

Naturraum:

Die naturräumliche Lage der Stadt Weismain begünstigt eine touristische Entwicklung. Es gilt, das städtebauliche und naturräumliche Potenzial sowie das Engagement der Stadt und des Gastgewerbes im Sinne einer touristisch attraktiven Produktgestaltung weiter zu entwickeln.

Zusammenfassung - Thematische Hauptansatzpunkte:

Städtebau

- städtebauliche Einbettung der geplanten Ortsumgehung
- räumliche Ordnung der Einzelhandelsentwicklung
- Perspektiven der Siedlungsentwicklung
- gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortsmitte

Einzelhandel

- Ziele und Maßnahmen der Einzelhandelsentwicklung
- städtebaulich verträgliche Steuerung von Entwicklungsabsichten (Verlagerung, Ansiedlungen
- funktionale Stärkung der Ortsmitte

Tourismus

- Potenziale und Chancen der touristischen Entwicklung
- Marketing, Kooperation, Vernetzungen
- Wirkungsabschätzung der geplanten Ortsumgehung

Vorgehensweise:

In Absprache mit der Stadt Weismain und dem Sachgebiet Städtebauförderung bei der Regierung von Oberfranken wurde für das ISEK folgende Vorgehensweise gewählt. In einem ersten Schritt wurden die fachlichen Grundlagen des Entwicklungskonzeptes (Erhebungen, Ortsbegehungen, schriftliche u. telefonische Befragungen, Verkehrsbefragung etc.) erarbeitet **(Analyse)**, darauf folgend mit der Bürgerschaft und den Gewerbetreibenden (Gründung Lenkungsgruppe, Projektgruppe) Ziele und Projektideen der Stadtentwicklung in mehreren Workshops entworfen **(Ziele)** und diese dann in einem dritten Schritt **(Konzept)** durch Maßnahmenpläne und Projektskizzen konkretisiert.

1.1 Handlungsfelder – Ziele aus der Projektgruppenarbeit:

Von den zahlreichen Teilnehmern aus der Auftaktveranstaltung meldeten sich ca. 20 - 25 interessierte Bürger für die weitere Arbeit in den Projektgruppen und Workshops. In der internen Diskussion in den Projektgruppen wurden zu den verschiedenen Handlungsfeldern Ziele und Handlungsbedarfe bzw. später Projektideen für die Stadtentwicklung in Weismain erarbeitet. In den Diskussionen der Teilnehmer wurde dabei definiert, wo Weismain in Bezug auf das jeweils zu bearbeitende Handlungsfeld mittel- bis langfristig stehen soll (Ziele) und was nötig ist, um dies in Zukunft zu erreichen, siehe Projektideen im städtebaulichen Rahmenplan.

Handlungsfeld 1 „Städtebau und Aufenthaltsqualität“

- Gebäude (Nutzungsfindung für Leerstände, Erhaltung, Gestaltung)
- Rückbereiche (Gestaltung Hinterhöfe)
- Stadtmauer (Erhaltung Stadtgraben, Sanierung)
- Markt (Gestaltung als Stadtplatz, mit Aufenthaltqualität)
- Wasser (Einbeziehung in Gestaltung)
- Grünkonzept

Handlungsfeld 1A „Sanierung Stadtmauer und Stadtgraben“

- Freilegung und Sanierung Stadtmauer
- Freilegung und Gestaltung Stadtgraben
- Geschlossener Rundgang um Stadtmauer

Handlungsfeld 2„ Verkehr in der Innenstadt“

- Verkehrsberuhigung Stadtkern - Entlastungsstraße (überörtliche Verkehrslenkung)
- Gestaltung Stadtkern
- Parkplatzkonzept für Innenstadt
- ÖPNV mit Burgkunstadt / Altenkunstadt (Hollfeld)

Handlungsfeld 3„ Gewerbliche Entwicklung“

- Nachhaltiger Umgang mit Flächen / Förderung der Innenentwicklung
- Profilierung als attraktiver Arbeitsstandort (Außen- und Binnenmarketing)
- Profilierung als attraktiver Wohnstandort (Außen- und Binnenmarketing)
- Abmilderung des Fach- und Arbeitskräftemangels
- Institutionalisierung eines kreativen Austauschs zur Lösung standortspezifischer Entwicklungsfragen (Kreativwerkstatt)

- „Funktionale Arbeitsteilung“: Innenstadt -Erhalt des kleinstädtischen Flairs / Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf die Gewerbegebiete

Handlungsfeld 4 „Einkaufen und Versorgen“

- Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt
- Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt
- Etablierung eines Arbeitskreises „Innenstadt“, u.a. Reorganisation des Monatsmarktes
- Förderung und Nutzung der touristischen Potenziale
- Behebung der Leerstandsproblematik (Zwischen- und Nachnutzung)

Handlungsfeld 5,, Tourismus, Freizeit und Naherholung“

- Definition von Zielgruppen / Zielgruppenorientiertes Marketing
- Herausarbeitung eines klaren Angebotsprofils / -portfolios
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung
- Ausbau des gastronomischen Angebotes
- Förderung von Urlaub auf dem Bauernhof
- Ausbau des Angebotes an Ferienwohnungen

Handlungsfeld 6 „Jugend, Familien und Senioren“

- Bessere Einbindung der Jugend in den Stadtentwicklungsprozess (Beteiligung)
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung

Allgemeine Zielsetzung (aus der VU gelten weiterhin):

- Erhalten und Wiederherstellen des historischen Stadtkerns im Stadtgrundriss, Gesamtzusammenhang und Einzelgebäude
- Erhaltung der wertvollen Bausubstanz und des traditionellen Stadtbildes
- Erhaltung historisch wertvoller Plätze und Ensembles
- Objektbezogene erhaltende Erneuerung, Flächensanierung möglichst vermeiden
- Erarbeiten eines Gestaltungsleitbildes (positive Gestaltungsrichtlinien) für das Sanierungsgebiet in Anlehnung an die vorhandene Bausubstanz als maßstabgebendes Vorbild
- Beseitigung bzw. Umgestaltung von störenden unmaßstäblichen An- und Nebenbauten, Auskernung von verbauten Innenhofbereichen
- Baulückenschließung
- Lebendige Mischung von Wohnen, Arbeiten, Handel, Gewerbe und Kultur im Sanierungsgebiet

2. Städtebauförderung nach StBauFG in der Stadt Weismain

Die Stadt Weismain hat bereits im September 1979 erstmals die Aufnahme in das Bayerische Städtebau-Förderungsprogramm beantragt. Der Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen VU mit Festlegung eines Untersuchungsgebietes wurde 1982 gefasst. Die VU wurde im Dezember 1986 mit der Vorlage des Ergebnisberichts abgeschlossen.

Erste Maßnahmen waren: Auf der Grundlage der Ergebnisse der VU die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gelände der ehemaligen Wurstfabrik Krauss. Als erste Ordnungsmaßnahme über die Städtebauförderung erfolgte der Abbruch der leerstehenden Industriebrache an der Weismain, danach wurde in den Jahren 1986 ff auf dem freigemachten Krauss-Gelände ein Ersatzparkplatz für PKW und Busse zur Entlastung der Innenstadt und des Marktplatzes geschaffen. Als weitere Maßnahme wurde in den 1990 er Jahren die denkmalgerechte Sanierung des damals leer stehenden Kastenhofgebäudes (ehem. Schulhaus) mit Mitteln aus der Städtebauförderung unterstützt.

Auf der Grundlage des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches hat die Stadt Weismain im März 1999 eine Satzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Weismain“ mit einer Größe von 10,59 ha erlassen.

Ende 2009 beantragte die Stadt Weismain die Förderung für die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ISEK mit Wirkungsabschätzung der geplanten Verlegung der Ortsdurchfahrt auf die Innenstadt, insbesondere auf Einzelhandel und Gastronomie. Bauliche oder städtebauliche Aufgaben sollen dabei gleichberechtigt neben anderen Fachbelangen wie Soziales, Beschäftigung und Ökologie stehen. Alle diskutierten Handlungsfelder sollen in diesen Konzepten zusammengefasst werden. Sie beinhalten:

- eine Rahmenplanung
- einen Maßnahmenplan, unterlegt mit einer groben Zeitplanung
- eine erste grobe Kostenübersicht
- organisatorische Regelungen, wie Bürgerbeteiligung, Lenkungsgruppe, Projektsteuerung

Das ISEK soll mit seinen Maßnahmen über den gesamten Zeitraum des Erneuerungsprozess die Grundlage für das weitere Handeln aller Beteiligten sein. Das Konzept ist so offen angelegt, dass es flexibel auf Weiterentwicklungen und neue Gesichtspunkte im Sanierungsgebiet reagieren kann. Die Rahmenplanung sollte über die gesamte Laufzeit des Erneuerungsprozess bei Bedarf immer wieder modifiziert und neuen Zielen angepasst werden. Die Unterstützung und Begleitung der Stadt Weismain bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen durch eine Art Projektsteuerung sollte in diesem Zusammenhang überlegt werden.

3. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Bereits 1986 wurden vom Planungsbüro Fischer, Kronach für die Stadt Weismain im Rahmen der Ortskernsanierung Vorbereitende Untersuchungen VU gemäß § 141 Bau GB durchgeführt und in einem Ergebnisbereicht dokumentiert. Das erweiterte Untersuchungsgebiet des aktuellen ISEK beinhaltet das Sanierungsgebiet „Altstadt Weismain“ der VU, welches 1999 förmlich festgelegt wurde.

Die Fläche des gesamten Untersuchungsgebietes umfasst 171.964 qm, davon entfallen 50.561 qm auf den Stadtkern innerhalb der Stadtmauer und mehr als 2/3, genau 121.403 qm, auf das im Geltungsbereich liegende Gebiet außerhalb der Stadtmauer.

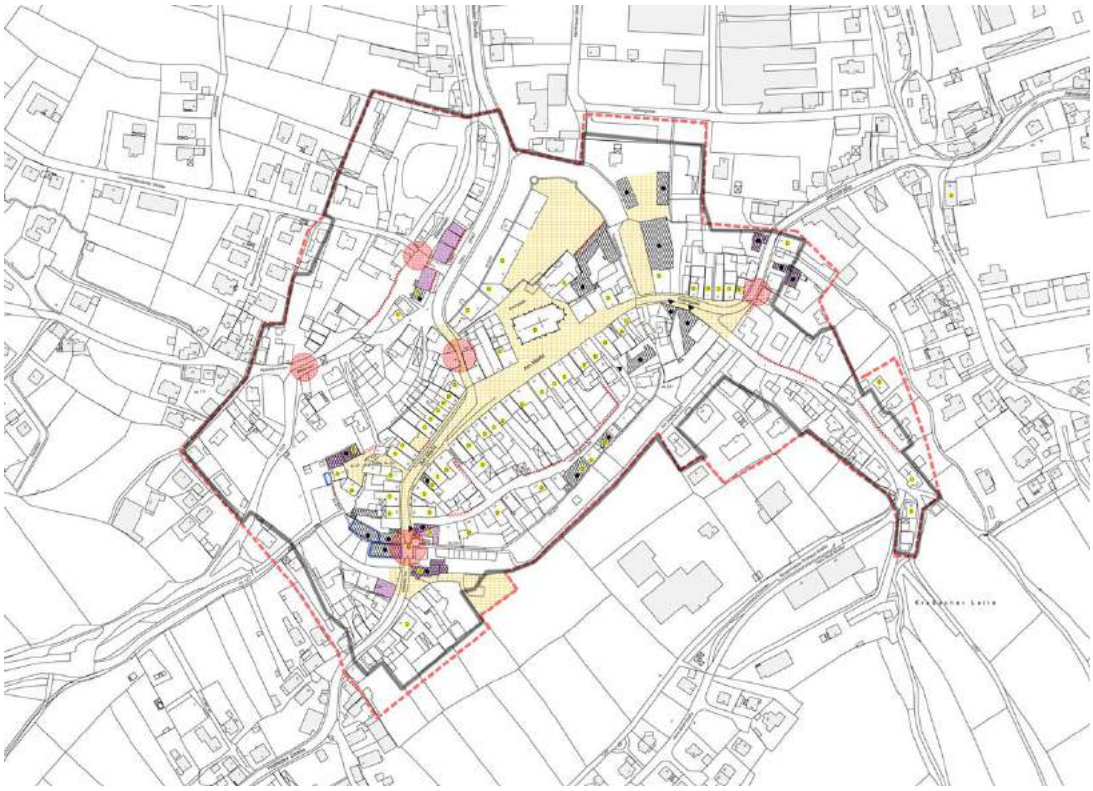


Abb. 1 Sanierungsgebiets von 1982 (grau) und Untersuchungsgebiet von 2010 (rot), Quelle lauer&lebok

In den folgenden Untersuchungen hinsichtlich der Sanierungsbedürftigkeit wurde diese spezielle Unterscheidung in

- Stadtkern, innerhalb der Stadtmauer
- außerhalb der Stadtmauer

näher betrachtet, um entsprechende Ergebnisse und Zielsetzungen für diese unterschiedlich strukturierten, jedoch in engem Zusammenhang stehenden Teilbereiche zu erlangen.

Bereich I / innerhalb der Stadtmauer:

Die Innenstadt umschließende Stadtmauer ist weitgehend erhalten und ortsbildprägend für die Stadt Weismain, deren innerer Bereich als zusammenhängendes Gefüge Stadtkern bei der Sanierung betrachtet werden muss.

Zu diesem Gefüge gehören folgende Bereiche Im Stadtkern:

- Bereich „Am Markt“
- Bereich Badgasse / Von-Rudhart-Straße
- Bereich hinter der Kirche / Schützenhausplatz
- Bereich Umfeld um das Obere Tor (mit Gebäuden außerhalb der Mauer)
- Bereich Hölle

Bereich II / außerhalb der Stadtmauer:

Unmittelbar direkt außerhalb der Stadtmauer liegen Sanierungsgebiete, welche aus städtebaulicher Sicht teilweise hohen Sanierungsbedarf aufweisen. Um die mittelalterliche Struktur im Gesamtbild zu erhalten, ist es notwendig, dass der Stadtgraben und der Stadtmauerbereich möglichst frei von Bebauung (Gebäuden, Nebengebäuden, Einfriedungen) bleiben.

Zu diesen Sanierungsgebieten gehören folgende Gebiete außerhalb der Stadtmauer:

- Gebiet um das Obere Tor (Gebäudegruppierung) und entlang des Stadtgrabens Richtung Weismain - Bach als südliches Eingangstor zur Stadt
- Gebiet um die Mühle zwischen der Weismain (Bachlauf) und Stadtmauer
- Gebiet Hutzelbrunnen
- Gebiet der ehem. Wurstfabrik Krauss, jetzt Bauhof, als Gebiet für Gemeindebedarfseinrichtungen
- Gebiet von der Brauerei Oberndorfer bis zur Jahnstraße und Kolpingplatz als Eingangstor zur Stadt
- Gebiet Burgweg bis zur Kath. Kreuzkapelle als frühe Stadterweiterung
- gesamter sonstiger Stadtgrabenbereich

Bauliche Veränderungen müssen immer im Zusammenhang mit der Stadtkernsanierung gesehen und betrachtet werden, da gerade die städtebaulichen Verengungen, Gebäudestellungen und Raumbildungen an den Zugängen zur eigentlichen Altstadt von Weismain bereits die hohe städtebauliche Qualität erahnen lassen.

4. Planungsablauf und Beteiligungsverfahren

Die Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ISEK gründet auf dem Dialog der Bürger und städtischen Akteure mit den Fachplanern, Fachstellen und der Verwaltung. In diesem Prozess werden die Binnensicht der Bürger und der lokalen Akteure mit der Außensicht der Fachplaner verschnitten und in ein Gesamtbild der Stadt, ihrer Probleme aber auch ihrer Chancen überführt. Der Planungsprozess umfasst dabei folgende Schritte:

Problemorientierte Bestandsaufnahme relevanter Themenfelder:

- Lage im Raum und übergeordnete Planungsvorgaben
- Demographie
- Städtebau, Siedlungsentwicklung, Bauland, Infrastruktur
- Wohnungsbestand, Leerstände
- Verkehr
- Wirtschaft
- Einzelhandel und Versorgung
- Funktionalität und Bewertung der Innenstadt
- Tourismus und Freizeit
- Bildung, Gesundheit, Soziales

Analyse der Stärken, Schwächen und Chancen

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung werden die Stärken und Schwächen der Stadt skizziert. Die Diskussion der Ergebnisse zeigt Themen und Handlungsfelder der Stadtentwicklung auf und benennt Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.

Integrierte Leitbilddiskussion

Durch ergebnisoffene Diskussionen mit allen Beteiligten werden Ziele formuliert, die nicht nur die Chancen einer strategischen Stadtentwicklung aufzeigen, sondern gleichzeitig auf ihre Realisierbarkeit geprüft werden. Das Leitbild wird dabei mit Themenfeldern und Handlungsansätzen untermauert, um den Bürgern, Akteuren und Experten die Entwicklungsziele und die notwendigen Schritte transparent zu machen.

Konzept, Maßnahmen und Projekte

Ergebnis des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ISEK ist ein Handlungskatalog der nicht nur Impulsprojekte und Maßnahmen formuliert, sondern für diese auch den Raumbezug, die relevanten Akteure, den Zeithorizont und grobe Kostenansätze benennt.

Ansätze zur Erfolgskontrolle

Für die benannten Maßnahmen und Projekte werden Wege und Indikatoren zur Erfolgskontrolle aufgezeigt. Diese sollen den maßgeblichen Akteuren die Möglichkeit geben, rechtzeitig in die Projektumsetzung eingreifen zu können, um hier steuernd bzw. korrigierend zu wirken.

Beteiligungsprozess

Der Schlüssel für eine erfolgreiche Umsetzung des ISEK liegt in einem transparenten Planungsprozess sowie in der Identifikation der Bevölkerung und der Akteure mit den formulierten Zielen und Maßnahmen.

Ein breit angelegter Beteiligungsprozess bietet den Planern die Chance, hinter die Kulissen der Stadtentwicklung zu blicken. Dies ermöglicht, Einschätzungen, Wahrnehmungen sowie Bewertungen und damit vor allem qualitative Merkmale, die aus Statistiken nicht abzulesen sind, in Erfahrung zu bringen.

Umgekehrt erhalten die Bürger eine unvoreingenommene Einschätzung der Situation sowie der Potenziale und Handlungsbedarfe aus Sicht der Planer. Dieses Gegenstromprinzip stellt das Entwicklungskonzept somit einerseits auf eine breite Datengrundlage und schafft andererseits durch transparente Planungsprozesse die Voraussetzung einer breiten Akzeptanz durch die Bevölkerung.

Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe besteht aus dem Bürgermeister, den Fraktionsvorsitzenden des Stadtrates, dem Stadtbaumeister und Vertretern der Gewerbetreibenden. Wichtig ist die Einbindung der Lenkungsgruppe in den laufenden ISEK - Prozess, um Inhalte und Themenstellungen rückzukoppeln sowie den Ablauf der Konzepterstellung und den Beteiligungsprozess zu strukturieren.

Workshops

Die Ergebnisse der durchgeführten Bestandsaufnahmen und der Auftaktveranstaltung wurden zu Handlungsfeldern der Stadtentwicklung zusammengefasst und im Rahmen zweier Workshops konkretisiert.

Aufgabe der Workshops war die Erarbeitung von Zielen und Projektideen zu den Handlungsfeldern sowie die Erörterung von Umsetzungsmöglichkeiten. Auf dieser Grundlage wurden insgesamt 30 zukunftsorientierte Projektvorschläge ausgearbeitet und priorisiert.

- Städtebau und Aufenthaltsqualität
- Verkehr
- Gewerbliche Entwicklung
- Einkaufen und Versorgen
- Tourismus, Freizeit und Naherholung
- Jugend, Familien und Senioren

Folgende Arbeits- und Beteiligungsschritte wurden im Verlauf des Planungsprozesses durchgeführt (siehe Tab. 1):

Tab. 1. Chronologischer Ablauf der Arbeits- und Beteiligungsschritte

Arbeitsschritt	Datum
1. Sitzung der Lenkungsgruppe ▪ Vorstellung des Projektablaufs, des Beteiligungsverfahren und der Funktion der Lenkungsgruppe	23.06.2010
2. Sitzung der Lenkungsgruppe ▪ Erörterung und Abstimmung der geplanten Erhebungen und Befragungen	04.08.2010
3. Sitzung der Lenkungsgruppe ▪ Vorstellung der Ergebnisse der bisherigen fachlichen Analysen, Befragungen und der Wirkungsabschätzung der Verlegung der Ortsdurchfahrt auf die Innenstadt	04.04.2011
Auftaktveranstaltung für die Bürger ▪ Informationen über Ziele und Inhalte des ISEK ▪ Vorstellungen der Analyseergebnisse ▪ Sammlung von Wünschen, Anregungen, Zielvorstellungen	22.09.2011
1. Workshop ▪ Vorstellung der Ergebnisse der Auftaktveranstaltung ▪ Projektgruppenarbeit – Ziele und Projektideen	06.10.2011
2. Workshop ▪ Vorstellung der Ergebnisse des ersten Workshops ▪ Projektgruppenarbeit – Projekte und Priorisierung ▪ handlungsfeldübergreifenden Priorisierung	18.10.2011
Strategie-Workshop ▪ Ziele und Leitsätze zu den Handlungsfeldern der Stadtentwicklung ▪ Entwurf eines Entwicklungsleitbildes	17.01.2012
4. Sitzung der Lenkungsgruppe ▪ Erörterung und Abstimmung des Entwicklungsleitbildes	24.04.2012
Stadtratssitzung ▪ Vorstellung des Entwicklungsleitbildes ▪ Überblick zu den Projekten des ISEK	18.11.2013
Stadtratssitzung ▪ Beschluss der Leitsätze des ISEK ▪ Beschluss städtebauliche Projekte	30.11.2015
Eigentümerversammlung ▪ Neuordnung im Bereich am Markt und Hutzelbrunnen ▪ Aufwertung dieses Bereichs in Anlehnung an das SEK	19.04.2016

Empirische Erhebungen

Im Rahmen des ISEK wurden eine Reihe von empirischen Erhebungen durchgeführt. Es handelt sich um schriftliche und telefonische Befragungen der eigenen Stadtbevölkerung, des Einzelhandels und der Umlandbevölkerung. Abgefragt wurden tatsächlich vollzogenes Verhalten sowie Wahrnehmungen, Bewertungen und Einschätzungen zur Stadt Weismain. Die anonymen Befragungen liefern wertvolle Erkenntnisse und geben Aufschluss über das „Funktionieren" der Stadt aus der Sicht der Bürger.

- **Schriftliche Haushaltsbefragung**
  Nach einem Zufallsverfahren wurden 1.500 Haushalte in Weismain ausgewählt und um die Beantwortung eines Fragebogens gebeten. Die Befragung wurde auf Personen ab 18 Jahren begrenzt. Mit 574 ausgefüllten Fragebögen konnte eine hohe Rücklaufquote von rd. 38% erzielt werden. Damit liegen Daten zu zumindest 1.783 Personen (einschließlich Familienangehörige) bzw. zu rd. 38% der Weismainer Bevölkerung, über deren Verhalten und Einschätzungen vor.

  Der Rücklauf bildet die tatsächliche Bevölkerungsverteilung hinsichtlich Wohnort, Geschlecht und Altersstruktur weitestgehend ab. Mit einem Anteil von 85% wurden Einwohner erreicht, die zumindest seit zehn Jahren in Weismain leben, somit sehr gut mit den lokalen Gegebenheiten vertraut sind und eine ausgeprägte Bindung an ihren Wohnort erwarten lassen. Insofern ist eine hohe Repräsentativität gewährleistet.

- **Schriftliche Einzelhandelsbefragung**
  Alle in Weismain im Bereich Einzelhandel angemeldeten Gewerbebetriebe wurden von der Stadtverwaltung angeschrieben und um die Beantwortung eines schriftlichen Fragebogens gebeten. Nach Ende der Rücklauffrist im November 2010 lagen 13 dem Einzelhandel zuordenbare, ausgefüllte Fragebögen vor. Das entspricht, bezogen auf die Anzahl aller durch die damalige einzelbetriebliche Bestandsaufnahme erhobenen, aktiven Betriebe (27) einer Rücklaufquote von 48%.

- **Telefonische Umlandbefragung**
  Parallel zur Haushaltsbefragung in Weismain wurden in der Gemeinde Altenkunstadt, im Markt Kastendorf, dem Lichtenfelser Ortsteil Isling und dem Mainleuser Ortsteil Buchau insgesamt 710 telefonische Interviews geführt. Erhoben wurden das Einkaufsverhalten der Befragten sowie Einschätzungen zur Stadt Weismain als Einkaufsstandort.

  Hinweis
  In den Auswertungen der Befragungen beziehen sich die Prozentergebnisse stets auf die Zahl der tatsächlich Antwortenden. Somit kann die Grundgesamtheit der Antworten von der Zahl der beantworteten Fragebögen abweichen.

- **Verkehrszählung und -befragung**
  Zur Wirkungsabschätzung der geplanten Ortsumgehung wurden, unterstützt durch die Verkehrspolizei, an zwei Tagen Verkehrsbefragungen sowie zeitgleich dazu Verkehrszählungen in Weismain durchgeführt.

B. FACHLICHE ANALYSEN

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Größe und Verkehrsanbindung

Die Stadt Weismain liegt im Landkreis Lichtenfels im Regierungsbezirk Oberfranken. Der seit 1976 staatlich anerkannte Erholungsort befindet sich an der Schnittstelle zwischen dem Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst und dem Obermainland. Sie bildet das Tor zum landschaftlich besonders reizvollen Kleinziegenfelder Tal.

Die Stadt Kulmbach (nach LEP 2013 jetzt Oberzentrum) liegt östlich von Weismain und ist in rd. 17 Kilometer mit dem Auto erreichbar. Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Oberzentrum Bayreuth beträgt rd. 30 Kilometer. Weismain liegt zwischen drei Autobahnen, westlich der A9, nördlich der A70 und östlich der A73. Über die Auffahrt Stadelhofen ist die A70 in ca. zehn Kilometern Entfernung am schnellsten zu erreichen.

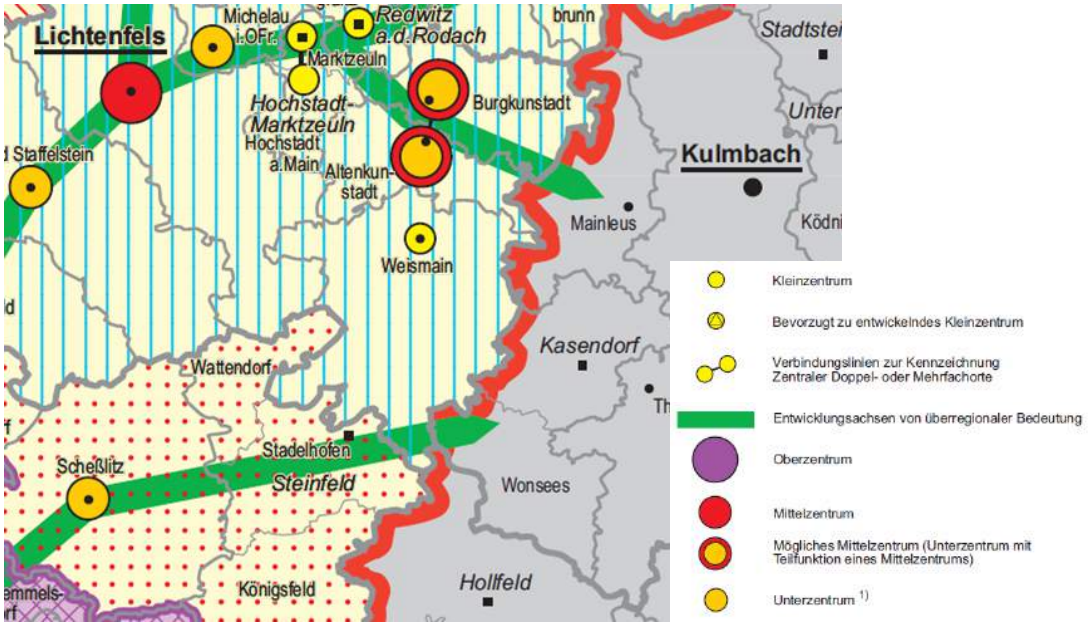


Abb. 2 Lage im Raum, Quelle: Regionalplan Oberfranken-West

Weismain ist nicht direkt an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden, der nächstgelegene Bahnhof (Bahnlinie Bamberg - Hof) befindet sich in Burgkunstadt in gut sechs Kilometern Entfernung. In Lichtenfels besteht Anschluss an die Bahnverbindung München – Berlin (bisher ICE, später als IC geplant). An das ÖPNV-Netz ist Weismain über Buslinien nach Kulmbach und Lichtenfels angeschlossen.

Die Stadt Weismain umfasst insgesamt 35 Ortsteile (inkl. Kernstadt) mit einer Gesamtfläche von 9.015 Hektar. Als Kleinzentrum hat die Stadt die Aufgabe, die alltägliche Grundversorgung der Bevölkerung zu decken.

1.2. Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Der Ablauf der kommunalen Planung wird durch die Vorschriften im BauGB geregelt und ist in einem zweistufigen System gewährleistet. Die erste Stufe bildet die vorbereitende Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als Konkretisierung der landes- und regionalplanerischen Ziele die beabsichtigten Arten der Bodennutzung entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen dar. Aus dieser, das gesamte Gemeindegebiet umfassende Ausführung werden in der verbindlichen Bauleitplanung, in zweiter Stufe die rechtsverbindlichen Festsetzungen für einzelne städtebauliche Maßnahmen getroffen. Diese Festschreibungen sind für jedermann verbindlich.

I. Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Weismain besteht ein Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1992 (Abb.3). Der Stadtrat der Stadt Weismain hat im Juli 2014 eine Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Abb.3 zeigt in einer graphischen Darstellung wesentliche Inhalte des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Weismain aus dem Jahre 1992, als Ausschnitt insbesondere hinsichtlich der maßgeblichen Darstellungen zu den Bauflächen im Kernort.

- **Gemeindebedarfseinrichtungen:**
  1. Kath. Stadtpfarrkirche St. Martin, Weismain
  2. Kath. "Kreuzkapelle", Weismain
  3. Evangelische "Christuskirche", Weismain
  24. Rathaus Weismain und Heimatmuseum
  30. Postamt, Weismain
  31. Grundschule Weismain
  32. Kindergarten Weismain
  34. Kolpinghaus Weismain mit kath. Pfarrzentrum Weismain
  35. Städtischer Bauhof Weismain
  36. Stadthalle Weismain
  37. Forstdienststelle Weismain I
  45. Feuerwehrhaus, Weismain

- **Grünflächen des FNP:**
  50. Fußballplatz mit Clubheim Sportclub Weismain
  51. Trainingsplatz Stadt Weismain
  52. Schulsportplatz Stadt Weismain
  53. Tennisplatz Weismain
  61. Jugendzeltplatz
  62. Flussschwimmbad
  63. Abenteuerspielplatz (Gemeindefreier Staatsforst)

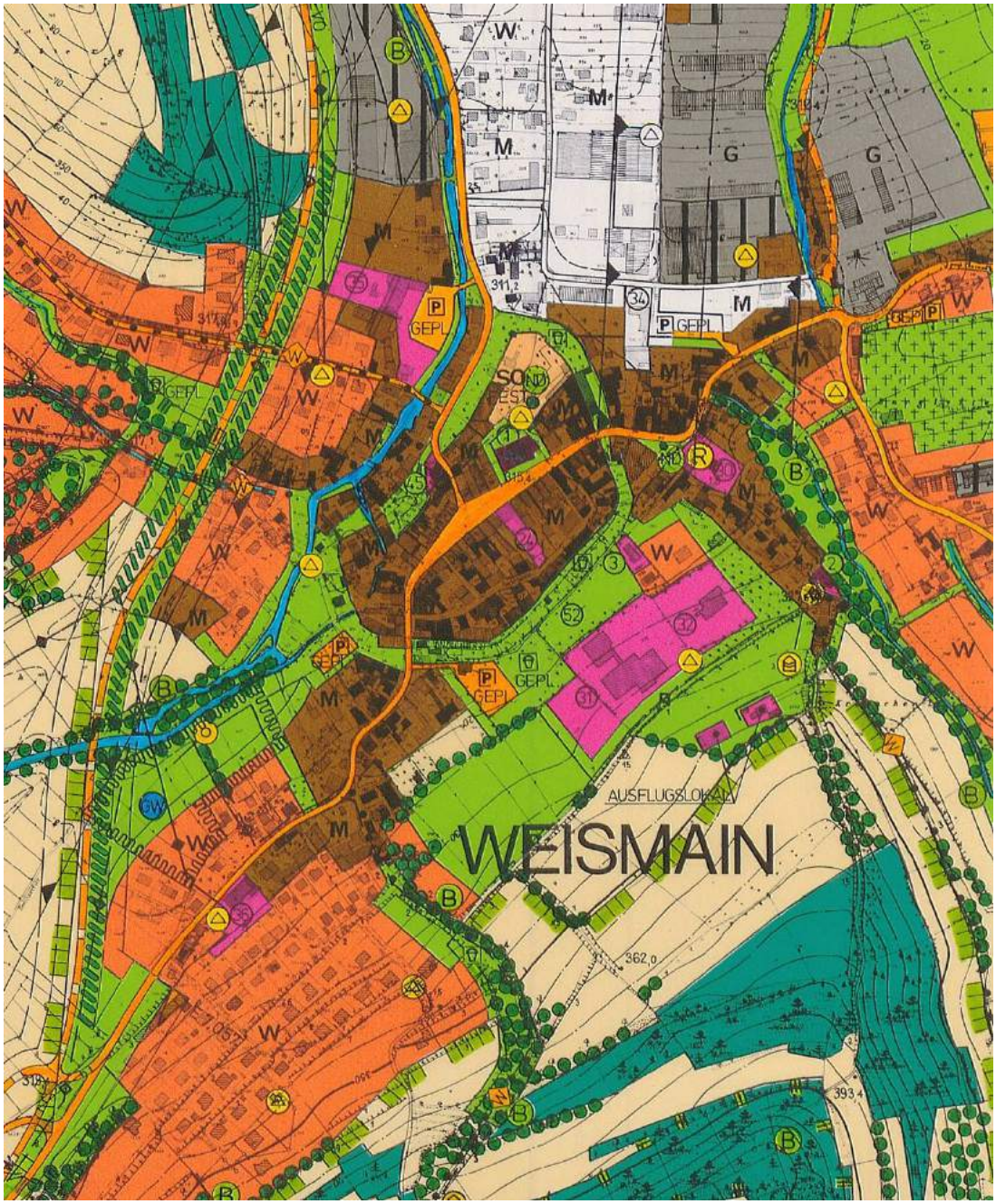


Abb. 3 Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Weismain , Stand 1992

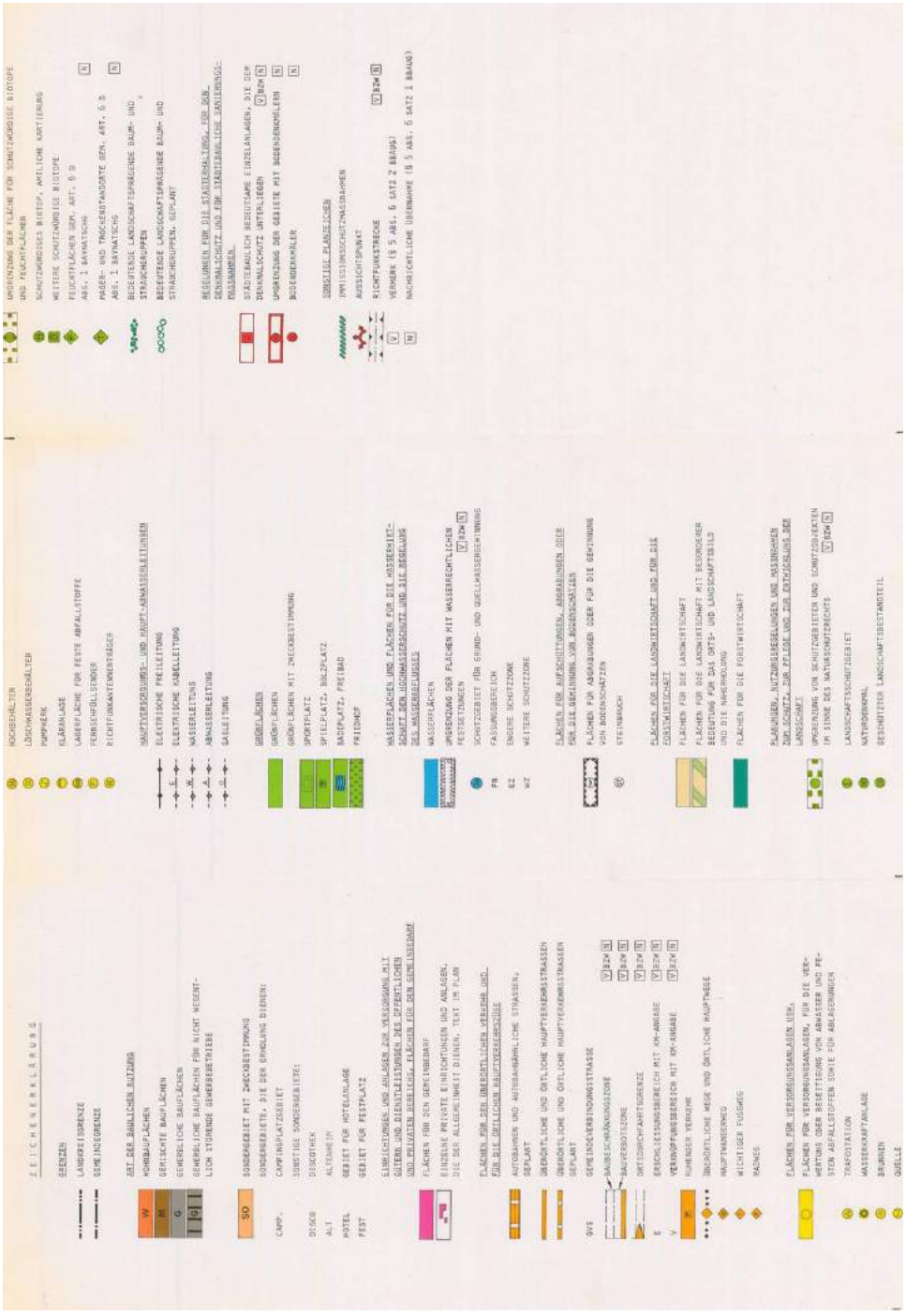


Abb. 4 Legende des FNP, Stand 1992

II. Verbindliche Bauleitplanung

Die verbindliche Bauleitplanung schafft durch das Aufstellen der Bebauungspläne die Voraussetzung und den für Jedermann verbindlichen Rahmen der anzustrebenden Planung.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes ISEK gibt es aktuell siebzehn rechtskräftige Bebauungspläne, siehe Übersicht (Tab.02):

Tab. 2 aktuelle Bebauungspläne der Stadt Weismain

Gebiet	Art der Nutzung (§§ 1ff.BauNVO)	Bruttofläche	Rechtskräftig seit
Burgleite I	Allgemeines Wohngebiet	6,31 ha	1998
Feldleite I	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet	4,37 ha 10,91 ha	1995
Feldleite III	GE II, GE III, Industriegebiet, Gemeindebedarfsfläche	10,53 ha	2000/2001
Feldleite IV	Gewerbegebiet	12,45	2007
Feldleite V	Industriegebiet, Gewerbegebiet	10,94 ha	2001
Fürstenweg I	WA II, WA III, Mischgebiet MI-III	15,42 ha	1994
Fürstenweg II	Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), Sondergebiet (SO)	10,1 ha	1996
Giechkröttendorfer Straße	Allgemeines Wohngebiet		1972
Hintere Stadt	Gemeinbedarffläche, Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet	8,6 ha	1996
Hummerei- Blösse	Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,2 ha	1994
Hummerei- Blösse II	Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,2 ha	1997
Hummerei Blösse III	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,74ha	1997
Kalkberg I	Allgemeines Wohngebiet (WA II), Mischgebiet (MI-II)	4,82 ha	1995
Kalkberg II	Allgemeines Wohngebiet	3,84 ha	2008
Krausgelände	Mischgebiet		1987
Peunt II	Allgemeines Wohngebiet	10 ha	1974
Waldbühne	Sondergebiet (Wohnen und Freilichttheater)	0,84 ha	2014

2. Demographie

2.1 Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

Am 31.12.2012 hatte die Stadt Weismain insgesamt 4.896 Einwohner. Rund 52% davon leben im Hauptort Weismain, rd. 48% in den 34 Ortsteilen. Entsprechend kleinteilig stellt sich die Struktur der Ortsteile dar: 15 Ortsteile haben unter 50 Einwohner, sieben zwischen 50 und 100 Einwohner und weitere zwölf zwischen 100 und 200 Einwohner.

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt für den Zeitraum zwischen 2001 und 2006 leichte Verluste (-179 bzw. -3,6%). Zwischen 2007 und 2009 stabilisierte sich die Einwohnerzahl, in 2010 und 2011 sank diese abermals. Der sprunghafte Anstieg im Jahr 2012 ist auf den 2011 durchgeführten Zensus zurückzuführen. In vielen Städten und Gemeinden sind dadurch teils erhebliche Veränderungen bei den Einwohnerzahlen festzustellen. Vom Basisjahr 2009 ausgehend prognostizieren die Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung eine weitere negative Entwicklung. Insofern ist zukünftig von weiterhin sinkenden Einwohnerzahlen auszugehen. (vgl. Abb. 05).

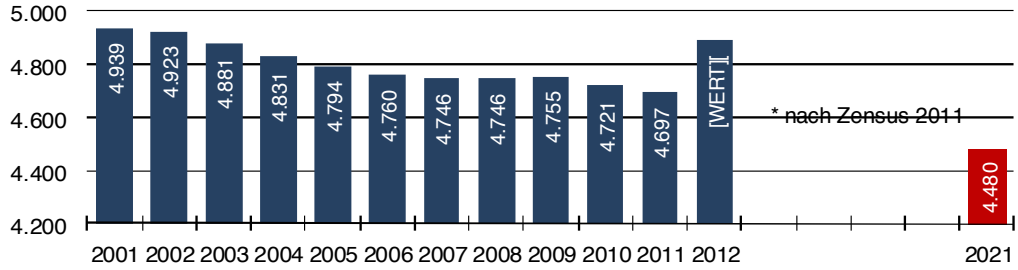


Abb. 5 Einwohnerentwicklung Stadt Weismain,

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Grafik: GEO-PLAN

Die anhaltend negative Bevölkerungsentwicklung in Weismain ist vor allem das Ergebnis eines kontinuierlich negativen Saldos von Geburten und Sterbefällen. Zwischen 2007 und 2009 konnte die positive Wanderungsbilanz die durchgehend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung abfedern bzw. teilweise aufheben. Dem folgte in den Jahren 2010 und 2011 wiederum ein Umschwung zu einer negativen Wanderungsbilanz (vgl. Abb. 06).

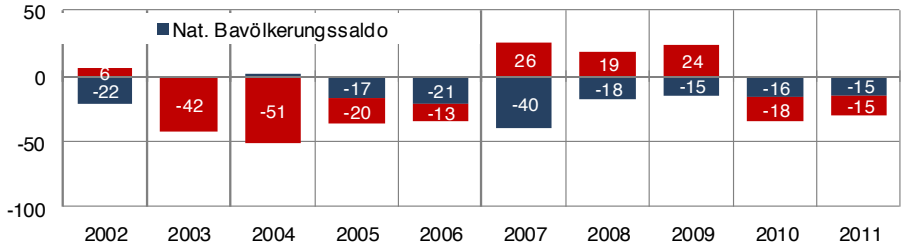


Abb. 6 Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung,

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Grafik: GEO-PLAN

Für die künftige strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung Weismains ist die Altersstruktur der „wandernden“ Bevölkerung interessant. Zwischen 2002 und 2011 zeigt Weismain eine negative Wanderungsbilanz (insgesamt -84) für fast alle Altersgruppen. Lediglich in der Altersgruppe der über 65- jährigen fällt das Wanderungssaldo positiv aus (vgl. Abb. 07)

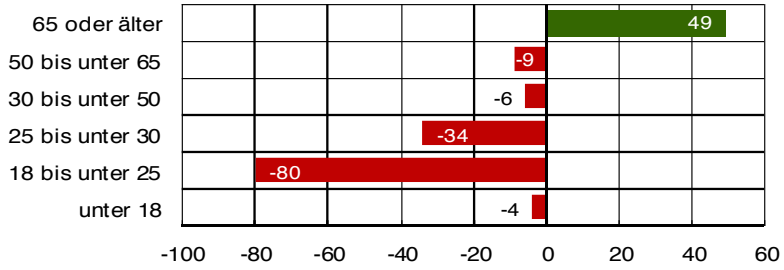


Abb. 7 Wanderungsbilanz nach Altersgruppen (Summe der Jahre 2002 bis 2011)

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Grafik: GEO-PLAN

➔ Die Zuordnung zu Lebensphasen verdeutlicht, dass es sich bei den Wanderungsverlusten in erster Linie um sog. „Bildungswanderer“ (18 bis unter 25 Jahre) sowie um „Berufseinstiegswanderer“ (25 bis unter 30 Jahre) handelt. Daraus ergibt sich, dass gerade die jüngeren Bevölkerungsgruppen, die gleichzeitig für die Zukunftsfähigkeit einer Kommune stehen, nur unzureichend an Weismain gebunden werden können.

➔ Motive für Wanderungen der über 65-Jährigen („Alterswanderung“) tragen meist gesundheitlichen Aspekten, dem Wunsch nach Familiennähe oder auch der Anpassung der Wohnverhältnisse Rechnung. Die Wanderungsgewinne in dieser Alterskategorie können ein Hinweis darauf sein, dass Weismain ein entsprechendes Potenzial als Alterswohnsitz vorweisen kann (Wohnheime verschiedener Träger).

2.2 Entwicklung der Altersstruktur

Das Durchschnittsalter der Weismainer Bevölkerung lag 2010 bei 43,4 Jahren und damit geringfügig unter dem des Landkreises Lichtenfels (44,1). Zwischen 2002 und 2010 erhöhte sich das Durchschnittsalter in Weismain um 3,1 Jahre. Die Vorausberechnung des Landesamtes geht für Weismain von einer Erhöhung auf 47 Jahre bis zum Jahr 2021 aus.

Das "Altern" der Bevölkerung wird bei der Betrachtung unterschiedlicher Altersgruppen über einen längeren Zeitraum deutlich. In der Dekade 2001 bis 2010 schrumpfte der Anteil junger und mittlerer Altersgruppen (bis unter 40 Jahre) in Weismain von 50% auf 43%. Der Anteil älterer Menschen (40 Jahre und älter) wuchs hingegen von 50% auf 57% an (vgl. Abb. 08).

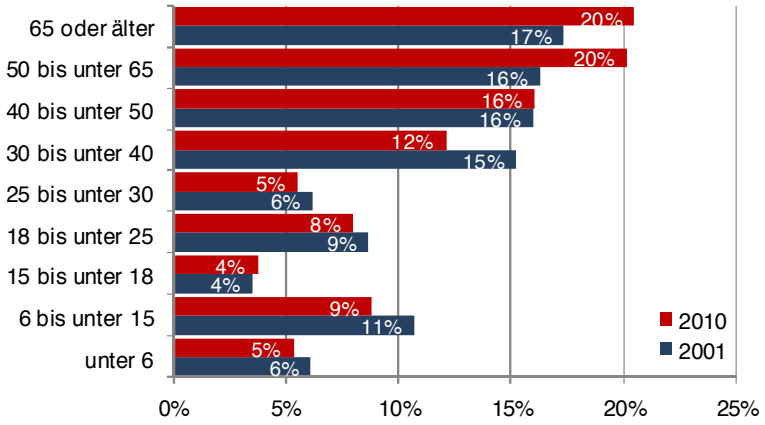


Abb. 8 Entwicklung der Altersstruktur (2001 und 2010), Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Grafik: GEO-PLAN

Diese Entwicklung wird sich auch künftig fortsetzen und langfristig einen "Umbau" der Altersstruktur bewirken. Bezogen auf das Basisjahr 2001 wird im Jahr 2021 der Anteil der jungen Bevölkerung (unter 18 Jahren) um rd. ein Drittel (ca. -320 Personen) schrumpfen und jener der älteren Menschen (ab 65 Jahre) um rd. ein Drittel anwachsen (ca. 265 Personen). Die dazwischen liegenden Altersgruppen (18 bis unter 65 Jahre) werden um ca. 400 Personen abnehmen (vgl. Abb. 09).

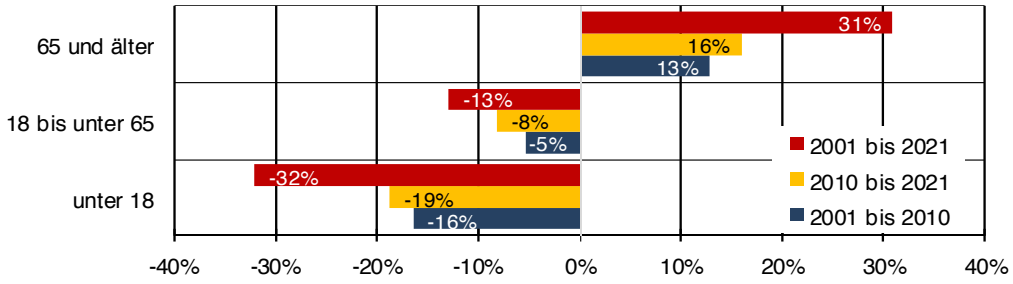


Abb. 9 Relative Entwicklung der Altersgruppen in Weismain, Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Grafik: GEO-PLAN

➔ Neben einer sinkenden Einwohnerzahl wird sich in Weismain zukünftig auch die Bevölkerungsstruktur ändern. Mit dem wachsenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen wird sich die Stadt auch auf geänderte Bedürfnisse und Erwartungen der Einwohner einstellen müssen.

2.3 Räumliche Dimension der Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bevölkerung weist auf das soziale und in der Folge ggf. auch städtebauliche Veränderungspotenzial von Siedlungsgebieten hin. Auswirkungen können eine zunehmende Anzahl von Leerständen, ausbleibende Investitionen und Remanenzeffekte, eine "schleichende Erosion von innen" sein. Um derartige Entwicklungen in Weismain abschätzen zu können, wurde auf Grundlage der amtlichen Einwohnerstatistik die Zahl der Gebäude mit einem hohen Anteil älterer Bewohner (65 Jahre und älter) geprüft.

Im Stadtgebiet bestehen 700 Wohngebäude. Insgesamt wurden 118 Wohngebäude ermittelt, deren Bewohner größtenteils oder ausschließlich 65 Jahre oder älter sind (vgl. Tab. 03). Das entspricht einem Anteil von rd. 17%. Über die Hälfte der Einpersonenhaushalte sowie rd. ein knappes Drittel der Zweipersonenhaushalte bestehen aus Bewohnern über 65 Jahren.

Tab. 3 Gebäude in Weismain überwiegenden Anteil älterer Menschen, GEO-PLAN 2010

Gebäude mit ...	Anzahl	Anteil
... Ein-Personen-Haushalten insgesamt, davon ...	81	100%
... 65 bis unter 70 Jahre	3	4%
... 70 Jahre und älter	42	52%
... gesamt	45	56%
... Zwei-Personen-Haushalten insgesamt, davon ...	144	100%
... beide Personen mindestens 65 Jahre	16	11%
... beide Personen 70 Jahre und älter	27	19%
... gesamt	43	30%
... mehr als zwei Bewohnern insgesamt, davon ...	473	100%
... mindestens 50 % der Bewohner 65 Jahre oder älter	26	5%
... alle Bewohner 65 Jahre und älter	4	1%
... gesamt	30	6%

Die räumliche Verteilung der betroffenen Wohngebäude zeigt eine disperse Struktur. Gebäude mit einem erhöhten Anteil älterer Bewohner verteilen sich flächig über das Stadtgebiet und bilden wenige, kleinteilige Agglomerationen:

- Zentrale Innenstadt: Hier finden sich 13 Gebäude mit Ein- bzw. Zweipersonenhaushalten über 70 Jahren mit einem räumlichen Schwerpunkt am Oberen Tor.
- Im Umfeld der Abt-Knauer-Straße
- Im Umfeld der Niestener Straße
- Im Umfeld der St.-Heinrich-Straße / Im Peunt

Die prognostizierte, rückläufige Einwohnerentwicklung sowie 118 Gebäude mit mehrheitlich über 65 Jahre alten Menschen begründen einen erheblichen Bedarf, Strategien zur Innenentwicklung zu erarbeiten sowie die Notwendigkeit einer zurückhaltenden Entwicklung neuer Siedlungsgebiete.

Ein besonderes Augenmerk sollte hier der Innenstadt gelten, die auf Grund ihrer Gebäude- und historisch städtebaulichen Struktur eigener Lösungen bedarf.

3. Städtebau, Siedlungsentwicklung, Bauland, Infrastruktur

Fortschreibung, Überarbeitung der Analysen der VU

3.1. Ortsanalyse

Im Übersichtsplan Ortsanalyse (Abb.10) sind alle vor Ort erhobenen und von außen eingebrachten Informationen zusammengefasst und geben einen Gesamtüberblick über die Stärken und Schwächen der Stadt Weismain.

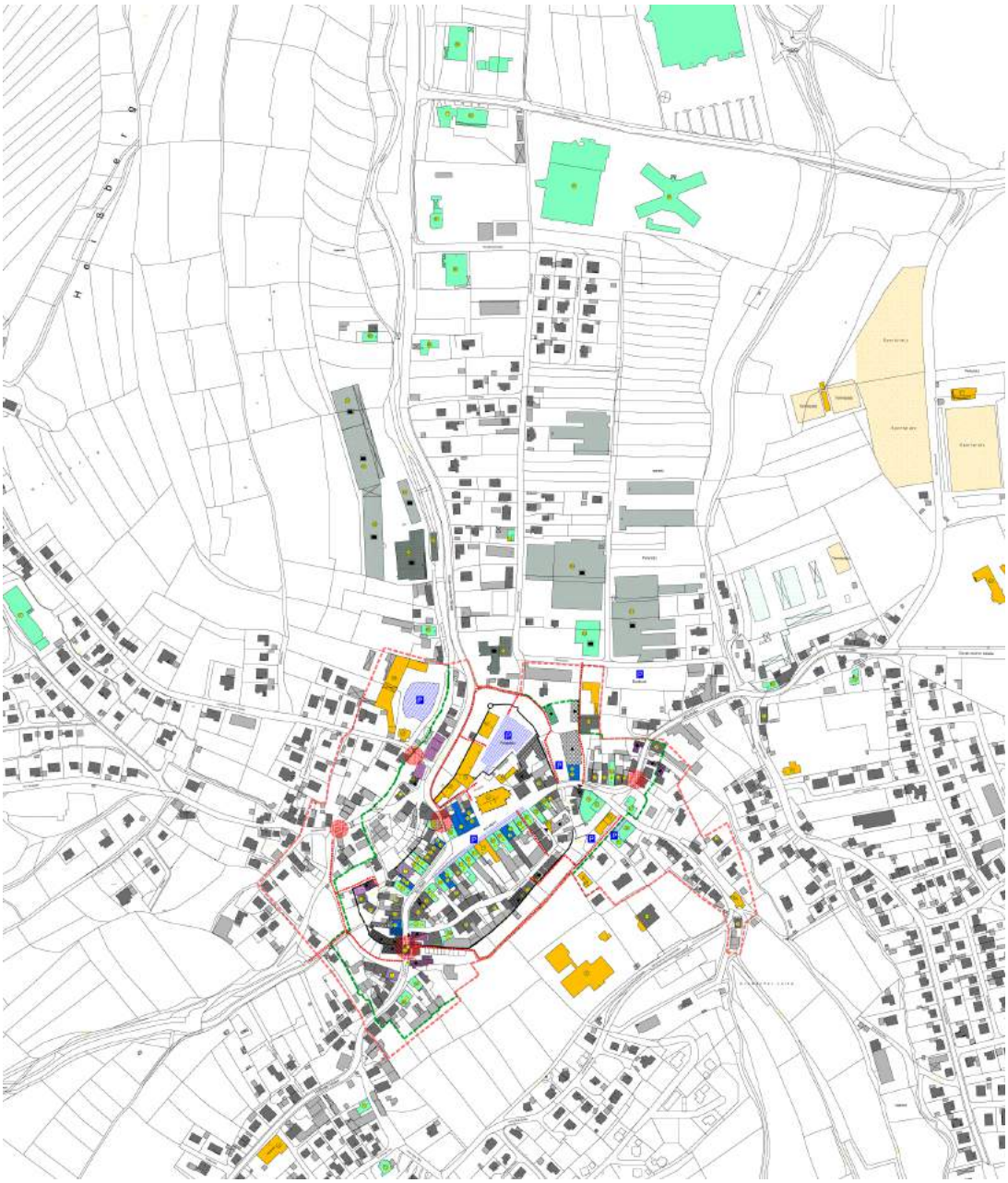


Abb. 10 Ortsbildanalyse, lauer&lebok Stand Juni 2016

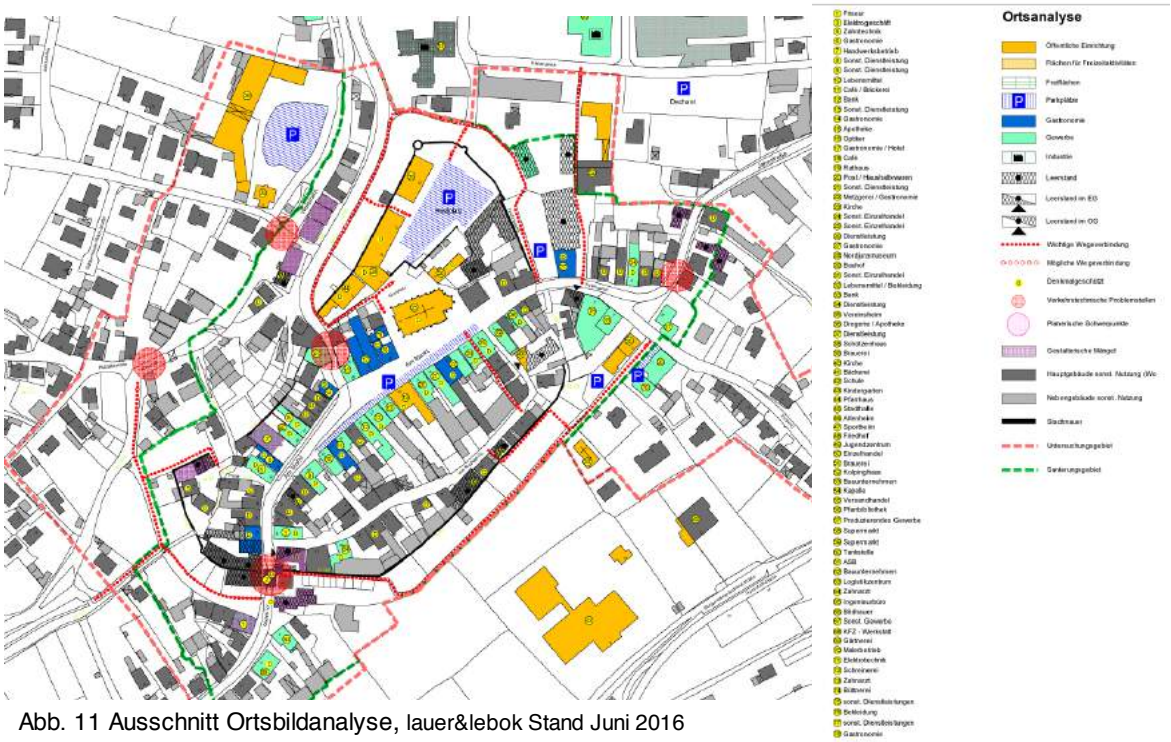


Abb. 11 Ausschnitt Ortsbildanalyse, lauer&lebok Stand Juni 2016

Öffentliche Einrichtungen:
Ein Großteil der öffentlichen Einrichtungen, wie Bauhof, Kolpinghaus, Vereinsheim, Kirche, KiGa, Kapelle, Schule, Altenheim, Sportheim, Stadthalle liegen nicht im Ortskern, sondern außerhalb der Stadtmauer. Innerhalb der Stadtmauer liegen Rathaus Kirche mit Pfarrhaus und Pfarrbibliothek, Nordjuramuseum, Schützenhaus, Jugendzentrum und Pfarrhaus.

Flächen für Freizeitaktivität:
Die Flächen für Freizeitaktivitäten sind vornehmlich am Ortsrand außerhalb der Stadtmauern und außerhalb des Untersuchungsgebietes platziert. Sportplatz und Tennisplatz liegen im Nordosten von Weismain (vgl. Abb. 11).
Die Naherholungsgebiete Fränkische Alb, Kleinziegenfelder Tal, Oberes Maintal schließen sich auch außerhalb des untersuchten Gebietes an.

Freiflächen:
Das Erscheinungsbild der Stadt Weismain wird neben den städtebaulichen Gegebenheiten auch von seinem direkten Umfeld bestimmt.
Das direkte Umfeld wird geprägt durch öffentliche bzw. private Grün- und Freiflächen, Bäume und Baumgruppen, Buschgruppen und Hecken, Vorgartenzonen und durch befestigte Flächen, Gebäudevorplätze, u.v.a.m. Besondere topografische und landschaftliche Gegebenheiten, wie Hangkanten, Heckenraine, Obstgärten, markante ortsbildprägende Einzelbäume, dicht bewachsene Bereiche, Stadtgraben mit Mauer, Wasserläufe (Weismain, Mühlgraben etc.) bestimmen das Umfeld der Gebäude.

Das Stadtbild von Weismain hat begleitend jeweils die direkt umschließenden Randhöhen des Fränkischen Jura als Hintergrund. Das dazugehörige Landschaftsschutzgebiet reicht bis

vor die Tore, die Stadt selbst liegt eingebettet im relativ engen Tal der Weismain. Zudem ist die Altstadt von einem allumschließenden Grüngürtel im Bereich der Stadtmauer und des vor gelagerten Mauergrabens umgeben.

Der die Stadt umschließende Grünring ist jedoch zwischenzeitlich nicht mehr überall und durchgehend nutzbar, teilweise bebaut und somit nicht mehr durchgängig bzw. in Privatbesitz, so dass deutliche Lücken entstanden sind. Auch die ehemals begleitende Bepflanzung des natürlichen Bachlaufes der Weismain ist durch Verkehrs- bzw. andere Baumaßnahmen und durch empfindliche Eingriffe lückenhaft und nicht mehr durchgehend erlebbar.

Im Stadtkern wurden durch verschiedene An- und Erweiterungsbauten in den Innenhöfen die restlichen Freiflächen weitgehend aufgebraucht, so dass sich das Grünangebot in der Innenstadt auf einige künstlich wirkende und gestalterisch wenig ansprechende Grünflächen um die Stadtpfarrkirche beschränkt. Die einzige größere zusammenhängende Grünfläche mit altem Baumbestand ist die Freifläche im Kastenhof (Schützen- und Festplatz). Ein Teil der ehemaligen Grünfläche entlang der Stadtmauer ist auch hier mit dem Schützenhaus überbaut.

Die öffentlichen Freiflächen im Stadtgraben, entlang der Weismain und an den umliegenden Hängen sind teilweise schwer zugänglich, Teilbereiche sind gar nicht nutzbar. In diesem Zusammenhang ist es ein Hauptanliegen des ISEK, durch den Erwerb von Gelände wieder eine zusammenhängende öffentlich zugängliche Grün- und Erholungsfläche im Stadtgrabenbereich herzustellen.

Nordöstlich der Stadtmauer befindet sich ein Spielplatz im Stadtgraben, dieser Standort bietet sich als Spiel- und Bolzplatz an. Im westlichen Bereich fehlt ein Spielplatz.

Ein weiterer Mangel in Bezug auf die Wohnqualität in der Altstadt innerhalb der Stadtmauer, ist wegen der engen Bebauung das Fehlen von Freiflächen auf dem eigenen Grundstück. Die Ersatzfunktion des Marktplatzes, der Innenhöfe, der Gassen usw. als Erweiterung der knappen Freiflächen in mittelalterlichen Städten ist durch die baulichen Veränderungen und den Funktionswandel weitgehend verloren gegangen.

Aus der mangelnden Freiflächensituation ergeben sich folgende Planungsziele:

Zum einen die Zugänglichkeit und Freimachen des Grünrings für die Öffentlichkeit und die Schaffung von Ersatzflächen und Kleingärten.

Zum anderen die Entlastung der Straßen, Wege und Plätze im Altstadtbereich vom motorisierten Verkehr, so dass Teilflächen wieder als Allgemeinflächen mit entsprechender Aufenthaltsqualität gestaltet werden können.

Gastronomie:
In Weismain gibt es innerhalb des Untersuchungsgebiets noch auffallend viele Gastronomiebetriebe, vor allem in der Innenstadt innerhalb der Stadtmauer. Neben fünf Gastronomiebetrieben, sind zwei Cafes, eine Bäckerei und ein Hotel vertreten. Bis auf einen Gastronomiebetrieb außerhalb der Stadtmauer, liegen alle entlang der Hauptverkehrsachse am Marktplatz.

Gewerbe:
Kleinere Geschäfte und Gewerbebetriebe sind überwiegend innerhalb des Untersuchungsgebietes angeordnet, mit Schwerpunkt im Bereich Am Markt. An den Torsituationen Kolpingplatz und Oberes Tor gibt es neben der Bank und einen Friseur noch einige Dienstleistungsunternehmen. Die gewerblichen Nutzungen sind aus dem Plan zu entnehmen, aufgelistet und nummeriert.

Im März 2014 bestanden in Weismain noch 23 aktiv geführte Betriebe. davon haben 16 ihren Standort in der Innenstadt, sieben Betriebe im sonstigen Stadtgebiet. Hinzu kommen vier leerstehende Ladengeschäfte (alle in der Innenstadt).

Industrie:
Die Industrie konzentriert sich auf das ausgewiesene Industrie- und Gewerbegebiet im nördlichen Bereich der Stadt Weismain, außerhalb des Untersuchungsgebiets. An der Burgkunstadter Straße, Abt-Knauer-Straße, Neudeckerstraße und Michael-Dechant-Straße haben sich die für Weismain bedeutenden großen Industrie- und Gewerbebetriebe angesiedelt.

Leerstand:
Besonders auffallend sind die Gebäudeleerstände im Bereich entlang der Stadtmauer, Zugang Oberes Tor, Hölle, Kastenhof, Von-Rudhart-Straße, Kolpingstraße und Festungsweg. Unter den Leerständen befinden sich auch mehrere denkmalgeschützte Gebäude, die zudem noch einen sehr hohen Sanierungsbedarf aufweisen. Betroffen sind unter anderem Gebäude in der Von-Rudhart-Str., Am Markt, sowie am Oberen Tor einschließlich des Torturms, in der Hölle und am Festungsweg.

Wichtige Wegeverbindung:
Gekennzeichnet sind im Plan die wichtigen innerörtlichen Wegeverbindungen, die von außerhalb der Stadtmauer in die Ortsmitte führen und die Wege die im Stadtgraben um die Mauer führen.

Denkmalpflege:
Aus der vorliegenden Denkmalliste für die Stadt Weismain wurden die dort eingetragenen denkmalgeschützten Gebäude- und Gebäudeteile in die Analysepläne übertragen und mit einem D in einem gelben Kreis gekennzeichnet. Die genaue Beschreibung ist der Denkmalliste zu entnehmen.

Gefahrenpunkte Verkehr:
Bereits in den Voruntersuchungen wurde eine Funktionsüberlastung der Ortsdurchfahrt anhand der ausgewerteten Unfallschwerpunkte festgestellt.

Besonders an den engen und unübersichtlichen Stellen kommt es immer wieder zu Verkehrsengpässen, kleineren Stauungen und schließlich auch aufgrund von Unfällen zu Sach- und Personenschäden.

Die benannten Unfallschwerpunkte befinden sich:

1. in der Burgkunstadter Straße
2. an der Engstalle Durchgang Markt- Burgkunstadter Straße
3. am Kolpingplatz - Jahnstraße
4. an der Engstelle Oberes Tor

Weitere Angaben zu den Gefahrenpunkten im Verkehr unter Punkt 5. Verkehrsanalyse.

Planerische Schwerpunkte:
Planerische Schwerpunkte sind im Rahmen des ISEK der Bereich Ortsmitte mit der Empfehlung der Erstellung eines "städtebaulichen Rahmenplans Ortsmitte". Weiterhin werden vertiefte Untersuchungen bzw. Machbarkeitsstudien und Planungsstudien für folgende Bereiche empfohlen.

1. Oberes Tor
2. Hutzelbrunnen
3. Stadtgraben
4. Kastenhof
5. ehem. Brauerei Fuchs
6. ehem. Brauerei Obendorfer

Sanierungsbedürftigkeit:
Bei der Untersuchung des Bauzustands wurde anhand einer Begehung und Feststellung von augenscheinlichen Mängeln die Sanierungsbedürftigkeit dokumentiert. Die sanierungsbedürftigen Gebäude befinden sich hauptsächlich entlang der Stadtmauer und verstärkt im Bereich Oberes Tor, Hölle, bzw. im Bereich ehem. Fuchs Bräu, ehem. Brauerei Obendorfer. Die Gebäude Am Marktplatz sind teilweise saniert und bis auf wenige Ausnahmen in einem guten Unterhaltszustand.

Gestalterische Mängel:
Die gestalterischen Mängel konzentrieren sich ebenfalls auf die vorgenannten Bereiche. Zudem gibt es seit vielen Jahrzehnten eine unansehnliche Baulücke Am Markt, für die sich jedoch zwischenzeitlich eine bauliche und gestalterische Lösung abzeichnet.

3.2. Städtebauliche Missstände

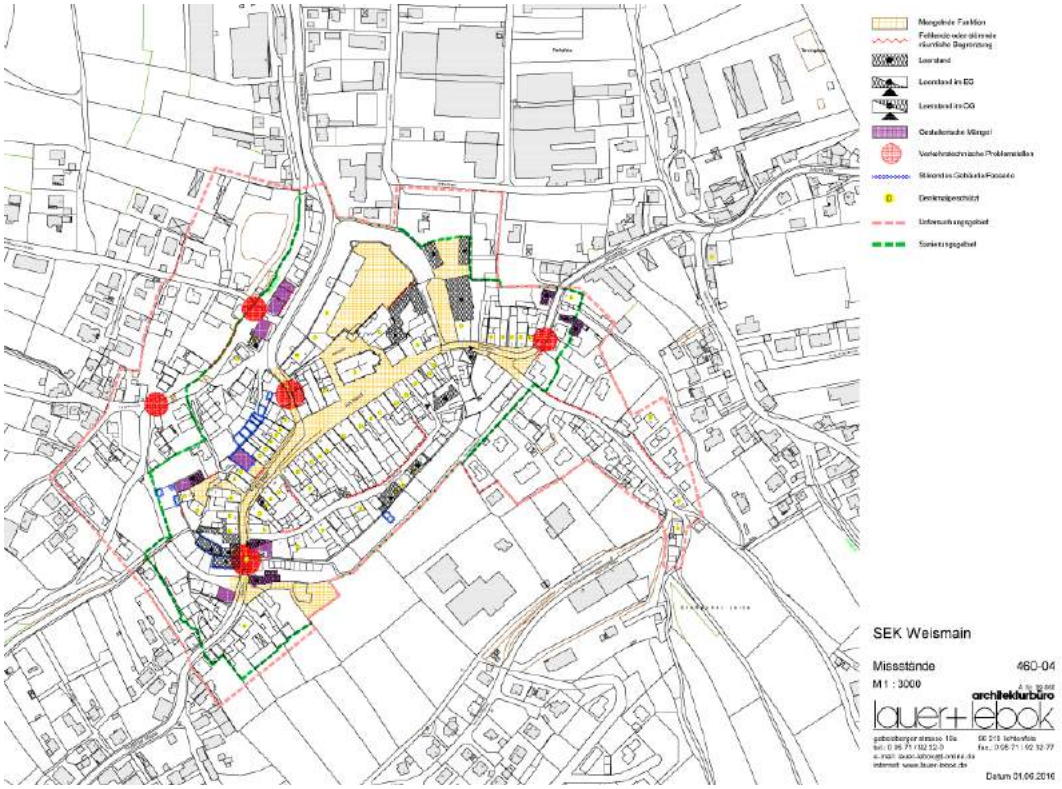


Abb. 12 Ausschnitt Plan Städtebauliche Missstände, lauer&lebok Stand Juni 2016

In der Übersichtskarte Städtebauliche Missstände (Abb.12) sind besonders negativ auffallende Bereiche aus der Ortsanalyse nochmals gesondert dargestellt. Bereiche mit mangelnder Funktion sind in der Ortsmitte die Bereiche "Am Markt", „Kastenhof“, „Oberes Tor“, „Kolpingplatz zur Jahnstraße“ und die Zugangsituation von der Burgkunstraße zur Ortsmitte. Ein weiterer Problembereich mit erkennbaren Schwachpunkten in funktionaler und stadträumlicher Hinsicht zeigt sich im Bereich der Übergänge zur Giechkröttendorfer Straße und des Hutzelbrunnens mit den vielen ungestalten Anbauten an die Stadtmauer.

I Missstände im Ortskern:

Ecke Markt, Einfahrt v. Rudhart- Straße, im Bereich des Oberen Tors:
Störende Raumkanten, aufgrund der ungünstigen Grundstückszuschnitte, die zusätzlich mit Nebengebäuden verbaut sind. Hier gibt es kaum nutzbare Freiflächen.

Bereich zwischen Markt und Von-Rudhart-Straße:
Der rückwärtige Bereich zwischen Markt und Von-Rudhart-Straße zeigt störende bzw. fehlende räumliche Kanten. Aufgrund der langen schmalen Grundstückszuschnitte sind diese zwischenzeitlich mit ungestalten Nebengebäuden bebaut. Ehemals waren hier hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Nach der Umstrukturierung aufgrund des Rückgangs der Landwirtschaft entstanden hier durch Abbruch und Ergänzung teilweise unmaßstäbliche Wohnhausneubauten und das Ortsbild erheblich störende Garagen- und Nebengebäude. Verbesserungsmöglichkeiten sind hier nur durch einen Rahmenplan und mit den Anliegern abgestimmte städtebauliche Neuordnungsmaßnahmen zu erreichen.

Am Markt, Badegasse:
Der Marktplatz stellt laut Denkmalliste einem Straßenmarkt ähnliches Ensemble dar. Die Randbebauung ist meist zweigeschossig, Die Bürger- und Patrizierhäuser stammen vornehmlich aus dem 16/18. Jh. und haben meist Fachwerkobergeschosse. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und den damit verbunden Folgen hat der Markt seine Funktion als Ort der Begegnung und Kommunikation (siehe Verkehrsanalyse Kapitel 5) weitgehend verloren. Im Zuge der Umnutzung der Erdgeschosszonen für Geschäfte etc. wurde erheblich in die bauliche Substanz und das Gesamtbild eingegriffen. Neben intakten und gut erhaltenen Gebäuden gibt es auch einige sanierungsbedürftige Gebäude. Einen besonderen Missstand stellt die Baulücke Am Markt dar, wofür sich jedoch nach vielen Jahrzehnten eine baulich ansprechende Lösung abzeichnet.

Besondere Beachtung gilt den Rückbereichen, die wegen der beengten Lage und fehlenden Ausdehnungsmöglichkeiten verbaut sind. In der Badegasse gibt es ähnlich wie in der Von-Rudhart-Str. fehlende Raumkanten und unmaßstäbliche Bebauung. Vorzufinden sind kleine Hinterhöfe, die unmaßstäblich durch An- und Nebenbauten nahezu vollständig überbaut sind. Neben schlechter Belichtung und Belüftung ist die ungünstige Erschließung ein Problem.

Bereich Hölle:
Die beengte Lage an der Stadtmauer führt zu einer sehr eingeschränkten Belichtung. Die Freiflächen sind durch die Stadtmauer getrennt. Der Bachlauf des Mühlbachs ist teilweise überbaut, die dadurch gebildete Hofsituation wird hauptsächlich als Abstellmöglichkeit genutzt. Die leerstehenden, denkmalgeschützten Gebäude Hs.Nr.6 und Hs.Nr.8 sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand und drohen zu verfallen. Die Stadtmauer ist in diesem Bereich stark beschädigt, zudem klafft hier durch Abbruch auch eine große Lücke.

Einfahrt Burgkunstadter Str.- Am Markt
Auf der der Stadt zugewandten Seite der Burgkunstadter Straße steht der Kastenhof mit Stadtmauer und Grünring im Kontrast zur gegenüberliegenden Straßenseite mit den Ortsbild störenden Fassaden der Lagerhäuser und Scheunen. Ein weiterer Mangel ist der Durchgangsverkehr und die fehlenden Fußwegeverbindungen. Zusätzlich zu den Ortsbild störenden Fassaden sind die beengte Lage und die wenigen Freiflächen auffallend.

Bereich beidseitig der östlichen Marktplatzzufahrt
Am nordöstlichen Bereich direkt an die Stadtmauer anschließend, erstreckt sich das Betriebsgelände der ehemaligen Brauerei Obendorfer mit Gaststätte. Direkt auf die Mauer aufgebaut besteht eine Geräte und- Maschinenhalle.

Für die Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahmen in diesem Bereich wird ein vorbereitender Rahmenplan empfohlen mit Schwerpunkt Freilegung Stadtmauer und Stadtgraben. Bei der baulichen Gestaltung ist die unmittelbare Nähe zum alten Stadtkern zu berücksichtigen.

Ein weiterer Missstand sind die leer stehenden Gebäude der ehemaligen Brauerei Fuchs. im nordöstlich Rückbereich des Marktes in direkter Lage zum Kastenhof. Die alten Scheunen- und Stallgebäude, die den als Schützen- und Festplatz genutzten Kastenhof nach Osten hin städtebaulich abschließen, bilden zusammen mit dem direkt an die nordöstliche Stadtmauer angrenzenden Brauereigebäude und dem Brauereigasthof als Marktplatzrandbebauung eine idyllische Hofsituation. Bei der Nutzungsfindung und einem Neuordnungs- und Sanierungskonzept sollte hier die Chance genutzt werden, den Kastenhof mit dem Marktplatz zu verknüpfen.

Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich zweigeschossige Bebauungen, mit Gewerbe und Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen und Wohnen in den Oberen Geschossen. Diese Gebäude gehören zum denkmalgeschützten Ensemble des Marktes.

Kastenhof (Festplatz)
Die Freifläche des Kastenhofs und seine städtebauliche Lage zwischen Kirche, Pfarrhaus, Kastenhof und Stadtmauer entsprechen einer typischen fränkischen Anlage. Dieser Freiraum innerhalb der Stadtmauer muss unbedingt erhalten und seiner Bedeutung entsprechend neu bzw. umgestaltet werden.

Derzeit wird er zumeist nur als Ersatzparkplatz und für wenige Tage im Jahr für das Schützenfest und die Kirchweih genutzt. Auf der Grünfläche direkt vor der Stadtmauer ist vor nicht allzu langer Zeit das Schützenhaus als störender, unmaßstäblicher Baukörper gebaut worden. Dies ist nicht nur gestalterisch unbefriedigend, sondern hat auch negative Auswirkungen auf die Stadtmauer, siehe Sanierungsgutachten Stadtmauer in Kapitel E, 4a.

Für diesen Bereich wird im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gelände der ehem. Fuchs Brauerei eine Rahmenplanung bzw. ein Gestaltungswettbewerb empfohlen.

II Missstände außerhalb der Stadtmauer:

Kolpingplatz- Jahnstraße
Die ausgeprägte Dreiecksform im Grundriss des Kolpingplatzes, in dessen Eckpunkten die Straßen münden, ist ein Merkmal einer frühen Stadterweiterung aus dem 18ten Jahrhundert. Die umgebende Randbebauung ist meist zweigeschossig mit Walm- bzw. Krüppelwalmdächern und Putzfassaden. Die Erdgeschosszonen wurden zum Teil zu Ladenzonen umgenutzt, die Obergeschosse dienen hauptsächlich dem Wohnen. An der Nordseite befinden sich sehr schmale, längliche Grundstücke, die äußerst dicht bebaut sind. Die Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Es gibt kaum private Freiflächen und die Belichtungsverhältnisse sind ungenügend.

Auf der gegenüberliegenden Seite fehlen die räumlichen Kanten, die Bebauung (Post) ist unmaßstäblich. Zudem befinden sich beidseitig der Jahnstraße mehrere leerstehende Gebäude mit baulichen Mängeln und hohem Sanierungsbedarf.

Es ist eine gewerbliche Entwicklungstendenz Richtung Nordosten ablesbar. Der Kolpingplatz selbst wird als Standort durch die Raiffeisenbank, Apotheke und NKD andere Dienstleister aufgewertet.

Oberes Tor
Der Bereich um das Obere Tor ist durch sanierungsbedürftigen Leerstand gekennzeichnet. Das Obere Tor selbst besteht aus einem zweigeschossigen Torbau aus Sandsteinquadern mit Walmdach, einem spätmittelalterlichen Untergeschoss und einem Obergeschoss des späten 18. Jh. Der angrenzende Torturm ist ein viergeschossiger quadratischer Sandsteinquaderbau mit Zeltdach, 14/15. Jh.

Bis zuletzt wurde dieses Gebäude für Gastronomie genutzt, steht aber derzeit leer. Durch den geplanten Abbruch der ehem. Flaschenabfüllanlage der Brauerei Dietz würde die Dachterrasse der Gastronomie entfallen.

Der starke Durchgangsverkehr hinterlässt starke Spuren am Torbogen und der Stadtmauer. Um die historische Bausubstanz des Oberen Tors zu erhalten, ist eine Verlagerung der Ortsdurchfahrt notwendig.

Hutzelbrunnen
Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten durch die beengte Lage zwischen Straße und Fluss, zu kleine Grundstücke, zu intensive Bebauung. Besonders im Kreuzungsbereich kommt es zu verkehrstechnischen Problemen.

gesamter sonstiger Stadtgrabenbereich
Der Stadtgraben- und Stadtmauerbereich soll von Bebauung durch Gebäude, Nebengebäude und Einfriedungen soweit wie möglich frei gehalten werden. Die mittelalterliche Struktur soll, wo gestört, wieder klar erkennbar werden.

3.3. Baulicher Zustand

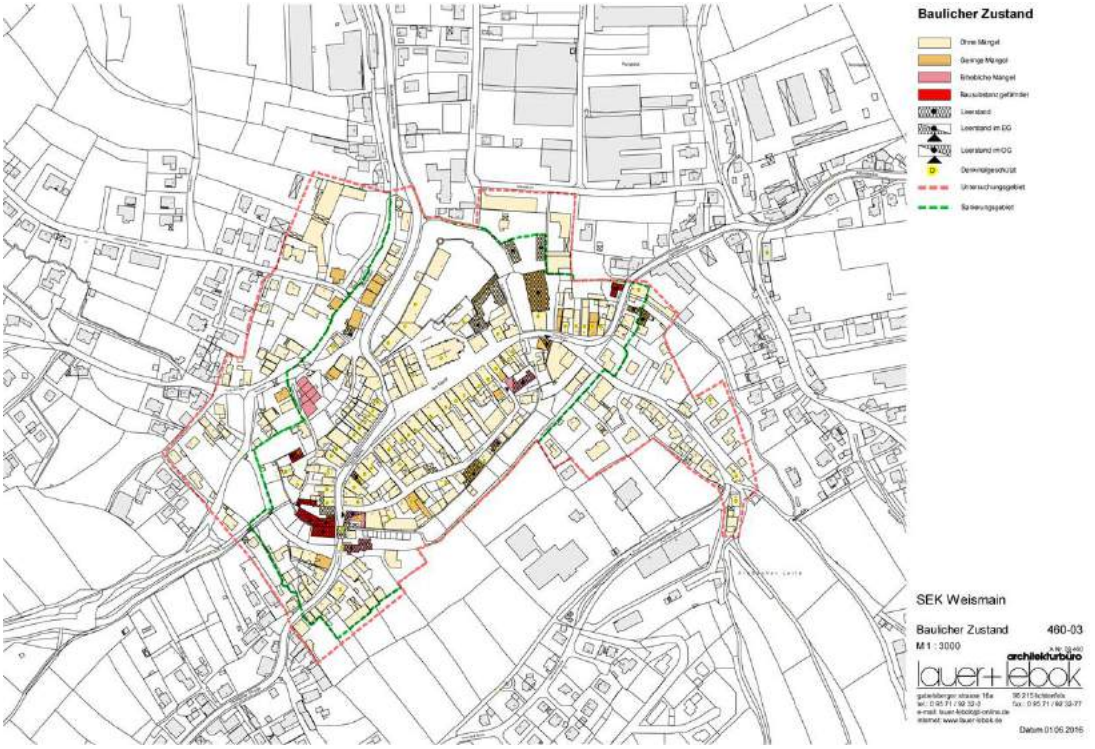


Abb. 13 Baulicher Zustand, lauer&lebok Stand Juni 2016

Die Stadt Weismain hat einen in den Grundzügen noch gut ablesbaren und erhaltenen Kernbereich. Der historische Stadtgrundriss aus dem Mittelalter ist in seiner Anlage nahezu unverändert geblieben. Durch die Lage des Marktplatzes mit seiner Ortsbild prägenden Platzrandbebauung einerseits und die alles umschließende weitgehend noch erhaltene Stadtmauer anderseits, ist die städtebauliche Anlage seit Jahrhunderten eindeutig festgeschrieben. An verschiedenen Stellen des Marktes bzw. der Nebenstraßen und Gassen wurde jedoch durch Abbruchmaßnahmen und teilweise Wiederaufbau in diese Substanz eingegriffen. Durch Veränderung von Fensteröffnungen, Tür- und Toröffnungen, Dachdetails und Verkleidungen an den Fachwerk- und Giebelwänden, durch die Wahl moderner. industriell vorgefertigter, ortsfremder Baumaterialien ist der traditionelle Baustil verfremdet und das harmonische Gesamtbild des Stadtkerns teilweise gestört (Abb.13).

Denkmalliste

Tab. 4 aktuelle Denkmalliste der Stadt Weismain, Stand 2015

Lage	Objekt	Beschreibung
	Runder Wehrturm	Ehemaliger Schalenturm, Sandsteinbossen Quadratum, von 1516, Haube 18.Jh.
Oberes Tor 2	Oberes Tor	Zweigeschossiger Torbau mit Walmdach, Sandsteinquader, spätmittelalterlichem Untergeschoss, Obergeschoss spätes 18. Jh.
	Oberer Torturm	Viergeschossiger quadratischer Sandsteinquaderbau mit Zeltdach, 14/15. Jh.
Am Markt 3	Wohn-/Geschäftshaus	Traufseithaus, zweigeschossig, erste Hälfte 19. Jh.
Am Markt 5	Sog. Neydeckerhaus	Dreigeschossiges traufständiges Satteldachhaus, zweites Obergeschoss verputztes Fachwerk, "1590", Umbau von Johann Michael Küchel 1742
Am Markt 6	Wohn-/Geschäftshaus	Zweigeschossiger Walmdachbau, erste Hälfte 19. Jh.
Am Markt 7	Wohn-/Geschäftshaus	Zweigeschossiges Halbwalmdacheckhaus, 18. Jh., im Erdgeschoss moderner Ladeneinbau
Am Markt 8	Ehemaliger Brauereigasthof Fuchs	Zweigeschossiger Satteldachbau, 17.Jh., bezeichnet „1796“
Am Markt 8	Ehemaliger Brauereigasthof Fuchs	Zugehörige Nebengebäude
Am Markt 9	Wohn-/Geschäftshaus	Zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, Sandsteingliederungen, zweites Viertel 19. Jh., im Erdgeschoss moderner Ladeneinbau
Am Markt 11	Wohn-/Geschäftshaus	Zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau in Ecklage, Sandsteingliederungen, um 1800
Am Markt 13	Schwertmacherhaus	Zweigeschossiger Halbwalmdachbau, Fachwerkobergeschoss, Kern um 1600, Fachwerk des 17./18. Jh.
Am Markt 15	Wohn-/Geschäftshaus	Zweigeschossiger Halbwalmdachbau, verputztes Fachwerkobergeschoss, spätes 18. Jh., Fachwerk des 16./17. Jh.
Am Markt 16 a	Sog. Dietzenhaus	Zweigeschossiges Satteldachhaus, Erdgeschoss Sandsteinquader, Obergeschoss und Giebel Sichtfachwerk, 16./17.Jh.

Am Markt 17	Wohn-/Geschäftshaus	Zweigeschossiger Halbwalmdachbau, Kern um 1600, im Erdgeschoss moderner Ladeneinbau
Am Markt 18	Wohn-/Geschäftshaus	Zweigeschossiges Traufseithaus, Erdgeschoss aus Sandsteinquadern, Fachwerkobergeschoss, um 1600
Am Markt 19	Rathaus	Dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Treppengiebeln, Dachreiter, zweigeschossiges Rückgebäude mit Satteldach, um 1543
Am Markt 20	Wohn-/Geschäftshaus	Zweigeschossiges Traufseithaus, Erdgeschoss aus Sandsteinquadern, Fachwerkobergeschoss, um 1598
Am Markt 22	Wohn-/Geschäftshaus	Zweigeschossiger Traufseitbau, Erdgeschoss aus Sandsteinquadern, verputztes Fachwerkobergeschoss, wohl spätes 16. Jh.
Am Markt 23	Wohn-/Geschäftshaus	Zweigeschossiger Halbwalmdachbau, verschiefertes Fachwerkobergeschoss, Erdgeschoss aus der zweiten Hälfte des 16.Jh., Zierfachwerk des 17./18. Jh.
Am Markt 23, Am Markt 31, Hölle, Hölle 3	Stadtbrunnen	Oktogonales Brunnenbecken aus Sandstein, achteckiger Brunnenpfeiler aus Kalkstein und Sandstein mit Säule, Brunnenfigur eines gerüsteten Ritters aus Sandstein, 1572-1577, Brunnenfigur Kopie aus der zweiten Hälfte 19. Jh. (originale Figur 1572/77 wohl von Pankraz Wagner heute im Schlosshof in Mitwitz), Brunnenbecken 1879
Am Markt 24	Wohn-/Geschäftshaus	Zweigeschossiger Halbwalmdachbau, 17./18. Jh. im Erdgeschoss moderner Ladeneinbau, Erdgeschoss von 1610, erbaut vom Kürschner Otto Schönfelder. Ober- und Dachgeschoss aus dem 17./18.Jh. Im Rathaus von Weismain ist eine Inschrifttafel mit Familienwappen der Schönfelder und der Jahreszahl 1610 erhalten. Sie befand sich einst vermutlich an der Fassade des Hauses.
Am Markt 25	Wohn-/Geschäftshaus	Zweigeschossiges Walmdachhaus, wohl von 1528, im Erdgeschoss moderner Ladeneinbau, Erdgeschoss von 1528, durch Überrestaurierung geschädigt
Am Markt 27	Wohn-/Geschäftshaus	Zweigeschossiger Halbwalmdachbau, im Obergeschoss Zierfachwerk, um 1700
Am Markt 30	Wohn-/Geschäftshaus	Zweigeschossiges giebelständiges Satteldachhaus, Fachwerkobergeschoss, bezeichnet „1693“
Am Markt 32	Wohn-/Geschäftshaus	Zweigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, Fachwerkobergeschoss, Erdgeschoss um 1600, Zierfachwerk des frühen 18. Jh.
Am Markt 35	Wohn-/Geschäftshaus	Zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau in Ecklage, Fachwerk, 17./18. Jh.

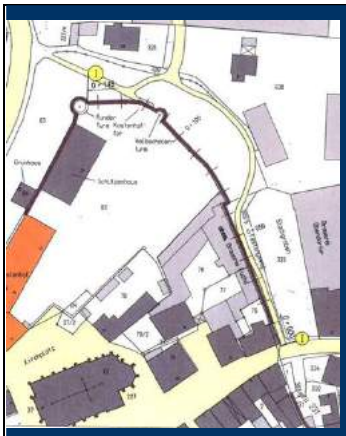
Am Markt 36	Wohn- und Geschäftshaus	Zweigeschossiges Traufseithaus mit Satteldach, zweite Hälfte 16. Jh.
Am Markt 37	Wohn- und Geschäftshaus	Zweigeschossiges Traufseithaus, 17./18. Jh.
Am Markt 40	Ehemalige Brauerei Dietz	Zweigeschossiges traufständiges Satteldachhaus, Fachwerkobergeschoss, Hofeinfahrt, bezeichnet „1696“. Die Inschrift auf dem Türsturz lautet: „PETER PERTOLD CASTNER ALHIR BAVET MICH 1696“. Ehemaliges Bräustüberl der Brauerei Dietz, die 1896 gegründet wurde und 1981 den Betrieb einstellte.
Am Markt 41	Wohn- und Geschäftshaus	Zweigeschossiges traufständiges Satteldachhaus, verschiefertes Fachwerkobergeschoss, 17./18. Jh.
Am Markt 45	Wohn- und Geschäftshaus	Zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, Fachwerkobergeschoss, bezeichnet „1712“, im Erdgeschoss moderner Ladeneinbau
Am Markt 47, Von -Rudhart-Str. 33	Wohn- und Geschäftshaus	Zweigeschossiger Halbwalmdachbau in Ecklage, verputztes Fachwerkobergeschoss, 17./18. Jh.
Blöße, am Hohen Weg	Bildstock	Sandstein, Sockel und Aufsatz, 17. Jh.
Burgkunstadter Straße 1	Walmdachbau	18./19. Jh.
Burgkunstadter Straße 17	Mühle	Südlicher Teil zweigeschossiger Satteldachbau, erste Hälfte 19. Jh.
vor Stadtmauer an Burgkunst. Straße	Bildstock	Sandstein, Säule mit vierseitigem Aufsatz, 17. Jh.
Burgweg 21	Katholische Kreuzkapelle	Putzbau mit Sandsteingliederungen und Dachreiter, Chor eingezogen, 1702 wohl von Hans Michael Schrimlinhard, mit Ausstattung
Hollfelder Straße, 150 m vor dem Oberen Tor	Wegkapelle	Sandsteinquaderbau mit Satteldach, 18. Jahrhundert, mit Ausstattung
Hölle 1	Wohnhaus	Zweigeschossiges Eckhaus mit Satteldach, größtenteils verputztes Fachwerkobergeschoss, bezeichnet „1745“
Hölle 6	Ehemaliges Gerberhaus	Zweigeschossiger Halbwalmdachbau, im Kern wohl spätmittelalterlich

Hölle 10	Wohnhaus	Zweigeschossiger Satteldachbau, um 1800, im Kern wohl 17. Jahrhundert
Jahnstraße 6	Mühle	Zweigeschossiger Walmdachbau, verputztes Fachwerkobergeschoss, frühes 19. Jahrhundert
Jahnstraße 16	Spital	Zweigeschossiger Walmdachbau mit Sandsteingliederungen, 1771 von Maurermeister Friedrich Jungwirth
Kirchplatz 2	Katholische Stadtpfarrkirche Sankt Martin	Dreischiffige Halle neu errichtet 1890/91, eingezogener Chor und Turm um 1500, mit Ausstattung
Kirchplatz 4	Schul- und Schwesternhaus	Zweigeschossiger zweiflügeliger Walmdachbau, Sandsteingliederungen, Ostflügel 1798, Westflügel 1886
Kirchplatz 5	Pfarrhaus	Zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach, Sandsteingliederungen, 1623 nach Plänen von Giovanni Bonalino, Gartentor mit vier genuteten Sandsteinpfeilern und Kugelbekrönungen
Kirchplatz 7 **Kirchplatz 9** **Kirchplatz 11** **Kirchplatz 13**	Ehemals Kastenhof	Zweigeschossiger zweiflügeliger Putzbau mit Walmdach, Sandsteingliederungen, 1701 nach Plänen von Johann Leonhard Dientzenhofer, 1751/52 nach Plänen Johann Jakob Michael Küchels erneuert und vollendet, gegen den Kirchhof verputzte Hofmauer, bezeichnet „1704“, an die Hofmauer anschließendes rundbogiges Tor und Fußgängerpforte aus Sandsteinquadern, bezeichnet „1496“ und „1565“
Kolpingplatz 3	Wohnhaus	Zweigeschossiger Walmdachbau, verschiefertes Fachwerkobergeschoss, um 1800
Kolpingplatz 5	Wohnhaus	Verputztes Fachwerkobergeschoss, um 1800
Kolpingplatz 7	Wohnhaus	Zweigeschossiger Walmdachbau, verputztes Fachwerkobergeschoss, um 1800, im Erdgeschoss moderner Ladeneinbau
Kolpingplatz 9	Wohnhaus	Zweigeschossiger Walmdachbau, verputztes Fachwerkobergeschoss, um 1800, im Erdgeschoss moderner Ladeneinbau
Kolpingplatz 11	Wohnhaus	Zweigeschossiger Walmdachbau, verputztes Fachwerkobergeschoss, um 1800
Oberes Tor 3	Kreuzträger	Sandstein, bezeichnet „1714“
Von-Rudhart-Straße 1	Ehemaliges Amtsgericht	Dreigeschossiger zweiflügeliger Bau, Ecklisenen und Fenstergewände, Portal Ädikula, klassizistisch, um 1870

Von-Rudhart-Straße 11	Ehemaliges Hirtenhaus	Zweigeschossiger Fachwerkbau mit Walmdach, wohl noch 18. Jh.
Von-Rudhart-Straße 13	Wohnhaus	Zweigeschossiger Walmdachbau, bezeichnet „1778“
Von-Rudhart-Straße 15, Von-Rudhart-Straße 17	Wohnhaus	Zweigeschossiger Walmdachbau, 18. Jahrhundert
Von-Rudhart-Straße 21	Wohnhaus	Zweigeschossiger Walmdachbau, Sandsteingliederungen, im Türsturz bezeichnet „1731“, Fassade mit Sandsteingliederungen. Bauherr war vermutlich Johann Reich, der mit seinem Bau an die moderne Barockarchitektur der Hauptstadt Bamberg anknüpfen wollte.
Von-Rudhart-Straße 25	Rudharts Klause	Zweigeschossiges traufständiges Satteldachhaus, verschiefertes Fachwerkobergeschoss, 17./18. Jh.
Von-Rudhart-Straße 29	Wohnhaus	Zweigeschossiges giebelständiges Satteldachhaus, Fachwerkobergeschoss, erste Hälfte 18. Jh.

3.3.1 Auszug - Bauliches Sanierungsgutachten Stadtmauer (Architekturbüro Dietz)

Tab. 5 Sanierungsgutachten Abschnitt 1



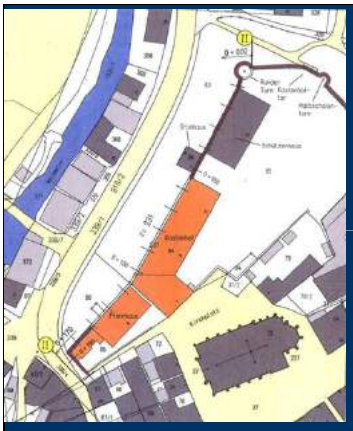
Sanierungsgutachten Abschnitt 1

Stadtmauer Weismain,
Brauerei Obendorfer bis Runder Turm
(Datenerhebung: Architekturbüro Dietz)

Abschnitt 1	Länge 140m
	Dieser Bereich umfasst den Runden Turm das Kastenhoftor und den Halbschalenturm. Das Mauerwerk in diesem Bereich besteht aus regelmäßigem, bossiertem Sandsteinquadermauerwerk.
arch. Städtebaul. Mängel	0+000 m bis 0+065 m Die 5m hohe Mauer aus bossiertem Sandsteinquader ist zum größten Teil überbaut.
	0+065 m bis 0+145 m Die Mauer bildet im Bereich von 65 m bis 145 m die Außenwand des Kastenhofes und ist frei stehend. An der Außenseite der Wand ist der Wehrgraben noch in Teilen erkennbar, was den Geländesprung verursacht. Eine Schwergewichtsstützwand erfüllt in Teilbereichen die statische Funktion. Am Ende befindet sich das 3m breite Kastenhoftor mit Tonnengewölbe, dass von zwei Schalentürmen eingerahmt wird.
	Ca. 8m der Mauer werden durch ein Wohnhaus ersetzt.
	Im Bereich Fl.Nr. 76+77 ist die Mauer durch ein Walm- und ein Schleppdach überbaut und geschützt, den Pultabschluss bilden verwitterte Traufbretter.
	Fl.Nr. 78: Die Stadtmauer wird hier von Neben- und Wirtschaftsgebäuden der ehem. Brauerei Fuchs überbaut. Die Fassaden und Dachflächen der Überbauung haben erhebliche Mängel.
Nutzungs-konflikte	Fl.Nr.78: Die Leerstände der Brauerei Fuchs, mit erheblichen baulichen Mängel, drohen zu Bauruinen zu werden. Weiterer Missstand sind die wahllosen Öffnungen in der Stadtmauer, die zur Belichtung und Belüftung der Anbauten dienten.
optische Mängel	Nachträgliche Öffnungen, Durchbrüche. Fensteröffnungen sind teilweise mit Bruchstein geschlossen, mit Brettern verschlagen oder beinhalten kaputte Fensterscheiben.
	Fl.Nr. 323: Aufschlaglöcher mit Stahlträgerreste beeinträchtigen das Erscheinungsbild, starke Verschmutzung durch ehemalige Stallnutzungen.
	Im Bereich 0+022 bis 0+065 ist Quadermauerwerk teilweise offen, es ist fast kein Fugenmörtel mehr vorhanden. Der Sandsteinquader ist teilweise knirsch/ press im Bereich Stoß- Lagerfugen versetzt. Beim Runden Turm, innerhalb des

	Kastenhofgeländes sind ca. 60% der Verfugung extrem schadhaft, sowie im Bereich Halbschalenturm und Wappenstein.
	Löcher und starke Verschmutzung beim Kastenhofgelände sind Resultate der abgebrochenen Nebengebäude.
	Abflussrohre im Bereich des Runden Turms stören das historische Bild.
sonstiges	Durch Abbruch des Unteren Torturms im 19.Jhd. entstanden große Lücken im Bereich des unteren Marktes
	Stadtgrabenseitig ist die Mauer stark mit Efeu bewachsen und überwuchert.

Tab. 6 Sanierungsgutachten Abschnitt 2



Sanierungsgutachten Abschnitt 2

Stadtmauer Weismain,
Runder Turm bis Pfarrhaus
(Datenerhebung: Architekturbüro Dietz)

Abschnitt	Abschnitt 2, Rundem Turm bis Pfarrhaus
	Länge 170 m
	Dieser Abschnitt der Stadtmauer besteht aus regelmäßigen und unregelmäßigen Sandsteinquadermauerwerk und Bruchsteinmauerwerk. 78m Länge der Stadtmauer werden von der verputzten Außenwand des Kastenhofs und von der Sandsteinfassade des Pfarrhauses unterbrochen. Der Mauerabschluss besteht aus einer schadhaften Biberschwanzabdeckung
architektonisch städtebauliche Mängel	Das Schützenhaus zwischen Kastenhof und Rundem Turm steht in einem sehr geringer Abstand zur Stadtmauer und stellt eine Beeinträchtigung dar.
	Die Stadtmauer ist nicht als geschlossener Ring erkennbar. Die Außenwände des Grünhauses, des Kastenhofes und Pfarrhaus mit Nebengebäuden sind auf der Stadtmauer errichtet worden und sind historisch wertvolle Gebäude.
	Der Putz am nördlichen Pfarrhausgiebel ist abgeplatzt, das sichtbare Bruchsteinmauerwerk ist in sehr schlechten Zustand. (Aufgabe. Kath. Kirchenstiftung)
	Die Dachdeckung aus Biberschwanz des Grünhauses ist in einem sehr schlechten Zustand, Dachrinnen auf der Westseite fehlen, Fehlstellen und offene Fugen wurden an der Sandsteinfassade festgestellt. Der Putz und die Fassade des aufgesetzten Zwerghauses sind stark durchfeuchtet und verwittert. Der Kaminkopf aus Klinkermauerwerk ist rissig und verwittert.
	Holzkreuz und Sandsteinmarter im Stadtgraben sind stark verwittert
Nutzungskonflikte	Der Schützenhof stört das Erscheinungsbild des Kastenhofs und das der Stadtmauer.
	Der Kastenhofplatz dient als Parkplatz und während Stadtfeste als Festplatz. Der geschlossene Platz ist durch Stadtmauer, Rundem Turm und Kastenhof begrenzt und durch alten Baumbestand geprägt.
	Stadtgrabenseitig ist dem Pfarrhaus ein Garten vorgelagert.
	Der Runde Wehrturm wird von einer Künstlerin genutzt.
	Die Burgkunstadter Straße neben Stadtgraben hat negativen Einfluss auf

	das historische Umfeld, durch Erschütterung und Immissionen.
	Viergeschossige Gebäude der ehemaligen Kunstmühle, westlich der Burgkunstadter Straße sind unpassend und störend.
	Das Kraus Gelände wurde bereits im Rahmen der Städtebauförderung saniert und ein Entlastungsparkplatz mit Grünflächen geschaffen.
	Im Abschnitt 2 besteht die Mauer aus Bruchstein und Quadermauerwerk. Ausbesserungs- und Sanierungsmaßnahmen prägen die Oberflächenstruktur.
	80% der Fugen sind auf Kastenhofseite und Stadtgrabenseite offen oder ausgebrochen.
	Die Maueroberflächen sind verschmutzt.
	Die Stadtmauer zwischen Schützenhaus und Kastenhofgebäude ist verputzt.
	Zwei undefinierbare Öffnungen befinden sich im Sockelbereich auf Stadtgrabenseite.
	eine vergitterte Fensteröffnung
	Die Abdeckung der Mauerkrone mit Biberschwanzziegeln ist stark beschädigt, aufgefroren und gebrochen.
optische Mängel	Peitschenleuchten entlang der Burgkunstadter Straße stören das historische Umfeld.
	Das Kastenhofgebäude und der Kastenhof stellen ein kulturelles Zentrum dar. Im Kastenhofgebäude sind Umweltstation des Landkreises LIF., das Nord Jura Museum, die Stadtbücherei, das Stadtarchiv, sowie das Museums- und Fremdenverkehrsbüro mit Räumen multifunktionale Nutzung integriert.
	Das direkte Umfeld des Kastenhof- mit Stadtgrabenbereich und Grünhaus wurden von der Stadt Weismain und der Umweltstation des Landkreises saniert und gestaltet.
	Für Erholung und Bildung wurden ein Feuergarten im Stadtgrabenbereich, ein stadtökologischer Lehrpfad mit Luftgarten und ein Erdgeschichtlicher Zeitweg erstellt.
sonstiges	Dach- und Fassade des Runden Wehrturms wurden 1994 saniert. Eine Innensanierung erfolgte durch die Nutzerin.

Tab. 7 Sanierungsgutachten Abschnitt 3

Sanierungsgutachten Abschnitt 3-

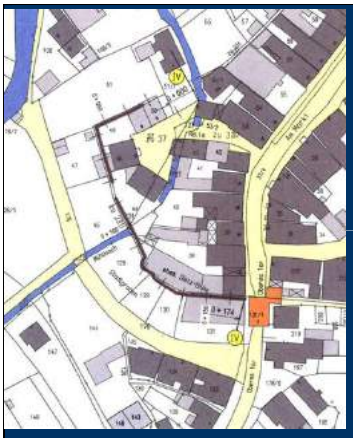
Stadtmauer Weismain, Burgkunstadter Straße bis Hölle

(Datenerhebung: Architekturbüro Dietz)

Abschnitt	Abschnitt 3, Burgkunstadter Straße bis Hölle
	Länge 110 m
	25m der Stadtmauer sind unterbrochen und werden von der Burgkunstadter Straße gekreuzt. Der westliche Stadtmauerzug ist durch rückwärtige Gebäudeteile des Marktes, sowie durch Garagen, Geräteschuppen und Scheunen etc. unterschiedlicher Größe überbaut.
architektonisch städtebauliche Mängel	Die Stadtmauer wurde in diesem Bereich fast komplett überbaut.
	Die Gebäude der Bäckerei Agath vor der Stadtmauer sind unpassend für das historische Stadtbild. Hinter der Stadtmauer ist ein Wohn- und Geschäftshaus, für notwendige Fenster wurde die Mauer stark gelöchert. Die Stadtmauer ist in die Gebäude integriert.
	Die Gebäude an und um der Stadtmauer befinden sich in einen relativ guten Zustand. Ausnahme ist das Nebengebäude von Fl.Nr. 57, hier muss mit erheblichen konstruktiven Mängeln der Bausubstanz von Gebäude und Stadtmauer gerechnet werden.
	Auf Fl.Nr.55 stört eine Baulücke, in der rückwärtigem Flachbau an die Stadtmauer gebaut wurde.
	Vorgebaute Garagen, die auch als Terrasse genutzt werden stört erheblich das Erscheinungsbild der Stadtmauer.
	Im Bereich Hölle ist der Mühlbach von einem Brückenhaus überbaut. Das massive Sandsteingebäude vermittelt einen mittelalterlichen wehrhaften Eindruck.
	Ein zweigeschossiges Wohnhaus westlich des Mühlbachs riegelt den Stadtgrabenbereich ab und unterbricht die Ringwirkung.
Nutzungskonflikte	Die Nutzung der Bäckerei Agatha mit Inanspruchnahme der Stadtmauer ist problematisch, aber für Nahversorgung unabdingbar.
	Die Privatnutzung der Stadtmauer wird als unbedenklich betrachtet, da diese so auch Instand gehalten wird. Lediglich die wechselnde gewerbliche Nutzung der Fl.Nr.55 stellt ein Problem im Erscheinungsbild dar.
	Verunstaltet wird die Mauer auch durch die Feldseitige Garagennutzung, mit den Zufahrten.

	Ungenutzte, verwilderte Kleingärten an der Feldseite der Stadtmauer wirken störend.
	Eine Wellblechgarage auf Fl.Nr.92 gilt als Mangelerscheinung.
	Die Nutzungsrechte des öffentlichen Wegs in diesem Bereich sind nicht geklärt. Geh- und Radweg endet bei Fl.Nr.55, eine Verbindung zur Hölle existiert nicht.
optische Mängel	Bossierte und glatte Sandsteinquader prägen zum größten Teil die Stadtmauer, viele Lager- und Stoßfugen sind knirsch ausgeführt.
	Die willkürliche Lochung der Mauer für Fenster und Öffnungen durch Anlieger stellt erhebliche gestalterische Mängel dar.
	Die befestigte Nutzfläche aus Betonverbundpflaster im Bereich der Bäckerei und Fl.Nr. 63 wirkt unpassend.
	Bei Fl.Nr. 63 ist außerdem ein, in die Stadtmauer gebautes Kunststoff-Fenster und die vor gelagerte Betontreppe störend.
	Maschendrahtzäune und Einfriedungssockel im Stadtgrabenbereich wirken überfüllt und störend.
	Der Flachbau des Grundstücks Fl.Nr.55 überragt die Stadtmauer und eine zu breite Toröffnung sind weiter Missstände.
	Bei den vorgebauten Nebengebäuden wurde die Mauer verputzt. Bei einer Freilegung muss der Putz beseitigt werden.
Sonstiges	Bis 1871 befand sich dort der Mittlere Torturm. Es sind keine Überreste mehr vorhanden.
	Im Stadtgrabenbereich ist keine öffentliche Beleuchtung mehr vorhanden.
	Das Brückenhaus in der Hölle wurde stilvoll saniert und ausgezeichnet.

Tab. 8 Sanierungsgutachten Abschnitt 4



Sanierungsgutachten Abschnitt 4

Stadtmauer Weismain, Hölle bis Oberes Tor

(Datenerhebung: Architekturbüro Dietz)

Abschnitt	Abschnitt 4, Hölle bis Oberes Tor
	Länge 174 m
	In diesem Abschnitt gibt es ca. 37m Unterbrechung, bis die Stadtmauer als Rückwand des Gebäudes Hölle Nr. 6 wieder auftaucht. In dem 7,50m langen verbauten Abschnitt befinden sich ovale Schießscharten. Außenseitig ist die Mauer in Erdgeschosshöhe verputzt. Es gibt eine nachträgliche Toröffnung 1,80m x 2,00m sowie vier nachträglich hergestellte Fensteröffnungen. Die Wandhöhe beträgt 4,50m bis 6m bestehend aus regelmäßigen und unregelmäßigen Sandsteinquadern. Der Mauerabschnitt zeigt einen 11m langen Rest eines Wehrgangs aus den 18 Jhd. Der Gebäudekomplex der Brauerei Dietz ist in die Mauer eingebunden. Bei 0+085 ist eine weiter Türöffnung 0,80 x 2,00m gefolgt von einer Gewölbe überspannte Öffnung gleicher Größe. Ein Seitenarm der Weismain (Mühlbach) kreuzt den Mauerzug. Mauerkrone bildet ein gewölbter Glattstrich aus Zementmörtel. Der 16m breite Stadtgraben ist noch gut erkennbar. Außenseitig sind Gartengebäude direkt an die Stadtmauer gebaut.
architektonisch städtebauliche Mängel	Das Gebäude Hölle 6 wurde direkt auf die Stadtmauer gebaut und ist eines der ältesten unter Denkmalschutz stehenden Gebäude von Weismain. Der Gebäudeteil auf Fl.Nr. 51 hat nur eine behelfsmäßige Notüberdachung und befindet sich in einem sehr schlechten Zustand.
	Hölle 8 wurde 1994 abgerissen, die Freifläche wird gemeinschaftlich genutzt. Die freigelegte Stadtmauer wurde gegen Durchfeuchtung mit Dachpappe und Planen provisorisch abgedeckt.
	Der erhaltene historische Wehrgang an der Stadtmauer besteht aus Quadermauerwerk feldseitig und einer Holzkonstruktion stadtseitig mit einem Ziegel gedeckten Holzdachstuhl. Er ist stabil und standfest aber in absehbarer Zeit renovierungsbedürftig.
	Die Bebauung Fl.Nr.46 reicht bis an die Stadtmauer und Wehrgang, steht aber nicht auf der Stadtmauer. Die Entwässerung zur Stadtmauer ist als Blechkehle ausgeführt.
	Auf Fl.Nr. 51 sind zwei störende Wellblechgaragen.

	Im Bereich Fl.Nr. 47, 128, 129, 130 wird die Stadtmauer von Nebengebäuden und Gartenhäusern komplett verdeckt.
	Ab 0+0107 bis Oberen Tor befindet sich die Dietz Bräu, stadtseitig stehen Brauereigebäude hinter der Mauer. Das Gebäude für die Abfüllerei wurde in den Stadtgraben gebaut, die Stadtmauer im inneren des Gebäudes ist erkennbar.
	Im Bereich des Mühlgrabens dient eine Futtermauer als Stützelement für den Höhenunterschied.
	Je eine Treppenanlage beim Oberen Tor und Fl.Nr. 128 führen vom höher gelegenen Gelände in den Stadtgraben.
	Die Stadtmauer schließt mit Torhaus und Turm am Oberen Tor
Nutzungskonflikte	Die leerstehenden Handwerksbetriebe in Bereich Hölle werden hauptsächlich als Parkplatz genutzt.
	Das denkmalgeschützte Gebäude Hölle 6 ist leer stehend, um die Bausubstanz zu erhalten besteht Handlungsbedarf.
	Der feldseitige Bereich der Fl.Nr.51 wird untergeordnet für Abstellzwecke genutzt.
	Im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 47,128,129,130 wurden Gartenhäuser in den Kleingärten angelegt
	Der große Mauerdurchbruch bei Fl.Nr. 45 dient der Erschließung der stadtseitigen Wohnungsgrundstücken und der ehemaligen Brauerei Dietz. Der feldseitige Bereich dient als Zufahrt und ist großflächig ungenutzt.
	Die leerstehenden Gebäude der Brauerei Dietz beeinträchtigen die Existenz der Stadtmauer. Da diese teilweise integriert ist.
optische Mängel	Im Bereich Hölle Fl.Nr. 55 und 51 fehlt ein 30m langes Stück Stadtmauer.
	Der Belag (Bitumendecke) im Bereich Hölle ist schadhaft und unpassend zum historischen Erscheinungsbild.
	Das Gebäude der FlNr.44. hat eine störende Eternit Fassade.
	Hölle 6 befindet sich in einem baulich sehr schlechten Zustand, die Fassade ist mangelhaft und die Fugen der Stadtmauer müssen komplett erneuert werden.
	Durch Abbruch der Hölle 8 ist die Mauer mit Fenster und Türöffnungen stark durchlöchert. Die Fugen sind stadtseitig ausgebrochen und mangelhaft. Optisch störend wirkt auch die provisorische Mauerabdeckung.
	Die feldseitige Freifläche Fl.Nr.51 macht einen optisch ungepflegten Eindruck. Mauerreste von abgebrochenen Bauwerken, wilder Bewuchs und 2 Wellblechgaragen stören das historische Bild.
	Mauerwerk und Verfugung der Stadtmauer im Bereich 0+044 bis 0+077 sind in einem relativ guten Zustand.
	Bei Fl.Nr. 47/128/129 und 130 stören Nebengebäude, starker Bewuchs, zu hohe Bäume in den Kleingärten, sowie die Einfriedung das Erscheinungsbild. Bei Fl.Nr.47 ist auch die massive Grundstücksumfassungsmauer ein erheblicher Störfaktor.
	Bei Fl.Nr. 128 ist die Treppe zum Stadtgraben aus Beton ausgeführt und unpassend.
	Die ruinösen Bauwerke der Dietz Bräu sind in einem sehr schlechten Zustand.
	Bei den freien Mauerbereichen fehlt eine Mauerabdeckung.

	Die rotbraunen Geländer der Futtermauer und der Treppe zum Stadtgraben passen nicht zur historischen Umgebung.
Sonstiges	Der westliche Schwedenturm wurde im 19Jhd. abgerissen, es sind keine baulichen Reste vorhanden.
	Der Mühlbach durchdringt die Stadtmauer und fließt durch die Hölle. Größtenteils ist der Bachlauf abgedeckt. Im Bereich Schmiede und Brückenhaus ist er noch gut zu sehen.
	Bei Fl.Nr.128 führt Überwucherung der Stadtmauer mit Efeu zur Staunässe und Durchfeuchtung.
	Ein Rundweg und auch die Möglichkeit der Umfahrung der Stadtmauer ist von der Hölle bis zum Oberen Tor vorhanden.

Tab. 9 Sanierungsgutachten Abschnitt 5

Sanierungsgutachten Abschnitt 5-

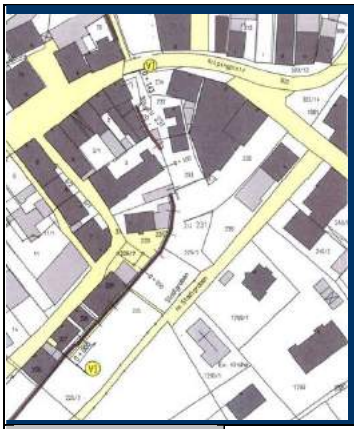
Stadtmauer Weismain,
Oberes Tor bis Fl.Nr. 225/3
(Datenerhebung: Architekturbüro Dietz)

Abschnitt	Abschnitt 5, Oberes Tor bis Flur Nr. 226
	Länge 196 m
	Die Stadtmauer wird in diesem Bereich von einem Fußweg begleitet und erstreckt sich hinter dem Torturm. Der Untersuchungsabschnitt endet in Höhe des Anwesens Von-Rudhart-Str.10. Es existiert eine Fußwegverbindung mit Mauerdurchbruch zwischen Innenstadt und dem Fußweg beim Stadtgraben. Dieser wird von den Anliegern kleingärtnerisch genutzt. Die Mauer selbst ist in diesem Abschnitt größtenteils durch Wohn- und Wirtschaftsgebäude überbaut.
	0+000 - 0+010 Ein hölzerner mit Falzziegeln gedeckter Wehrgang mit Länge von 7m befindet sich in einem baufälligen Zustand.
	0+010 - 0+017 Stadtmauer ist hier freistehend und die Mauerkrone mit Betonglattstrich geschützt.
	0+017 - 0+036 Der Schiefer beschlagenen Giebel eines Wohnhauses überbaut hier die Mauer.
	0+036 - 0+070 Dieser Abschnitt ist mit Dachtraufe eines Betriebsgebäudes überbaut. Schießscharten und eine Öffnung mit Brettertür ist vorhanden. Die Mauerhöhe beträgt ca. 7,40m, aus bossierten regelmäßigen Sandsteinquadern.
	0+070 - 0+154: 8m sind vollständig durch ein Wirtschaftsgebäude überbaut. Bei Fl.Nr. 217 ist eine verputzte 7m hohe traufseitige Außenwand aufgemauert. Fenster- und Türöffnung sind vorhanden. Sandsteinquader ändert in Bruchstein und die Mauerhöhe ist 3,5m. Die Dachtraufe eines sanierungsbedürftigen Hauses der FlNr.222 überbaut die Mauer.
	0+154 - 0+194 die Mauer ist Teil der Außenwand zweier Wohngebäude. Fl.Nr. 223 und 226. Dieser Bereich ist mit zahlreichen Tür- und Fensteröffnungen versehen. Die Außenwand besteht aus bossiertem Quadermauerwerk.
architektonisch städtebauliche Mängel	Ein gepflegtes Wohnhaus befindet sich östlich neben dem Oberen Tor auf Fl.Nr.210 mit 3m Abstand zur Mauer.
	Fl.Nr. 212 das Nebengebäude aus einer Holzkonstruktion überbaut die Mauer und befindet sich in einem sehr schlechten Zustand.
	Der vorhandener 7m lange Wehrgang aus einer Holzkonstruktion ist in einem sehr schlechten Zustand.

	Die anschließende freistehende Mauer ist nicht überbaut und ohne Mauerwerkskrone.
	Fl.Nr. 212: Hier befindet sich ein 2geschossiger Wohnhausanbau hinter der Mauer, er ist in einem guten Zustand.
	Ab 017 bis zum Ende, ist die Stadtmauer durch Gebäude überbaut und die Mauerkrone durch diese geschützt.
	Fl.Nr 213: Die Stadtmauer ist hier mit einem sanierten giebelständigen Gebäude überbaut.
	Zwei traufseitig stehende Scheunen des Grundstücks FlNr.217 überbauen 55m der Stadtmauer. Die Mauerkrone ist eigentlich durch das Pultdach geschützt, jedoch ist die Eindeckung am Zwischendach schlecht. Frostschäden und Aufschwemmungen am Natursteinfundament sind die Folgen.
	Bei Fl.Nr. 219 und 220 ist die Stadtmauer überbaut. Die Außenwände dieser Scheunen wurden auf der Stadtmauer errichtet. Im EG besteht die Außenwand aus Bruchstein. Die Scheunen sind in einem guten Zustand und die Stadtmauer ist innen sichtbar. Fehlende Dachrinnen schaden den Mauerfuß mit Durchfeuchtung.
	Bei Fl.Nr. 221 wird die Stadtmauer von einer traufseitig stehenden Scheune überdeckt, ebenso in Fl.Nr.222. Bei Fl.Nr.222 besteht die Eindeckung aus sanierungsbedürftigen Bitumenwellplatten, Dachrinnen fehlen hier. Die restliche Stadtmauer wird hier von mehreren baufälligen Nebengebäuden mit Schleppdächern, stadtseitig und feldseitig überbaut. Die Dächer überdecken auch die Mauerkrone.
	Auf den Grundstücken 223 und 226 bildet die Stadtmauer die Außenwand südöstlich zweier Wohnhäuser. Beide sind in guten Zuständen.
Nutzungs-Konflikte	Das Nebengebäude einer Landwirtschaft der Fl.Nr.212 ist ungenutzt und befindet sich in einem sehr schlechten Zustand.
	Die ehemalige Scheune Fl.Nr.213 wurde direkt auf die Stadtmauer errichtet und wurde für Wohnzwecke ausgebaut.
	Die Scheunen der Fl.Nr.217/219/220/222 haben ihre Hauptnutzung verloren und stehen größtenteils leer.
	Die Gebäude der Fl.Nr.223 und 226 dienen dem Wohnen, dadurch wird der Bereich im Stadtgraben verstärkt als Garten genutzt.
	Der Stadtgrabenbereich wird vom Oberen Tor bis zum Ende des Abschnitts als Klein- und Freizeitgarten genutzt. Die Kleingärten sind für die Anwohner wertvoll, da im Stadtkern keine Grünflächen vorhanden sind.
optische Mängel	Das baufällige Gebäude und der marode Wehrgang bei Fl.Nr. 212 stellen ein Sicherheitsrisiko dar.
	Das Gebäude der Fl.Nr. 213 hat eine störende Fassadengestaltung. Weiße Kunststofffenster ohne Unterteilung, waagerechte Fassadenverkleidung, übermäßig breite Giebelseiten und Giebelhöhe. In der Stadtmauer sind zwei vergitterte Fenster.
	0+070 Eine Türöffnung in der Stadtmauer mit Holztür befindet sich in einem schlechten Zustand.
	0+088 Eine nachträgliche Fensteröffnung befindet sich hier teilweise in der Putzfläche und teilweise im Quadermauerwerk.

	0+109 Hier ist eine Schlupftür mit segmentbogenförmiger Öffnung in der Stadtmauer, deren Holztür morsch ist.
	starke Durchlöcherung der Stadtmauer durch die Wohnnutzung direkt an der Mauer. Die Öffnungen haben unterschiedliche Größen, sind unterschiedlich angelegt und bestehen aus unterschiedlichen Materialien. Gebäude der Fl.Nr. 223 und 226 sind 12 Fenster und 3 Türöffnungen. Bei Gebäude der Fl.Nr. 226 sind 6 Fenster und eine Türöffnung. Das Erscheinungsbild der beiden Wohnhausfassaden ist optisch unpassend.
	Die Mauer bis 0+070 ist in einem optisch guten Zustand. Danach ist das Fugenbild mangelhaft. Im Bereich 0+133 bis 0+144 ist das Bruchsteinmauerwerk sehr sanierungsbedürftig.
	Im Bereich Oberen Tor ist eine Vielzahl von Kleingärten unpassend bewachsen (Nadelbäume), dadurch ist der Stadtgraben nicht mehr erkennbar. Maschendrahtzäune und Garteneinfriedungen aus Beton- bzw. Stahlpfosten entlang des Rundweges, wirken störend.
	Das massive Gebäude auf Fl.Nr.223 wurde direkt in den Stadtgraben gebaut, es wirkt störend und ist in einem schlechten Zustand.
	Stadtrundweg sowie weitere öffentliche Bereiche sind mit zuwenig und unpassender Beleuchtung ausgestattet.
Sonstiges	Der Fußgängerweg vom Oberen Tor bis Ende des Abschnittes ist sanierungsbedürftig.

Tab. 10 Sanierungsgutachten Abschnitt 1



Sanierungsgutachten Abschnitt 6

Stadtmauer Weismain,
Fl.Nr.227 bis Brauerei Obendorfer
(Datenerhebung: Architekturbüro Dietz)

Abschnitt	Abschnitt 6, FlNr.227 bis Brauerei Obendorfer
	Länge 143 m
	Dieser Abschnitt beginnt bei der Von-Rudhart-Straße und dem Stadtrundweg an der Außenmauer. Der Mauerdurchgang ist segmentbogenartig überspannt, eine 6stufige Treppe dient zum Überwinden des Höhenversprungs. Ca. 40m sind mit von den Anliegern der Von-Rudhart-Straße überbaut. Der Fußweg läuft an der Außenmauer entlang. Der Stadtgraben ist hier auch noch gut erhalten.
	0+000 - 0+021 Die Terrassen der Anlieger Fl.Nr.227 und 228 überbauen die Mauer. Die Mauerhöhe liegt ca. 3,5m. Das Mauerwerk besteht aus unregelmäßigen Sandsteinquadern und ist stark bewachsen. Bei beiden Anwesen ist eine Mauerpfeilervorlage vorhanden.
	0+021 - 0+041: Die Wandhöhe beträgt hier zwischen 2,30m und 3,50m. Die Überbauung besteht aus Terrassen und offenen bzw. geschlossenen hölzernen Vorbauten. Eine Pfeilervorlage ist vorhanden. Mauerwerk besteht aus unregelmäßigen Sandsteinquadern.
	0+041 - 0+049 Stadtmauer ist mit Traufwand des Nebengebäudes überbaut.
	0+049 - 0+073 Die Mauer ist hier frei stehend und besteht aus regelmäßigem Quadergestein. Die Mauerkrone ist stark bewachsen, bis auf einem Teil der durch das Dach eines Lagerschuppens überdacht wird. Und ein 1,80x2,00m großer Durchgang mit Holztüren existiert. Letzter Teil dieses Abschnitts besteht aus Bruchsteinmauerwerk.
	0+073 - 0+087 Der obere Teil des Bruchsteinmauerwerks ist aus Sandsteinquadern mit einer Hölzernen Giebelwand eines Scheunengebäudes überbaut. Die Stadtmauer ist in diesem Bereich äußerst sanierungsbedürftig. Außenseitig ist eine Futtermauer zum Stadtgraben hin vorhanden.
	0+087 - 0+107 Die Sandsteinmauer ist im südöstlichen Bereich von einem Nebengebäude überbaut. Im Anschluss befindet sich das Amtsgerichtgebäude und der Parkplatz (Fl.Nr.233)
	0+107 -0+115 Auf ca. 8m ist hier ein Nebengebäude angebaut. Das Mauerwerk selbst besteht aus regelmäßigen Sandsteinquadern.

	0+115 - 0+127 Die Stadtmauer steht frei als Trennwand zw. Fl.Nr. 303/6 und 2 und endet vor dem Anbau eines Wohngebäudes. Auf der Innenseite steht im Abstand von 80cm ein Wohngebäude, auf der Außenseite befindet sich ein Hof. Der Wandkopf ist ein Pultdachförmige Abdeckung aus Sandstein und beidseits abgerundeten Kanten. Im letzten Drittel befindet sich eine Öffnung, die Mauerabdeckung ist hier unterbrochen.
	Fl.Nr.227 Das zweistöckige Gebäude steht entlang der Stadtmauer, dessen Balkonkonstruktion deckt die Mauer ab und schützt den Mauerkopf. Der bauliche Zustand wird als mittelmäßig eingestuft, wobei das EG stark sanierungsbedürftig ist.
	Fl.Nr.228: Balkon und Anbauten eines Giebelseitig zur Mauer stehenden Gebäudes überdecken die Stadtmauer.
	Fl.Nr.229: Traufseitig zur Stadtmauer steht ein zweigeschossiges Gebäude. Anbauten und Balkon nehmen die Mauer in Besitz. Da an den Dächern dieser Anbauten keine Dachrinnen sind, treten am angrenzenden Weg und am Mauerfundament Feuchteschäden auf. Zwischen Balkon und Nebengebäude fehlt die Mauerwerksabdeckung. Bei einem Nebengebäude mit Dachrinne fehlt das Fallrohr, Niederschlagswasser führen am Mauerkopf zu Schäden. Bautechnisch wird das Gebäude mit Anbauten als einigermaßen gut beurteilt.
	Fl.Nr.230: In 8m Entfernung zur Stadtmauer steht ein Wohnhaus. Eine Scheune und ein Anbau wurden direkt auf der Stadtmauer errichtet. Südlich der Scheune ist die Mauer 6m mit Wellplattendeckung überbaut. Die Eindeckungen und Kunststoffdachrinnen befinden sich in einem schlechten Zustand.
	Fl.Nr.3: Hier befindet sich das dreigeschossige Amtsgericht in einem Abstand von 1-3m. Es wird als sanierungsbedürftig eingestuft. Das Nebengebäude des Amtsgerichts ist direkt auf die Stadtmauer errichtet. Das Ziegelmauerwerk ist in einem sehr schlechten Zustand. Die Stadtmauer hat hier nur eine Höhe von 1,80m und dient als Stützmauer des Geländes.
	Fl.Nr-233: Ein zweigeschossiger Neubau wurde direkt in den Stadtgraben gebaut und ein Nebengebäude befindet sich an der Stadtmauer.
	0+117 - 0+128 In diesem Bereich ist die Stadtmauer sichtbar und besitzt eine Sandsteinabdeckung. Hinter der Stadtmauer befindet sich ein Freisitz und ein Wohngebäude (Fl.Nr. 2). Die Stadtmauer dient beim Freisitz als Geländebrüstung.
architektonisch städtebauliche Mängel	Ab 0+128 bis zur Straße am Markt ist keine Stadtmauer vorhanden.
	Die Freifläche zwischen Stadtmauer und Einfriedung FlNr.231 bildet einen kleinen Platz.
Nutzungs-Konflikte	FlNr.227 ist Eigentum der Stadt, ungenutzt und leer stehend. Ein Verfall stellt auch eine Gefahr für die Stadtmauer dar.
	Fl.Nr.228 und 229 werden als Wohnhäuser genutzt. Die Stadtmauer wird hier von Bewohnern unterhalten.
	Fl.Nr.230 und 225/2: Obwohl Stadtmauer von dem Wohnhaus nicht betroffen ist, hat der schlechte Zustand der Dacheindeckungen von den Nebengebäuden negativen Einfluss auf die Stadtmauer. Die Freifläche wird als unkontrollierter Lagerplatz genutzt.

	Das Amtsgericht ist in Privatbesitz. Das Erdgeschoss wird als freier Jugendtreff genutzt. Die oberen Geschosse stehen leer. Eine Sanierung ist zwingend erforderlich.
	Fl.Nr.233: Das Einfamilienhaus wird von Privatpersonen genutzt und gepflegt. Der Rundweg ist dadurch aber unterbrochen.
	Fl.Nr.231: Ein privater Platzbereich dient der Erschließung der privaten Gebäude von Fl.Nr.233 und 231. Der Stadtrundweg wird dadurch unterbrochen.
	Ein Fußweg von der Von-Rudhart-Straße zum Stadtrundweg ist eine wichtige Altstadtverbindung. Im Bereich der Mauer zeigen sich Feuchteschäden.
optische Mängel	Störende Balkongeländer bei Flnr.227,228 und 229. sowie die Eternitverkleidung des Giebels Fl.Nr.228 und die Wellplatteneindeckung der Stadtmauerüberbauten bei Fl.Nr.229stellen einen Missstand dar.
	Im Stadtgrabenbereich stört die Treppenanlage, die in einem schlechten Zustand ist, beim Durchgang zur Innenstadt. Ein Nadelbaum, Betonstützmauer und ein den Stadtgraben unterbrechen den Wall. Eine Buchenhecke auf Fl.Nr.225 ist viel zu hoch und stört den Blick auf die Stadtmauer.
	Fl.Nr. 225/2: Wilder Bewuchs, Ablagerungen mit Baumaterialien, Geräte stören das Erscheinungsbild. Die vor gelagerte Futtermauer ist nicht mehr erkennbar.
	Fl.Nr. 230: Die mangelhafte Stadtmauerüberdachung mit Wellplatten und Kunststoffdachrinnen wirkt störend, Quadersteine fehlen. Der Stadtmauerdurchbruch ist hier zu breit und das Holztor ist in einem sehr schlechten Zustand. Wilde Ablagerungen beim stadtseitigen Hof stören die Optik.
	Fl.Nr.225/2 und 238: Eine kahle Stützwand stört das Bild.
	Fl.Nr.235: eine kahle Außenwand eines Lagergebäudes, mangelhafter Parkplatzbelag, verwilderter Bewuchs zwischen Parkplatz und Stadtmauer stören die Optik
	Schlechte Zustand des Amtsgerichts
	Fl.Nr.233: Stadtgraben und Stadtmauer sind durch verwachsene Grundstückseinzäunung nicht mehr erkennbar.
	0+128 Öffnung in der Stadtmauer stellt opt. Mängel dar.
	Konstruktive und optische Mängel der Mauer entstehen durch schadhafte Fugen.
	Fl.Nr.238 unpassende Mastleuchte
Sonstiges	Keine Beleuchtung bei der Fußwegverbindung Von-Rudhart-Straße und Stadtrundweg, sowie bei der Evangelischen Kirche..
	Durch die private Nutzung des Grundstücks Fl-Nr.233 ist ein direkter Ringschluss verbaut.

3.4. Bauliche Nutzung

Im Altstadtkern innerhalb der Stadtmauer dominiert die gemischte Nutzung der Gebäude. Im Bereich Am Markt ist dies besonders ausgeprägt. Nur wenige Gebäude werden zu reinen Wohnzwecken oder nur als Geschäfts- bzw. Gewerbefläche genutzt.

Diese Nutzungsvielfalt ist in den Hauptgebäuden der gesamten Innenstadt zu beobachten, da hier Ladengeschäfte mit Wohnnutzungen überwiegen. Über den Läden in der Erdgeschosszone, die sich nicht selten bis in die rückwärtigen Anbauten erstrecken, liegen in den Obergeschossen oft die Wohnungen der Ladeninhaber bzw. sind als Wohnungen untervermietet. Die rückwärtigen Nebengebäude und Anbauten sind oftmals zu gewerblichen Räumen oder Lagern um- bzw. ausgebaut. Reine Wohnnutzung kommt vornehmlich in der Von-Rudhardt-Straße, Hölle und außerhalb des Oberen Tores vor.

In den gemischt genutzten Gebäuden findet man verschiedene Geschäfte für den täglichen Bedarf, kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe, Gastronomie, Hotels, private und öffentliche Dienstleistungen sowie sonstige kleinere Betriebe.

Im Stadtkern von Weismain konzentrieren sich auch die städtischen und kirchlichen Einrichtungen.

innerhalb der Stadtmauer:

- Rathaus
- katholische Stadtpfarrkirche
- Pfarrhaus
- Pfarrbibliothek

direkt außerhalb der Stadtmauer:

- Post
- katholische Kreuzkapelle
- evangelische Kirche
- Grundschule
- Schulturnhalle mit Sportplatz
- Feuerwehrhaus
- städtischer Bauhof
- Kolpinghaus
- katholischer Kindergarten

Die hauptsächlich in den Rückbereichen und außerhalb der Stadtmauer liegenden Nebengebäude sind zwischenzeitlich oftmals zweckentfremdete oder umgebaute ehemalige Scheunen, teilweise aber auch neu errichtete Garagen und Gerätehäuser mit erheblichen Eingriffen in die gewachsene Struktur. Besonders deutlich kommt dies bei den zahlreichen ungestalten Garagenbauten und Freisitzen direkt an der Stadtmauer zum Ausdruck.

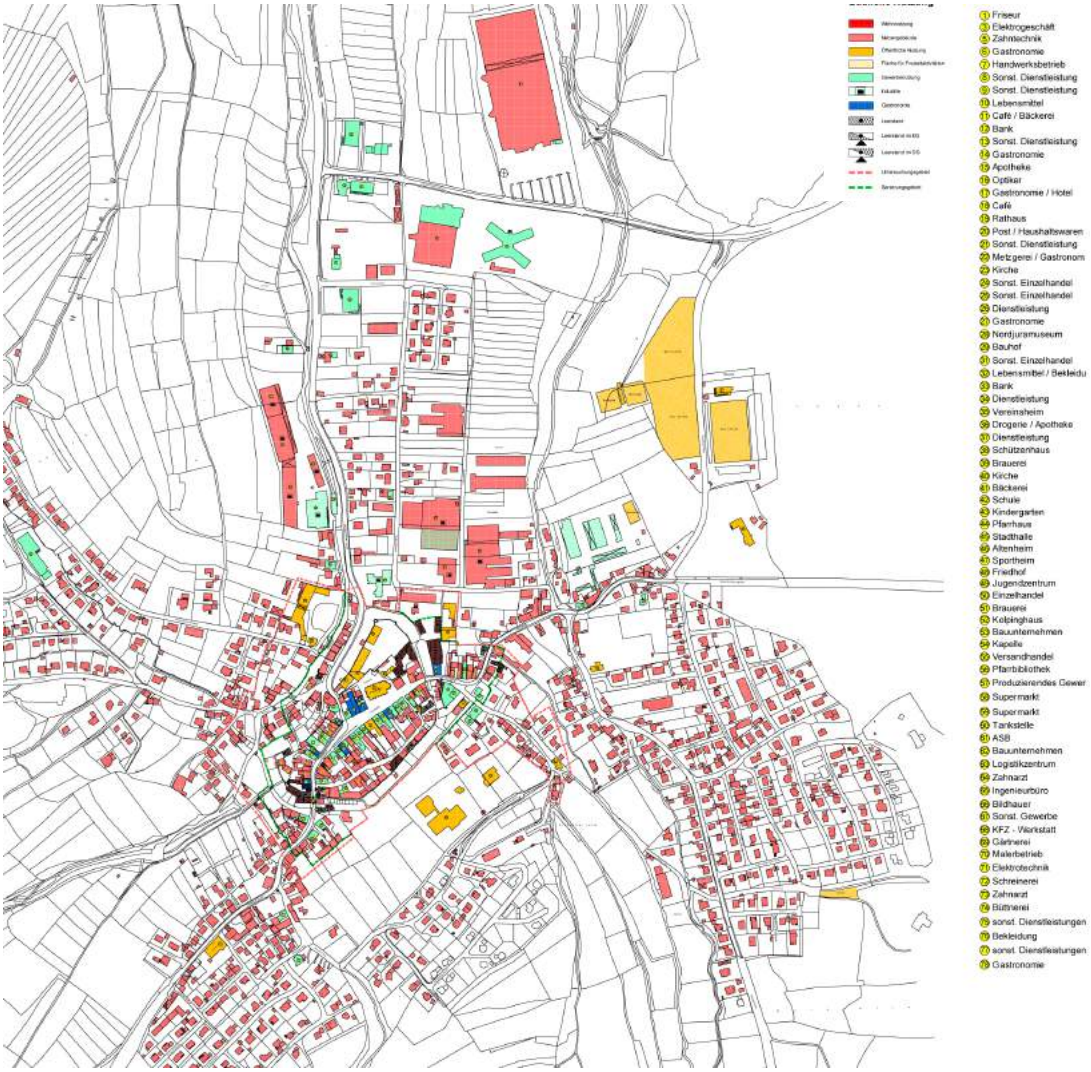


Abb. 14 Plan Bauliche Nutzung, lauer&lebok Juni 2016

Nutzungen der Nebengebäude:

- Klein- und Reparaturbetriebe (Schlosser etc.)
- produzierendes und verarbeitendes Gewerbe (Brauereien)
- Großhandel (Aktiv-Markt, Mühle)
- landwirtschaftliche Nutzung (Nebenerwerb)

Damit erscheint die Ausweisung des Bereichs innerhalb der Stadtmauer als Mischgebiet (Mi) gemäß Baunutzungsverordnung BauNVO als gerechtfertigt. Dagegen spricht auch nicht das sehr hohe Maß der baulichen Nutzung, welches nachfolgend betrachtet wird.

Das Gebiet außerhalb der Stadtmauer wird als (WA), Allgemeines Wohngebiet, geführt, wogegen das Gebiet nördlich der Stadtmauer als Gewerbefläche und der Bereich des ehem. Krauss-Geländes und der Waldbühne als Sonderfläche ausgewiesen ist.

Die vorherrschende gemischte Nutzung ist zwar im Innenstadtbereich erwünscht, jedoch kann ein direktes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbenutzung auch zu gegenseitigen Beeinträchtigungen führen. Störfaktoren sind in diesem Zusammenhang mögliche Emissionen, oder auch hoher Liefer- und Kundenverkehr.

Der Lieferverkehr für die Geschäfte erfolgt nahezu ausschließlich von der Straßenseite des mit Funktionen sowieso schon überfrachteten Marktplatzes her. Dabei kommt es nicht selten zu Behinderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs. Zu solchen Störungen kommt es zeitweise auch im Bereich Kolpingplatz und Burgkunstadter Straße.

3.5. Bebauungspläne

Tab. 11 Bebauungspläne, Quelle Weismain, lauer&lebok –Stand Juni 2016

Bebauungspläne Weismain			
	Grundstücke	bebaut	frei
1.Burgleite 1	18	3	15
2.Fürstenweg 1	132	125	7
3.Fürstenweg 2	76	63	13
4.Feldleite I	77	65	12
5.Feldleite III	8	4	4
6.Feldleite IV	2	0	2
7.Feldleite V	2	0	2
8.Giechkrötten	6	6	0
9.Hintere Stadt	23	19	4
10.Hummerei Blösse I	19	16	3
11.Hummerei Blösse III	10	10	0
12.Kalkberg I	34	28	6
13.Kalkberg II	27	15	12
14.Kraussgelände	6	6	0
15.Weismain Waldbühne	1	0	1
16.Peunt	41	37	4
17.In der Au	17	11	6

Aktuell rechtskräftige Bebauungspläne für die Stadt Weismain gibt es in der Hauptsache außerhalb des Untersuchungsgebiets des ISEK.

In den uns vorliegenden 17 Bebauungsplänen der Stadt Weismain sind insgesamt 487 Baugrundstücke für Wohnen und Gewerbe ausgewiesen. 83% davon sind erschlossen und bereits bebaut. Im Übersichtsplan Plan Nr. 460-06 (Bebauungspläne) sind die 87 Baugrundstücke, die noch zur Bebauung frei sind, rot schraffiert.

Die meisten Grundstücke befinden sich im Bebauungsplan Fürstenweg 1, welcher eine Fläche von 152 891,8 qm hat und zu 93% erschlossen und bebaut ist. Die meisten noch zur Bebauung freien Grundstücke befinden sich im Bebauungsplan Burgleite 1 südöstlich des Untersuchungsgebietes. Von den 64 358,2 qm sind lediglich 17% bebaut. Bis auf die Haupterschließung über die Niestener Straße, fehlt ansonsten die weitere Erschließung.

Tab. 12 Bebauungspläne und Maß der Bebauung, lauer&lebok Stand 2015

Bebauungspläne Weismain - Stand Juni. 2016							
Bebauungspläne	**Fläche in m²**	**bebaut**	**nicht bebaut**	**Grund-stücke**	**bebaut**	**nicht bebaut**	**bebaut in %**
1.Burgleite 1	64.358,17	1.559,93	2.482,39				
		1.436,74	4.155,21				
		1.569,21	3.872,81				
		245,4	1.353,95				
			1.899,61				
			2.142,75				
			2.531,99				
			3.365,54				
			1.439,22				
			11.209,41				
			3.493,12				
			2.953,51				
			2.942,48				
			5.713,74				
			3.150,71				
1.Burgleite 1	64.358,17	4.811,28	52.706,44	18	3	15	17
2.Fürstenweg 1	152.891,78		943,04				
			905,98				
			801,51				
			851,18				
			712,25				
			587,36				
			2.824,52				
2.Fürstenweg 1	152.891,78	145.265,94	7625,84	132	125	7	93
3.Fürstenweg 2	82.402,12		331,93		49	8	
			1.049,84				
			885,52				
			969,67				
			1.027,00				
			881,99				
			752,85				
			1.367,67				
	22.385,99		856,23		14	5	
			1.092,63				
			1.530,57				

			1.088,11				
			793,77				
3.Fürstenweg 2	104.788,11	92.160,33	12.627,78	76	63	13	83
4.Feldleite I	140.277,29		2.947,27			12	
			1.486,84				
			1.392,03				
			1.506,37				
			1.280,92				
			1.572,66				
			1.150,76				
			2.049,59				
			2.968,78				
			1.282,98				
			2.853,48				
			3.690,08				
4.Feldleite I	140.277,29	116.095,53	24.181,76	77	65	12	86
5.Feldleite III	114.067,82		4.038,20				
			4.037,45				
			3.864,88				
			7.801,60				
5.Feldleite III	114.067,82	94.325,69	19.742,13	8	4	4	50
6.Feldleite IV	116.919,10	0	116.919,10	2	0	2	0
7.Feldleite V	117.746,05	117.746,05	0	2	0	2	0
8.Giechkrötten	6.086,44	6.086,44	0	6	6	0	100
9.Hintere Stadt	77.167,62		5.030,02				
			4.798,31				
			1.419,44				
			1.541,88				
9.Hintere Stadt	77.167,62	64.377,97	12.789,65	23	19	4	83
10.Hummerei Blösse I	19.178,85		699,39				
			938,33				
			844,64				
10.Hummerei Blösse I	19.178,85	16.696,49	2482,36	19	16	3	84
11.Hummerei Blösse III	7.453,18	7.453,18		10	10	0	100

12.Kalkberg I	47.680,66		554,35				
			598,54				
			935,65				
			926,63				
			775,96				
			659,52				
12.Kalkberg I	47.680,66	43.230,01	4450,65	34	28	6	82
13.Kalkberg II	36.684,69		2.430,24				
			723,62				
			984,19				
			740,57				
			813,31				
			847,95				
			979,77				
			775,87				
			879,89				
			1.195,45				
			1.386,65				
13.Kalkberg II	36.684,69	24.927,18	11.757,51	27	15	12	55
14.Krausgelände	12.532,12	12.532,12		6	6	0	100
15.Weismain Waldbühne	8.802,33		8.802,33	1	0	1	0
16.Peunt	64.127,71		1.641,54				
			4.671,49				
			1.134,60				
			873,32				
16.Peunt	64.127,71	56.680,08	7.447,63	41	37	4	90
17.In der Au	6.982,74		994,33				
			494,25				
			624,71				
			184,6				
			776,45				
			471,44				
17.In der Au	6.982,74	3.436,96	3545,78	17	11	6	65
Fläche gesamt	1.918.967,36	828.418,66	148.417,73	487	404	87	83

4 Wohnungsbestand, Leerstände

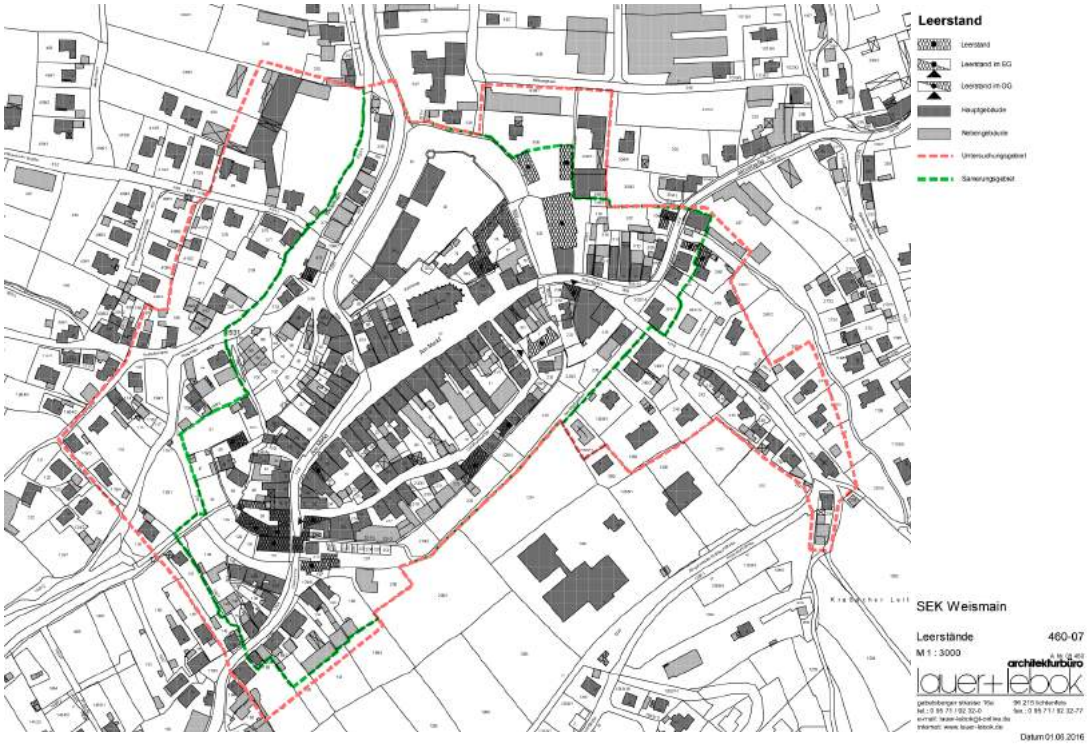


Abb. 15 Leerstände Plan Nr. 460-07, lauer&lebok Juni 2016

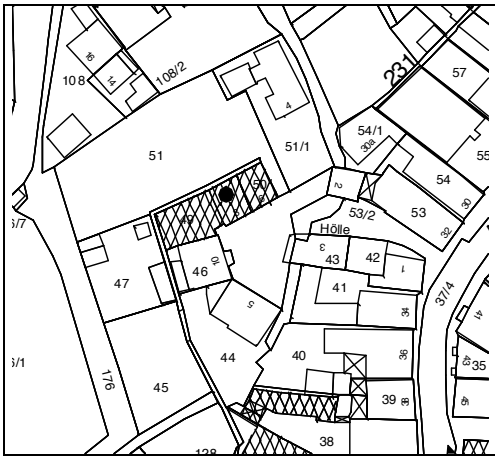
Eine Gegenüberstellung der bebauten Fläche zeigt, dass 47% der bebauten Fläche von Nebengebäuden eingenommen werden. Das macht die nahezu Hälfte der gesamten Bebauung aus. Ein Teil dieser Nebengebäude ist zwischenzeitlich ungenutzt oder könnte im Zuge der städtebaulichen Sanierung einer neuen Nutzung zugeführt bzw. wenn städtebaulich verträglich auch aufgelassen und abgebrochen werden.

Einerseits bietet dies die Möglichkeit städtebauliche Mängel in Teilbereichen zu beheben und Flächenreserven nutzbar zu machen etc., andererseits sind die dominanten holzverschalten Scheunen- und sonstige Nebengebäude mit ihren steilen Dächern für Weismain ortsbildprägend. Als Ersatz sind an ihrer Stelle teilweise ungestalte Einzelgaragen und Carports errichtet worden. Diese Fehlentwicklungen sollten im Zuge der weiteren Maßnahmen in der Stadtsanierung möglichst vermieden bzw. wenn möglich repariert oder abgestellt werden.

Die folgenden Abbildungen beschreiben auszugsweise die leerstehenden Gebäude, die in den Plänen Leerstände (Plan Nr. 460-07) und Baulicher Zustand (Plan Nr. 460-03) dokumentiert sind.

Hölle 6-8

Tab. 13 Leerstand Hölle, lauer&lebok Stand 2016



Baujahr: 15-16 Jhd.
Bauart: Massivbau mit neuerem Aufbau
Geschosse: II + D, unterkellert
Nutzung: Gerberhaus, 20Jhd. Kfz Werkstatt
Bebaute Fläche: ca. 65qm
Denkmalgeschützt

Abb. 16 Fotografie Hölle 6-8 lauer&lebok

Oberes Tor 3

Tab. 14 Leerstand Oberes Tor, lauer&lebok Stand 2016

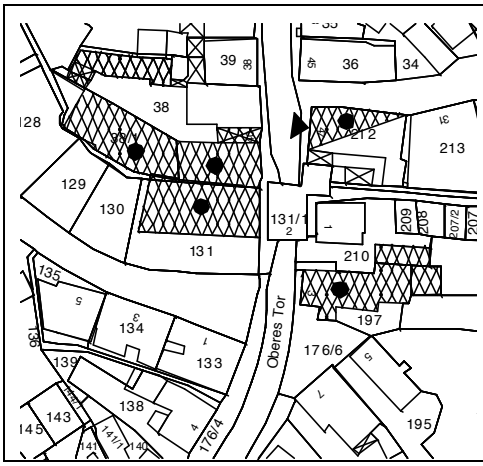
	Bauart: Sattelwalmdach, massive Bauweise Geschosse: II+D Nutzung: EG Geschäftsfläche OG Wohnen Bebaute Fläche: 207qm Die Brauerei Dietz links vom Oberen Tor, zwischenzeitlich bereits in Teilbereichen abgebrochen.

Abb. 17 Fotografie Dietz Bräu lauer&lebok 2015

Abb. 18 Fotografie Oberes Tor3 lauer&lebok 2015

Jahnstraße 5

Tab. 15 Leerstand Jahnstraße 5, lauer&lebok Stand 2016

	Bauart: Satteldach, massiv Geschosse: I+D Nutzung: Lager und Wohnung Bebaute Fläche: 130qm Grundstücksfläche: 443 qm

Abb. 19 Fotografie Jahnstraße 5 lauer&lebok 2015

Von-Rudhart-Str. 1

Tab. 16 Leerstand Von-Rudhart Straße 1, lauer&lebok Stand Juni 2016

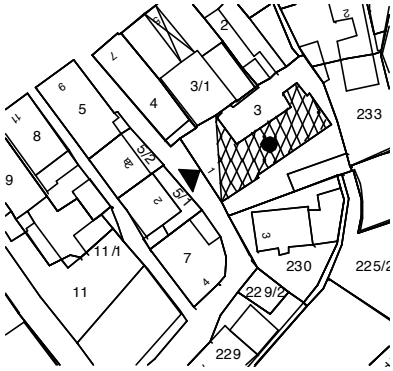
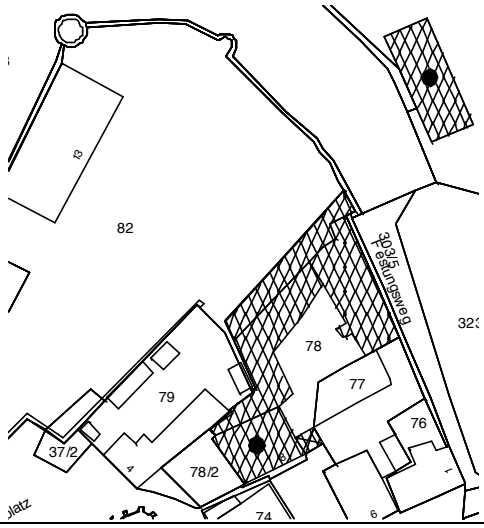
	Bauart: Satteldach, massive Bauweise Geschosse: III +D Nutzung: ehemaliges Amtsgericht, EG Jugendzentrum Bebaute Fläche: 32qm Grundstücksfläche: 750qm Übergangsweise teilgenutzt

Abb. 20 Fotografie Von-Rudhart Straße 1 lauer&lebok 2015

Ehem. Brauerei Fuchs, Kirchplatz 8 Fl.Nr78

Tab. 17 Leerstand Kirchplatz 8, lauer&lebok Stand Juni 2016



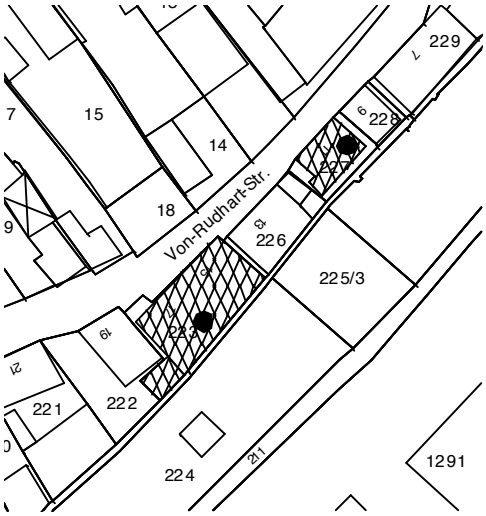
Ehemalige Brauerei Fuchs

Baujahr: 1756 (gezeichnet)
Bauart: Satteldachbau massiv
Geschosse: II+D
Nutzung: ehemaliger Brauereigasthof
Bebaute Fläche: 185 qm
Nebengebäude: 728 qm
Grundstücksfläche: 1250 qm
Denkmalgeschützt

Abb. 21 Fotografie Brauerei Fuchs lauer&lebok 2015

Von-Rudhart-Str. 11, 15, 17

Tab. 18 Von-Rudhartstraße 11,15,17, lauer&lebok Stand 2016



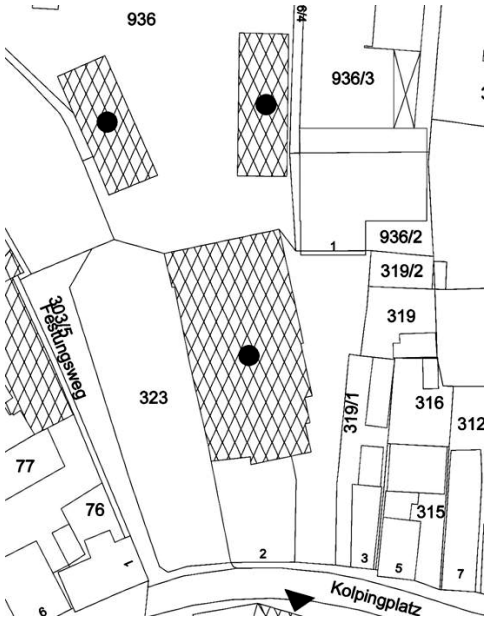
Wohngebäude der FlNr. 223
Bauart:
Stadtmauer ist Bestandteil der Außenwand und besteht aus bossierten, regelmäßigen Quadermauerwerk. Walmdach
Nutzung: Wohnen

Wohngebäude der FlNr.227
Bauart:
Walmdach
Die vorhandene Terrasse überbaut die Stadtmauer.
Geschosse: II
Nutzung: Wohnen

Abb. 22 Fotografie überbaute Stadtmauer durch die rückwärtigen Gebäude der Von-Rudhart Straße, lauer&lebok 2015

Ehem. Brauerei Obendorfer, Festungsweg 2, Fl.Nr. 323 / 936

Tab. 19 Leerstand Festungsweg 2, lauer&lebok Stand Juni 2016



Bauart: Satteldach, massiv
Geschosse: II+D
Nutzung: Lager, Gewerbe, Gastronomie
Bebaute Fläche: 1332 qm, davon 1045qm leer stehend
Grundstücksfläche: 4907,5 qm

5 Verkehrsanalyse

Fließender Verkehr:
Weismain wird nicht umsonst " Tor zur Fränkischen Schweiz" genannt, denn es liegt an der Hauptverkehrsader, der Staatsstraße 2191, die von Burgkunstadt kommend in das Naherholungsgebiet Kleinziegenfelder Tal, Fränkischer Jura, führt. Gleichzeitig stellt dies auch die schnellste Verbindung über die B 505 in Richtung Bamberg dar und wird deshalb auch stark vom Schwerlastverkehr von und in Richtung Industrieschwerpunkt Burgkunstadt / Altenkunstadt frequentiert.

Zudem erfordert es die geografische Lage am Eingang zu mehreren engen Taleinschnitten, dass sich sowohl das überörtliche als auch das innerörtliche Verkehrsnetz auf den alten Stadtkern hin mit seinem Marktplatz ausrichten. Hier treffen die Staatsstraße als Hauptdurchgangsstraße und zusätzlich der Verkehr der beiden Kreisstraßen LIF6 Richtung Kulmbach und LIF24 Richtung Niesten als bedeutende Erschließungsstraßen des Fränkischen Jura aufeinander.

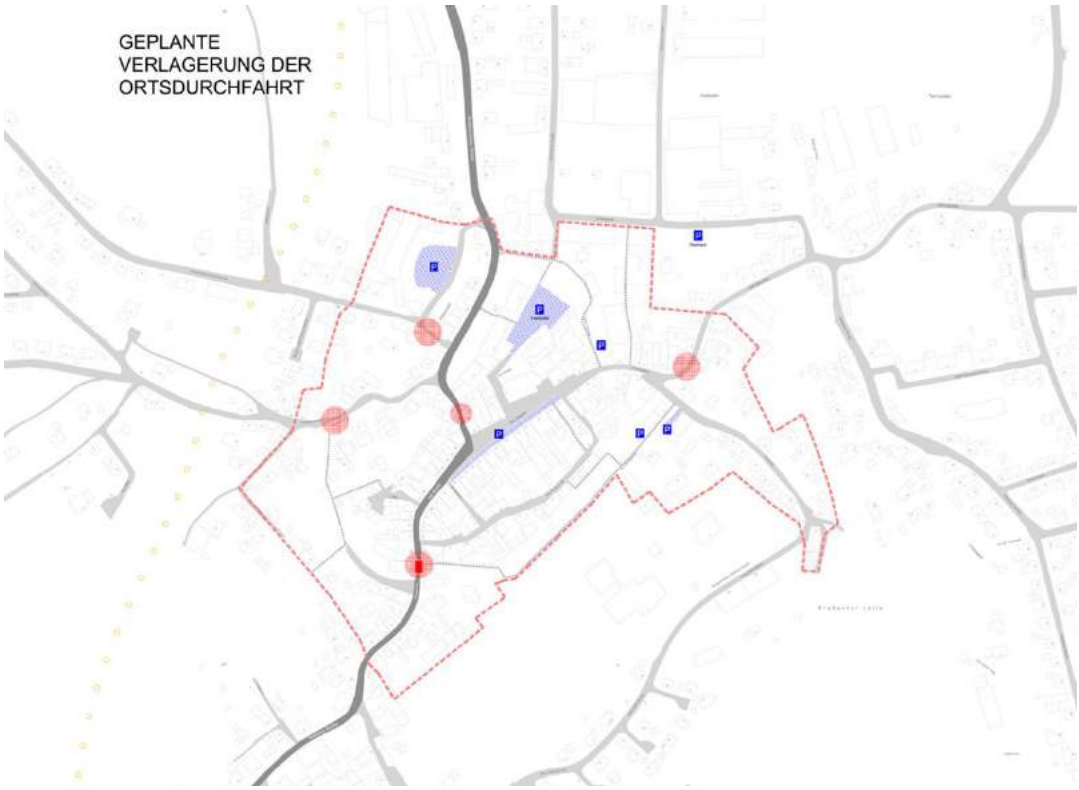


Abb. 23 Analyseplan 460-05 Verkehr, lauer&lebok Stand Juni 2016

Im Kapitel 5. Wird die Verkehrsanalyse anhand von Verkehrsmengen, Verkehrszählungen und Statistiken belegt. Augenscheinlich ist jedoch wahrzunehmen, dass sich der Verkehr im Bereich des Marktplatzes konzentriert. Eine weitere Belastung ist der ruhende Verkehr, die meisten Parkplätze befinden sich auf dem Marktplatz. Aufgrund dieser enormen Belastung ist der Markt erheblich in seiner Funktion gestört. Die ursprüngliche zugedachte Funktion als

Ort der Begegnung und Kommunikation und des Konsumieren ist mehr oder weniger an den Rand gedrängt und beschränkt sich auf schmale Gehsteigbereiche.

Eine Neuordnung des Verkehrs zielt darauf ab, eine Entlastung für den Marktplatzbereich zu erreichen, sowie Engstellen und daraus folgende Stauungen zu lösen.

Ruhender Verkehr:
Neben der Konzentration der Hauptdurchgangsachsen befindet sich im Innenstadtbereich, besonders innerhalb der Stadtmauer, die Mehrzahl aller Parkplätze, die sowohl von Dauer- und auch Kurzparkern in Anspruch genommen werden.

Die Dauerparkplätze werden in der Hauptachse von den Angestellten der Behörden, der umliegenden Geschäfte, bzw. Dienstleistern und Besuchern von Cafes und Hotels belegt. Da am Marktplatz die meisten Einzelhandelsgeschäfte sind, sind auch der Einkaufsverkehr und die Nutzung von Kurzzeitparkplätzen relativ groß.

Da sich die Parkmöglichkeiten auf den Marktplatz selbst, den Schützenplatz (Kastenhof) und den schmalen Nebengassen konzentrieren, entwickelt sich auch ein reger Parkplatzsuchverkehr, der zusätzlich auf die sowieso schon schwierige Verkehrslage, negative Auswirkungen hat. Erschwerend kommt hinzu, dass der Kastenhof wegen seiner abseitigen Lage als Parkplatz nicht entsprechend angenommen wird und während der Zeiträume von Festen temporär als Parkplatz ganz entfällt.

Verschärft wird die brisante Lage noch bei Marktbetrieb bzw. Veranstaltungen auf dem Marktplatz selbst. Städtische Grünanlagen, wie z.B. der Stadtgraben werden dann als Parkplatz missbraucht. Der Durchgangsverkehr kommt dabei oft vollständig zum Erliegen bzw. muss sich über enge Behelfsstraßen in den Wohngebieten um die Stadt herumzwängen.

Fußgänger:
Die hohe Verkehrsbelastung im Ortskern geht zu Lasten des nicht motorisierten Verkehrs. Der Fußgänger wird zwangsläufig an den Rand gedrängt. Resultat sind schmale Gehsteige, wo früher Straßen, Wege und Plätze gleichberechtigt von allen Verkehrsteilnehmern benutzt wurden. Besonders die Überlappung der verschiedenen Funktionen zeichnet die Qualität des innerstädtischen Lebens aus.

Wo noch ein wenig die ehemalige Fußgängerfreundlichkeit und typische Durchlässigkeit mittelalterlicher Stadtgrundrisse zum Durchschein kommt und erkennbar ist, ist ein noch teilweise noch gut erhaltenes Netz von Gassen, Wegen, Trampelpfaden, Durchgängen und Durchlässen, das für kurze Wegeverbindungen innerhalb der engen Bebauung sorgte.

Nahverkehr - ÖPNV:

Weismain ist nicht direkt ans Schienennetz der Bahn angeschlossen. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Burgkunstadt und Lichtenfels.

Nahverkehrsmäßig wird Weismain über drei Buslinien an die Umgebung angebunden. Die Verbindungen Weismain- Kulmbach und Maineck- Weismain- Burgkunstadt- Lichtenfels werden privat betrieben.

Zu bemängeln sind die Zeiten der Busabfahrten. So gibt es in Richtung Bamberg werktags nur einen Bus morgens um 6:00Uhr und 17Uhr zurück. An den Wochenenden fährt kein Bus. Eine sinnvolle Ergänzung, vor allem zur Steigerung der Attraktivität der Linie, wäre ein Mittagsbus von Weismain nach Bamberg.

Die Linie Maineck - Weismain - Burgkunstadt weist zwar sechs Fahrtenpaare auf, jedoch fährt in der Zeit von 8:00Uhr bis 12Uhr überhaupt kein Bus. Eine Ergänzung in diesem Zeitraum besonders zu Einkaufsfahrten wäre hier von Vorteil.

Auf der Verbindung Weismain - Kulmbach verkehren täglich drei Fahrtenpaare (früh, mittags und abends). Damit ist hier die nötige Linienausstattung vorhanden.

Die Verbindung Weismain - Lichtenfels und zurück ist mit vier Fahrtenpaaren nur vormittags zu wenig.

Allgemein sollte eine Ausweitung des Fahrtenangebotes zur Förderung bzw. zur Attraktivitätssteigerung des ÖPNV nicht außer Acht gelassen werden. Weiterhin sollte bei allen Linien darauf geachtet werden, dass gute Umsteige und Anschlussmöglichkeiten erhalten bzw. verbessert werden (z.B. Anbindung an die Bundesbahn etc.).

Eine Auswertung der Befragungsergebnisse und Erhebungen zum Thema Verkehr wird unter Punkt 5. näher erläutert.

Wirkungsabschätzung der geplanten Verlagerung der Ortsdurchfahrt Weismain

Der Freistaat Bayern plant die Verlagerung der Ortsdurchfahrt auf eine ortskernnahe Entlastungsspange. Ziel ist es, vornehmlich den Schwerverkehr aus der Ortsmitte zu verlagern, und damit die Engstellen am Markt und am Oberen Tor zu entlasten. Im Zuge des ISEK wurde von der Stadt Weismann die Abschätzung der erwartbaren Auswirkungen dieser geplanten Verlagerung der Ortsdurchfahrt auf die Innenstadt und insbesondere auf den hier ansässigen Einzelhandel sowie auf die Gastronomie beauftragt. Auf Grund der Schwerpunktsetzung auf Einzelhandel und Gastronomie wurden die Zeiträume der Verkehrserhebungen den Hauptgeschäftszeiten angepasst. Eine Hochrechnung auf den DTV erfolgt nicht. Da der Verkehr in Weismain stark vom Ausflugsverkehr geprägt ist, erfolgten die Verkehrserhebungen an einem Donnerstag und an einem Sonntag. Die

Wirkungsabschätzung liegt bereits als eigener Bericht vor und wird an dieser Stelle nur nachrichtlich übernommen.

5.1 Erhebungen

Durchgeführt wurden am Donnerstag, 07.10.2010, und am Sonntag, 10.10.2010, Verkehrsbefragungen an den drei Ortsausfahrten sowie zeitgleich dazu Verkehrszählungen (vgl. Abb. 24). Die Erhebungszeiträume waren am Donnerstag: 10:00 bis 18:00 Uhr und am Sonntag 10:00 bis 16:00 Uhr. Befragt wurde der jeweils ausfließende Verkehr. Die Befragung wurde von der Verkehrspolizei unterstützt.

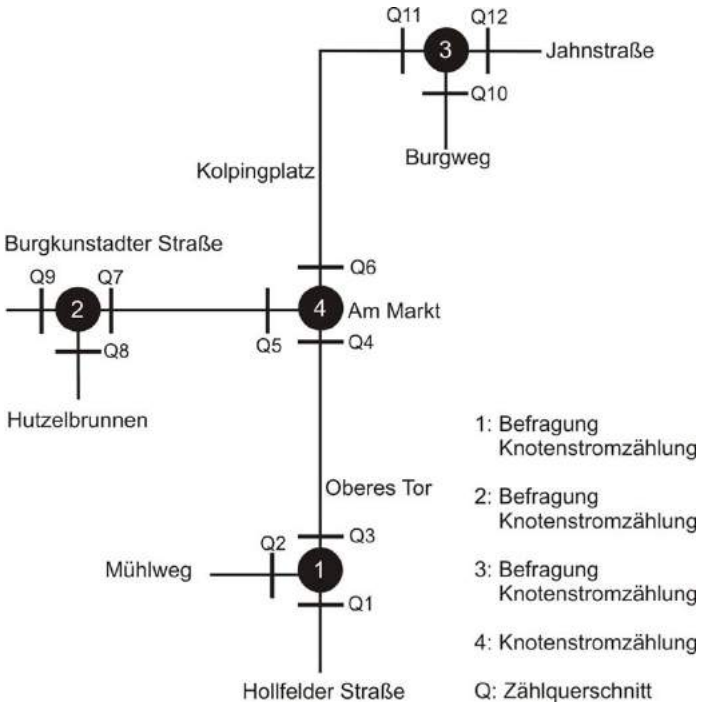


Abb. 24 Zählstellen und Zählquerschnitte, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth

Das Wetter am Donnerstag war trocken, sonnig, leicht bewölkt mit Temperaturen um 18° C. Am Sonntag herrschte bei Sonnenschein und Temperaturen um 20° C bestes Ausflugswetter.

Die Verkehrsbefragung umfasste Fragen zu den Herkunfts- und Zielorten der Befragten sowie zu möglichen Fahrtunterbrechungen und Tätigkeiten in der Weismainer Innenstadt.

5.2 Verkehrsmengen

Die am stärksten belastete Relation ist die Achse Burgkunstadter Straße – Oberes Tor (Querschnitte 1, 3, 4, 5, 7, 9). Am Donnerstag liegt die mittlere Verkehrsbelastung (Kfz / Stunde) auf diese Achse zw. 293 und 355 Kfz, am Sonntag zw. 357 und 402 Kfz. Ursache für das am Sonntag erhöhte Verkehrsaufkommen war der Motorrad-Verkehr, der offensichtlich das Schönwetter-Wochenende kurz vor Saisonschluss intensiv für Ausflugsfahrten nutzte (vgl. Tab. 20, Abb. 25 bis 26). Der Anteil des Schwerverkehrs (LKW, Lastzüge, Busse) pendelt werktags mit geringen Abweichungen um 5%.

Tab. 20 Verkehrsbelastung an den Zählquerschnitten, Quelle: GEO-PLAN

Zähl-	Donnerstag, 07.10.10.			Sonntag, 10.10.10		
Querschnitte	Kfz / 8 Std.	Lkw/LZ/Bus	Kfz / Std.	Kfz / 6 Std.	Lkw/LZ/Bus	Kfz / Std.
Q1	2.347	4,5%	293	2.172	2,6%	362
Q2	73	5,5%	9	24	--	4
Q3	2.394	4,6%	299	2.186	2,6%	364
Q4	2.593	3,9%	324	2.141	2,2%	357
Q5	2.804	4,9%	351	2.038	2,4%	340
Q6	2.037	7,7%	255	1.491	0,5%	249
Q7	2.843	5,3%	355	2.394	2,1%	399
Q8	417	6,7%	52	232	0,9%	39
Q9	2.878	5,3%	360	2.412	2,2%	402
Q10	1.174	5,8%	147	375	1,1%	63
Q11	1.924	7,0%	241	1.236	0,6%	206
Q12	1.958	7,6%	245	1.327	0,2%	221

Die quantitative Verkehrsbelastung der Weismainer Innenstadt ist insgesamt gering. Auf der Durchfahrtsachse Burgkunstadter Straße - Oberes Tor wurden am Donnerstag in acht Stunden zwischen 2.878 und 2.347 sowie am Sonntag in sechs Stunden zwischen 2.412 und 2.172 Kfz gezählt. Die Querschnittbelastungen zeigen die Abbildungen 25 und 26.

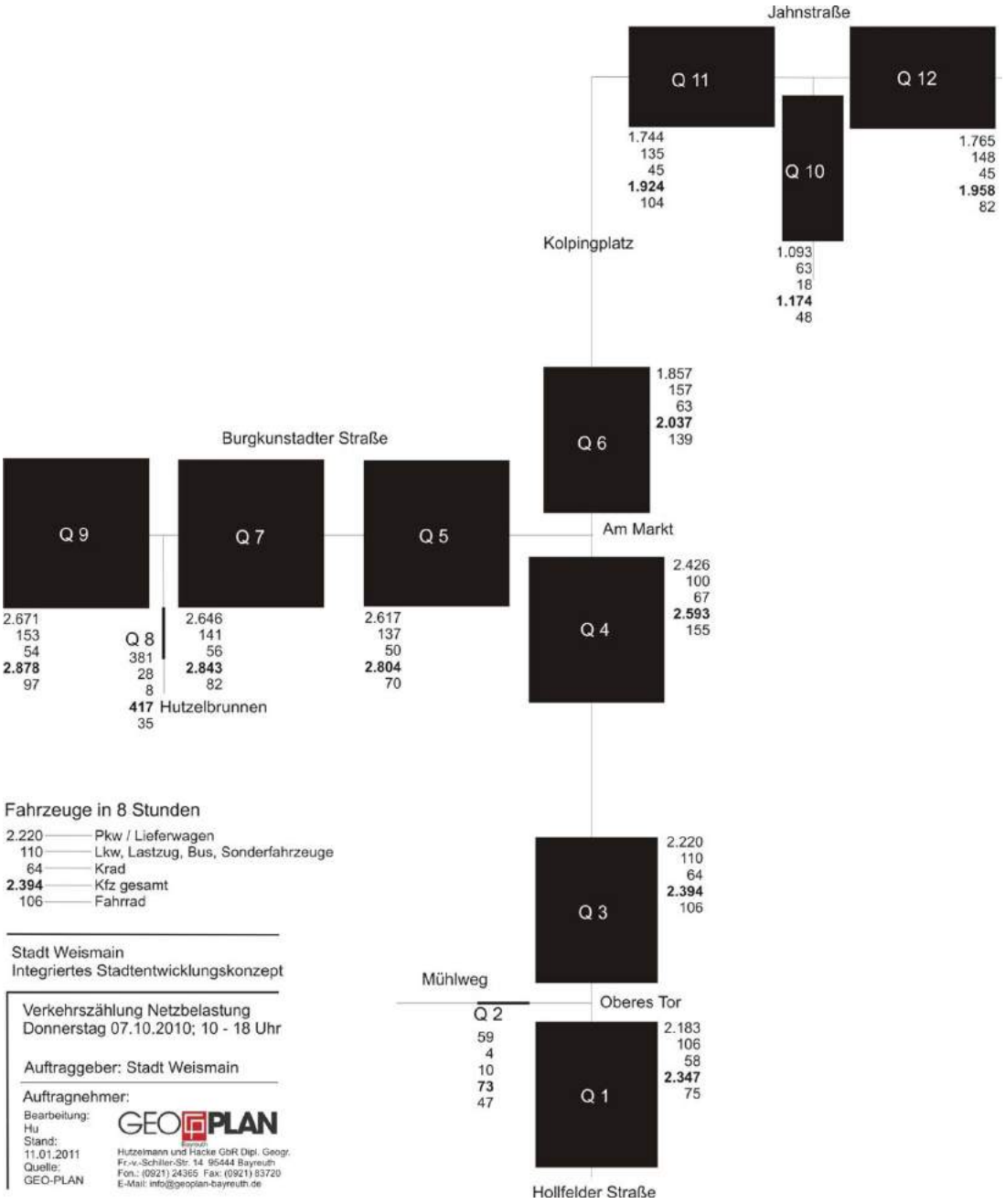


Abb. 25 Querschnittsbelastung, Donnerstag, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth

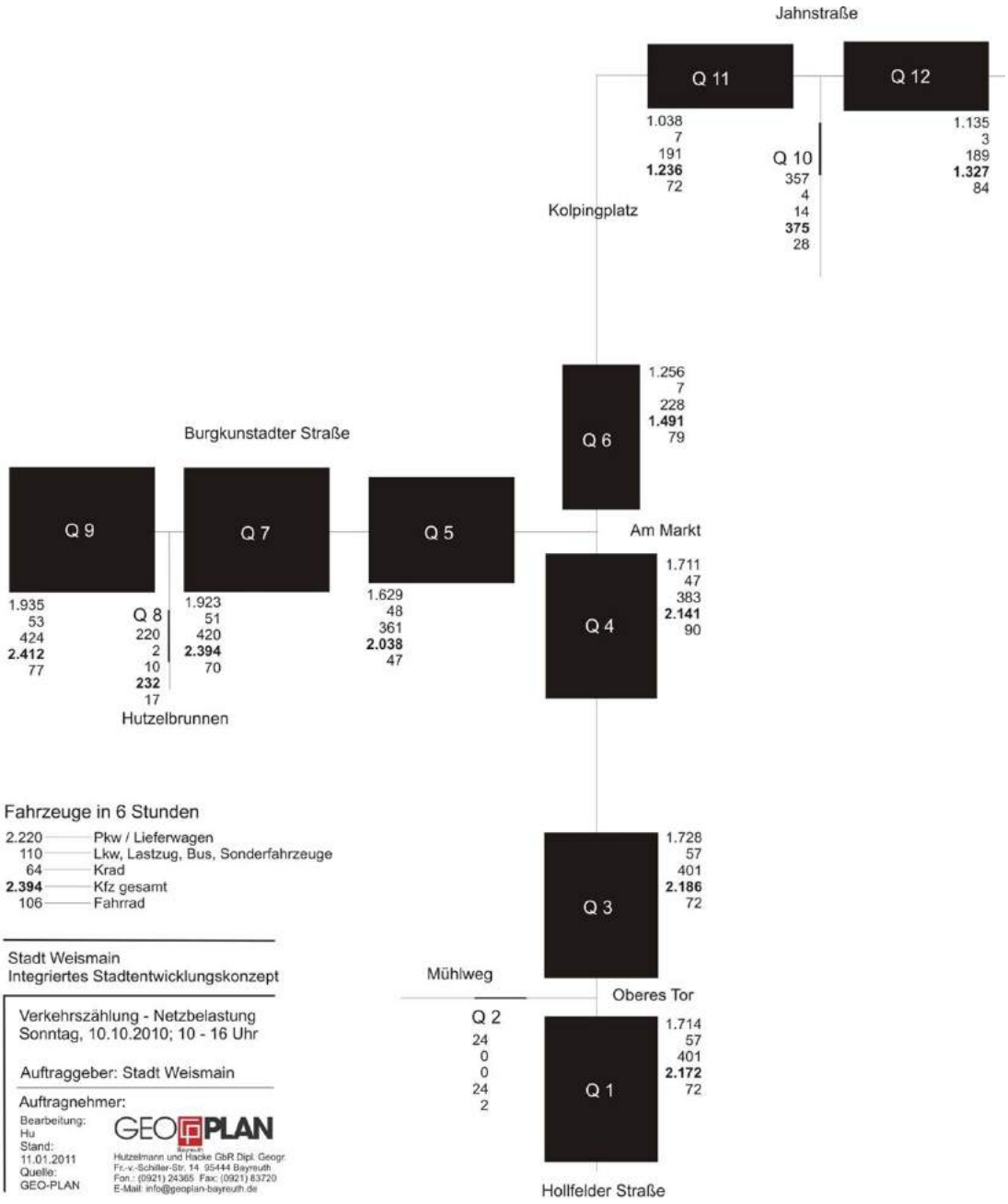


Abb. 26 Querschnittsbelastung, Sonntag, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth

Belastungs- und Rückstausituationen sind regelmäßig am Knotenpunkt Burgkunstadter Straße / Am Markt sowie am Oberen Tor zu beobachten. Auf Grund des beengten Straßenraumes führt am Oberen Tor jeder und an der Burgkunstadter Straße nahezu jeder Begegnungsfall Pkw / Pkw zu Unterbrechungen des Verkehrsflusses (vgl. Abb. 27).

Abb. 27 Verkehrssituation Oberes Tor / Am Markt, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth 30.09.2010

Auf Grund des vergleichsweise starken Ausflugsverkehrs (Motorräder) übertreffen die Spitzenstundenbelastungen am Sonntag die am Werktag (Donnerstag). Die höchste Spitzenstundenbelastung wurde jeweils am Querschnitt 9, Burgkunstadter Straße westl. Hutzelbrunnen, mit 440 Kfz am Donnerstag und 579 Kfz am Sonntag gemessen. Innerhalb der Innenstadt (Querschnitte 3, 4, 6, 11) liegt die Spitzenstundenbelastung am Donnerstag zw. 292 und 405 Kfz und am Sonntag zw. 317 und 521 Kfz (vgl. Tab. 21).

Tab. 21 Spitzenstunden, GEO-PLAN, * = Innenstadt

Querschnitt	Donnerstag, 07.10.10		Sonntag, 10.10.10	
	Spitzenstunde	Kfz / Spitzenstunde	Spitzenstunde	Kfz / Spitzenstunde
1	16:30 - 17:30	396	14:00 – 15:00	519
2	14:30 – 15:30	14	14:00 – 15:00	8
3*	16:30 – 17:30	401	14:00 – 15:00	521
4*	16:30 – 17:30	405	14:00 – 15:00	441
5	16:30 – 17:30	428	14:00 – 15:00	435
6*	17:00 – 18:00	306	14:00 – 15:00	402
7	16:30 – 17:30	429	14:00 – 15:00	574
8	17:00 – 18:00	74	15:00 – 16:00	45
9	16:30 – 17:30	440	14:30 – 15:30	579
10	16:00 – 17:00	196	15:00 – 16:00	68
11*	16:00 – 17:00	292	14:00 – 15:00	317
12	16:00 – 17:00	324	14:00 – 15:00	303

Bei Verkehrsbelastungen bis zu 400 Kfz pro Stunde können Fahrbahnen im Mischprinzip oder mit weicher Separation bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h oder weniger geführt werden (vgl. RASt 06, S. 35). Der Radverkehr wird auf der Straße geführt.

Werktags entsprechen die in Weismain gemessenen Verkehrsstärken diesen Richtwerten. Am Sonntag kann es bei schönem Wetter durch Ausflugsverkehr zu erhöhten Verkehrsmengen kommen. In der aktuellen Verkehrszählung waren diese jedoch Folge des hohen Motorradaufkommens. Kurz vor Ende der Motorradsaison regte das ansprechende Wetter offenbar zu entsprechenden Touren an. Insofern stellt die Zahl gezählter Motorräder in dieser Höhe (vgl. Abb. 28 bis 32) eine Ausnahmesituation dar.

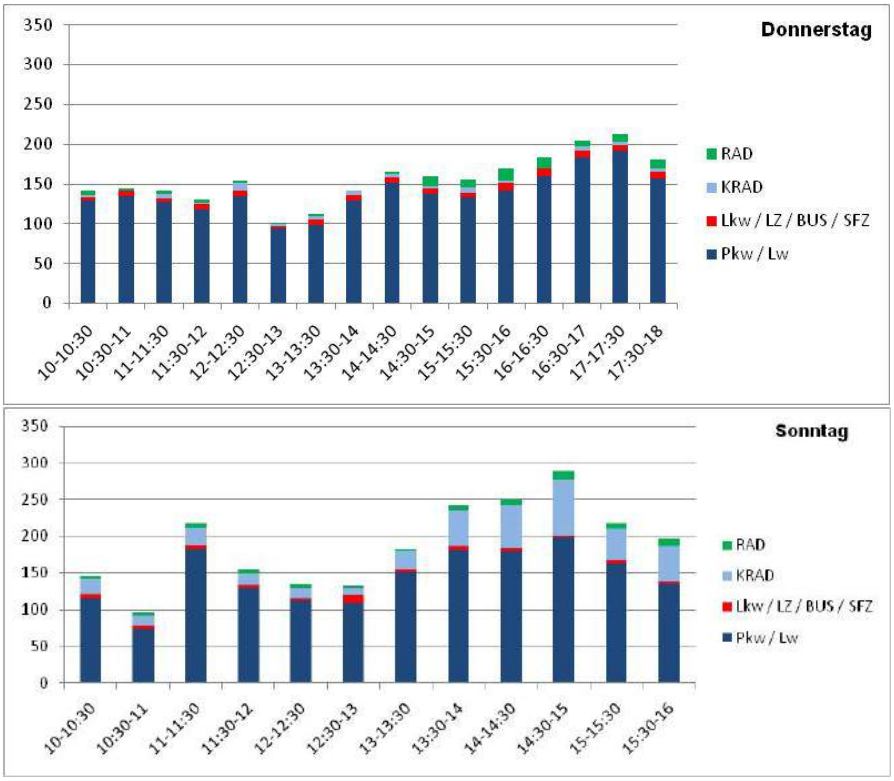


Abb. 28 Tagesgang Querschnitt 3, Oberes Tor, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth

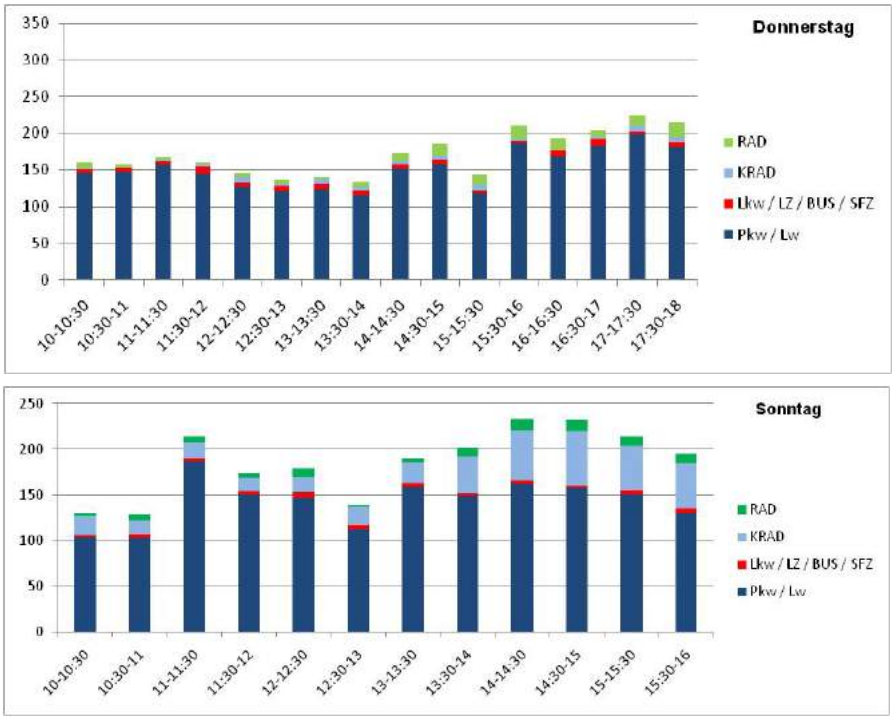


Abb. 29 Tagesgang Querschnitt 4, Am Markt, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth

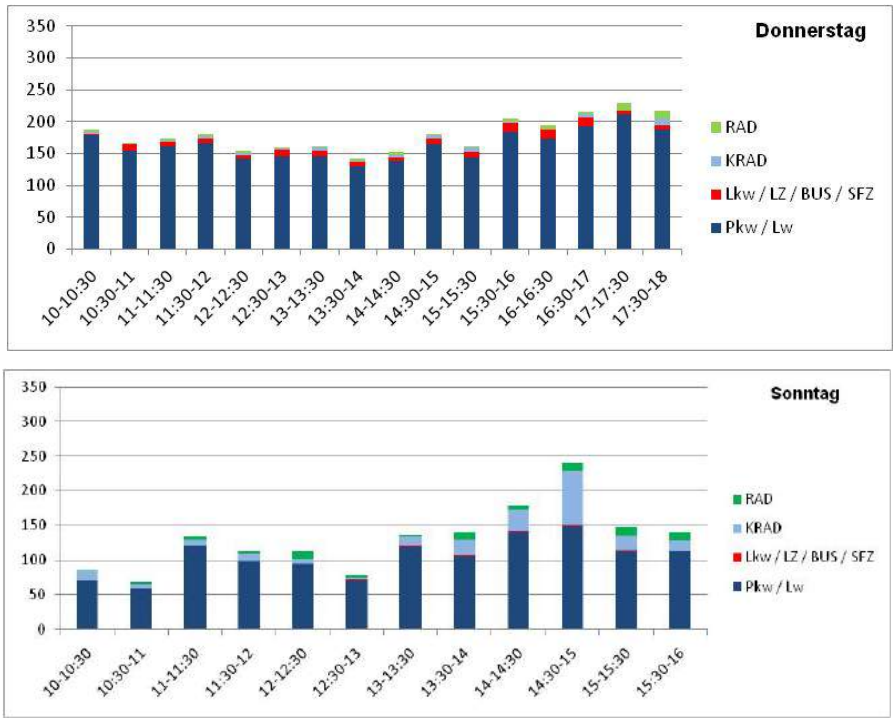


Abb. 30 Tagesgang Querschnitt 6, Am Markt, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth

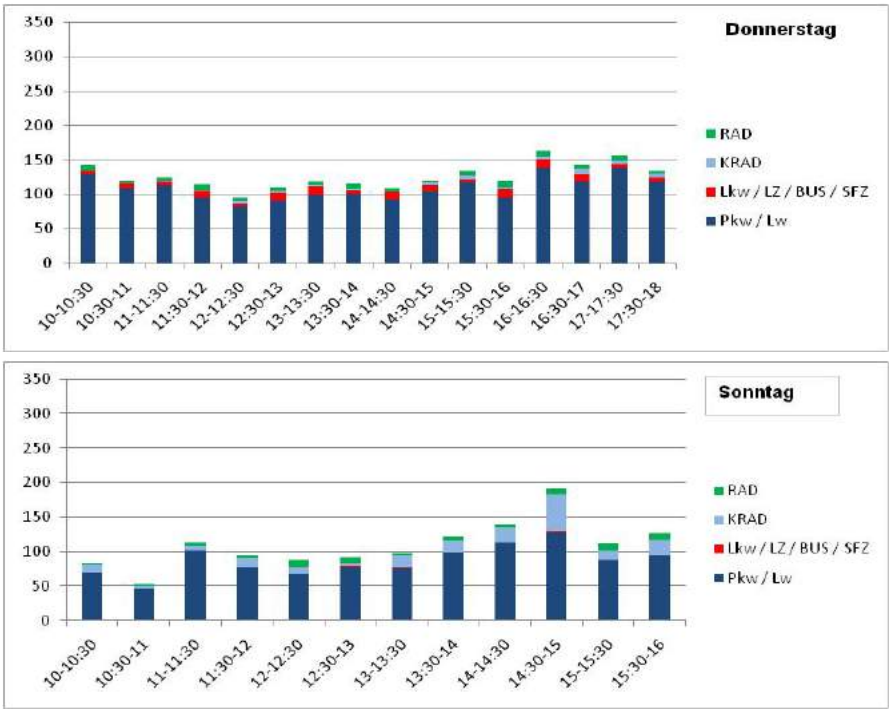


Abb. 31 Tagesgang Querschnitt 11, Kolpingplatz, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth

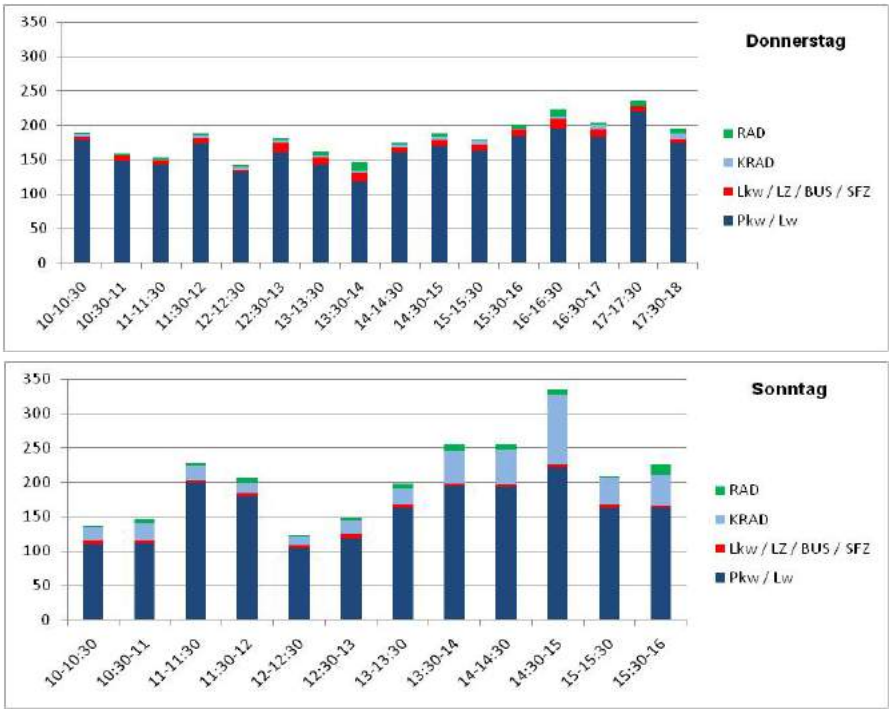


Abb. 32 Tagesgang Querschnitt 7, Burgkunstadter Straße, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth

5.3 Auswirkungen der geplanten Ortsdurchfahrt - Beurteilungsgrundlagen

Zielsetzung der Verkehrsbefragung war es, den Anteil des Kfz-Verkehrs zu ermitteln, für den die geplante Verlagerung der Ortsdurchfahrt eine Reisezeitverkürzung darstellen wird. Diese Verkehrsteilnehmer bilden das grundsätzlich auf die neue Ortsdurchfahrt verlagerungsfähige Potenzial. Um die damit verbundenen Auswirkungen auf Einzelhandel und Gastronomie abschätzen zu können, wurde nach Fahrtunterbrechungen in der Innenstadt sowie nach damit verbundenen Tätigkeiten gefragt.

Stichprobe
Am Donnerstag, 07.10.10, wurden insgesamt 1.623 Kfz-Fahrer befragt. Das entspricht einem Stichprobenumfang von 52,5%. Am Sonntag wurden 1.387 Kfz-Fahrer befragt, das entspricht einem Stichprobenumfang von 51,5% (vgl. Tab. 22). Befragt wurde jeweils der ausfließende Verkehr, um vollzogenes Verhalten erfragen zu können. Mit dem an beiden Tagen sehr hohen Stichprobenumfang liegen Datengrundlagen vor, die plausible Hochrechnungen auf den während des Zählzeitraumes stattfindenden Gesamtverkehr zulassen.

Tab. 22 Stichprobe der Verkehrsbefragung, GEO-PLAN

Zählstelle	Donnerstag, 07.10.10			Sonntag, 10.10.10		
	ausfahrende Kfz in 8 Stunden			ausfahrende Kfz in 6 Stunden		
	Zählung	Befragung	Stichprobe in %	Zählung	Befragung	Stichprobe in %
1 Oberes Tor	1.241	600	48,4	1.176	488	41,5
2 Burgkunstadter Str.	1.161	526	45,3	968	461	47,6
3 Kolpingplatz	692	497	71,9	550	438	79,6
Gesamt	3.094	1.623	52,5	2.694	1387	51,5

Verkehrszellen
Um die Ausgangs- und Zielorte der befragten Kfz-Fahrer räumlich zuordnen und hieraus die Relevanz der geplanten Verlagerung der Ortsdurchfahrt für die Routenwahl beurteilen zu können, wurden 20 Verkehrszellen gebildet. Die Verkehrszellen bilden Räume gleicher An- bzw. Abreiserouten nach bzw. von Weismain ab. Herkunfts- bzw. Zielorte jenseits dieser Verkehrszellen wurden Verkehrsachsen zugeordnet, über die die An- bzw. Abreise erfolgte (vgl. Abb. 33).

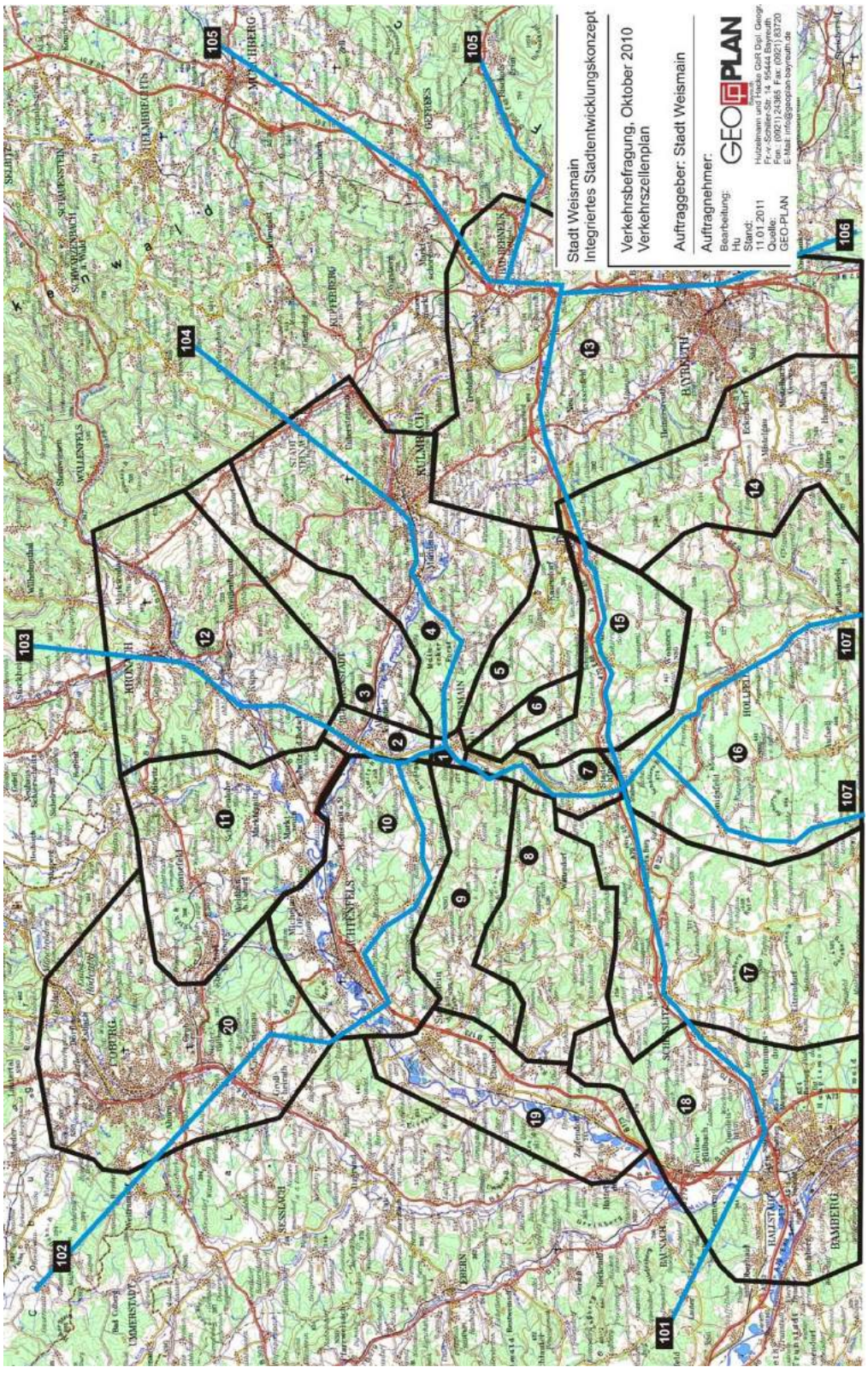


Abb. 33 Verkehrszellenplan, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth

Für die geplante Verlagerung der Ortsdurchfahrt relevant sind grundsätzlich Verkehrsbeziehungen zwischen den Zähl- und Befragungsstellen 1 (Oberes Tor) und 2 (Burgkunstadter Straße), soweit sich auf Grund des Herkunfts- und Zielortes der Reise durch die Nutzung der neuen Ortsdurchfahrt ein Reisezeitvorteil ergibt. Das betrifft die Relation folgender Verkehrszellen (grün, Tab. 23):

Tab. 23 Für die neue Ortsdurchfahrt relevante Relationen zwischen den Verkehrszellen

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	101	102	103	104	105	106	107
1																											
2																											
3																											
4																											
5																											
6																											
7																											
8																											
9																											
10																											
11																											
12																											
13																											
14																											
15																											
16																											
17																											
18																											
19																											
20																											
101																											
102																											
103																											
104																											
105																											
106																											
107																											

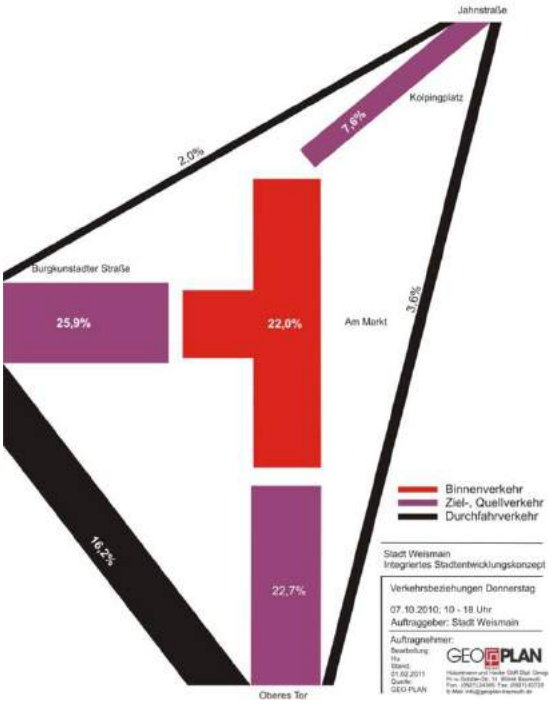
Verkehrsarten und –beziehungen

Der Verkehr in der Weismainer Innenstadt wird maßgeblich vom Ziel-, Quell- und Binnenverkehr geprägt. Am Donnerstag lag dessen Anteil bei rd. 74%, am Sonntag bei rd. 46%. Der am Sonntag deutlich geringere Anteil dieser Verkehrsarten offenbart, dass die Innenstadt in erheblichem Umfang von Berufs-, Besorgungs- und Einkaufsverkehr angesteuert wird – der eben am Sonntag entfällt (vgl. Abb. 34).

Die am intensivsten befahrene Relation ist die zwischen Oberem Tor und Burgkunstadter Straße. Hier bündeln sich am Donnerstag rd. 16% und am Sonntag rd. 28% des in Weismain erfassten Verkehrs. Diese Relation ist auch diejenige, die durch die neue Ortsdurchfahrt entlastet werden könnte.

Deutlich wird die Stadtmittenfunktion (Einzelhandel, Gastronomie, Arbeiten, Versorgen etc.) im Vergleich der Erhebungstage. Am Werktag haben Ziel-, Quell- und Binnenverkehr wesentlich größere Anteile als am Sonntag.

Donnerstag



Sonntag

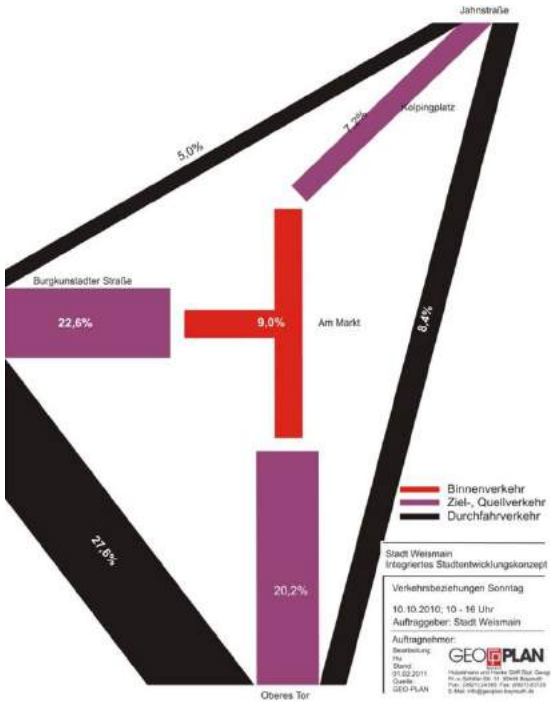


Abb. 34 Verkehrsbeziehungen, Quelle: GEO-PLAN; eigene Erhebungen

5.4 Mögliche Auswirkungen der Verlagerung der Ortsdurchfahrt

Das erwartbare Entlastungspotenzial wurde auf Grundlage des zwischen den für die neue Ortsdurchfahrt relevanten Verkehrsbeziehungen (siehe Tabelle oben) ermittelten Verkehrsaufkommens berechnet und an Hand der Verkehrszählung auf den während der Zählzeiträume (Donnerstag 8 Stunden; Sonntag 6 Stunden) gezählten Gesamtverkehr hochgerechnet. Relevant hierfür ist ausschließlich der festgestellte Durchfahrverkehr zwischen den Zählstellen Oberes Tor und Burgkunstadter Straße, soweit sich aus der Nutzung der neuen Ortsdurchfahrt ein Reisezeitgewinn erwarten lässt. Die möglichen Auswirkungen auf Einzelhandel und Gastronomie werden an Hand der in der Innenstadt vollzogenen Fahrtunterbrechungen und Tätigkeiten ermittelt.

5.4.1 Auswirkungen werktags

Fahrtunterbrechungen und Tätigkeiten werktags gesamt

Am Donnerstag wurden an allen Zählstellen insgesamt 1.623 Kfz in acht Stunden aus der Stadt Weismain ausfahrend befragt und 3.094 gezählt. Von allen Befragten gab rd. ein Drittel (541) an, die Fahrt mit einer Tätigkeit in der Ortsmitte verbunden zu haben. Diese 541 Befragten gaben insgesamt 629 Tätigkeiten in der Innenstadt an.

Hochgerechnet auf den Zählzeitraum ergibt das rd. 1.030 Fahrtunterbrechungen in acht Stunden und damit verbunden rd. 1.140 Tätigkeiten in der Innenstadt. Die Fahrzeuge waren am Donnerstag im Mittel mit 1,3 Personen besetzt, so dass die Fahrtunterbrechungen insgesamt rd. 1.340 Personen und von diesen rd. 1.480 ausgeübte Tätigkeiten betreffen.

Überwiegend (39,1%) wurde die Fahrt für Einkäufe unterbrochen, 15,6% der Tätigkeiten waren Besuche von Gaststätten (vgl. Abb. 35). Für den Einzelhandel ergibt sich hieraus ein Kundenpotenzial von rd. 580 Kunden und für die Gastronomie ein Potenzial von rd. 90 Gästen. Diejenigen, die einkauften, suchten im Mittel 1,5 Geschäfte auf. Gekauft wurden überwiegend Nonfood-Artikel (90%; sonstiger Einzelhandel), 40% suchten Bäckereien und 22% Metzgereien auf.

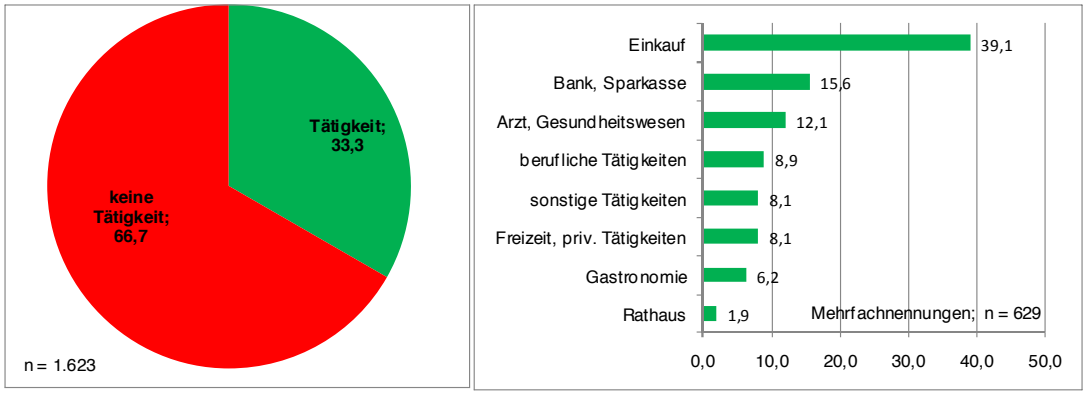


Abb. 35 Werktags in der Innenstadt ausgeübte Tätigkeiten, Quelle: GEO-PLAN

Es überwiegen kurze Aufenthaltsdauern. Über die Hälfte der Befragten (56%) verweilt maximal 15 Minuten (vgl. Abb. 36). Die mittlere Aufenthaltsdauer liegt bei etwa 25 Minuten.

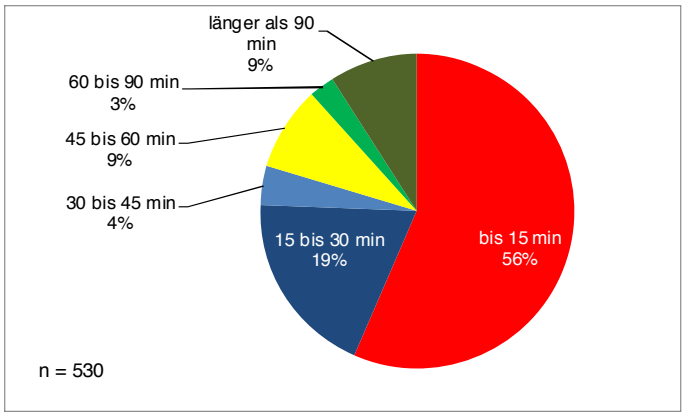


Abb. 36 Aufenthaltsdauern in der Innenstadt (Donnerstag), Quelle: GEO-PLAN;

Verlagerungsfähiger Verkehr werktags

Von den 1.623 befragten Kfz befuhren 251 eine für die neue Ortsdurchfahrt relevante Relation. Bezogen auf den zw. 10 und 18 Uhr auf dieser Achse stattfindenden Verkehr ergibt das ein Verlagerungspotenzial von rd. 500 Kfz in acht Stunden. An den Querschnitten würde dies zu einer Entlastung von rd. 18% bis 23% führen (vgl. Tab. 24).

Tab. 24 Verlagerungspotenzial werktags, Kfz zw. 10 und 18 Uhr

	07.10.2010	Nach neuer Ortsdurchfahrt	Entlastung
Q 3 Oberes Tor	2.394	1.850	-22,7%
Q 4 Am Markt	2.593	2.100	-19,0%
Q 5 Burgkunstadter Str. (Markt)	2.804	2.300	-18,0%
Q 7 Burgkunstadter Str. (Festungsw.)	2.843	2.340	-17,7%

Um zu ermitteln, welche Auswirkungen von der neuen Ortsdurchfahrt, insbesondere auf Einzelhandel und Gastronomie, zu erwarten sind, wurden Umfang und Art der Tätigkeiten ermittelt, die von den Fahrzeugen ausgehen, die eine für die geplante Ortsdurchfahrt relevante Relation befuhren.

43 der 251 befragten Kfz gaben an, ihre Fahrt durch die Innenstadt für eine oder mehrere Tätigkeiten unterbrochen zu haben. Hochgerechnet auf den Befragungszeitraum ergibt das 86 Fahrtunterbrechungen, die bei einer mittleren Kfz-Besetzung von 1,3 Personen, zusammen 112 Personen betreffen. 6% der Fahrten wurden für Einkäufe und 3,2% für Gastronomiebesuche unterbrochen (vgl. Abb. 37).

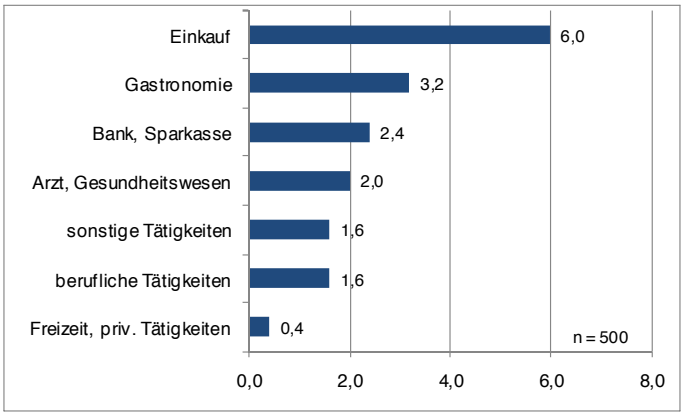


Abb. 37 Tätigkeiten während Fahrtunterbrechungen (ortsdurchfahrtsrelevant, werktags)

Quelle: GEO-PLAN

Unter der Annahme, dass sich der Verkehr aller Fahrer/-innen, für die sich aus der Nutzung der geplanten Ortsdurchfahrt ein Reisezeitvorteil ergibt, auf die geplante Ortsdurchfahrt verlagert (rd. 500), hätte dies nach den Ergebnissen der Verkehrsbefragung für Einzelhandel und Gastronomie, wie im Übrigen auch hinsichtlich aller weiteren Tätigkeitsfelder, nur geringfügige Auswirkungen (vgl. Abb. 38). Die Zahl derjenigen, die in der Innenstadt Tätigkeiten ausüben, würde um ca. 6% bzw. von rd. 1.480 auf 1.400 schrumpfen. Der Einzelhandel verlöre etwa 40 Kunden / Tag, die Gastronomie 20 Gäste / Tag.

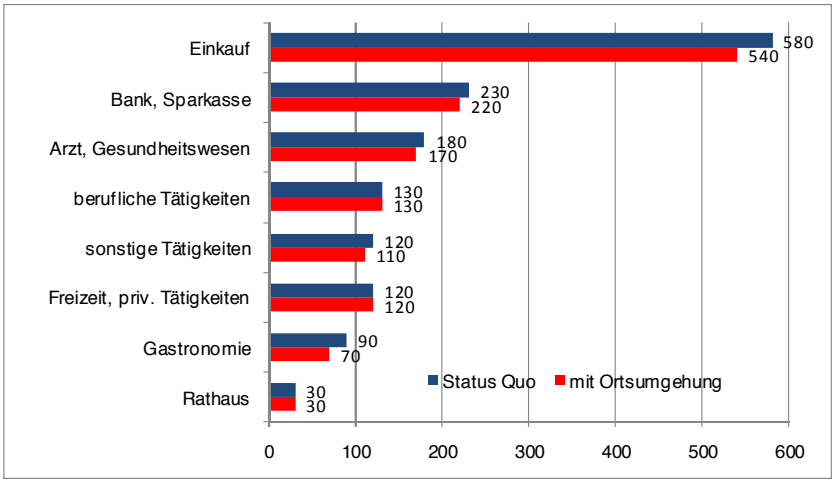


Abb. 38 Personen, die Tätigkeiten in der Innenstadt ausüben (werktags)

Quelle: GEO-PLAN

5.4.2 Auswirkungen sonntags

Fahrtunterbrechungen und Tätigkeiten sonntags gesamt

Am Sonntag wurden an allen Zählstellen insgesamt 1.387 Kfz in sechs Stunden aus der Stadt Weismain ausfahrend befragt. Im gleichen Zeitraum wurden insgesamt 2.694 ausfahrende Kfz gezählt. Von allen Befragten gaben rd. 18% (246) an, die Fahrt mit einer Tätigkeit in der Ortsmitte verbunden zu haben. Diese 246 Befragten gaben insgesamt 269 Tätigkeiten in der Innenstadt an.

Hochgerechnet auf den Zählzeitraum ergeben sich hieraus 478 Fahrtunterbrechungen in sechs Stunden und damit verbunden rd. 514 Tätigkeiten in der Innenstadt. Die Fahrzeuge waren am Sonntag im Mittel mit 1,9 Personen besetzt, so dass die Fahrtunterbrechungen rd. 910 Personen und von diesen rd. 980 ausgeübte Tätigkeiten betreffen.

Überwiegend (41,3%) wurde die Fahrt für Besuche von Gaststätten unterbrochen, Einkäufe betrafen 13,8% der Fahrtunterbrechungen (vgl. Abb. 39). Für die Gastronomie ergibt sich hieraus ein Potenzial von rd. 400 Gästen, für Einkäufe (Konditorei, Bäckerei) ein Potenzial von rd. 130 Kunden.

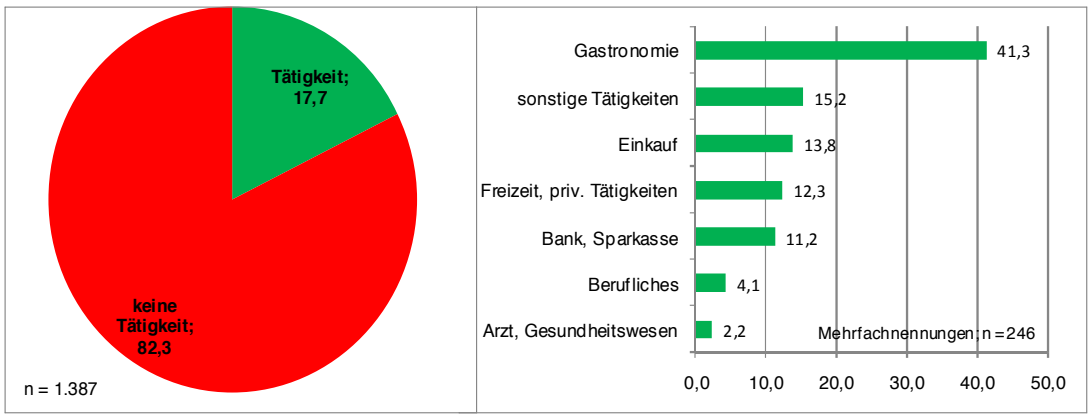


Abb. 39 sonntags in der Innenstadt ausgeübte Tätigkeiten, Quelle: GEO-PLAN

Es überwiegen zwar wie auch am Donnerstag kurze Aufenthaltsdauern bis 15 Minuten (49%). Allerdings halten sich rd. 40% der Befragten zumindest eine halbe Stunde und mehr in der Innenstadt auf (vgl. Abb. 40). Die mittlere Aufenthaltsdauer liegt entsprechend bei etwa 35 Minuten.

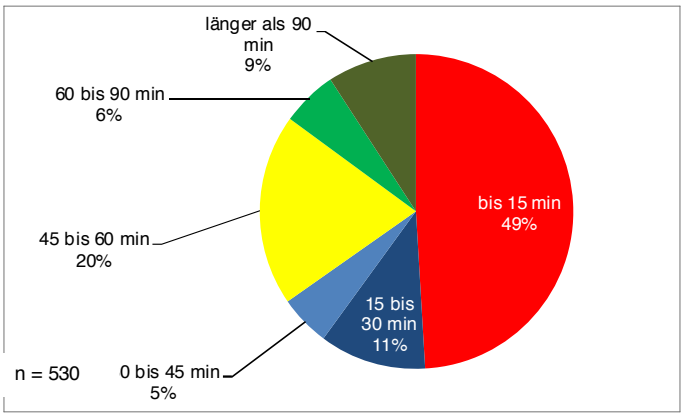


Abb. 40 Aufenthaltsdauern in der Innenstadt (Sonntag), Quelle: GEO-PLAN

Verlagerungsfähiger Verkehr sonntags

Am Sonntag ist das Verkehrsgeschehen in Weismain stark vom Ausflugsverkehr geprägt, dessen Ziele weit überwiegend außerhalb der Innenstadt liegen. Dies hat im Vergleich zu einem Werktag ein deutlich höheres Aufkommen an Durchfahrverkehr zur Folge. Von den 1.387 befragten Kfz befuhren 363 eine für die geplante Ortsdurchfahrt relevante Relation. Bezogen auf den zw. 10 bis 16 Uhr auf dieser Achse stattfindenden Verkehr ergibt das ein Verlagerungspotenzial von rd. 710 Kfz in sechs Stunden. An den Querschnitten würde dies zu einer Entlastung zwischen rd. 30% und 35% führen (vgl. Tab. 25).

Tab. 25 Verlagerungspotenzial sonntags, Kfz zw. 10 und 16 Uhr

	10.10.2010	Nach Ortsdurchfahrt	Entlastung
Q 3 Oberes Tor	2.186	1.480	-32,3%
Q 4 Am Markt	2.141	1.430	-33,2%
Q 5 Burgkunstadter Str. (Markt)	2.038	1.330	-34,7%
Q 7 Burgkunstadter Str. (Festungsw.)	2.394	1.680	-29,8%

Um zu ermitteln, welche Auswirkungen von der geplanten Verlagerung der Ortsdurchfahrt insbesondere auf Einzelhandel und Gastronomie zu erwarten sind, wurden Umfang und Art der Tätigkeiten ermittelt, die von den Fahrzeugen ausgehen, die eine für die neue Ortsdurchfahrt relevante Relation befuhren.

30 der 363 befragten Kfz gaben an, ihre Fahrt durch die Innenstadt für eine oder mehrere Tätigkeiten unterbrochen zu haben. Hochgerechnet auf den Befragungszeitraum ergibt das 59 Fahrtunterbrechungen, die bei einer mittleren Kfz-Besetzung von 1,9 Personen, zusammen 112 Personen betreffen. 3,3% der Fahrten wurden für Freizeittätigkeiten und 1,9% für Gastronomiebesuche unterbrochen (vgl. Abb. 41).

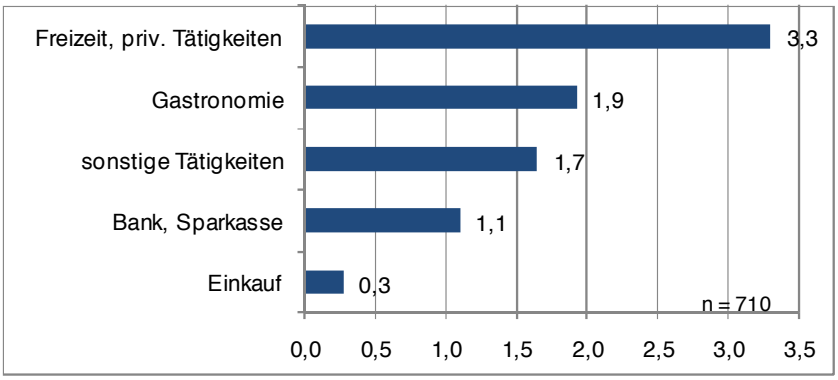


Abb. 41 Tätigkeiten während Fahrtunterbrechungen (ortsdurchfahrtsrelevant, sonntags), GEO-PLAN;

Unter der Annahme, dass sich der Verkehr aller Fahrer/-innen, für die sich aus der Nutzung der geplanten Ortsdurchfahrt ein Reisezeitvorteil ergibt, auf die geplante Ortsdurchfahrt verlagert (rd. 710), hätte dies nach den Ergebnissen der Verkehrsbefragung für die Gastronomie, wie im Übrigen auch hinsichtlich aller weiteren Tätigkeitsfelder, nur geringfügige Auswirkungen. Die Zahl derjenigen, die in der Innenstadt Tätigkeiten ausüben, würde um ca. 11% bzw. von rd. 970 auf 870 schrumpfen. Die Gastronomie verlöre etwa 20 Kunden / Tag. Der deutlichste Rückgang beträfe Freizeit- bzw. private Tätigkeiten (vgl. Abb. 42).

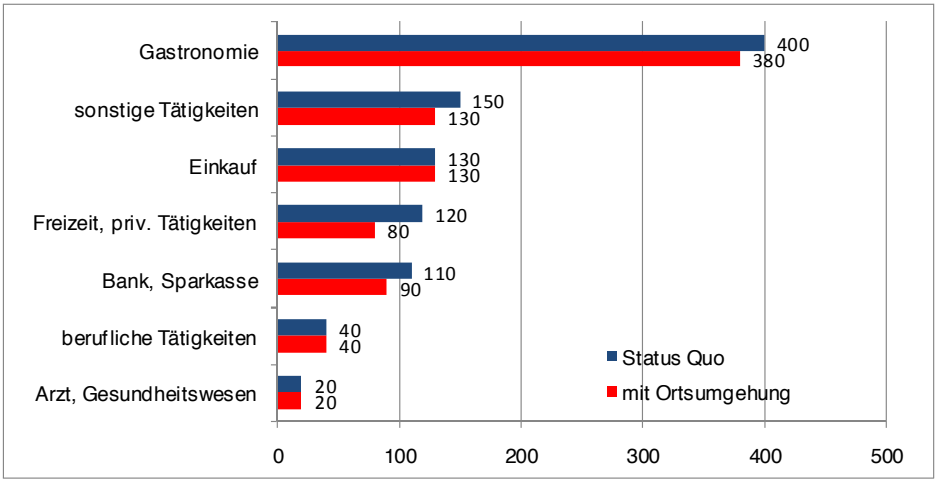


Abb. 42 Tätigkeiten der für die geplanten Ortsdurchfahrt relevanten Fahrer /-innen in der Innenstadt (sonntags), GEO-PLAN

5.5 Fazit

Die Verkehrssituation in der Innenstadt von Weismain ist durch geringe Verkehrsmengen gekennzeichnet, die jedoch durch Engstellen am Oberen Tor bei jedem sowie an der Kreuzung Burgkunstadter Straße / Am Markt nahezu bei jedem Begegnungsfall zum Stillstand kommen. Dies fördert das subjektive Empfinden eines deutlich höheren Verkehrsaufkommens. Die Anteile des Güterverkehrs ab 7,5t sind mit rd. 5% werktags zwar gering, im Hinblick auf die genannten Engstellen jedoch für den Verkehrsfluss stark beeinträchtigend.

Weismain wird werktags ganz überwiegend als Ziel angesteuert, bzw. ist selbst verkehrserzeugende Quelle. Das betrifft mehrheitlich den Pkw-Verkehr. Dieser Verkehr wird auch nach der Verlagerung der Ortsdurchfahrt in der Ortsmitte verbleiben. Das Verlagerungspotenzial ist mit rd. 500 Kfz / 8 Stunden werktags und rd. 710 Kfz / 6 Stunden sonntags somit begrenzt. Die Auswirkungen einer Verlagerung der Ortsdurchfahrt auf Einzelhandel und Gastronomie werden als unwesentlich bewertet. Die Struktur der ausgeübten Tätigkeiten (werktags vornehmlich Einkauf von nonfood- Artikeln und sonntags der Besuch von Gaststätten) lässt zudem nicht erwarten, dass das berechnete Verlagerungspotenzial im vollen Umfang realisiert werden kann. Aber auch in diesem Fall wird die neue Ortsdurchfahrt zu einer Entlastung der Engstellen führen und somit die Verstetigung des Verkehrsflusses fördern.

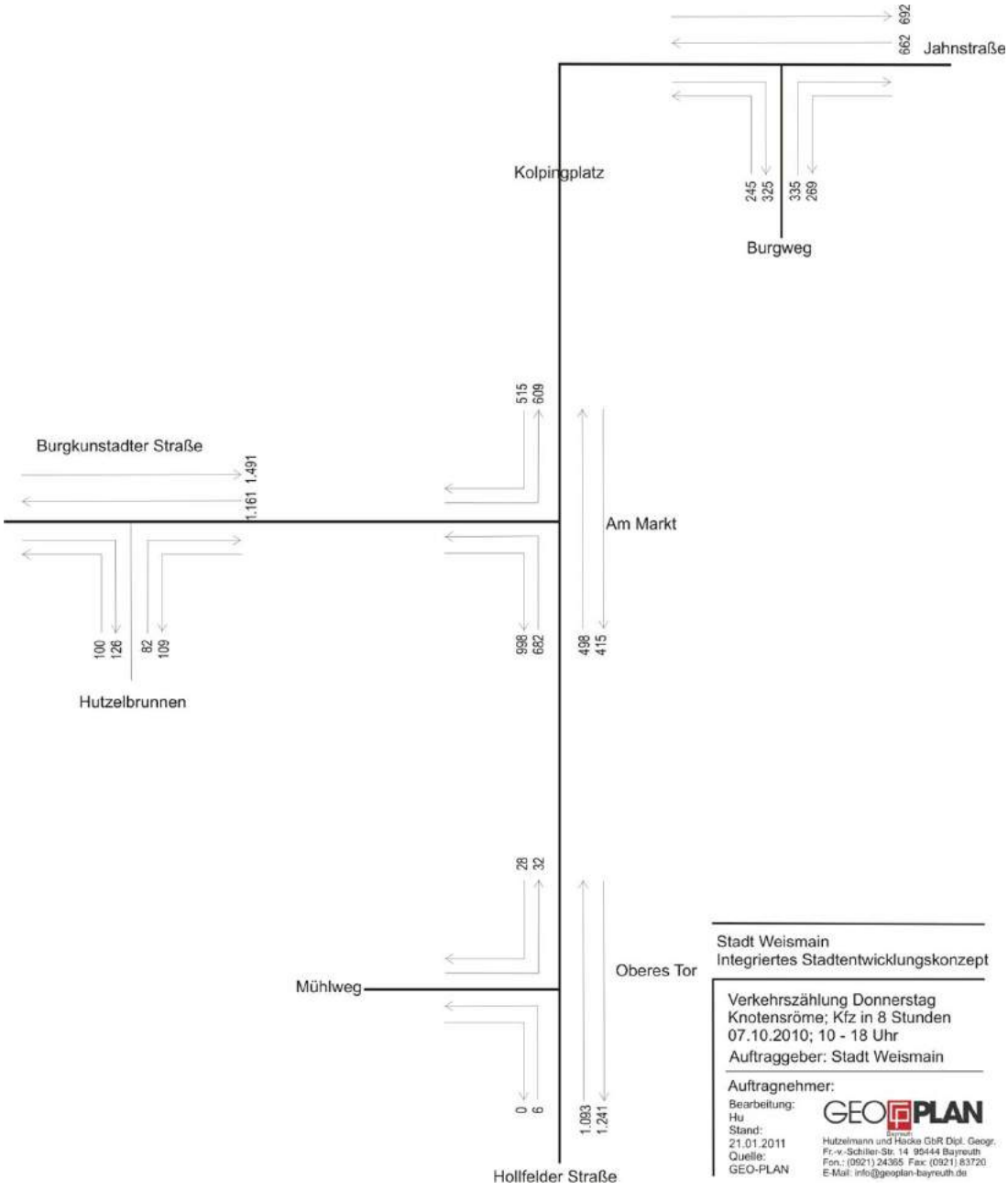
Der maßgebliche Vorteil der neuen Ortsdurchfahrt beschränkt sich auf die Verlagerung des Güterverkehrs aus der bisherigen Ortsdurchfahrt und die dadurch entstehende Entlastung des Knotenpunktes Burgkunstadter Straße / Am Markt sowie des Oberen Tores. Für die Innenstadt ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen unter 400 Kfz pro Stunde sinken wird. Hieraus eröffnen sich in Anlehnung an die RASt 06 ohne wesentliche Auswirkungen auf Einzelhandel und Gastronomie Chancen zum Umbau sowie zur gestalterischen Aufwertung der Innenstadt. Durch eine dann anzustrebende und mögliche Um- bzw. Neugestaltung der Innenstadt können sich gerade für den Einzelhandel und die Gastronomie positive Impulse und Perspektiven für eine qualitative Entwicklung ergeben.

Tab. 26 Veränderung Kfz pro Stunde, Quelle: GEO-PLAN; eigene Erhebungen; * = Stadtmitte

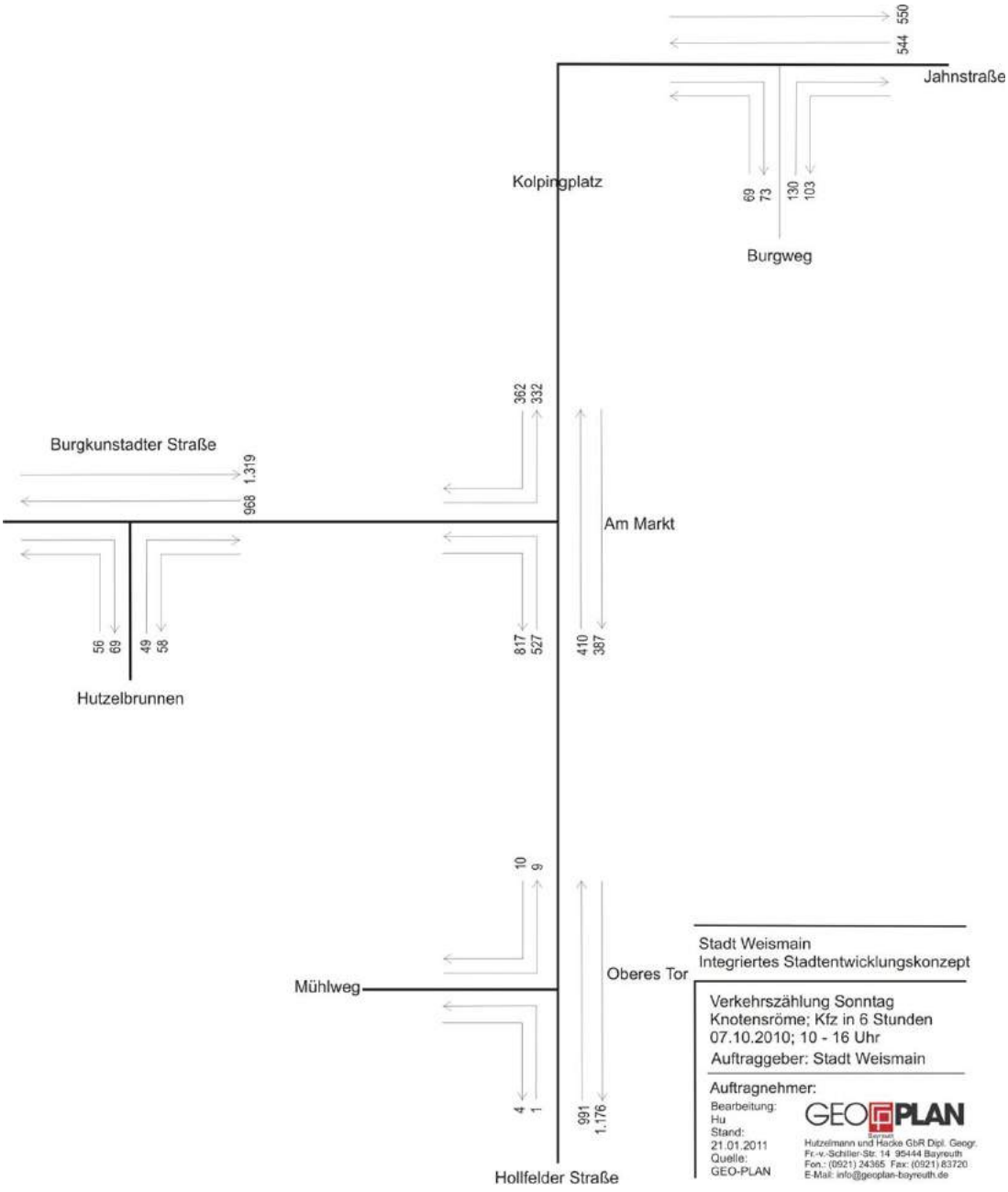
	Werktag		Sonntag	
Kfz gesamt	07.10.10	nach Ortsdurchfahrt	10.10.2010	nach Ortsdurchfahrt
Q 1	293	293	362	362
Q 2	9	9	4	4
Q 3*	299	231	364	247
Q 4*	324	263	357	238
Q 5	351	288	340	222
Q 6*	255	255	249	249
Q 7	355	293	399	283
Q 8	52	52	39	39
Q 9	360	360	402	402
Q 10	147	147	63	63
Q 11	241	241	206	206
Q 12	245	245	221	221

5.6. Ergebnisse Verkehrserhebung

Knotenströme Donnerstag, 07.10.2010



Knotenströme Sonntag, 10.10.2010



Querschnittsbelastungen Donnerstag, 07.10.10

Q1	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	16-16:30	16:30-17	17-17:30	17:30-18	Summe
PKW	120	125	115	98	115	82	92	118	134	126	117	133	148	172	178	138	2011
LW	8	5	7	16	17	9	6	7	14	13	15	9	11	9	12	14	172
LKW	3	4	3	4	4	1	3	4	1	0	2	3	2	5	1	1	41
LAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1	1	0	0	4
BUS	0	1	1	2	1	1	2	0	0	0	0	0	1	1	2	3	15
SFZ	1	2	1	1	2	1	2	3	5	6	2	5	5	2	4	4	46
KRAD	3	0	5	1	10	3	5	6	3	3	5	1	0	6	3	4	58
RAD	5	3	4	4	2	1	3	0	2	11	7	2	11	5	7	8	75
Gesamt	140	140	136	126	151	98	113	138	161	159	148	153	179	201	207	172	2422
KFZ	135	137	132	122	149	97	110	138	159	148	141	151	168	196	200	164	2347

Q2	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	16-16:30	16:30-17	17-17:30	17:30-18	Summe
PKW	5	6	7	3	3	3	0	4	3	5	3	0	1	4	2	7	56
LW	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
LKW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	2
LAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BUS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SFZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2
KRAD	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	4	0	0	1	0	10
RAD	0	3	2	1	0	0	0	0	0	2	7	15	3	1	9	4	47
Gesamt	5	9	9	7	3	3	0	4	4	9	14	20	5	5	12	11	120
KFZ	5	6	7	6	3	3	0	4	4	7	7	5	2	4	3	7	73

Q3	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	16-16:30	16:30-17	17-17:30	17:30-18	Summe
PKW	121	129	120	101	118	85	92	122	137	125	118	133	149	174	180	143	2047
LW	8	5	7	17	17	9	6	7	14	13	15	9	11	9	12	14	173
LKW	3	4	3	4	4	1	3	4	1	0	2	4	3	5	1	1	43
LAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1	1	0	0	4
BUS	0	1	1	2	1	1	2	0	0	0	0	0	1	1	2	3	15
SFZ	1	2	1	1	2	1	2	3	5	6	4	5	5	2	4	4	48
KRAD	3	0	5	1	10	3	5	6	4	3	7	3	0	6	4	4	64
RAD	5	4	4	5	2	1	3	0	2	13	10	15	14	6	10	12	106
Gesamt	141	145	141	131	154	101	113	142	165	160	156	169	184	204	213	181	2500
KFZ	136	141	137	126	152	100	110	142	163	147	146	154	170	198	203	169	2394

Q4	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	16-16:30	16:30-17	17-17:30	17:30-18	Summe
PKW	139	142	148	127	109	112	117	107	140	147	111	178	155	176	186	167	2261
LW	7	5	10	18	17	9	7	9	12	10	7	8	13	7	12	14	165
LKW	4	4	3	7	5	4	5	4	1	1	1	1	3	3	1	3	50
LAZ	0	0	0	0	0	1	0	0	2	0	0	0	2	2	0	0	7
BUS	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	7
SFZ	0	1	1	1	1	1	2	2	3	7	3	3	4	3	2	2	36
KRAD	2	0	2	3	8	3	7	5	4	5	8	2	0	3	8	7	67
RAD	8	5	3	3	6	5	2	7	11	15	13	19	16	8	14	20	155
Gesamt	160	158	167	160	146	136	140	134	173	185	143	211	193	203	224	215	2748
KFZ	152	153	164	157	140	131	138	127	162	170	130	192	177	195	210	195	2593

Q5	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	16-16:30	16:30-17	17-17:30	17:30-18	Summe
PKW	173	152	160	157	131	141	141	123	127	152	134	171	162	184	204	176	2488
LW	5	2	2	9	11	5	4	6	11	12	10	13	11	8	8	12	129
LKW	2	4	2	6	3	4	2	5	2	1	3	3	6	3	1	3	50
LAZ	0	1	1	0	0	2	0	0	0	1	0	1	1	1	1	0	9
BUS	0	3	1	0	1	4	6	0	2	3	2	6	3	5	2	3	41
SFZ	1	2	2	2	1	0	2	2	2	5	3	3	5	5	1	1	37
KRAD	3	0	2	3	3	1	5	2	3	4	7	3	0	5	0	9	50
RAD	3	1	4	3	4	1	2	4	5	3	1	4	6	4	12	13	70
Gesamt	187	165	174	180	154	158	162	142	152	181	160	204	194	215	229	217	2874
KFZ	184	164	170	177	150	157	160	138	147	178	159	200	188	211	217	204	2804

Q6	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	16-16:30	16:30-17	17-17:30	17:30-18	Summe
PKW	128	112	110	98	94	91	88	78	101	117	113	113	127	122	128	139	1759
LW	2	3	8	9	6	4	3	3	11	4	7	7	8	7	8	8	98
LKW	4	4	1	3	4	2	3	1	1	0	2	2	5	2	0	0	34
LAZ	0	1	1	0	0	1	0	0	2	1	0	1	1	1	1	0	10
BUS	0	2	1	1	1	3	6	0	2	3	2	6	3	4	1	5	40
SFZ	1	1	1	1	0	1	0	2	3	6	2	4	5	4	1	1	33
KRAD	1	0	2	0	9	2	2	7	1	5	9	5	0	6	8	6	63
RAD	5	4	5	4	2	6	0	7	8	12	12	23	18	12	14	7	139
Gesamt	141	127	129	116	116	110	102	98	129	148	147	161	167	158	161	166	2176
KFZ	136	123	124	112	114	104	102	91	121	136	135	138	149	146	147	159	2037

Q7	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	16-16:30	16:30-17	17-17:30	17:30-18	Summe
PKW	170	142	137	157	119	150	132	106	145	157	151	166	179	170	209	165	2455
LW	9	6	5	16	13	11	10	12	16	13	12	18	16	13	11	10	191
LKW	2	2	3	4	2	8	3	6	1	2	3	5	3	2	3	1	50
LAZ	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0	3	1	0	0	8
BUS	0	2	2	2	0	4	5	3	2	3	2	4	4	3	2	1	39
SFZ	2	3	2	2	1	2	4	3	3	4	2	1	5	5	2	3	44
KRAD	4	0	2	4	4	3	2	3	3	4	8	1	2	7	1	8	56
RAD	3	3	3	3	3	4	6	12	3	5	1	6	12	3	8	7	82
Gesamt	190	159	154	188	142	182	162	146	174	188	180	201	224	204	236	195	2925
KFZ	187	156	151	185	139	178	156	134	171	183	179	195	212	201	228	188	2843

Q8	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	16-16:30	16:30-17	17-17:30	17:30-18	Summe
PKW	22	18	18	20	24	22	15	15	18	11	14	30	29	28	33	36	353
LW	2	2	0	4	1	2	0	3	2	1	0	4	3	1	0	3	28
LKW	0	2	1	2	1	3	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	11
LAZ	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
BUS	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
SFZ	0	1	0	2	1	1	1	3	0	1	0	1	1	2	1	0	15
KRAD	0	0	0	0	2	0	0	2	0	0	0	0	1	2	0	1	8
RAD	2	4	5	2	1	1	1	3	0	2	1	5	2	0	2	4	35
Gesamt	26	28	24	30	30	29	17	28	20	15	16	40	36	33	36	44	452
KFZ	24	24	19	28	29	28	16	25	20	13	15	35	34	33	34	40	417

Q9	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	16-16:30	16:30-17	17-17:30	17:30-18	Summe
PKW	164	148	135	161	117	144	135	99	149	160	155	170	184	174	216	173	2484
LW	9	6	5	14	14	11	10	11	16	14	12	18	17	12	11	7	187
LKW	2	4	2	6	3	9	3	5	1	2	2	5	3	2	3	1	53
LAZ	0	2	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0	3	1	0	0	9
BUS	0	2	2	2	0	4	5	2	2	3	2	4	4	3	2	1	38
SFZ	2	4	2	4	2	3	5	6	3	3	2	2	4	5	3	3	53
KRAD	4	0	2	4	4	3	2	1	3	4	8	1	3	7	1	7	54
RAD	5	7	6	3	4	5	7	9	3	3	2	9	14	3	8	9	97
Gesamt	186	173	154	194	144	179	167	134	178	189	184	209	232	207	244	201	2975
KFZ	181	166	148	191	140	174	160	125	175	186	182	200	218	204	236	192	2878

Q10	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	16-16:30	16:30-17	17-17:30	17:30-18	Summe
PKW	70	60	61	46	54	75	73	56	66	58	65	49	82	90	83	67	1055
LW	0	2	1	2	0	1	0	2	3	2	3	4	5	5	4	4	38
LKW	1	3	1	2	1	5	2	1	1	3	1	1	3	2	1	2	30
LAZ	0	1	1	0	0	0	0	0	2	0	1	1	0	0	0	0	6
BUS	0	0	3	2	2	2	2	0	1	0	0	1	1	1	0	1	16
SFZ	1	0	1	1	0	0	1	1	1	2	1	0	0	2	0	0	11
KRAD	0	0	0	1	1	0	0	0	1	1	2	3	0	5	0	4	18
RAD	3	0	0	5	2	4	2	3	4	3	5	8	0	5	2	2	48
Gesamt	75	66	68	59	60	87	80	63	79	69	78	67	91	110	90	80	1222
KFZ	72	66	68	54	58	83	78	60	75	66	73	59	91	105	88	78	1174

Q11	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	16-16:30	16:30-17	17-17:30	17:30-18	Summe
PKW	125	103	106	87	73	86	94	95	90	100	113	87	135	112	132	113	1651
LW	4	6	7	8	9	5	6	6	3	4	4	8	4	7	6	6	93
LKW	3	3	1	1	2	3	4	1	1	2	2	3	4	3	1	1	35
LAZ	0	1	1	0	0	0	0	0	3	0	0	2	2	0	1	0	10
BUS	0	1	3	8	3	7	7	3	4	3	1	4	2	4	3	4	57
SFZ	3	2	1	1	0	1	1	2	2	5	2	4	4	3	1	1	33
KRAD	0	0	2	1	4	3	2	1	0	3	5	3	4	8	4	5	45
RAD	8	5	4	9	4	6	5	8	6	4	8	10	8	6	8	5	104
Gesamt	143	121	125	115	95	111	119	116	109	121	135	121	163	143	156	135	2028
KFZ	135	116	121	106	91	105	114	108	103	117	127	111	155	137	148	130	1924

Q12	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	16-16:30	16:30-17	17-17:30	17:30-18	Summe
PKW	99	101	95	79	85	85	109	85	96	104	118	86	129	140	119	120	1650
LW	4	6	6	10	9	6	6	4	6	6	7	12	9	8	8	8	115
LKW	4	6	2	3	3	4	6	2	2	5	3	4	5	5	2	3	59
LAZ	0	2	2	0	0	0	0	0	3	0	1	1	2	0	1	0	12
BUS	0	1	0	6	1	7	5	3	5	3	1	3	3	3	3	5	49
SFZ	2	2	0	0	0	1	0	1	3	3	1	4	4	5	1	1	28
KRAD	0	0	2	2	3	3	2	1	1	2	5	4	4	7	4	5	45
RAD	5	5	4	6	4	6	3	5	6	5	5	4	8	3	8	5	82
Gesamt	114	123	111	106	105	112	131	101	122	128	141	118	164	171	146	147	2040
KFZ	109	118	107	100	101	106	128	96	116	123	136	114	156	168	138	142	1958

Querschnittsbelastungen Sonntag, 10.10.10

Q 1	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	Summe
PKW	111	72	180	127	111	106	150	180	179	195	159	134	1704
LW	1	2	2	0	1	0	1	1	1	0	1	0	10
LKW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BUS	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
SFZ	6	4	5	4	4	11	4	5	4	2	4	3	56
KRAD	21	14	24	16	13	11	24	49	59	78	43	49	401
RAD	4	4	6	4	6	2	4	7	7	11	8	9	72
Gesamt	143	96	217	151	135	130	183	242	251	286	215	195	2244
KFZ	139	92	211	147	129	128	179	235	244	275	207	186	2172

Q 2	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	Summe
PKW	3	0	3	4	0	2	0	0	5	3	3	1	24
LW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LKW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BUS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SFZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KRAD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RAD	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	2
Gesamt	3	0	3	5	0	2	1	0	5	3	3	1	26
KFZ	3	0	3	4	0	2	0	0	5	3	3	1	24

Q 3	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	Summe
PKW	114	72	181	129	111	108	150	180	178	198	162	135	1718
LW	1	2	2	0	1	0	1	1	1	0	1	0	10
LKW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BUS	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
SFZ	6	4	5	4	4	11	4	5	4	2	4	3	56
KRAD	21	14	24	16	13	11	24	49	59	78	43	49	401
RAD	4	4	6	5	6	2	3	7	7	11	8	9	72
Gesamt	146	96	218	154	135	132	182	242	250	289	218	196	2258
KFZ	142	92	212	149	129	130	179	235	243	278	210	187	2186

Q 4	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	Summe
PKW	104	100	186	148	147	111	158	148	161	158	148	130	1699
LW	0	3	1	2	0	1	1	1	1	0	2	0	12
LKW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LAZ	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
BUS	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
SFZ	2	4	3	4	5	5	4	3	3	2	5	5	45
KRAD	21	15	18	15	17	20	23	40	55	60	49	50	383
RAD	3	7	6	5	9	2	4	10	12	12	10	10	90
Gesamt	130	129	214	174	179	139	190	202	233	232	214	195	2231
KFZ	127	122	208	169	170	137	186	192	221	220	204	185	2141

Q 5	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	Summe
PKW	101	99	179	157	105	116	132	162	157	147	135	128	1618
LW	0	1	1	2	0	1	1	1	2	0	2	0	11
LKW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
LAZ	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
BUS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SFZ	2	4	3	4	5	4	3	4	3	3	6	5	46
KRAD	27	17	16	16	13	19	16	35	44	78	40	40	361
RAD	3	4	2	5	2	3	4	8	7	5	2	2	47
Gesamt	133	125	201	184	126	143	156	210	213	234	185	175	2085
KFZ	130	121	199	179	124	140	152	202	206	229	183	173	2038

Q 6	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	Summe
PKW	71	57	121	99	94	71	120	106	140	149	113	112	1253
LW	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3
LKW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
LAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BUS	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
SFZ	0	0	0	0	0	1	1	1	0	1	1	0	5
KRAD	12	6	8	9	8	3	13	23	31	78	21	16	228
RAD	2	3	4	4	11	3	2	10	5	11	12	12	79
Gesamt	85	68	133	112	113	78	136	140	178	240	147	140	1570
KFZ	83	65	129	108	102	75	134	130	173	229	135	128	1491

Q 7	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	Summe
PKW	107	111	198	179	103	119	162	194	191	222	162	163	1911
LW	3	1	1	1	1	0	1	1	2	0	1	0	12
LKW	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	2
LAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BUS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SFZ	6	4	4	4	4	6	4	3	4	3	4	3	49
KRAD	19	25	22	16	12	20	24	47	50	101	39	45	420
RAD	1	5	3	6	1	3	7	10	9	8	2	15	70
Gesamt	136	146	228	206	122	148	198	255	256	335	208	226	2464
KFZ	135	141	225	200	121	145	191	245	247	327	206	211	2394

Q 8	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	Summe
PKW	20	13	21	15	17	11	20	21	22	17	19	23	219
LW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
LKW	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
LAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BUS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SFZ	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
KRAD	2	0	0	1	0	1	2	0	1	1	0	2	10
RAD	0	0	0	4	1	3	2	2	2	1	1	1	17
Gesamt	22	13	22	20	18	15	24	24	25	19	21	26	249
KFZ	22	13	22	16	17	12	22	22	23	18	20	25	232

Q 9	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	Summe
PKW	107	112	203	182	108	120	158	191	197	219	169	158	1924
LW	3	1	1	1	1	0	1	1	2	0	0	0	11
LKW	0	0	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	3
LAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BUS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SFZ	6	4	4	4	4	6	4	4	4	3	4	3	50
KRAD	19	25	22	17	12	21	24	47	51	102	39	45	424
RAD	1	5	3	6	0	6	7	12	11	9	3	14	77
Gesamt	136	147	234	210	126	153	194	255	265	334	215	220	2489
KFZ	135	142	231	204	126	147	187	243	254	325	212	206	2412

Q 10	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	Summe
PKW	31	29	59	35	22	24	21	20	32	30	28	25	356
LW	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
LKW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BUS	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	1	3
SFZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
KRAD	1	0	0	3	1	1	1	1	2	3	0	1	14
RAD	3	3	0	4	0	2	1	1	2	0	6	6	28
Gesamt	35	33	59	42	23	27	25	22	36	34	34	33	403
KFZ	32	30	59	38	23	25	24	21	34	34	28	27	375

Q 11	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	Summe
PKW	68	44	102	78	68	78	75	96	111	128	87	94	1029
LW	2	2	0	0	0	0	1	3	1	0	0	0	9
LKW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
BUS	0	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0	1	4
SFZ	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	2
KRAD	10	4	7	12	10	5	16	17	22	52	14	22	191
RAD	3	3	4	4	9	8	4	5	4	9	10	9	72
Gesamt	83	53	113	94	87	92	98	121	139	191	111	126	1308
KFZ	80	50	109	90	78	84	94	116	135	182	101	117	1236

Q 12	10-10:30	10:30-11	11-11:30	11:30-12	12-12:30	12:30-13	13-13:30	13:30-14	14-14:30	14:30-15	15-15:30	15:30-16	Summe
PKW	71	55	131	79	78	88	80	106	107	122	103	105	1125
LW	2	3	0	0	0	0	1	3	1	0	0	0	10
LKW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
BUS	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
SFZ	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
KRAD	9	4	7	11	9	6	17	18	22	49	14	23	189
RAD	2	0	4	2	9	6	3	6	6	9	10	7	64
Gesamt	84	62	142	92	96	101	101	133	137	181	127	135	1391
KFZ	82	62	138	90	87	95	98	127	131	172	117	128	1327

6. Wirtschaft

Die wichtigsten Arbeitgeber der Region sind der Versandhändler Baur GmbH & Co. KG und die Dechant Hoch- und Ingenieurbau GmbH. In Burgkunstadt, Altenkunstadt und Weismain beschäftigt Baur insgesamt rd. 4.300 Mitarbeiter sowie Dechant rd. 370 Mitarbeiter in Weismain (Stand 2012). Bei der folgenden Analyse zeigen die statistischen Daten teilweise extreme und sprunghafte Entwicklungen auf. Diese dürften vor allem mit Neugründungen von Tochterunternehmen innerhalb der Baur Gruppe sowie Veränderungen der Beschäftigtenstruktur der großen Unternehmen zu erklären sein.

6.1 Entwicklung der Beschäftigtenzahlen

Im Jahr 2011 bestanden in Weismain 1.873 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse. Seit 2001 entspricht dies einer Steigerung von 10%. Deutlicher wird der gegenwärtige positive Trend der Beschäftigungszahlen in Weismain bei Betrachtung der Entwicklung ab 2005. Nach einer negativen Entwicklung von 2001 bis 2005 kam es zu einer Verdopplung der Arbeitplätze. Damit entspricht Weismain dem positiven Trend im Landkreis Lichtenfels seit 2006 (+10%), übertrifft jedoch deutlich dessen Dynamik.

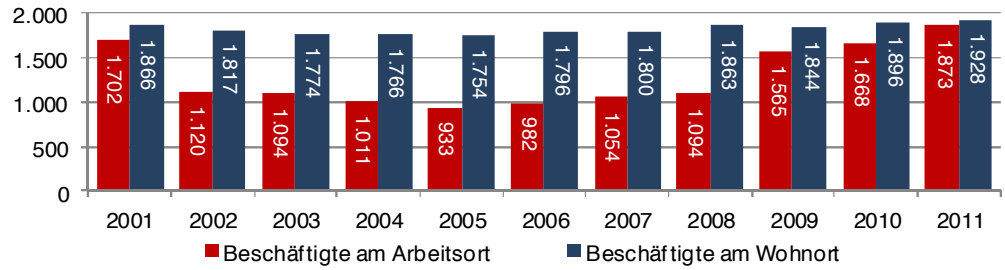


Abb. 43 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Weismain

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Einen kontinuierlichen Anstieg erfährt in diesem Zusammenhang auch die Arbeitsplatzdichte (Arbeitsplätze pro Einwohner) in Weismain. Im Jahr 2011 lag sie bei 0,4. Dies entspricht dem Wert des Landkreises Lichtenfels (0,39). Damit liegen sowohl Weismain als auch der Landkreis Lichtenfels über dem oberfränkischen Durchschnitt (0,36).

6.2 Entwicklungen der Wirtschaftsbereiche

In der amtlichen Statistik wurde zwischen 2007 und 2008 die Zuordnung der Beschäftigten zu den Wirtschaftsbereichen geändert. Es ist zu beachten, dass ab 2008 die Kategorie „Sonstige Dienstleistungen“ in „Unternehmensdienstleiter“ und „öffentliche und private Dienstleister“ unterteilt wird.

Produzierendes Gewerbe
Im Zeitraum von 2001 bis 2005 zeigt die Statistik einen Verlust an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe von 48%. Ab 2006 stieg die Zahl der Arbeitsplätze in diesem Bereich wieder leicht an, seit 2009 ist eine Stabilisierung zu erkennen, die etwa ein Drittel unterhalb des Niveaus von 2001 liegt.

Handel, Verkehr, Gastgewerbe
Nachdem die Zahl der Arbeitsplätze im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe zwischen 2001 und 2007 um rd. 25% sank, kam es von 2008 bis 2011 zu einem sprunghaften Anstieg von 246%.

Dienstleistung
Ein ähnliches Bild zeigt sich im Dienstleistungssektor. Von 2001 auf 2002 sank hier die Zahl der Arbeitsplätze um 55%. Hierbei muss aber erwähnt werden, dass 2001 überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze in diesem Wirtschaftsbereich zur Verfügung standen. Dies war weder in den Jahren davor noch danach der Fall. Bis 2008 stabilisierten sich die Arbeitsplatzzahlen, ehe es zwischen 2009 und 2011 wieder zu einem Anstieg von 86% kam. Vor allem die Zahl der Unternehmensdienstleister erhöhte sich in hohem Maße (von 58 in den Jahren 2009 und 2010 auf 209 im Jahr 2011).

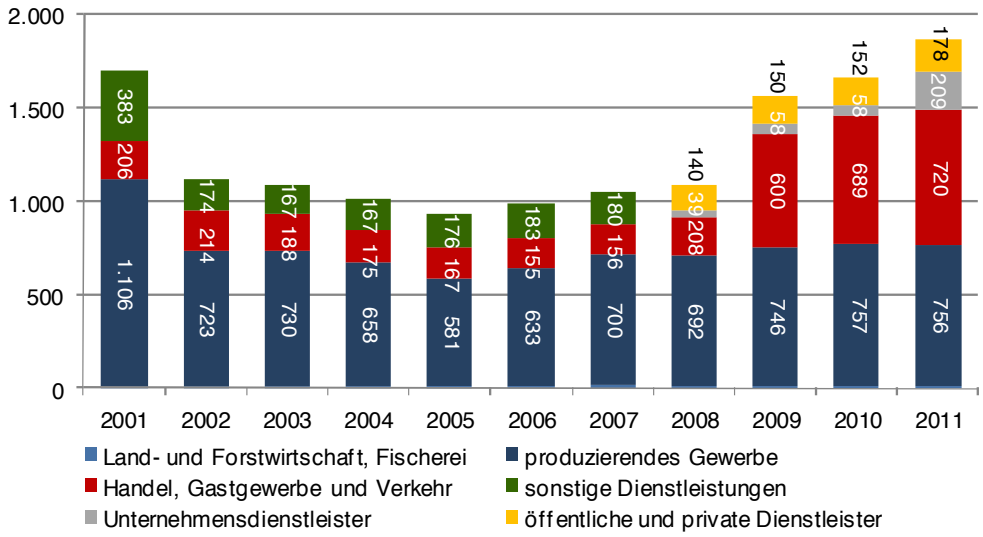


Abb. 44 Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen in Weismain (2001 bis 2011), Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

6.3 Pendler

Die Stadt Weismain weist einen leichten Auspendlerüberschuss auf. Das heißt, die Zahl der Auspendler übertrifft die der Einpendler. Während sich die Anzahl der Einpendler seit 2006 stetig erhöht (bis 2011: +175%), ist die der Auspendler in den letzten zehn Jahren relativ konstant geblieben (vgl. Abb. 45).

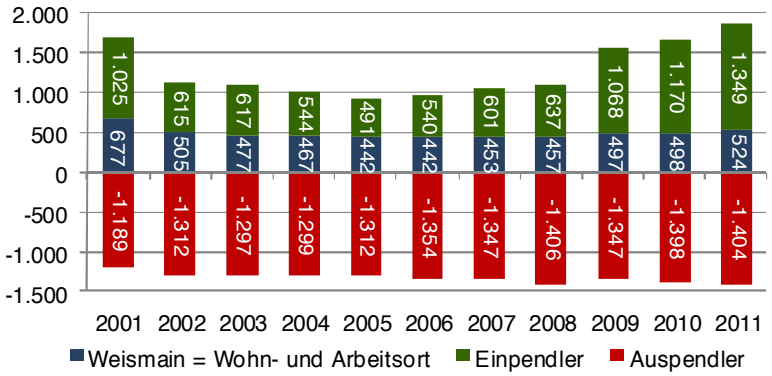


Abb. 45 Am Wohnort Arbeitende und Pendler in Weismain, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Im Ergebnis verringert sich der Auspendlerüberschuss: 2011 gab es lediglich 55 Auspendler mehr als Einpendler (vgl. Abb. 46).

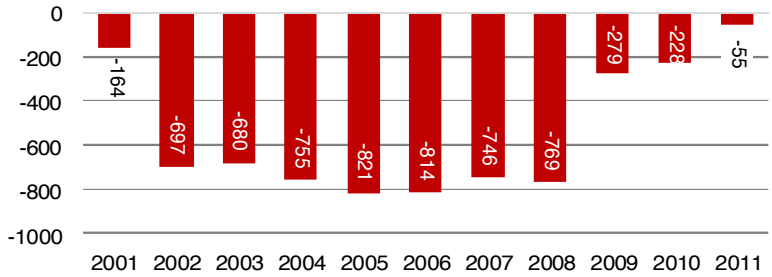


Abb. 46 Pendlersaldo in Weismain, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

➔ Die Entwicklungen zeigen, dass von dem Anstieg an Arbeitsplätze vor allem Menschen mit Wohnsitz außerhalb der Stadt profitieren. Dies bietet der Stadt Weismain das Potenzial zur Stabilisierung bzw. Steigerung der zuletzt stagnierenden Einwohnerzahlen. Weismain sollte daran gelegen sein, Einpendler zu Bürgern zu machen, um mit dem positiven Trend auf dem Arbeitsmarkt auch die Zahl der Einwohner zu vergrößern.

6.4 Gewerbe- und Industrieflächen

In Weismain sind derzeit nach den Daten des statistischen Landesamtes knapp 27 ha als Gewerbefläche genutzt (Stand 2011). Nach dem Standortinformationssystem (SISBY) sind insgesamt rund 51,6 ha als Gewerbegebiete ausgewiesen. Davon sind knapp 1,6 ha vollständig und die übrigen Flächen teilweise erschlossen. Die drei momentan in SISBY ausgewiesenen Gewerbegebiete verteilen sich auf das Gemeindegebiet, eines liegt im Norden der Stadt Weismain, die anderen beiden nahe zur A70 in Modschiedel bzw. zwischen Buckendorf und Fesseldorf.

Festzustellen ist, dass die Angaben zu den Gewerbeflächen auf der Homepage der Stadt Weismain nicht mit den Daten in SISBY übereinstimmen. Für potenzielle Interessenten wird insofern zwar deutlich, dass ein Gewerbeflächenangebot vorhanden ist, gesicherte Detailinformationen sind aufgrund der ungleichen Angaben im Internet jedoch nicht erhältlich.

➔ Der Stadt Weismain werden eine übersichtliche Darstellung des aktuell vorhandenen Gewerbeflächenangebotes auf der Homepage und in SISBY sowie die hierzu notwendigen Aktualisierungen empfohlen.

7. Einzelhandel und Versorgung

Bestandsaufnahme: Die Darstellungen zum Einzelhandel gründen auf einer vollständigen einzelbetrieblichen Bestandsaufnahme. Dies umfasst den Fach- und den filialisierten Einzelhandel, Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Kunden zugänglichen Verkaufsflächen sowie Gärtnereien, Bau- und Heimwerkermärkte (ohne Baustoffhandel). Erfasst wurden die Verkaufsflächen, differenziert nach Sortimenten, Lage und Typ der Betriebe sowie qualitative Merkmale, wie z.B. Öffnungszeiten.

Verkaufsflächen: Die im Weiteren dargestellten Flächenangaben betreffen die reinen Verkaufsflächen. Hierzu gehören alle Flächen, die dem Kunden zugänglich sind, nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden und damit dem Verkauf bzw. der Förderung des Kaufabschlusses dienen. Dies umfasst auch die Standflächen für Warenträger und Einrichtungsgegenstände, Gangflächen und Treppen in Verkaufsräumen, Kassenvorräume, Windfänge und sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Büro- und Personalräume, reine Lagerflächen sowie Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt, zählen nicht zu den Verkaufsflächen.

Warengruppen: Sortimente ähnlicher Funktionalität werden den in Tabelle 27 dargestellten Warengruppen zugeordnet (z.B. Persönliche Ausstattung: alle Produkte, die am Körper getragen werden). Dies ermöglicht eine kompakte Darstellung und Bewertung der Angebotssituation.

Tab. 27 Einteilung der Sortimentsstruktur, Quelle: GEO-PLAN, eigene Zusammenstellung

Warengruppen	Sortimente
Grundversorgung	
Nahrungs-, Genussmittel, Reformhauswaren	Lebensmittel, Bio-, Frischwaren (inkl. Tabakwaren), Bäckerei, Konditorei, Metzger, Fleischerei, Getränke, Spirituosen, Weinhandlungen, Reformhauswaren
Körper- und Gesundheitspflege	Drogerie, Körperpflege, Parfümerie, Apotheken, Sanitätshaus, med.- und orthopädische Artikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Blumen	Blumen (Schnittblumen)
Persönliche Ausstattung	
Bekleidung, Wäsche, Baby-, Kinderbedarf	Oberbekleidung für Herren und Damen, Kinderbekleidung, Wäsche, Textilien (Meterware für Bekleidung)
Schuhe, Lederwaren	Schuhe, Lederwaren (Koffer, Taschen)
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Freizeitbedarf	
Sport, Camping	Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte, Campingartikel
Spielwaren	Spielwaren, Hobby
Musikalien	Musikalien, Musikinstrumente
Fahrräder	Fahrräder, Zubehör
Medien, Technologie	
Bücher, Schreibwaren	Sortimentsbuchhandel, Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Zeitschriften
Foto, Optik, Akustik	Foto, Optik, Hörgeräte
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Tonträger, Videokameras und -geräte, Mobiltelefone, Telefone, Faxgeräte und Zubehör, Computer, -zubehör, Software, Elektrobedarf, Küchengeräte, Lampen, Leuchten
Wohnen	
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
Raumausstattung, Heimtextilien	Wohn- und Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Kurzwaren, Handarbeitswaren
Möbel, Küchen	Möbel, Bad-, Küchen-, Büro- und Gartenmöbel
Baumarktspezifische- und sonstige Sortimente	
Bau-, Heimwerkerbedarf, Gartengeräte	Baumarktspezifische Sortimente, Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge, Bauelemente, Eisenwaren, (Elektro-)Werkzeuge und Zubehör, Gartenmarktsortimente, Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf
Sonstige Sortimente	Tiernahrung, Zooartikel, Kfz-Zubehör, Korbwaren, Waffen, Jagdbedarf, Antiquitäten, Kunst, Bilder, Rahmen etc.

Bedarfsbereiche:

Neben der Einteilung in Warengruppen wird das Einzelhandelsangebot mitunter Bedarfsbereichen zugeordnet. Diese fassen Produkte vergleichbarer Reichweiten zusammen. So unterliegen Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereiches einer wesentlich ausgeprägteren Distanzempfindlichkeit als die des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches. Dieser Sachverhalt kommt insbesondere bei der Sicherstellung einer wohnstandortnahen Grundversorgung sowie bei der Darstellung der regionalen Versorgungsfunktion zum Tragen.

- Überwiegend kurzfristiger Bedarf:
  Hierzu zählen alle Produkte, die in der Regel sehr häufig eingekauft und unmittelbar nach dem Kauf ge- oder verbraucht werden. Dies sind alle Sortimente der Grundversorgung wie z.B. Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren (vgl. Tab. 27), aber auch Tiernahrung, Bücher, Schreibwaren, Zeitungen und Zeitschriften.

- Überwiegend mittelfristiger Bedarf:
  Hierzu zählen alle Sortimente, die im Vergleich zum kurzfristigen Bedarf seltener eingekauft, nicht unmittelbar nach dem Einkauf verbraucht, aber auch nicht dauerhaft genutzt werden. Dies sind z.B. Sortimente der Warengruppen Persönliche Ausstattung, wie Bekleidung und Schuhe oder des Freizeitbedarfs, wie z.B. Sportartikel.

- Überwiegend langfristiger Bedarf:
  Hierzu zählen alle Sortimente, die in der Regel für einen längeren Nutzungszeitraum angeschafft und daher im Vergleich zu den anderen Bedarfsbereichen deutlich seltener eingekauft werden. Dies sind z.B. Sortimente der Warengruppen Wohnen (z.B. Möbel, Teppiche) oder Medien/Technologie (z.B. Elektrogeräte).

7.1 Einzelhandelsbestand und Angebotsstruktur

Einzelhandelsbestand

Im November 2010 wurden in Weismain 27 aktiv geführte Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.400 m² erhoben. Im Verlauf der Konzepterstellung haben sich folgende Veränderungen ergeben, die ausschließlich die Innenstadt von Weismain betreffen (Stand März 2014):

- Schließung der Schlecker-Filiale; Kolpingplatz 6
  (die Ladeneinheit wird jetzt von dem benachbarten Textildiscounter NKD mitgenutzt)

- Schließung der Metzgerei Rattinger; Am Markt 10
  (die Ladeneinheit steht jetzt leer)

- Schließung der Metzgerei Böttcher; Am Markt 13
  (die Ladeneinheit wird jetzt durch einen Partyservice genutzt)

- Schließung des Schuhgeschäftes Strauss & Strauss-Janura; Am Markt 7
  (die Ladeneinheit wird jetzt von einem Dienstleister für Brandschutztechnik genutzt;)

Im März 2014 bestanden demnach in Weismain noch 23 aktiv geführte Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.250 m². 16 Betriebe mit rd. 1.120 m² Verkaufsfläche haben ihren Standort in der Innenstadt, sieben Betriebe mit rd. 2.100 m² Verkaufsfläche im sonstigen Stadtgebiet. Hinzu kommen vier leerstehende Ladengeschäfte (alle in der Innenstadt) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 100 m² (vgl. Tab. 28).

Die aktive Verkaufsfläche pro Einwohner beträgt rd. 0,66 m². Im Vergleich mit anderen Gemeinden / Kleinstädten ist dies ein niedriger Wert, der eine geringe und vorwiegend auf die eigene Bevölkerung ausgerichtete Einzelhandelsfunktion ausdrückt (vgl.: Bad Königshofen Ufr. 3,0 m², Hofheim i. Ufr. 2,9 m², Burgkunstadt Ofr. 2,2 m², Bischofsheim a.d. Rhön Ufr. 1,6 m², Windsbach Mfr. 1,4 m², Pappenheim Mfr. 1,1 m², Schonungen Ufr. 0,5 m²).

Tab. 28 Übersicht zu den Betriebsstätten des Einzelhandels (März 2014), Quelle: GEO-PLAN, eigene und aktualisierte Erhebung 2010/14

Betriebskenngrößen	Innenstadt		so. Stadtgebiet		Gesamt
	Absolut	%	Absolut	%	Absolut
Aktive Betriebe					
Aktive Betriebe	16	70%	7	30%	23
Aktive Verkaufsfläche	1.120 m²	39%	2.130 m²	61%	3.250 m²
Verkaufsfläche /EW	0,23 m²		0,44 m²		0,66 m²
Leerstände					
Leerstehende Betriebe	4	100%	--	--	4
Leerstehende VF	100 m²	100%	--	--	100 m²
Alle Betriebsstätten des Einzelhandel					
Betriebe gesamt	20	74%	7	26%	27
Verkaufsfläche gesamt	1.220 m²	36%	2.130 m²	64%	3.350 m²

Angebotsstruktur

Auf der Hälfte der Gesamtverkaufsfläche werden Lebensmittel und Getränke (Nahrungs- und Genussmittel) angeboten. Zusammen mit den Sortimenten der Körper- und Gesundheitspflege (Drogeriewaren, Apothekenartikel) sowie Blumen entfallen rd. 63% der Verkaufsfläche auf Sortimente der Grundversorgung.

➔ Im Vergleich zu 2010 hat sich die Verkaufsfläche in der Grundversorgung durch den Verlust von zwei Metzgereien und der Schlecker-Filiale um rd. 260 m² reduziert. Dennoch stellt der Einzelhandel mit 63% Verkaufsflächenanteil im Schwerpunkt nach wie vor auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs ab (vgl. Tab. 28).

In Folge der Verkaufsflächenausweitung von NKD werden Artikel der Persönlichen Ausstattung auf nun rd. 250 m² und Artikel der Warengruppe Wohnen auf rd. 340 m² angeboten. Etwa 10% Verkaufsflächenanteil entfallen auf Baumarktspezifische Sortimente, weitere 7% auf den Bereich Medien, Technologie. Der Warengruppe Freizeit kann hingegen nur 1% der gesamten Verkaufsfläche zugeordnet werden (vgl. Tab. 29).

Tab. 29 Aktive Verkaufsfläche nach Warengruppen, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010/14

Warengruppen	Verkaufsfläche (m²)		
	Nov. 2010	März 2014	Anteile 2014 (%)
Grundversorgung			
Nahrungs-, Genussmittel, Reformhauswaren	1.765	1.655	50,9
Körper- und Gesundheitspflege	400	250	7,7
Blumen	155	155	4,8
Gesamt	2.320	2.060	63,4
Persönliche Ausstattung			
Bekleidung, Wäsche, Baby-, Kinderbedarf	130	230	7,1
Schuhe, Lederwaren	65	0	0,0
Uhren, Schmuck	20	20	0,6
Gesamt	215	250	7,7
Freizeitbedarf			
Spielwaren	35	35	1,1
Medien, Technologie			
Bücher, Schreibwaren	65	65	2,0
Foto, Optik, Akustik	40	40	1,2
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	135	135	4,2
Gesamt	240	240	7,4
Wohnen			
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	120	170	5,2
Raumausstattung, Heimtextilien	120	170	5,2
Gesamt	240	340	10,5
Baumarktspezifische- und sonstige Sortimente			
Bau-, Heimwerkerbedarf, Gartengeräte	310	310	9,5
Sonstige Sortimente	25	15	0,5
Gesamt	335	325	10,0
Gesamt	**3.385**	**3.250**	**100,0**

7.2 Standorträume des Einzelhandels

Der Einzelhandel in Weismain bildet im Wesentlichen zwei Standortbereiche mit funktionaler Arbeitsteilung aus: Die Innenstadt stellt sich hinsichtlich der Verkaufsfläche als kleinster und hinsichtlich der Sortimentsstruktur als differenziertester Einzelhandelsstandort heraus. Die Betriebe entlang der Burgkunstadter Straße bzw. im Gewerbegebiet Nord sind hingegen vorwiegend von größeren Betrieben der Grundversorgung geprägt (vgl. Abb. 47).

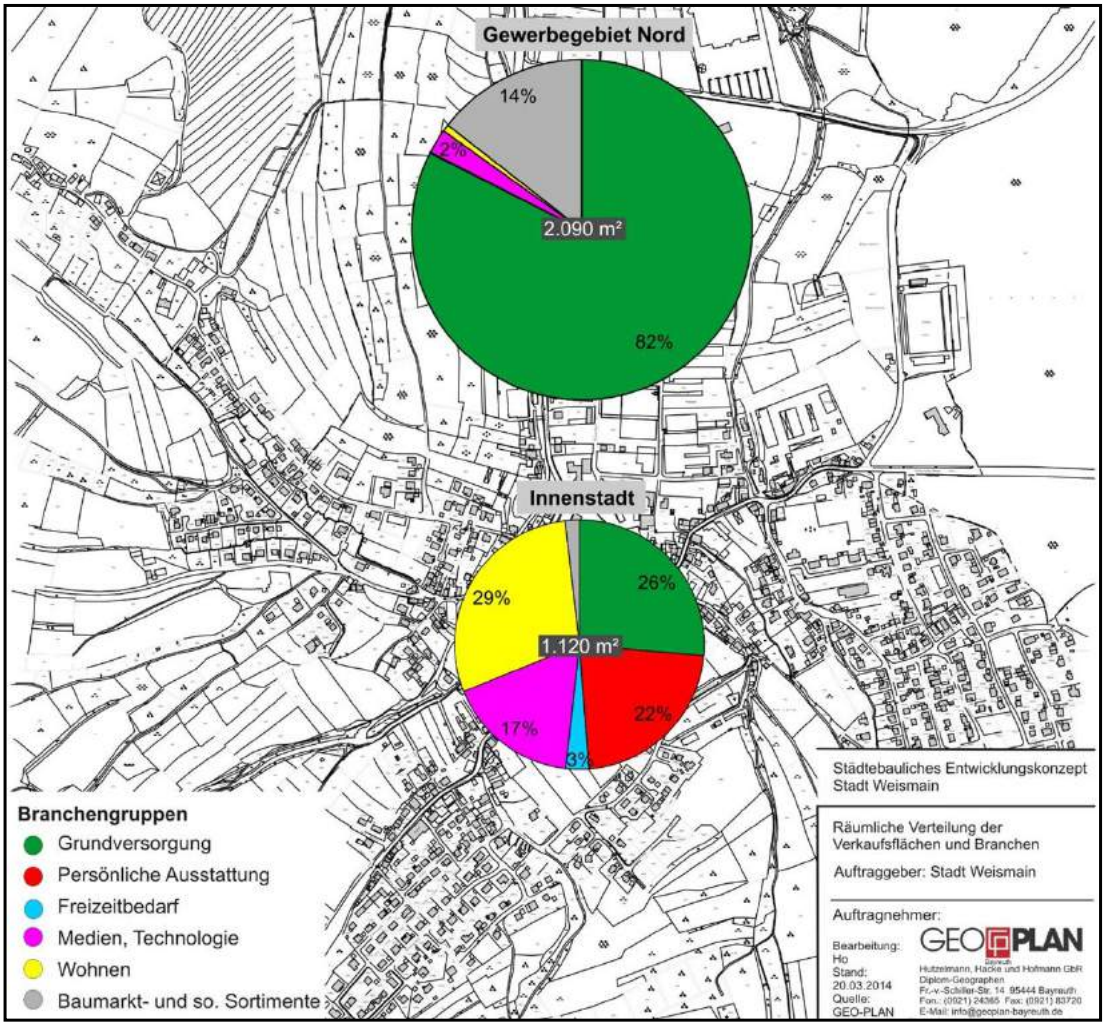


Abb. 47 Verkaufsfläche nach Standorträumen und Branchengruppen, Quelle: GEO-PLAN, 2014

Innenstadt: Der historische Siedlungskern ist an Hand der weitgehend erhaltenen Stadtmauer noch deutlich ablesbar. Die Abgrenzung der Innenstadt orientiert sich hier jedoch vor allem an der Nutzungsstruktur, welche die Stadtmauer zum Teil überspringt.

➔ Mit insgesamt 39 aktiven Betrieben (16 Einzelhandel, 8 Gastronomie, 15 Dienstleistungen) stellt die Innenstadt einen funktional durchmischten Standortraum dar. Der Einzelhandel erfüllt allerdings kaum zentrumsbildende Funktion. Die höchste Nutzungsdichte besteht im Bereich des Marktplatzes.

➔ Mit rd. 1.120 m² Verkaufsfläche, verteilt auf 16 Betriebe ist eine überwiegend kleinteilige Betriebsstruktur vorherrschend. Größter Betrieb ist der Textildiscounter NKD, der seine Verkaufsfläche infolge der Schließung von Schlecker um rd. 180 m² erweitern konnte.

➔ Beide Metzgereibetriebe haben zwischenzeitlich ihren Standort geschlossen. Das grundversorgungsrelevante Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln ist seit dem unvollständig und beschränkt sich auf zwei Bäcker, zwei Konditoren, einen Käse- und einen Früchteladen sowie einen Getränkemarkt.

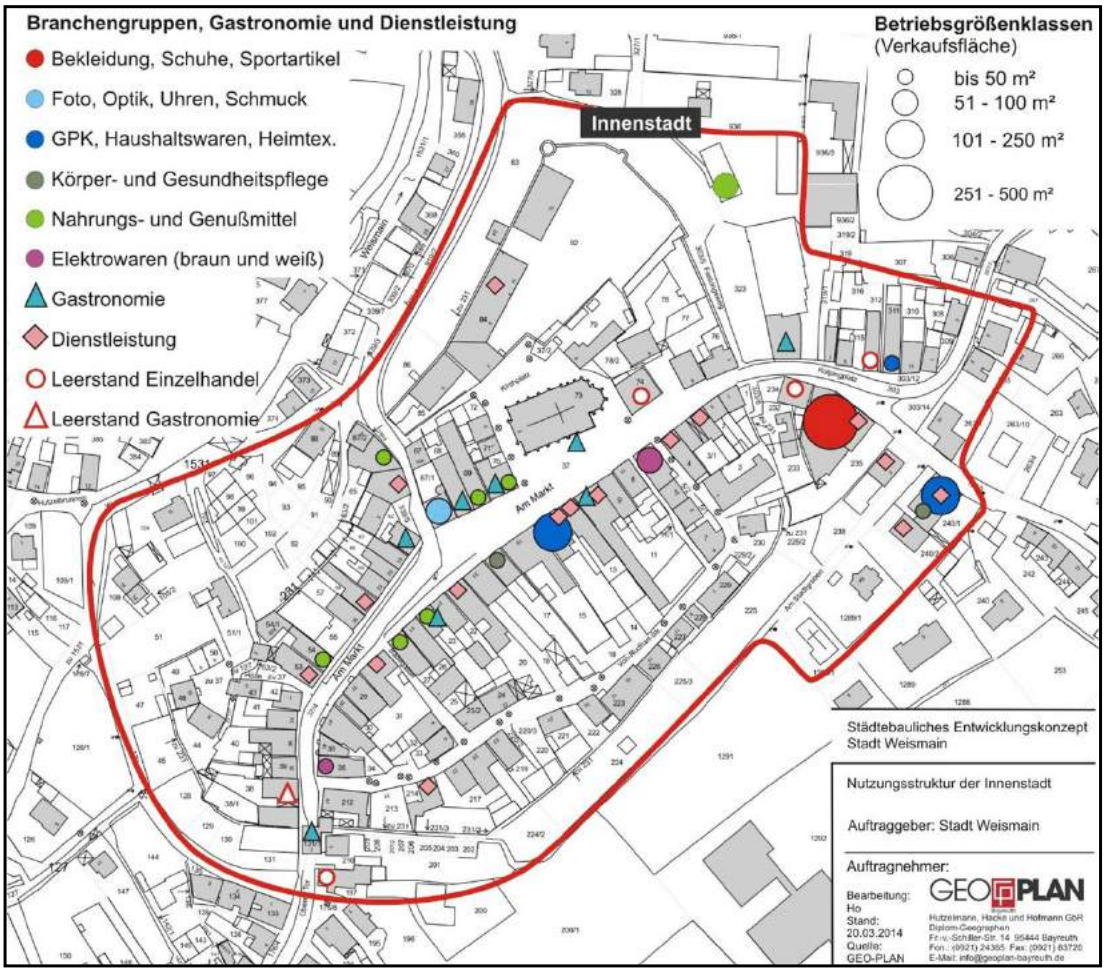


Abb. 48 Abgrenzung und Nutzungsstruktur der Innenstadt, Quelle: GEO-PLAN, 2010/14

Sonstiges Stadtgebiet: Im sonstigen Stadtgebiet bestehen sieben überwiegend großflächige Betriebe mit insgesamt rd. 2.100 m² Gesamtverkaufsfläche (61% VF-Anteil). Im Norden des Stadtgebietes bilden die beiden Lebensmittelmärkte EDEKA und LIDL (jew. inklusive Backshop), ein Baustoff- und Warenverkauf der Fa. Dechant, ein Gärtnereibetrieb sowie ein Anbieter für Elektrowaren einen Standortraum aus. Hinzu kommt ein Fachgeschäft für Orthopädie- und Schuhtechnik in der Hollfelder Straße südlich der Innenstadt.

➔ Mit einem Verkaufsflächenanteil von 82% liegt der deutliche Angebotsschwerpunkt außerhalb der Innenstadt in der Grundversorgung.

Zusammenfassende Bewertung: Als Ergebnis der Bestandsanalyse kann eine betriebs- sowie sortiments- und standorträumliche Funktionsteilung festgestellt werden:

Innenstadt:
Überwiegend inhabergeführte Geschäfte; kleinteilige Betriebsgrößenstruktur; Angebotsschwerpunkt im zentrenrelevanten, mittelfristigen Bedarfsbereich.

Gewerbegebiet Nord:
Überwiegend großflächige Betriebe; Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich der Grundversorgung; rein autoorientierter Standortraum.

7.3 Nahversorgung

Im Hinblick auf die wachsende Zahl älterer und damit zunehmend immobiler Bevölkerungsgruppen gewinnt eine auf kurzen Wegen erreichbare Nahversorgung zunehmend an Bedeutung. Insofern sollte die wohnstandortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches ein Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Weismain sein.

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen Lebensmittel und Getränke, als Träger der Nahversorgung gelten entsprechend alle Geschäfte des Lebensmitteleinzelhandels. Zur Mindestausstattung eines Nahversorgungsstandortes gehört wenigstens ein Lebensmittelmarkt. Steht dieser im räumlichen Zusammenhang mit weiteren Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereiches, wie z.B. einem Drogeriemarkt, so wird hier von einem Grund- bzw. Nahversorgungszentrum gesprochen.

Eine fußläufige Nahversorgung gilt dann als gesichert, wenn innerhalb von ca. 10 min. Fußweg die Versorgung in einem Lebensmittelmarkt möglich ist. 10 min. Fußweg entsprechen etwa einem Radius von 300 bis 500 Metern. Tabelle 30 beinhaltet alle Betriebe in Weismain, durch die die örtliche Nahversorgung getragen wird.

Tab. 30 Betriebe der Nahversorgung in Weismain nach Standortbereichen

Betrieb	Straße
Innenstadt	
Konditorei Besold	Am Markt 12
Konditorei Hotel Alte Post	Am Markt 14
Bäckerei Schäfer	Am Markt 29
Christl's Käseladen	Am Markt 30
Der Früchteladen	Am Markt 33
Bäckerei Agath	Burgkunstadter Straße 7
Getränkefachmarkt	Kolpingplatz 1
Sonstiges Stadtgebiet	
LIDL (inkl. Backshop)	Michael-Dechant-Straße 1
EDEKA (inkl. Backshop)	Neudeckerstraße 2

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010/14

Betrachtet man die Nahversorgungssituation in Weismain nach oben genannten Kriterien, so lassen sich folgende Feststellungen treffen:

- In der Innenstadt besteht nur eine eingeschränkte Nahversorgung. Entwicklungsziel sollte zumindest die Ansiedlung eines Metzgereibetriebes sein.
- Bis auf das wenig Wohnbevölkerung umfassende nördliche Stadtgebiet, in dem sich die beiden Lebensmittelmärkte befinden, sind alle weiteren Stadtteile ohne Nahversorgung.
- Eine nach den oben beschriebenen Kriterien voll ausgestattete Nahversorgung besteht in keinem Stadtgebiet. Dies ist hinsichtlich der Stadtgröße und Siedlungsstruktur von Weismain auch nicht zu erwarten. Soweit Handlungsspielraum besteht, z.B. bei Verlagerungen oder Neuansiedlungen, sollte das Ziel einer wohnortnahen Versorgung jedoch konsequent beachtet werden.

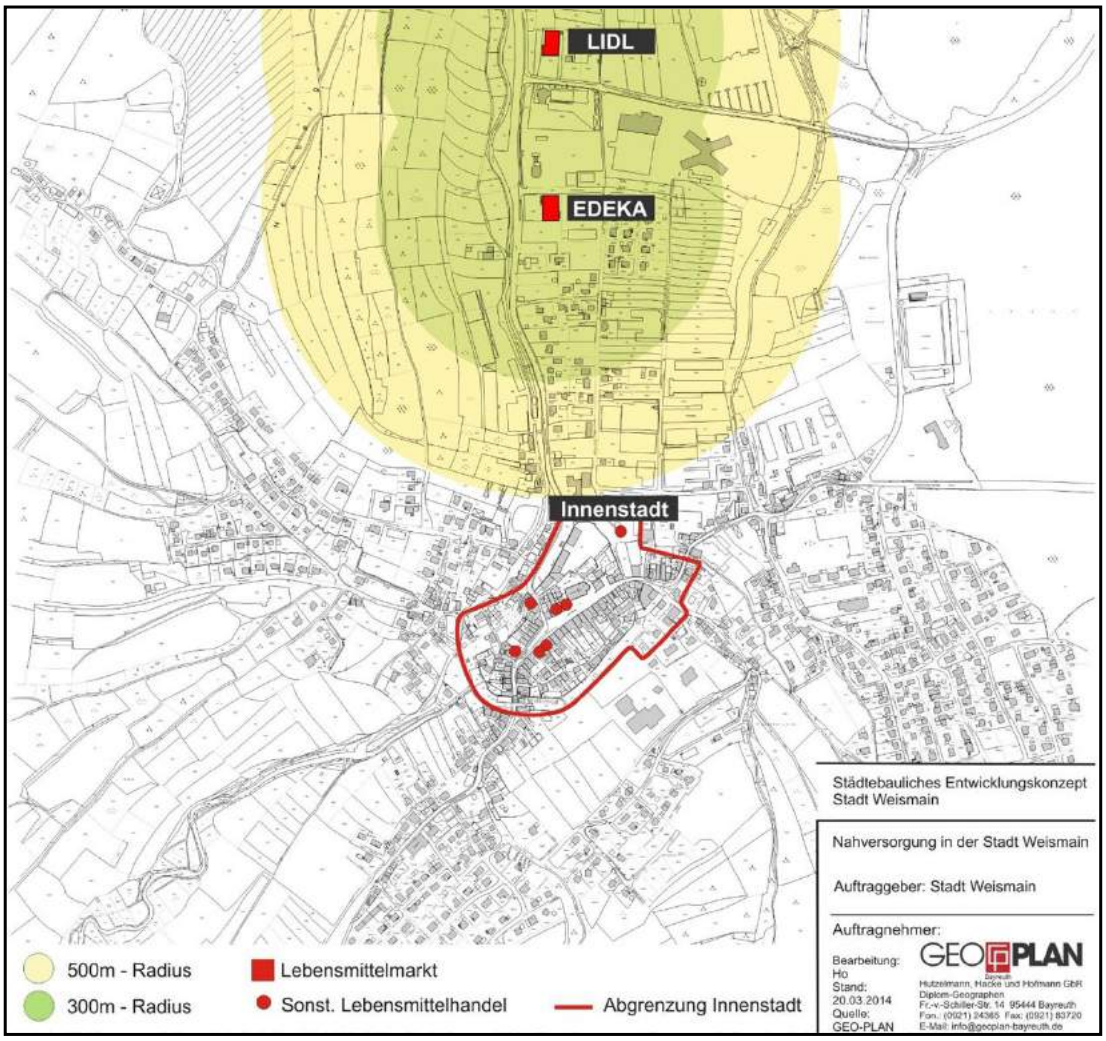


Abb. 49 Nahversorgungssituation in Weismain, Quelle: GEO-PLAN 2010/14

7.4 Nutzung und Wahrnehmung der Stadt Weismain als Einkaufsort

Dem Folgenden liegen eigene empirische Erhebungen zu Grunde. Dies sind eine schriftliche Haushalts- und Einzelhandels- sowie eine telefonische Umlandbefragung.

7.4.1 Handelsfunktion einzelner Standortbereiche

Eine Analyse der beim letzten Einkauf aufgesuchten Standortbereiche gibt Aufschluss über das Einkaufsverhalten der Bevölkerung aus Stadt und Umland und damit über die Handelsfunktion sowie das Zusammenwirken der Einzelhandelslagen.

Beim letzten Einkauf aufgesuchte Handelsstandorte
Rd. 60% der Weismainer Bevölkerung haben bei ihrem letzten Einkauf sowohl Geschäfte in der Innenstadt als auch im sonstigen Stadtgebiet besucht. Rd. 90% haben dabei in mindestens einem der beiden Lebensmittelmärkte eingekauft. Die Mehrheit der Einwohner aus dem Umland (rd. 76%) kauft ausschließlich außerhalb der Innenstadt ein (vgl. Abb. 50). Dabei entfallen rd. 78% der Einkaufsbesuche auf die beiden Lebensmittelmärkte. Insgesamt ist die Besucherzahl bei LIDL etwas größer als bei EDEKA, vor allem bei Einkaufsbesuchen aus dem Umland. Damit bestätigt sich, dass es vor allem den Lebensmitteldiscountern gelingt, regionale Kaufkraft auf sich zu lenken.

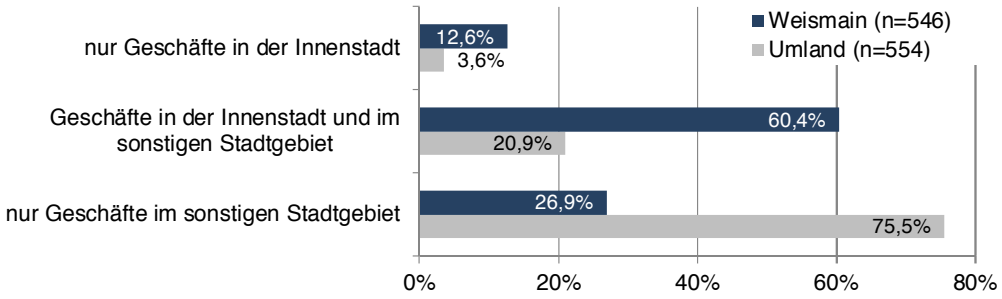


Abb. 50 Beim letzten Einkauf aufgesuchte Standortbereiche nach Wohnort, Quelle: GEO-PLAN, 2010

➔ Die Innenstadt besitzt eine geringe Funktion als eigenständiger Einkaufsstandort. Sie wird von der Weismainer Bevölkerung jedoch in hohem Maße in Verbindung mit dem Besuch von Geschäften im sonstigen Stadtgebiet aufgesucht, vor allem in Verbindung mit den beiden Lebensmittelmärkten. Insgesamt haben 73% der befragten Weismainer die Innenstadt beim letzten Einkauf aufgesucht.

➔ Für die Umlandbevölkerung spielt die Innenstadt als Einkaufsstandort eine untergeordnete Rolle. Nur ein Viertel der Befragten hat beim letzten Einkauf in Weismain auch das Stadtzentrum besucht.

➔ Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der Innenstadteinzelhandel hauptsächlich im Zusammenwirken mit den sonstigen Handelsstandorten in der Stadt funktioniert und überwiegend auf deren Frequenzstiftung angewiesen ist.

Sortimente der höchsten Nachfrage

Artikel der Grundversorgung gehören in Weismain zu den Sortimenten der höchsten Nachfrage. Die Analyse der jeweiligen Einkaufsstandorte zeigt, dass Lebensmittel und Getränke überwiegend im sonstigen Stadtgebiet eingekauft werden. Bei den meisten weiteren Sortimenten hat hingegen die Innenstadt einen Bedeutungsvorsprung. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Schlecker-Filiale in der Innenstadt mittlerweile geschlossen hat und diese damit ihre Kompetenz bei Drogeriewaren verloren hat (vgl. Abb. 51).

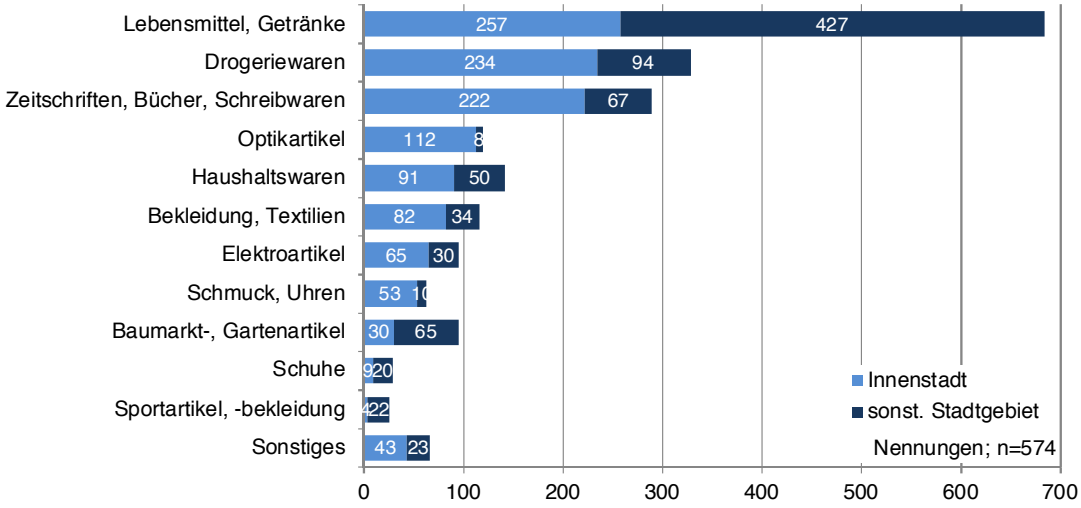


Abb. 51 Beim letzten Einkauf erworbene Waren nach Standortbereichen

Quelle: GEO-PLAN, 2010

Leitsortimente der Innenstadt

Bäcker, Metzger und Drogeriemarkt gehörten zu den meistbesuchten Geschäften in der Weismainer Innenstadt (vgl. Abb. 52).

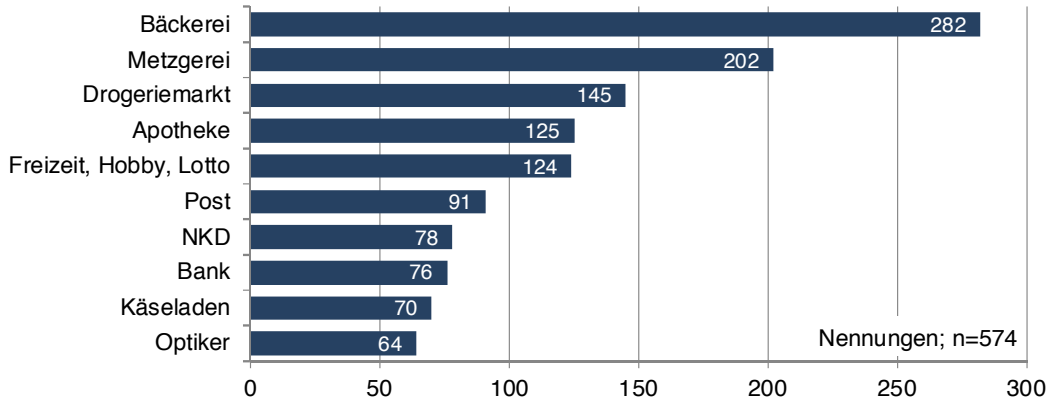


Abb. 52 TOP 10 der meistbesuchten Geschäfte der Innenstadt

Quelle: GEO-PLAN, 2010

➔ Durch die Schließung des Drogeriemarktes sowie von zwei Metzgereibetrieben hat die Innenstadt wichtige Frequenzstifter verloren. Entwicklungsziel sollte daher zumindest sein, wieder einen Metzgereibetrieb in der Innenstadt anzusiedeln, um einem schleichenden Funktionsverlust entgegenzuwirken.

7.4.2 Einkaufshäufigkeit und Ausgabeverhalten

Einkaufshäufigkeit

Rd. 69% der Weismainer Bevölkerung besuchen die Geschäfte in der Innenstadt mindestens einmal pro Woche, im sonstigen Stadtgebiet kaufen rd. 82% der Einwohner zumindest wöchentlich ein (vgl. Abb. 53).

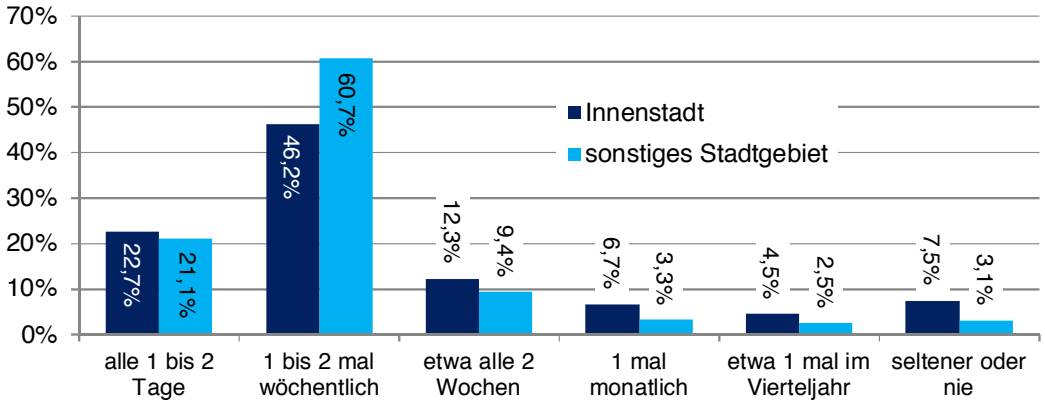


Abb. 53 Einkaufshäufigkeit in Weismain nach Standortbereichen

Quelle: GEO-PLAN, 2010

➔ Die höhere Einkaufshäufigkeit im sonstigen Stadtgebiet ist vorwiegend auf das dort umfassender ausgebaute Grundversorgungsangebot (insb. Lebensmittel) zurückzuführen. (Waren des kurzfristigen Bedarfs, die in kurzen Zeitabständen eingekauft werden).

Bei der Befragung der Umlandbevölkerung von Weismain zeigt sich, dass diese zum Großteil sehr selten oder nie in Weismain einkauft. Selbst im nahe gelegenen Altenkunstadt gaben rd. 46% an, höchstens einmal im Vierteljahr in Weismain einzukaufen. Ein Grund, warum Weismain als Einkaufsstandort von der Umlandbevölkerung wenig genutzt wird, ist die Nähe der Nachbargemeinden zu den größeren Städten Kulmbach und Lichtenfels sowie zum stark ausgebauten Einzelhandelsangebot (v.a. in der Grundversorgung) in Burgkunstadt.

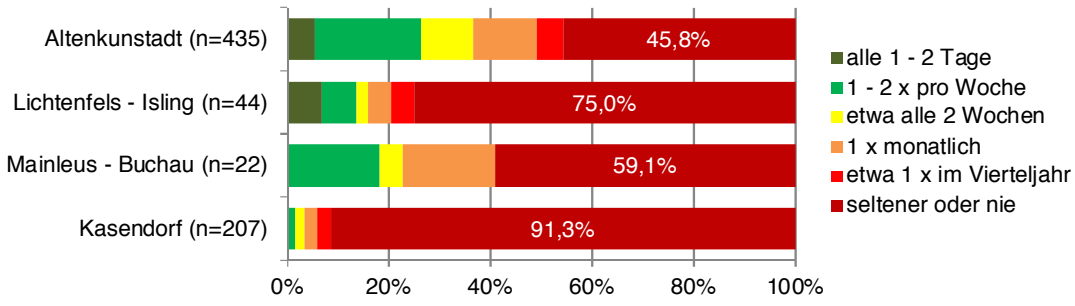


Abb. 54 Einkaufshäufigkeit der Umlandbevölkerung in Weismain, Quelle: GEO-PLAN, 2010

Ausgabeverhalten

Im Durchschnitt geben die Bürger aus der Stadt Weismain, den Ortsteilen und dem Umland beim Einkaufen deutlich weniger Geld in der Innenstadt aus als im restlichen Stadtgebiet.

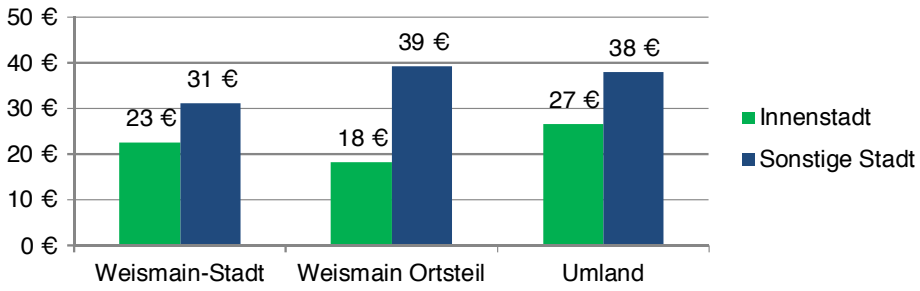


Abb. 55 Wohnortabhängiges Ausgabeverhalten in Weismain nach Standortbereichen

Quelle: GEO-PLAN, 2010

7.4.3 Zufriedenheit mit dem Einzelhandel

Öffnungszeiten des Innenstadteinzelhandels

Die Mehrzahl der Betriebe in der Innenstadt schließt während der Mittagszeit. Als Gründe für die mittägliche Schließung werden von den Einzelhändlern vor allem eine zu geringe Kundenfrequenz, personelle und persönliche Gründe genannt.

➔ Die Bürger stören sich z.T. an der mittäglichen Schließung der Geschäfte (vgl. Abb. 56). Zur Steigerung der Kundenzufriedenheit sollte eine Anpassung / Vereinheitlichung der Öffnungszeiten angestrebt werden. Laut den Angaben in der Einzelhandelsbefragung sind durchgehende Öffnungszeiten für viele Betriebe kaum herstellbar, eine Anpassung wird jedoch von der Hälfte der betroffenen Betriebe nicht ausgeschlossen.

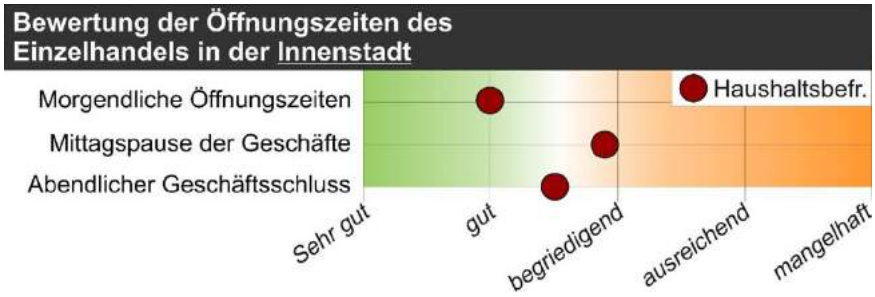


Abb. 56 Zufriedenheit mit den Öffnungszeiten des Einzelhandels in der Innenstadt, GEO-PLAN, 2010

Einzelhandelsangebot und vermisste Sortimente

Die Vielfalt der Betriebe und der angebotenen Sortimente in Weismain wird eher unterdurchschnittlich bewertet. Aus Sicht der Bevölkerung fehlen vor allem Einkaufsangebote bei Bekleidung und Schuhen sowie Baumarkt-, Garten- und Sportartikel. Überwiegend wird ein entsprechendes Angebot im mittleren Preissegment vermisst (vgl. Abb. 57).

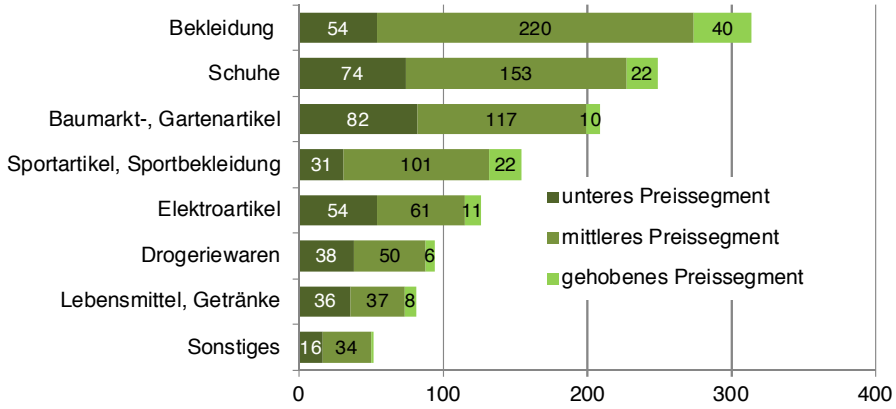


Abb. 57 Von der Bevölkerung vermisste Einkaufsangebote nach Preissegmenten, GEO-PLAN, 2010

7.4.4 Verkehrsmittelwahl im Einkaufsverkehr

Verkehrsmittelwahl

Der Anteil des PKW im Einkaufsverkehr liegt bei den Einwohnern von Weismain bei rd. 82%. Lediglich rd. 8% erledigen ihre Einkäufe zu Fuß, 9% mit dem Fahrrad. Bewohner der Stadt Weismain nutzen dabei zu rd. 71% das Auto, während es bei den Einwohnern der Ortsteile fast 99% sind. Öffentliche Verkehrsmittel spielen beim Einkaufen in Weismain nahezu keine Rolle (vgl. Abb.58).

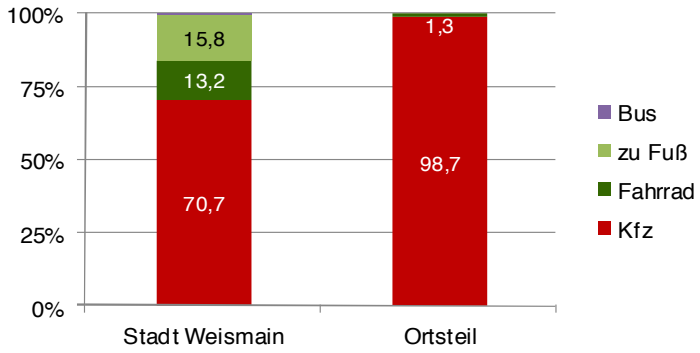


Abb. 58 Wohnortabhängige Verkehrsmittelwahl beim Einkaufen, GEO-PLAN, 2010

Parken

Die Bewohner der Stadt Weismain und ihrer Ortsteile nutzen beim Besuch der Innenstadt zu rd. 73% den Markplatz zum Parken, weitere rd. 12% den Kolpingplatz bzw. Burgweg. Bei ihren Einkaufsbesuchen in der Stadt Weismain parken rd. 58% der Umlandbevölkerung direkt bei den großen Lebensmittelmärkten, weitere 21% auf dem Marktplatz. Dies verdeutlicht, dass über die Hälfte der in Weismain einkaufenden Umlandbevölkerung die großen Lebensmittelmärkte nutzt, die Innenstadt hingegen wird von der Umlandbevölkerung weniger besucht.

Parkplatzsuchdauer

Im Vergleich zu anderen Kleinstädten erreichen die Kennzahlen bzgl. der Parkplatzsuchdauer gute Werte. Ca. 95% der Befragten fanden nach spätestens fünf Minuten einen Parkplatz, rd. 70% sogar sofort (vgl. Abb. 59).

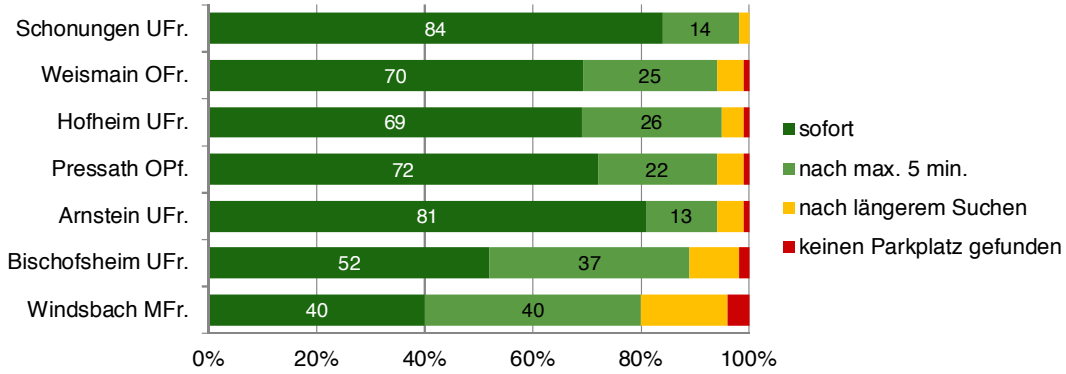


Abb. 59 Parksuchdauer letzter Einkaufsbesuch im Vergleich zu anderen Kleinstädten,

GEO-PLAN, 2010

Parkzufriedenheit

Bei der Parkzufriedenheit nimmt Weismain im Vergleich mit anderen Kleinstädten einen Spitzenplatz ein, rd. 54% der Befragten beurteilen die Parkplatzsituation als mindestens gut (vgl. Abb. 60).

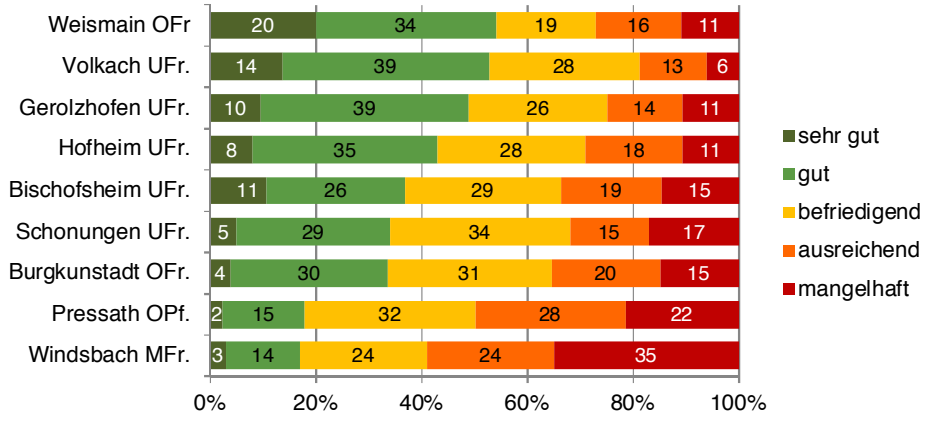


Abb. 60 Parkzufriedenheit im Vergleich zu anderen Kleinstädten, Quelle: GEO-PLAN, 2010

7.4.5 Der Monatsmarkt

Attraktivität

Insgesamt wird die Attraktivität des Monatsmarktes ambivalent bewertet. Nur 56% der Befragten sind der Meinung, dass der Markt zur Belebung der Innenstadt beiträgt. Dies zeigt zwar, dass die Mehrheit der Bürger den Markt grundsätzlich positiv sieht. Jedoch stehen viele der Umsetzung kritisch gegenüber. So sehen nur 34% eine wirkliche Bereicherung des Einkaufsangebotes in Weismain, lediglich 39% finden die Gestaltung ansprechend und attraktiv. Das Warenangebot wird von nur 24% der Befragten als vielfältig und interessant bezeichnet, 36% sind gegenteiliger Meinung. Von der Umlandbevölkerung wird der Markt positiver wahrgenommen als von den Weismainer Bürgern (vgl. Abb. 61).

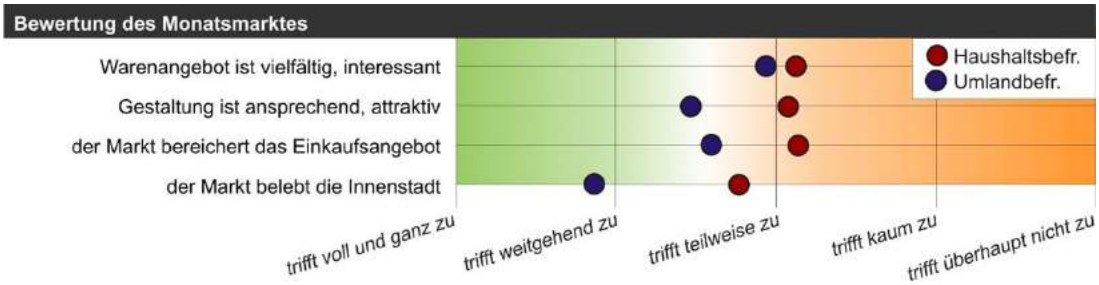


Abb. 61 Bewertung des Monatsmarktes, GEO-PLAN, 2010

Besuchshäufigkeit

Lediglich 45% der Weismainer und 42% der Umlandbevölkerung gaben an, den Monatsmarkt wenigstens gelegentlich zu besuchen. Insgesamt ist somit eine nur geringe Anziehungskraft des Marktes festzustellen (vgl. Abb. 62)

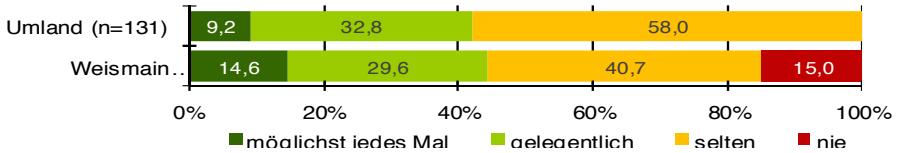


Abb. 62 Besuchshäufigkeit des Monatsmarktes nach Wohnort, GEO-PLAN, 2010

Gekaufte und vermisste Sortimente

Die Befragung ergab, dass vor allem Feinkostartikel (Gewürze, Tee, Honig, etc.) und Gärtnereiprodukte (Blumen) gekauft werden. Auch Bekleidung (Socken, Gürtel, etc.) wurde häufiger genannt. Vermisst werden auf dem Monatsmarkt vor allem regional erzeugtes Obst- und Gemüse sowie Bioprodukte.

➔ Der Monatsmarkt wird sehr indifferent bewertet. Ansatzpunkte für eine Attraktivitätssteigerung werden vor allem im Warenangebot und der Gestaltung bzw. Umsetzung erkannt. Insofern wird empfohlen, zusammen mit den Akteuren Maßnahmen auszuarbeiten, die eine zielführende und erkennbare Profilierung des Marktes bewirken.

7.5 Die Sicht des Einzelhandels

Grundlage der nachfolgenden Darstellungen sind die Ergebnisse der Einzelhandelsbefragung. Sieben der 13 vorliegenden Fragebögen sind hierbei dem Einzelhandel in der Innenstadt zuzuordnen. Bei einer Rücklaufquote von 48% kann von insgesamt plausiblen Ergebnissen ausgegangen werden.

Standortumfeld des Innenstadteinzelhandels
Die Ergebnisse der Befragung bringen eine weitgehende Unzufriedenheit des Innenstadteinzelhandels mit dem eigenen Standortumfeld zum Ausdruck. Dies betrifft insbesondere die

- Aufenthaltsqualität und Atmosphäre,
- Kooperation der Einzelhändler,
- Einkaufsangebote im Umfeld,
- Passantenfrequenz sowie
- Verkehrssituation und Erreichbarkeit mit dem Kfz.

Die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad wird hingegen von den Einzelhändlern als gut bewertet.

➔ Empfohlen wird eine enge und dauerhafte Kooperation zwischen Stadtverwaltung und Einzelhandel, aber auch der Gastronomie, um gemeinsam getragene Maßnahmen zur Steigerung der Standortqualität zu erarbeiten, umzusetzen und zu kommunizieren.

Marktauftritt und Aktivitäten
Der Einzelhandel in Weismain ist durchaus bereit, sich in Marktauftritt und Warenangebot neuen Anforderungen anzupassen. Seit dem Jahr 2008 haben elf der 13 Auskunft gebenden Geschäftstreibenden Maßnahmen zur Verbesserung der betriebswirtschaftlichen Situation durchgeführt. Dies betrifft vorwiegend Änderungen im Sortiment sowie die Ausweitung und Verstärkung von Werbemaßnahmen.

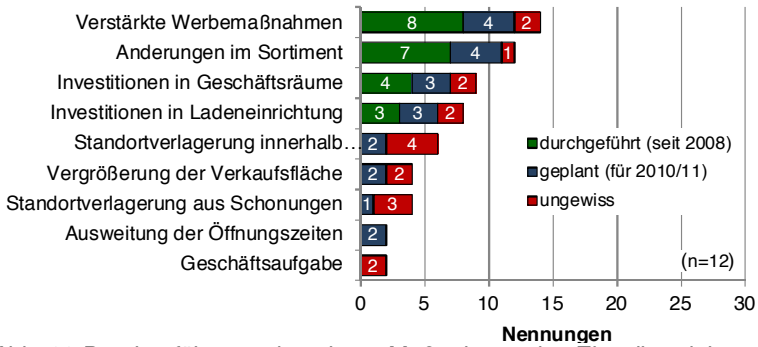


Abb. 63 Durchgeführte und geplante Maßnahmen des Einzelhandels, GEO-PLAN, 2010

An gemeinsamen Aktivitäten, zusammen mit der Stadtverwaltung oder anderen Einzelhändlern in Weismain, haben sich seit dem Jahr 2008 nur rd. 23% der befragten Betriebe beteiligt. Für das Jahr 2011/12 und darüber hinaus konnten sich rd. 77% der Befragten vorstellen, sich an gemeinsamen Aktivitäten zu beteiligen. Von Seiten des Einzelhandels kam zudem der Hinweis, dass es entsprechende Aktionen bisher nicht gegeben hätte, was die geringe Quote an bisherigen Beteiligungen erklären würde.

➔ Da sich aber der Großteil der Einzelhändler an gemeinschaftlichen Aktionen interessiert zeigt, sollte die Veränderungskraft des Einzelhandels sowie dessen Bereitschaft zur Kooperation gezielt aufgegriffen werden, um den Einkaufsstandort Weismain zu fördern. Der Einzelhandel ist dazu aufgefordert, durch eine intensivere Zusammenarbeit, gemeinsame Aktionen und einen qualitätsvollen Marktauftritt mit zeitgemäßem Angebot eine Attraktivitätssteigerung des Einkaufsstandortes zu bewirken.

Wirtschaftliche Situation

Insgesamt zeichnet sich in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der Betriebe ein negatives Bild ab. Knapp die Hälfte der Befragten beschreiben ihre Lage als „schwierig“, rd. 39% als indifferent und nur rd. 15% als unproblematisch. Die angespannte wirtschaftliche Lage des Einzelhandels spiegelt sich auch in der Umsatzentwicklung wider. Keiner der Auskunft gebenden Betriebe hat für 2011 eine steigende Umsatzentwicklung erwartet. Rd. 54% der Betriebe gingen von unveränderten, rd. 46% von sinkenden Umsätzen aus.

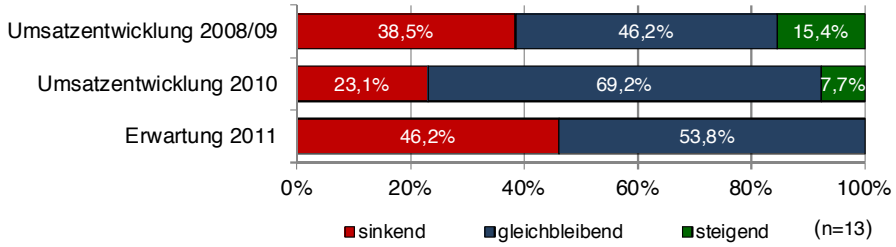


Abb. 64 Umsatzentwicklung und -erwartung des Einzelhandels, GEO-PLAN, 2010

Serviceleistungen

Die Serviceleistungen des Weismainer Einzelhandels umfassen in den meisten Betrieben ein übliches Repertoire (z.B. telefonischer Bestellservice, EC-Kartenzahlung, Warenumtausch, Lieferservice) und werden im Einzelfall durch zusätzliche Angebote ergänzt.

Einzelhandelsangebot - vermisste Sortimente

Aus Sicht des Einzelhandels fehlen in Weismain vor allem Angebote im Bereich Sportartikel und -bekleidung, Schuhe, Baumarkt- und Gartenartikel, Elektroartikel und Haushaltswaren (vgl. Abb.65). Die Einschätzungen entsprechen weitgehend jenen der Bevölkerung (Haushaltsbefragung).

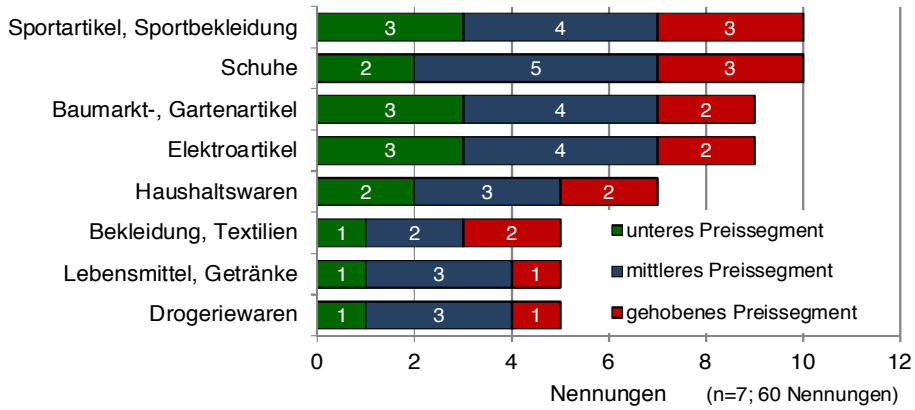


Abb. 65 Vom Einzelhandel vermisste Einkaufsangebote nach Preissegmenten, GEO-PLAN, 2010

➔ In der Zusammenschau der Bewertungen und Einschätzungen des Weismainer Einzelhandels zeigen sich Handlungsansätze bei der Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Innenstadt, der Frequenzsteigerung sowie einer Verbesserung der Kooperation zwischen den Einzelhändlern.

7.6 Analyse der Nachfrageseite

7.6.1 Kennzahlen zum Einzelhandel in Weismain

Kaufkraftindex
Der Kaufkraftindex bezeichnet das Kaufkraftniveau einer Gebietseinheit im Vergleich zum Bundesmittel. Mit einem Wert von **94,2** (GfK; 2010) für die Stadt Weismain bzw. von 95,2 für den Landkreis Lichtenfels (Landratsamt Lichtenfels; 2011) liegt der Kaufkraftindex in der Region unter dem Bundesmittel (100). Dies hat für den Einzelhandel in Weismain ein leicht unterdurchschnittliches Umsatzpotenzial im Marktgebiet zur Folge.

Lokales einzelhandelsrelevantes Umsatzpotenzial
Das einzelhandelsrelevante Umsatzpotenzial wird an Hand des lokalen Kaufkraftindex, der Einwohnerzahl sowie der Ausgaben für den Einzelhandel pro Einwohner berechnet. Danach ergibt sich für die Stadt Weismain ein lokales einzelhandelsrelevantes Umsatzpotenzial in Höhe von insgesamt **rd. 23 Mio. €**.

Sollumsatz des Einzelhandels
Auf der Grundlage branchenüblicher Raumleistungen (BBE) ergibt sich nach eigenen Berechnungen ein Sollumsatz in Höhe von **rd. 12 Mio. €**. Aufgrund der Ergebnisse der empirischen Erhebungen (lokale und regionale Bindungsquoten) wird für die nachfolgenden Berechnungen davon ausgegangen, dass dieser Sollumsatz auch in der Praxis erreicht wird und dem tatsächlichen POS-Umsatz weitgehend entspricht.

Einzelhandelszentralität
An Hand der Einzelhandelszentralität kann erkannt werden, inwieweit es einem Standort gelingt, externe Kaufkraft an sich zu binden. Werte über 100 zeigen den Zufluss externer Kaufkraft (es wird mehr Kaufkraft gebunden, als am Ort vorhanden ist), Werte unter 100 Kaufkraftabflüsse an. Die Einzelhandelszentralität wird als Quotient aus dem Point-of-Sale-Umsatz im Einzelhandel, multipliziert mit dem Faktor 100, und der Kaufkraft für den Einzelhandel berechnet.

➔ Mit einer Einzelhandelszentralität von **53** nimmt die Stadt Weismain danach eine überwiegend auf die eigene Bevölkerung ausgerichtete Versorgungsfunktion wahr. Eine überörtliche Handelsfunktion ist nur bei der Sortimentsgruppe Hausrat, GPK, Geschenkartikel sowie bei Blumen und Gartenbedarf festzustellen (vgl. Abb. 66).

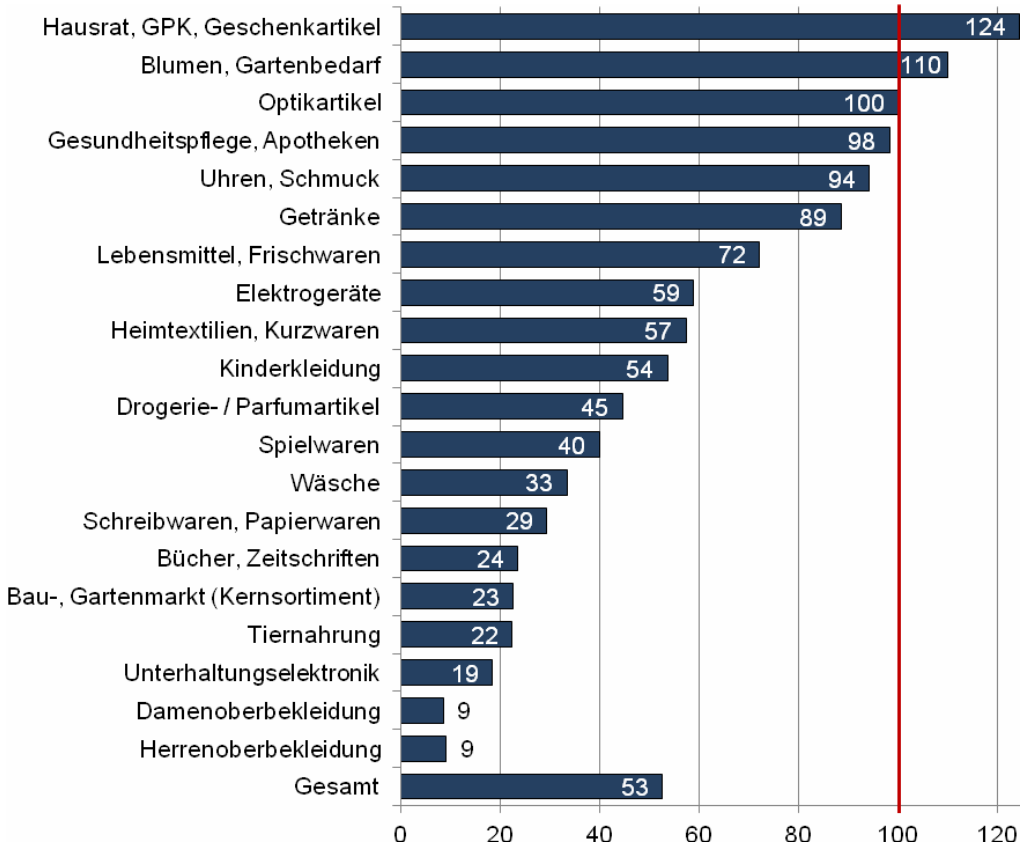


Abb. 66 Handelszentralität nach Sortimenten, Quelle: GEO-PLAN, 2010/14

7.6.2 Bindung lokalen Umsatzpotenzials

Das lokale Umsatzpotenzial beträgt in Weismain insgesamt rd. 23 Mio. €. Die Bindungsquote liegt über alle Sortimente hinweg bei rd. 35%, d.h., rd. 8 Mio. € des lokalen Umsatzpotenzials werden in Weismain gebunden und rd. 15 Mio. € fließen an andere Standorte ab.

➔ Dem Einzelhandel gelingt es nur bei Sortimenten der Grundversorgung mehr als die Hälfte der lokalen Kaufkraft am Ort zu binden. Bei allen anderen Sortimenten versorgt sich die Bevölkerung überwiegend außerhalb der eigenen Stadt.

➔ Die nicht vor Ort gebundene Kaufkraft fließt mit diffuser Verteilung in die Städte und Gemeinden der Umgebung ab. Festzustellen ist, dass Lichtenfels als Kreisstadt für die Weismainer Bevölkerung keine hervorgehobene Bedeutung als Einkaufsstandort hat (vgl. Abb. 67).

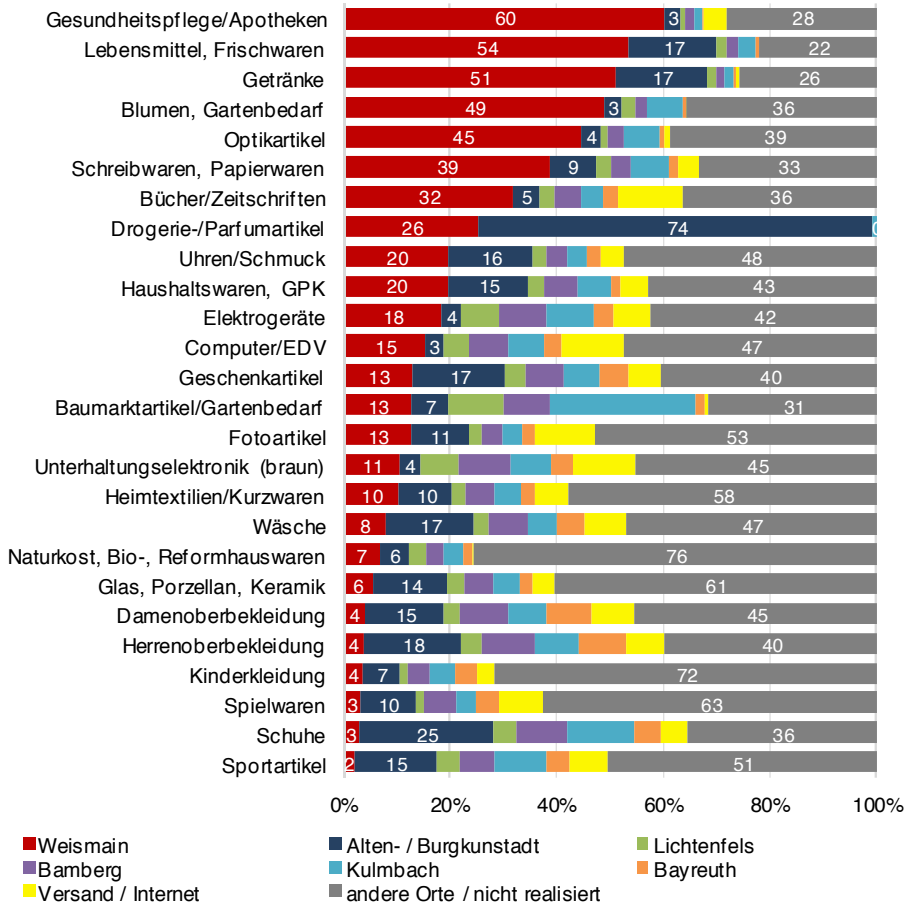


Abb. 67 Bindung und Abfluss lokalen Umsatzpotenzials, Quelle: GEO-PLAN, 2010/14

Der in Weismain realisierte Umsatz beträgt rd. 12 Mio. €. Hiervon entstammen rd. 8 Mio. € dem lokalen Umsatzpotenzial. Dies bedeutet einen Zufluss externen Umsatzpotenzials in Höhe von rd. 4 Mio. €, der größtenteils dem nachfolgend abgegrenzten Marktgebiet entstammt (vgl. Tab. 31).

Tab. 31 Umsatzpotenzial und gebundener Umsatz

Umsatzpotenzial in Weismain		
Lokales Umsatzpotenzial	rd. 23 Mio. €	100%
davon in Weismain gebunden	rd. 8 Mio. €	35%
davon aus Weismain abfließend	rd. 15 Mio. €	65%
POS-Umsatz in Weismain		
In Weismain realisierter POS-Umsatz	rd. 12 Mio. €	100%
davon lokales Umsatzpotenzial	rd. 8 Mio. €	67%
davon Zufluss externen Umsatzpotenzials	rd. 4 Mio. €	33%

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung und Berechnung 2010/14

7.6.3 Marktgebiet und Bindung regionalen Umsatzpotenzials

Das Marktgebiet des Einzelhandels in Weismain kann an Hand der regionalen Wettbewerbssituation sowie der durchgeführten telefonischen Umlandbefragung abgegrenzt werden. Auf diese Weise führen empirische Erhebungen und ökonometrische Abgrenzungen tatsächlich gezeigtes und nach rationalen Aspekten wahrscheinliches Kaufverhalten zusammen.

Regionale Wettbewerbssituation
Auf mehr als der Hälfte der Gesamtverkaufsfläche in Weismain werden Lebensmittel und Getränke angeboten. Zur Bestimmung des Marktgebietes ist daher vor allem die regionale Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel maßgebend (vgl. Abb. 68)

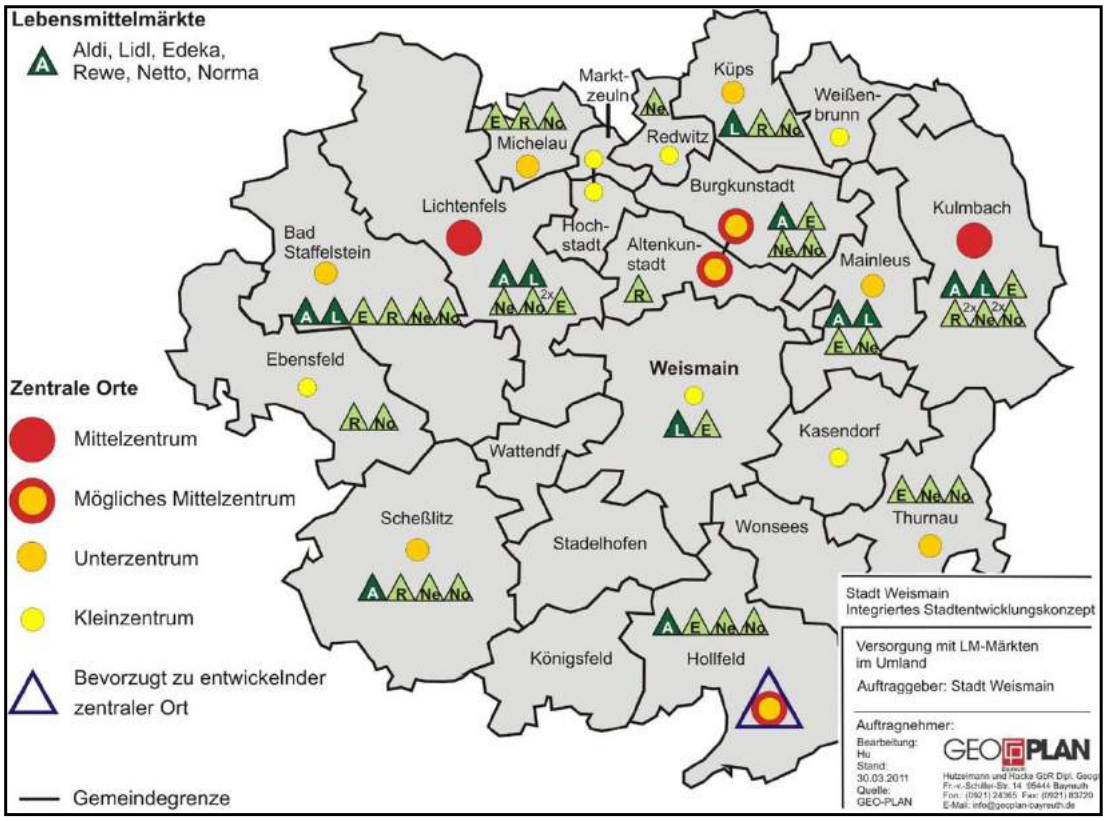


Abb. 68 Regionale Wettbewerbssituation: Lebensmittelmärkte, Quelle: GEO-PLAN 2011

➔ Weismain steht im Wettbewerb mit umfassender ausgebauten Standorten wie Lichtenfels, Burgkunstadt, Altenkunstadt, Mainleus, Kulmbach, Thurnau, Hollfeld, Scheßlitz und Bad Staffelstein. Diese Standorte lenken auch regionale Kaufkraft auf sich und begrenzen das Marktgebiet des Weismainer Einzelhandels. Im Vergleich zu diesen Einkaufsstandorten bietet die Stadt Weismain nur für wenige Ortsteile umliegender Städte und Gemeinden einen Erreichbarkeitsvorteil.

Telefonische Umlandbefragung

Die Umlandbefragung erfolgte in der Gemeinde Altenkunstadt, im Markt Kasendorf, dem Lichtenfelser Ortsteil Isling und dem Mainleuser Ortsteil Buchau. Insgesamt lebten zum Zeitpunkt der Erhebungen in diesem Raum rd. 9.200 Einwohner. Dies entspricht einem einzelhandelsrelevanten Umsatzpotenzial von rd. 48 Mio. €.

Festgestellt wurde eine sortimentsabhängige Kaufkraftbindung, die nur in der Grundversorgung Werte um die 10% erreicht und mit Ausnahme von Kasendorf im Mittel zwischen 6% und 8% liegt (vgl. Abb. 69).

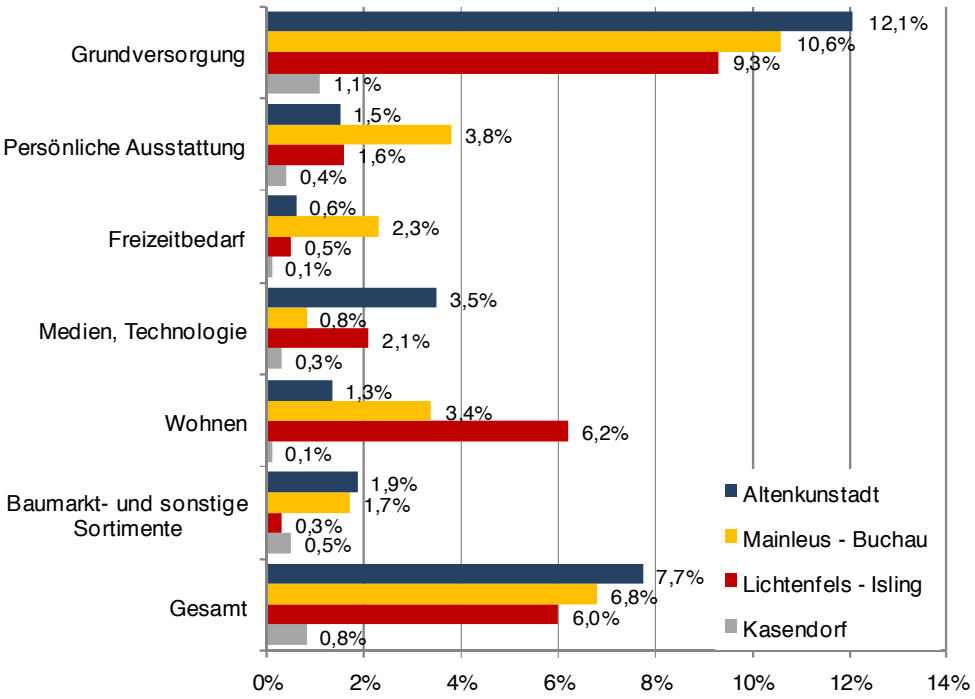


Abb. 69 Bindungsquoten regionalen Umsatzpotenzials nach Warengruppen, GEO-PLAN, 2010/14

Dem Weismainer Einzelhandel gelingt es, rd. 2,6 Mio. € Umsatzpotenzial aus diesem Raum auf sich zu lenken. Dies entspricht einer mittleren Bindungsquote von rd. 5,5%.

Der Kerneinzugsbereich, aus dem der überwiegende Teil des in Weismain gebundenen Umsatzpotenzials entstammt, beschränkt sich neben der eigenen Stadt vor allem auf die umliegenden Ortsteile von

- Altenkunstadt (Baiersdorf),
- Mainleus (Buchau, Wüstendorf),
- Kasendorf (Zultenberg),
- Wattendorf (Bojendorf),
- Lichtenfels (Eichig, Isling, Köttel, Lahm, Rothmannsthal).

Innerhalb dieses Kerneinzugsbereiches lebten zum Zeitpunkt der Erhebungen rd. 6.500 Einwohner. Dies entspricht einem einzelhandelsrelevanten Umsatzpotenzial von rd. 33 Mio.€.

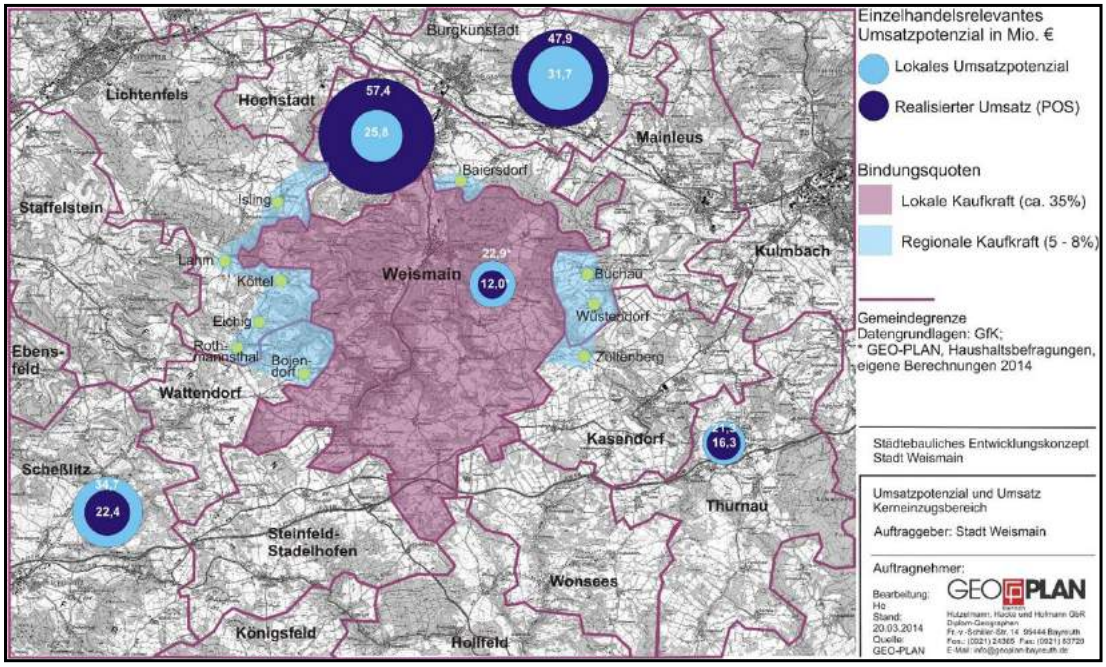


Abb. 70 Kerneinzugsbereich des Einzelhandels in Weismain, GEO-PLAN, 2010/14

Der in Weismain realisierte Umsatz des Einzelhandels setzt sich demzufolge zu rd. 67% aus dem lokalem und zu rd. 22% aus dem regionalen Umsatzpotenzial (Marktgebiet) zusammen. Rd. 1,4 Mio. € (11%) können räumlich nicht zugeordnet werden. Es handelt sich hierbei um sog. Streuumsätze, die beispielsweise von Urlaubs- und Tagesgästen oder dem Durchgangsverkehr stammen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass es insbesondere dem Einzelhandel in den Gewerbegebieten gelingt, auch von der Funktion der Stadt Weismain als Arbeitsort zu profitieren. Durch die hohe Anzahl an Einpendlern entsteht eine zusätzliche Nachfrage an arbeitsplatznahen (Grund-)Versorgungsmöglichkeiten, wodurch zusätzliche Kaufkraft auf den Standort gelenkt wird (vgl. Tab. 32).

Tab. 32 Zusammensetzung des POS-Umsatzes in Weismain

POS-Umsatz in Weismain		
In Weismain realisierter POS-Umsatz	rd. 12 Mio. €	100%
davon lokales Umsatzpotenzial	rd. 8 Mio. €	67%
davon Zufluss aus regionalem Marktgebiet	rd. 2,6 Mio. €	22%
davon Streuumsätze, touristisch und arbeitsplatzinduzierte Nachfrage	rd. 1,4 Mio. €	11%

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung und Berechnung 2010/14

7.7 Bestandsbewertung des Einzelhandels

Aufgabe der kommunalen Einzelhandelsentwicklung ist es, die Versorgung der Bevölkerung in angemessener Weise zu gewährleisten. Insofern ist es von Bedeutung, Kenntnis über das branchenspezifische Ausstattungsniveau zu erhalten.

Die quantitative Entwicklungsfähigkeit des Einzelhandels wird durch das am Ort bindungsfähige Umsatzpotenzial bestimmt. Maßgebend für die Bindungskraft sind die Struktur des Angebotes, die Attraktivität des Marktauftrittes des Einzelhandels, die ergänzenden einzelhandelsnahen Angebote (Handwerk, Dienstleistung, Gastronomie), das im Marktgebiet vorhandene einzelhandelsrelevante Umsatzpotenzial sowie die regionale Wettbewerbssituation.

Auf Grundlage von Zielbindungsquoten, d.h. derjenigen Bindungsquoten lokalen und regionalen Umsatzpotenzials, die bei einem angemessenen Einzelhandelsangebot in den einzelnen Sortimenten realistisch in Weismain erreicht werden können und sollten sowie branchenüblichen Raumleistungen, werden tragfähige und ortsangemessene Verkaufsflächenpotenziale berechnet. Deren Vergleich mit dem derzeitigen Bestand ermöglicht eine sortimentsspezifische Bewertung des bestehenden Angebotsniveaus. Ergänzend werden qualitative Aspekte (z.B. vorhandene Betriebstypen, Qualität des Marktauftrittes, standörtliche Lagebeziehungen etc.) berücksichtigt.

Veränderungen der Einzelhandelssituation, die seit der Bestandserhebung im November 2010 stattgefunden haben, werden in der Bestandsbewertung berücksichtigt. Dies betrifft z.B. die Schließung des Drogeriemarktes Schlecker.

Die Bestandsbewertung stellt eine Orientierungshilfe dar, mit der sortimentsspezifisch beurteilt werden kann, ob eine jeweils ortsangemessene Versorgungsstruktur vorliegt oder ob Defizite vorhanden sind, die einen Ausbauspielraum begründen. Zu beachten ist jedoch, dass bislang am Ort noch nicht vorhandene Spezialanbieter, Betriebsformen oder Preissegmente zusätzliche Nachfrage an den Standort lenken und damit zusätzliche Ausbauspielräume begründen können. Vorhaben, deren Größenordnungen ein ortsangemessenes Niveau überschreiten, sind somit nicht zwangsläufig negativ zu bewerten. Ein maßvolles Überschreiten kann z.B. dann vertretbar sein, wenn dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf „schützenswerte Bereiche“ zu erwarten sind und

- eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungssituation erreicht wird,
- ein geeigneter Standort gezielt entwickelt werden soll,
- eine die Standortattraktivität befördernde Belebung des Wettbewerbes bewirkt wird,
- Wettbewerbsverschärfungen hauptsächlich zu Lasten weniger geeigneter Einzelhandelsstandorte, z.B. in städtebaulich nicht integrierter Lage, stattfinden.

Andererseits können Angebotsausweitungen auch innerhalb des verträglichen Rahmens negative Folgen für das Handelsgefüge auslösen, wenn sie an ungeeigneten Standorten realisiert werden. Die verträgliche Dimensionierung von Vorhaben hängt demnach vor allem von der Betriebsform, den angebotenen Sortimenten, dem dafür vorgesehenen Standortraum sowie dessen Handelseignung ab. Abgesehen von Kleinstwerten haben die Berechnungen eine über alle Sortimente hinweg ausgewogene und ortsangemessene Versorgungssituation ergeben. Ausbaupotenziale von mehr als 100 m² sind lediglich bei Lebensmitteln und bei Drogeriewaren feststellbar:

Lebensmittel: Für eine umfassend ausgebaute Angebotsstruktur ist ein Vollsortimenter sowie ein Discounter notwendig (Marktanteil Discounter: rd. 43%). Beide Betriebsformen sind in Weismain vorhanden. Insgesamt werden Lebensmittel (nur Food-Sortimente) von zehn Betrieben auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.200 m² angeboten. Rd. 85% der Verkaufsfläche entfallen auf die beiden Lebensmittelmärkte, der Rest verteilt sich auf Bäcker, Konditoren, einen Obst- und einen Käseladen. Insofern ist eine ortsangemessene Versorgungssituation vorhanden, auch wenn rechnerisch noch Ausbauspielraum darstellbar ist.

➔ Durch die Betriebsaufgabe von zwei Metzgereibetrieben hat die Innenstadt wichtige Frequenzstifter verloren. Ziel der zukünftigen Handelsentwicklung sollte daher in jedem Fall die Ansiedlung zumindest eines Metzgereibetriebes im Stadtzentrum sein.

Drogeriewaren: Nach der Schließung der Schleckerfiliale werden Drogeriewaren nur noch als Randsortimente der Lebensmittelmärkte auf insgesamt rd. 130 m² Verkaufsfläche angeboten. Hinsichtlich der Sortimentsbreite und -vielfalt sowie der Kundenattraktivität ist dieses Angebot jedoch nicht mit dem von Drogeriemärkten vergleichbar.

➔ Für eine qualifizierte Grundversorgung ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu empfehlen. Ein Standort in der Innenstadt wäre wünschenswert.

7.8 Empfehlungen zur räumlichen und sortimentsbezogenen Handelsentwicklung

Die Berechnungen haben für Weismain eine weitgehend ortsangemessene Angebotsstruktur ergeben. Bedarf zur Ausweitung der Einzelhandelsausstattung ist nur bei Metzgereibetrieben und Drogeriewaren erkennbar. Dennoch sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Möglichkeiten einer nachhaltigen Handelsentwicklung aufzuzeigen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Steuerungsmöglichkeiten zur Einflussnahme auf die Entwicklung des Einzelhandels durch das Planungsrecht verwiesen. Rechtsinstrumente zur Steuerung der Handelsentwicklung stellen vor allem das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung dar. Die Steuerungsmöglichkeiten zielen im Wesentlichen auf den Schutz

- überörtlicher Versorgungsfunktionen zentraler Orte (z.B. Einzelhandelsgroßprojekte) und
- zentraler Versorgungsbereiche innerhalb der Städte und Gemeinden ab.

Neben der Stärkung gewachsener Zentrumsstrukturen muss es aber auch darum gehen, Investitionen nicht zu blockieren, sondern ortsverträglich zu gestalten und zu lenken. Hierzu werden auf Grundlage der vorangegangenen Analyseergebnisse konkrete Instrumente zur räumlichen und sortimentsspezifischen Entwicklung des Einzelhandels mit zugehörigen Handlungsempfehlungen erarbeitet.

1. **Definition zentrenrelevanter Sortimente**
   Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen sich vorrangig im zentralen Versorgungsbereich ansiedeln. Um Interpretationsspielräume zu vermeiden, bedarf es einer Festlegung, welche Sortimente in Weismain zentrenrelevant sind.

2. **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches**
   Der zentrale Versorgungsbereich stellt den wichtigsten Handelsstandort einer Kommune dar und entspricht i.d.R. dem etwaigen Umgriff der Innenstadt. Durch das BauGB erhält der zentrale Versorgungsbereich einen besonderen „Entwicklungs- und Schutzstatus“. Alleine die Notwendigkeit, im Zweifelsfall beurteilen zu können, ob durch Entwicklungsvorhaben schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich einer Gemeinde zu erwarten sind, erfordert dessen parzellenscharfe Abgrenzung (vgl. § 34 (3) BauGB).

3. **Grundsätze zur räumlichen und sortimentsspezifischen Handelsentwicklung**
   Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden sortimentsspezifische „Ansiedlungs- und Entwicklungsregeln“ zur räumlichen Steuerung von Vorhaben festgelegt. Diese Regeln dienen als allgemeingültige Leitlinien, münden aber auch in konkreten Entwicklungsempfehlungen für die Standorträume des Einzelhandels in Weismain.

Mit diesen Instrumenten erhält die Stadt Weismain ein an die örtlichen Gegebenheiten angepasstes Sortiments- und Standortkonzept, das sowohl quantitative als auch qualitative und funktionale sowie räumliche Aspekte integriert und als Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung von Verlagerungs-, Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben herangezogen werden kann.

7.8.1 Zentrenrelevante Sortimente in Weismain

Ein wesentliches Ziel der Einzelhandelsentwicklung wird es sein, die Versorgungs- und Einkaufsfunktion der Innenstadt zu sichern und gezielt zu stärken. Dies kann im Wesentlichen durch die Vermeidung von zentrenrelevanten Angebotsausweitungen in anderen Siedlungs- bzw. Standorträumen geschehen, um so Wettbewerbsverschärfungen zu vermeiden.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 11 BauNVO können zentrenrelevante Sortimente in der Bauleitplanung, z.B. für Gewerbegebiete, ausgeschlossen werden, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dieses Instrument greift auch unterhalb der Großflächigkeit. Möglich ist eine positive (Zulassung einzelner Sortimente) sowie eine negative (Ausschluss bestimmter Sortimente) Festsetzung.

Zur Feinsteuerung des Einzelhandels ist eine ortsspezifische Sortimentsliste erforderlich, in der zentrenrelevante Sortimente dargestellt sind. Diese Liste kann als strategisches Instrument zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, als Maßgabe bei Verfahren der Bauleitplanung sowie zur Information möglicher Investoren über "zulässige" Handelsentwicklungen dienen. Die Abgrenzung erfolgt im Wesentlichen nach folgenden Aspekten:

Zentrenrelevant sind Sortimente, die
- in der Innenstadt in nicht nur unwesentlichem Umfang präsent sind,
- eine hohe Frequenz auslösende Kraft besitzen, die zur Belebung der Innenstadt beiträgt,
- einen hohen Beitrag zur Attraktivität der Innenstadt und zum Einkaufserlebnis leisten,
- eine hohe Kopplungsaffinität mit anderen Sortimenten (Verbundeinkäufe) aufweisen,
- ggf. auch eine gehobene Beratungsintensität aufweisen,
- ggf. auf eine hohe Passantenfrequenz angewiesen und
- einfach zu transportieren sind (Handtransportwaren).

Nicht zentrenrelevant sind Sortimente, die
- einen hohen Flächenbedarf und eine geringe Flächenproduktivität aufweisen und/oder
- eine ausgewiesen hohe Autoorientierung besitzen (z.B. Großvolumigkeit, Gewicht).

Die Zusammenstellung der Sortimentsliste für die Stadt Weismain orientiert sich an den oben genannten Kriterien, den diesbezüglichen Empfehlungen des LEP Bayern sowie an der tatsächlichen Sortiments- und Standortstruktur des Einzelhandels in Weismain.

Hinweis: Nahversorgungsrelevante Sortimente, die der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung dienen (Lebensmittel, Bio-, Frischwaren, Getränke, Drogeriewaren), werden zwar als zentrenrelevant eingestuft. Eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches stellt sich im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung jedoch als sinnvoll dar, zumal in den Innenstädten auch häufig keine entsprechenden Flächenpotenziale für Lebensmittelmärkte verfügbar sind.

Für die Stadt Weismain ergibt sich die nachfolgende Liste zentrenrelevanter Sortimente (vgl. Tab. 33). Sortimente, die nicht in dieser Liste aufgeführt sind, sind in Weismain nicht zentrenrelevant. Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (vgl. Weismainer Liste) sollen sich zukünftig vorrangig im zentralen Versorgungsbereich ansiedeln.

Tab. 33 "Weismainer Liste" zentrenrelevanter Sortimente inkl. Nahversorgung

Hauptbranchen	Sortimente
Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf)	
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel, Bio-, Frischwaren (inkl. Tabakwaren) Bäckerei / Konditorei, Metzger / Fleischerei
Getränke	Getränke und Spirituosen, Weinhandlungen
Drogerie-, Parfümerieartikel	Drogerie, Körperpflege, Parfümerie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Kurzfristiger Bedarf	
Apothekenartikel	Apotheke
Blumen (Schnittblumen)	Blumen (Schnittblumen)
Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Papierwaren	Sortimentsbuchhandel, Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Zeitschriften
Mittel- und langfristiger Bedarf	
Sanitätswaren	Sanitätshaus, med.- und orthopädische Artikel, Hörgeräte
Oberbekleidung für Herren und Damen	Oberbekleidung für Herren und Damen
Kinderbekleidung	Kinderbekleidung
Textilien, Wäsche	Meterware für Bekleidung, Wäsche
Schuhe, Lederwaren	Schuhe, Lederwaren (Koffer, Taschen)
Sportartikel, Sportbekleidung	Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe Sportgeräte, Campingartikel
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Optik	Optik
Haushaltswaren	Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
Wohnungseinrichtungsbedarf, Heimtextilien, Gardinen, Kurzwaren	Wohn- und Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Kurzwaren, Handarbeitswaren
Spielwaren	Spielwaren
Musikalien	Musikalien, Musikinstrumente
Unterhaltungselektronik, Computer, Foto	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Tonträger, Videokameras und -geräte, Mobiltelefone, Telefone, Faxgeräte und Zubehör, Computer, -zubehör, Software, Fotokamera
Elektrogeräte (Küchengeräte, Leuchten)	Elektrobedarf, Küchengeräte, Lampen, Leuchten
Antiquitäten, Kunst	Antiquitäten, Kunst, Bilder, Rahmen

Quelle: GEO-PLAN, 2010/14

7.8.2 Zentraler Versorgungsbereich der Stadt Weismain

Rechtliche Verankerung und Funktion: §1 des Baugesetzbuches (BauGB) verpflichtet die Kommunen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung einer verbrauchernahen Versorgung. Dies bedingt eine räumliche Steuerung des Einzelhandels, um entwicklungspolitische Ziele zu sichern und Negativwirkungen zu vermeiden.

Der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ ist gesetzlich im BauGB verankert. So sind z.B. nach § 1 (6) Nr. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Nach § 34 (3) BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur dann zulässig, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Im Sinne des BauGB stellen zentrale Versorgungsbereiche demnach „schützenswerte“ Bereiche dar und sind neben der ortsspezifischen Sortimentsliste ein geeignetes Instrument zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels.

Geschäfte, insbesondere mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (vgl. Weismainer Liste) sollen sich nach Möglichkeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansiedeln, um so gezielt die innerstädtischen Einkaufslagen zu stärken. Der zentrale Versorgungsbereich ist somit ein rechtliches Instrumentarium, das auf eine räumliche Steuerung des Einzelhandels sowie den Schutz und die Entwicklung gewachsener Zentrenstrukturen abzielt.

Zentrale Versorgungsbereiche sind dadurch gekennzeichnet, dass in ihnen ein breites Warenspektrum im lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird. In der Regel übernehmen sie Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet, ggf. auch für das Umland.

Abgrenzung: Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches soll möglichst parzellenscharf erfolgen. Relevant sind planerische Festlegungen, städtebauliche Konzeptionen sowie die tatsächliche Situation vor Ort. Abgrenzungskriterien können sein:

- Funktionale Kriterien:
  - Einzelhandelsdichte,
  - Multifunktionalität durch Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie,
  - Kundenorientierung der Betriebe (Fußgänger vs. Autokunden),
  - Betriebsgrößen und Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente.

- Städtebauliche Kriterien
  - Struktur, Alter, Dichte und Kubatur der Bebauung,
  - Gestaltung und Dimensionierung der verkehrlichen Erschließung,
  - Barrieren und Friktionen (Straßenkreuzungen, Sackgassen),
  - Gestaltung des öffentlichen Raumes (z.B. Oberflächengestaltung)

In Weismain orientiert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vor allem am Einzelhandelsbestand. Durch eine innere Gliederung werden Haupt- und Ergänzungslage entsprechend ihrer unterschiedlichen (Einzelhandels-)Funktionen differenziert.
Die **Hauptlage** umfasst den Teil der historisch gewachsenen Innenstadt mit dem höchsten zusammenhängenden Einzelhandelsbesatz. Dies ist im Wesentlichen der Bereich rund um den Marktplatz. Der Standortraum soll vor allem den zentrenprägenden Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe etc. vorbehalten sein. Entwicklungsziel ist der Erhalt und die Steigerung der (Handels-)Attraktivität.

Als **Ergänzungslage** werden die Bereiche mit unmittelbarer Anbindung an die Hauptlage definiert, für die Einzelhandel eine verträgliche bzw. wünschenswerte Entwicklung darstellt, die sich hinsichtlich wesentlicher Merkmale jedoch deutlich von der Hauptlage unterscheiden (z.B. Handelsdichte). Die Ergänzungslage bietet zusätzlichen Ansiedlungsraum für Vorhaben, die nicht in der Hauptlage untergebracht werden können.

Der so abgegrenzte **zentrale Versorgungsbereich** umschließt im Wesentlichen die historische Innenstadt, umfasst aber auch Räume außerhalb der Stadtmauer (vgl. Abb. 71).

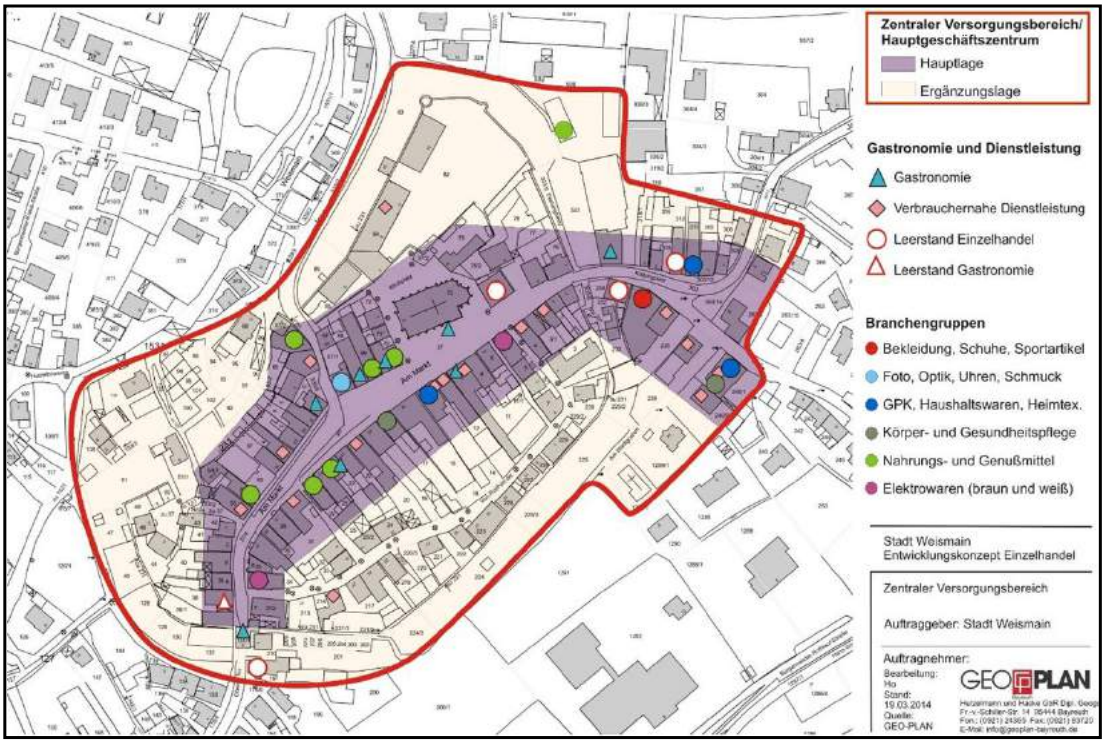


Abb. 71 Zentraler Versorgungsbereich der Stadt Weismain, Quelle: GEO-PLAN 2014

Entwicklungsziel sollte vor allem die Sicherung des Bestandes sowie die Steigerung der Handelsdichte sein, um ein Einkaufsangebot mit erhöhter Attraktivität und Angebotsvielfalt zu schaffen und ggf. auch leerstehende Ladengeschäfte einer Nachnutzung zuzuführen. Der zentrale Versorgungsbereich eignet sich als Standortraum für Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten.

Darüber hinaus spiegelt sich die Attraktivität einer Innenstadt aber auch im Zusammenwirken städtebaulicher und funktionaler Aspekte wider, die über die reine Handelsfunktion hinausreichen. Insofern muss die Innenstadt als identifikationsstiftendes Zentrum wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen mit entsprechenden Synergieeffekten zwischen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie verstanden werden. Nutzungsdichte und -vielfalt sowie ein ansprechendes Ambiente mit hoher Aufenthaltsqualität sind die Voraussetzungen für eine lebendige Innenstadt mit hoher Besucherfrequenz.

Die Stadtverwaltung kann hierzu einen Beitrag leisten, indem Ansiedlungs- und Entwicklungsvorhaben gezielt in den zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden. Der Einzelhandel ist wiederum dazu aufgerufen, die Attraktivität des Stadtzentrums durch einen qualitätsvollen Marktauftritt zu befördern.

Grundsätzlich sollte in einem zentralen Versorgungsbereich ein breites Warenspektrum im lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten werden. Hierzu gehören auch nahversorgunsrelevante Sortimente. Insofern wäre die Ansiedlung eines Lebensmittel- und / oder Drogeriemarktes im zentralen Versorgungsbereich wünschenswert. Allerdings bedarf es hierzu Flächengrößen, die innerhalb des kleinteiligen und historischen Siedlungskerns nur noch bedingt und nicht mehr in den 1A-Lagen verfügbar sind. Im Hinblick auf die Grundversorgungsfunktion sollten jedoch zumindest Bäcker- und Metzgereibetriebe bestehen.

7.8.3 Grundsätze zur räumlichen und sortimentsspezifischen Handelsentwicklung

Klar definierte Regeln der Ansiedlungspolitik sind Grundlage einer städtebaulich geordneten Entwicklung und lassen für die Verwaltung sowie für ansässige und ansiedlungswillige Unternehmen Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit entstehen.

Die Entwicklung des Einzelhandels in Weismain sollte folgenden **Grundsätzen** entsprechen:

- Lenkung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Versorgungsbereich,
- Planerische Unterstützung von (Einzelhandels-)Investitionen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches,
- Vermeidung neuer Einzelhandelsstandorte außerhalb bestehender Standortbereiche, insbesondere in städtebaulich nicht integrierten Lagen,
- Vermeidung eines unkoordinierten Wachstums des Einzelhandelsangebotes außerhalb städtebaulich integrierter Lagen zu Ungunsten des zentralen Versorgungsbereiches,
- Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des zentralen Versorgungsbereiches.

Zur Umsetzung dieser Grundsätze sowie zur räumlichen und sortimentsspezifischen Steuerung des Einzelhandels sollten folgende **Ansiedlungs- und Entwicklungsregeln** Anwendung finden:

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne Nahversorgungsrelevanz)
Die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollte vorrangig im zentralen Versorgungsbereich erfolgen und Ansiedlungen außerhalb nur dann in Betracht gezogen werden, wenn dort ein Fehlen geeigneter Entwicklungsflächen nachgewiesen werden kann und/oder keine schädlichen Auswirkungen auf diesen zu erwarten sind. Sie sind dann auf städtebaulich integrierte und bestenfalls bereits entwickelte Standorte zu lenken. Städtebaulich nicht integrierte Lagen sind auszuschließen.

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten
Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollte an städtebaulich integrierten und bereits entwickelten Standorten mit hohem Bezug zur Wohnbevölkerung erfolgen. Städtebaulich nicht integrierte Standorte sind auszuschließen.

Das Angebot der Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten umfasst meist auch einem der Betriebstypik entsprechenden Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten. Bei Lebensmittelmärkten liegt dieser Anteil meist deutlich unter 20%. Marktübliche Größenordnungen von Lebensmittelmärkten liegen bei Discountern zwischen 800 bis 1.200 m² bei Vollsortimentern zwischen 1.200 bis 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche. Sofern diese Größenordnungen nicht überschritten werden, können zentrenrelevante Randsortimente grundsätzlich als nicht strukturprägend eingestuft werden. Von schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ist dann nicht auszugehen. Bei Überschreiten der genannten Größenordnungen wird eine Verträglichkeitsanalyse angeraten.

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Auch bei Betrieben mit diesem Warenspektrum sollte eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich geprüft werden, da diese ebenso eine Attraktivitätssteigerung für den Standort bewirken können. Im Weiteren gilt es, derartige Ansiedlungen an bereits mit Handel entwickelte und städtebaulich integrierte Lagen zu lenken. Ansiedlungen außerhalb dieser Lagen sollten nur zugelassen werden, wenn dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen oder andere, vorrangige Entwicklungsziele bestehen.

Bei Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollten zentrenrelevante Randsortimente nur dann zulässig sein, wenn dies der Betriebstypik bzw. der branchenüblichen Sortimentszusammensetzung entspricht (z.B. GPK bei Möbelhäusern). Eine wirksame Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente (z.B. maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche und maximal 300 m²) ist im Einzelfall zu prüfen.

Gewerbeanhängige Verkaufsstätten, Fabrikverkäufe

Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit anhängigen Verkaufsstätten finden sich meist in den klassischen Gewerbegebieten. Im Rahmen des sog. „Handwerkerprivilegs“ sollte die Zulässigkeit gewerbeanhängiger Verkaufsflächen weiterhin gesichert, jedoch im Sinne einer Ausnahmeregelung reglementiert werden. Das bedeutet, dass eine Zulassung nur dann gewährt werden sollte, wenn bei der Verkaufsstätte und den angebotenen Sortimenten ein eindeutiger Bezug zum Hauptbetrieb gegeben ist (z.B. Kfz-Zubehör in Autohäusern). Zulässige Sortimente und Größe der Verkaufsfläche sollten im Einzelfall möglichst exakt definiert werden.

8 Funktionalität und Bewertung der Innenstadt

Dem nachfolgenden Kapitel zur Innenstadt liegen Einschätzungen aus den Begehungen vor Ort sowie der Bürgerschaft aus Stadt und Umland zu Grunde.

8.1 Funktionalität des öffentlichen Raums

Kennzeichnend für die Weismainer Innenstadt ist die noch weitgehend erhaltene Stadtmauer, die mit dem Oberen Tor eine natürliche Zugangspforte ausbildet. Daraus ergeben sich aber auch Zwangspunkte für die Straßenführung, die vor allem dem Schwerlast- und Busverkehr Probleme bereiten und zu Rückstausituationen führen. Innerhalb der Stadtmauern zeigt sich der Marktplatz als großzügig angelegter Straßen- und Platzraum. Grundsätzlich sind Flächen für innenstadttypische Nutzungen wie etwa Freiluftgastronomie vorhanden. Im Gesamteindruck dominieren jedoch die Verkehrs- und Parkflächen (vgl. Abb. 72).

Abb. 72 Nutzung des öffentlichen Raumes, Fotos: GEO-PLAN, 2010

➔ Vor allem im Hinblick auf die Stadtgröße stellt sich die Innenstadt als attraktiver Standortraum mit historischem Ambiente heraus. Das städtebauliche Potenzial ist entsprechend hoch, Nutzungsmöglichkeiten, die zu einem längeren Aufenthalt einladen, sind abseits der Gastronomie jedoch kaum vorhanden.

8.2 Nutzung und Aufenthaltsdauer

Besuchsanlässe

Rd. 53% der befragten Weismainer Bürger haben bei ihrem letzten Aufenthalt in der Innenstadt eine Bank aufgesucht. Für rd. 27% war dies sogar Hauptanlass zum Innenstadtbesuch. Mit rd. 39% (rd. 24% als Hauptanlass) steht der Einkaufsbesuch an zweiter Stelle.

Von der Umlandbevölkerung hat rd. jeder zweite den Besuch der Weismainer Innenstadt mit einem Einkauf verbunden, rd. 34% sind sogar hauptsächlich deswegen in die Innenstadt gekommen.

Auffällig ist, dass prozentual mehr Bürger aus dem Umland die Innenstadt zu Freizeitzwecken nutzen, als die Einwohner von Weismain selbst, die diese vor allem für alltägliche Erledigungen aufsuchen (vgl. Abb. 73).

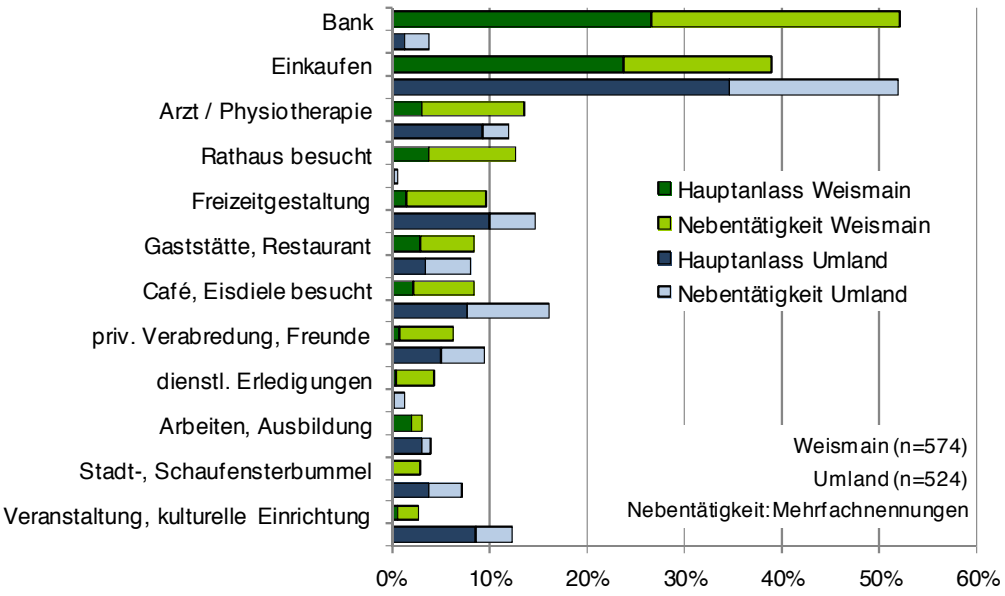


Abb. 73 Besuchsanlässe der Weismainer Innenstadt, GEO-PLAN, 2010

➔ Banken und Einzelhandel stellen sich als maßgebliche Frequenzstifter der Innenstadt heraus.

➔ Der Freizeitwert der Innenstadt zeigt Ausbaupotenzial, insbesondere die Nutzung durch die einheimische Bevölkerung betreffend.

Aufenthaltsdauer

Nach der Aufenthaltsdauer beim letzten Innenstadtbesuch gefragt, gaben rd. 76% der Umfrageteilnehmer an, nicht länger als etwa eine Stunde in der Innenstadt verweilt zu haben. Bei rd. 46% dauerte der Besuch sogar nur etwa 30 Minuten. Ein Aufenthalt länger als zwei Stunden wurde von lediglich rd. 6% der Befragten angegeben (vgl. Abb.74).

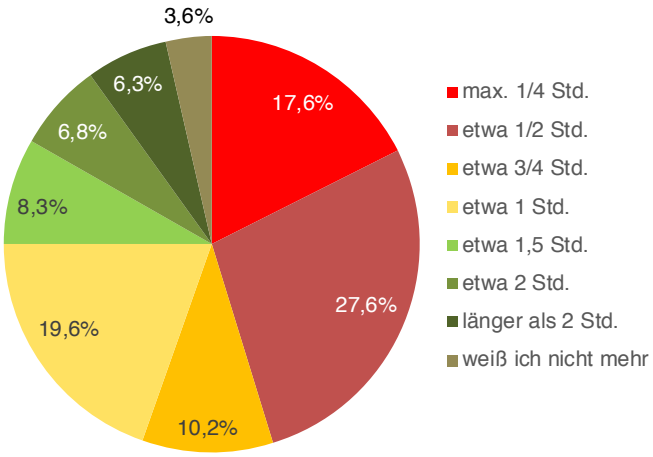


Abb. 74 Aufenthaltsdauer beim letzten Innenstadtbesuch, GEO-PLAN, 2010

➔ Die geringen Aufenthaltsdauern lassen darauf schließen, dass Besuche der Innenstadt für eine Mehrheit der Weismainer Bevölkerung vor allem notwendigen Alltagserledigungen dienen, zu Freizeitzwecken wird die Innenstadt weniger aufgesucht. Dies deckt sich auch mit den Ergebnissen aus der Frage nach dem Anlass des Besuchs der Innenstadt. Eine Kopplung von Alltagserledigungen und Freizeitaktivitäten findet eher selten statt.

8.3 Attraktivität und Aufenthaltsqualität

Attraktivität - Bewertungen der Umlandbevölkerung

Die Bevölkerung der Umlandgemeinden bewertet sowohl das Ambiente der Innenstadt, als auch Sauberkeit, das Angebot an Cafés, Eisdielen und Gaststätten als eher positiv. Die Bewertung des Innenstadteinzelhandels hinsichtlich Vielfältigkeit und Besuchsanregung fällt hingegen eher negativ aus. Die Frage, ob die Innenstadt zum Bummeln und längeren Aufenthalt einlädt, wird ebenfalls eher verneint (vgl. Abb. 75).

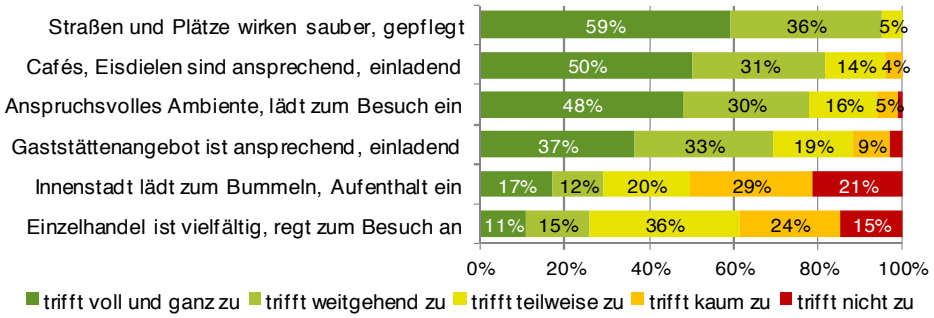


Abb. 75 Bewertung der Attraktivität der Innenstadt (Umlandbefragung), GEO-PLAN, 2010

Attraktivität - Bewertungen der Stadtbevölkerung

Bei der Stadtbevölkerung zeigt sich in punkto Aufenthaltsqualität in der Innenstadt ein eher negatives Stimmungsbild. Dies trifft besonders auf die Verkehrssituation sowie die Atmosphäre zum Schaufenster- und Einkaufsbummel zu. Die Gestaltung der Plätze und verkehrsfreien Flächen sowie die Gestaltung und Nutzbarkeit der Fußwege wird etwas positiver bewertet (vgl. Abb. 76).

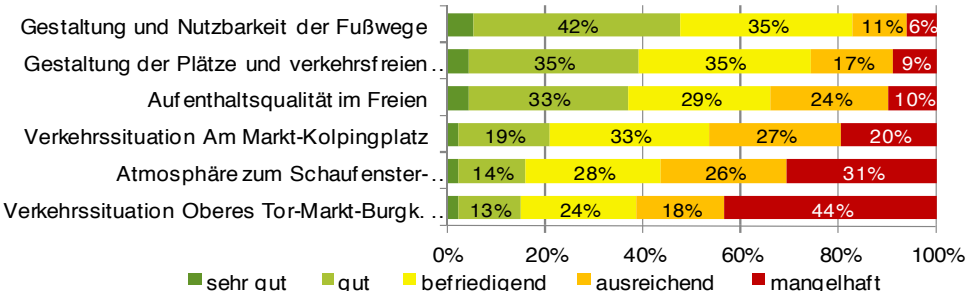


Abb. 76 Aufenthaltsqualität der Weismainer Innenstadt nach verschiedenen Kategorien,

GEO-PLA N2010

➔ Die kurzen Aufenthaltsdauern korrespondieren mit den eher verhaltenen Einschätzungen zur Attraktivität der Innenstadt. Um eine aus wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Erhöhung der Aufenthaltsdauern zu erreichen, sollte die Stadt Maßnahmen ergreifen, die eine wirksame Steigerung der Innenstadtattraktivität herbeiführen. Ansatzpunkte werden im Freizeitwert sowie beim Verkehr erkannt.

Gastronomisches Angebot

Das gastronomische Angebot wird von der Weismainer Bevölkerung je nach Kategorie unterschiedlich bewertet. (Straßen-)Cafés und Eisdielen schneiden am besten ab. Ebenfalls positiv wird das Angebot an Speisegaststätten gesehen. Mit dem Angebot an Biergärten und Kneipen waren die Befragten weniger zufrieden (vgl. Abb. 77).

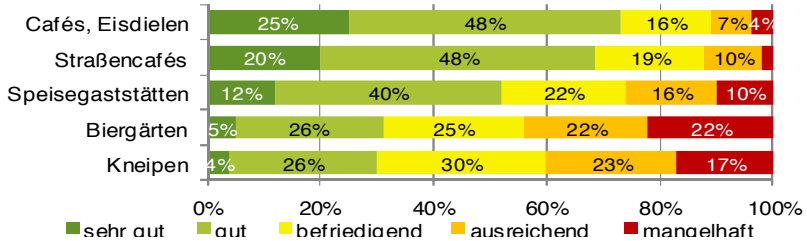


Abb. 77 Bewertung des Gastronomischen Angebots nach Betriebsarten, GEO-PLAN, 2010

Erreichbarkeit

Die Erreichbarkeit der Innenstadt wird insgesamt sowohl von der Umlandbevölkerung als auch den befragten Weismainer Bürgern eher positiv gesehen. Dabei wird das Parkangebot in der Innenstadt durchschnittlich bewertet, tendenziell negativ wird das Verkehrsaufkommen am Markt gesehen (vgl. Abb. 78).

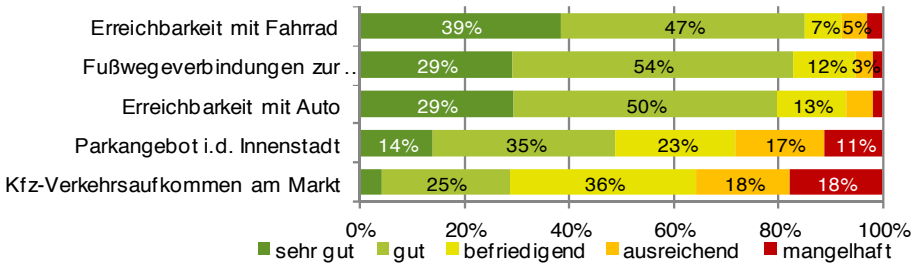


Abb. 78 Bewertung der Erreichbarkeit der Innenstadt (Haushalts- und Umlandbefragung),

GEO-PLAN 2010

Maßnahmenvorschläge

Insgesamt haben rd. 55% der befragten Weismainer ihren letzten Aufenthalt in der Innenstadt zumindest als „eher angenehm“ empfunden. Immerhin rd. 9% gaben an, einen „eher unangenehmen“ oder gar „unangenehmen“ Aufenthalt gehabt zu haben. Die am häufigsten genannten Gründe hierfür haben mit dem hohen Verkehrsaufkommen (rd. 29%), besonders auch durch LKW und der Parkplatzsituation (rd. 27%) in der Weismainer Innenstadt zu tun.

Dieses Stimmungsbild korreliert mit den genannten Vorschlägen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt. Rd. 26% derjenigen, die Verbesserungsvorschläge nannten, wünschen sich ein geringeres Verkehrsaufkommen und eine Entspannung der Parkplatzsituation. Jeweils rd. 13% wünschen sich mehr Vielfalt oder qualitative Verbesserungen im Einzelhandel bzw. in der Gastronomie. Immerhin rd. 5% würden eine Renovierung des Rathauses begrüßen.

Fazit zur Innenstadt

➔ In der Summe aller abgefragten Aspekte zeigt sich aus Sicht der eigenen und der Umlandbevölkerung ein indifferentes Bewertungsbild der Weismainer Innenstadt. Das historische Ambiente sowie der großzügige Marktplatz führen dazu, dass vor allem gestalterische Elemente eher positiv wahrgenommen werden. Defizite zeigen sich in punkto Funktionalität und Nutzbarkeit sowie in einer teils als störend empfundene Verkehrssituation.

9 Tourismus und Freizeit

9.1 Touristische Infrastruktur

Zur touristischen Charakterisierung der Stadt Weismain erfolgt eine Darstellung der touristischen Infrastruktur sowie ursprünglicher und abgeleiteter Angebotsstrukturen. Deren Qualität bestimmt weitgehend die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit einer touristischen Destination, ebenso wie den Freizeit- und Naherholungswert einer Gemeinde. Das in der Regel nicht veränderbare ursprüngliche Angebot (Natur und Kultur) bildet die Basis einer Region oder eines Ortes für die Entwicklung des touristischen Angebotes. Das ursprüngliche Angebot alleine ist für die touristische Entwicklung jedoch nicht ausreichend. Für eine ökonomische Nutzung des ursprünglichen Angebotes eines Raumes durch den Tourismus muss es durch das veränderbare abgeleitete Angebot (touristische Infrastruktur, Veranstaltungen etc.) erweitert und ergänzt werden. Das touristische Produkt, das letztlich angeboten wird, beruht dabei sowohl auf Komponenten des ursprünglichen als auch abgeleiteten Angebotes der jeweiligen Destination.

Ursprüngliches Angebot
Naturräumlich ist die Lage am nördlichen Rand der Fränkischen Schweiz bzw. südlichen Rand der Tourismusregion Oberes Maintal – Coburger Land (jetzt Obermain – Jura) ein großer Lagegunstfaktor der Stadt Weismain. Das Landschaftsbild der Region ist geprägt vom hügeligen Relief, markanten Felsformationen und einer kleinräumigen Kulturlandschaft.

Kulturell sind in der Region die zahlreichen Burgen und Schlösser von Bedeutung. Als Alleinstellungsmerkmal der Region sind sowohl die hohe Brauereidichte als auch die Osterbrunnen zu werten. Auf Weismainer Gebiet befinden sich zahlreiche naturräumliche (z.B. Kleinziegenfelder Tal) und kulturelle Sehenswürdigkeiten, von denen jedoch keine eine herausragende überörtliche Bedeutung besitzt.

Freizeit und Naherholungseinrichtungen
Das örtliche Angebot an Freizeit- und Naherholungseinrichtungen umfasst u.a. die nachfolgenden Bausteine, die als Besuchspunkte bzw. Besuchsanlässe gelten können (Auswahl ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- **Sehenswürdigkeiten**
  In Weismain befinden sich einige für Tourismus und Naherholung interessante Potenziale. Im Gebietskatalog der Tourismusregion Oberes Maintal – Coburger Land (jetzt Obermain – Jura) sind folgende Sehenswürdigkeiten benannt:

  - Gut erhaltene Stadtbefestigung
  - Historischer Stadtkern
  - Kirchen und Kapellen
  - NordJURA-Museum in Kastenhof
  - Zahlreiche Naturschönheiten

- **Freizeitinfrastruktur**
  Die Freizeitinfrastruktur am Ort umfasst Sportanlagen, Spielplätze, Wasserspielplätze mit Bademöglichkeiten und eine Kneippanlage. Diese Einrichtungen sind primär als Infrastruktur für die eigenen Bürger anzusehen, können aber auch mit touristischen Angeboten kombiniert werden. Dies gilt insbesondere für die (Wasser-) Spielplätze und die Kneippanlage, die beispielsweise als Rastpunkte für Radfahrer und Wanderer fungieren können.

- **Wegeinfrastruktur**

  – Wanderwege
    Weismain verfügt über ein Netz von mehreren Rundwanderwegen mit Streckenlängen zwischen sechs und 20 Kilometern. Damit ist das Angebot an Rundwegen gut ausdifferenziert und an die unterschiedlichen Bedürfnisse der Wanderer angepasst. Neben den Rundwanderwegen befinden sich in Weismain drei Lehrpfade, die vor allem ökologische Aspekte behandeln und kindergerecht konzipiert sind. Ein hohes touristisches Potenzial bietet der direkt durch Weismain laufende Frankenweg. Dieser Fernwanderweg ist mit dem Gütesiegel „Qualitätsweg wunderbares Deutschland“ zertifiziert. Insgesamt ist Weismain gut an die Wanderwege der Region angebunden.

  – Radwege
    Weismain ist an mehrere regionale Radwege angebunden, u.a. den Ziegenfeldertal-Radweg und die Obermain-Frankenwald-Tour. Weitere Radwanderwege verlaufen in unmittelbarer Nähe zu Weismain.

- **Veranstaltungsangebot**
  In Weismain finden über das gesamte Jahr hinweg kleinere, vor allem die eigene Bevölkerung ansprechende Veranstaltungen statt. Größere, an sich touristisch und überregional relevante Veranstaltungen gibt es derzeit kaum, jedoch böten sie ein ergänzendes touristisches Potenzial, dass entsprechend genutzt werden sollte.

- **Touristische Beschilderung / Leit- und Informationssysteme**
  Die Wanderwegweiser und sonstigen touristischen Hinweisschilder in Weismain sind uneinheitlich und teilweise lückenhaft. Zudem fehlen zum Teil gut lesbare Übersichtstafeln an Wanderparkplätzen, sowie ein innerstädtisches touristisches Leitsystem.

- **Touristische Angebote in der Umgebung / interkommunale Vernetzung**
  Durch ihre Lage zwischen zwei Tourismusregionen gibt es in der Umgebung der Stadt Weismain eine Vielzahl an touristischen Angeboten. Die Vernetzung mit den Potenzialen im Umfeld von Weismain bzw. innerhalb der beiden genannten Tourismusregionen stellt einen wichtigen Faktor dar, da Touristen in der Regel mobil sind und bei der Wahl ihrer Urlaubsdestination die Attraktivität einer Region im größeren räumlichen Zusammenhang bewerten. In gleichem Maße gilt dies für die örtliche Bevölkerung, die

sich im Rahmen ihrer Freizeitgestaltung ebenfalls deutlich über die Gemeindegrenzen hinaus bewegt.

Die touristischen Angebote in den Umlandgemeinden von Weismain bilden überwiegend die Leitthemen des Weismainer Tourismus ab (naturbezogener Aktiv- und Familienurlaub, kulturhistorische Angebote). Hinzu kommt der Wellness- und Kurtourismus als ein wichtiger Faktor in der Region. Das regionale Angebot wird im gemeinsamen Außenauftritt der Tourismusregion Oberes Maintal - Coburger Land (jetzt Obermain – Jura) vermarktet, sowohl im Internet als auch in Printmedien. Zudem existiert eine Arbeitsgemeinschaft zwischen Altenkunstadt, Burgkunstadt und Weismain, durch die eine gemeinsame touristische Vermarktung möglich ist. Obwohl Weismain noch im Naturpark Fränkische Schweiz liegt, wird es nicht aktiv über diese Tourismusregion vermarktet und beworben. Die gemeinsamen Werbemedien des Tourismusgebietes Oberes Maintal - Coburger Land (jetzt Obermain – Jura) bieten einen qualitativ hochwertigen, zeitgemäßen Überblick über die Potenziale der Region, ergänzt um Tourenvorschläge, etc.

9.2 Beherbergungsangebot

In Weismain gibt es sieben gewerbliche Beherbergungsbetriebe mit insgesamt 188 Betten. Nach einer Analyse des Gastgeberverzeichnisses verfügen alle Zimmer über Dusche und WC. Dem verfügbaren Bildmaterial nach zu urteilen, machen alle Anbieter einen gepflegten, den angegebenen Standards entsprechenden Eindruck. Zudem gibt es in Weismain fünf Privatanbieter von Gästebetten (insgesamt 22 Betten), zwölf Privatanbieter von Ferienwohnungen, davon eine auf dem Bauernhof (insgesamt 55 Betten) und einen Campingplatz. Die Gesamtzahl der Gästebetten liegt in Weismain damit bei 265 (vgl. Abb. 79).

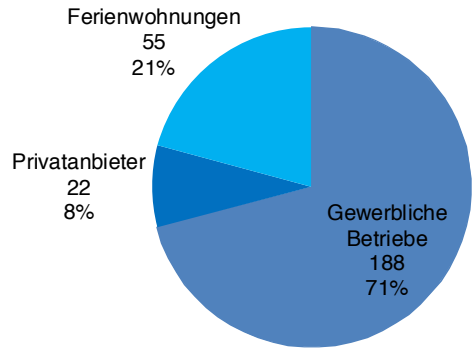


Abb. 79 Beherbergungsstruktur nach Betriebsgruppen und Gästebetten, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

- ➔ Bezüglich der Betriebsstrukturen ist das Angebot differenziert ausgebaut, bei der Anzahl der Gästebetten ist eine Dominanz der gewerblichen Betriebe zu erkennen.
- ➔ Die geringe Anzahl an privaten Gästebetten ist ein Indiz für das Fehlen einer traditionellen Verankerung des übernachtenden Tourismus in einem Ort.
- ➔ Bei den örtlichen Hotels mangelt es an Angeboten im gehobenen und höheren Segment, sowie zumeist an einer ausreichenden Anzahl an Betten, um beispielsweise größere Reisegruppen oder Busse aufzunehmen. Ebenso fehlen in Weismain zertifizierte oder ausgezeichnete Betriebe, die sich beispielsweise durch eine Zielgruppenorientierung für Wanderer oder Radfahrer empfehlen. Da der zertifizierte Fernwanderweg „Frankenweg“ direkt durch die Stadt verläuft, würde sich für die Beherbergungsbetriebe z.B. eine Zertifizierung „Qualitätsgastgeber Wanderbares Deutschland“ anbieten.
- ➔ Im Stadtteil Kleinziegenfeld befindet sich ein Campingplatz mit mehr als 120 Stellplätzen. Ein Internetauftritt mit Preisen und Fotos des Platzes existiert derzeit nicht, gegenwärtig ist es für Interessenten schwierig, sich im Internet über den Platz zu Informieren. Wohnmobilisten stehen neben dem Campingplatz vier weitere Stellplätze auf dem Gelände des städtischen Bauhofs zur Verfügung. Diese sind kostenlos und bieten wichtige Infrastruktur für Wohnmobilreisende, laden aber aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht zum längeren Verweilen ein.

9.3 Touristische Nachfrage

Gewerbliche Anbieter

Die dargestellten Werte beziehen sich auf gewerbliche Betriebe mit neun oder mehr Betten (ab 2012 mit mindestens 10 Betten). Es ist zu beachten, dass seit 2006 auch Übernachtungen auf Campingplätzen mit erhoben werden.

Bei den gewerblichen Anbietern schwankt die Anzahl der Gästeankünfte zwischen Werten von 9.140 (2002) und 7.200 (2009), ohne dass hierbei ein eindeutiger Trend zu erkennen ist. Die Statistik der Gästeübernachtungen lässt hingegen eine negative Entwicklung erkennen. Zwischen 2003 und 2008 sank die Zahl der Gästeübernachtungen stark von rd. 22.830 auf 14.640 (-36%). Dem Anstieg im Jahr 2010 folgte ein Abrutschen unter das Niveau von 2009. Im Berichtsjahr 2012 ist wiederum eine leichte Erholung zu erkennen (vgl. Abb. 80).

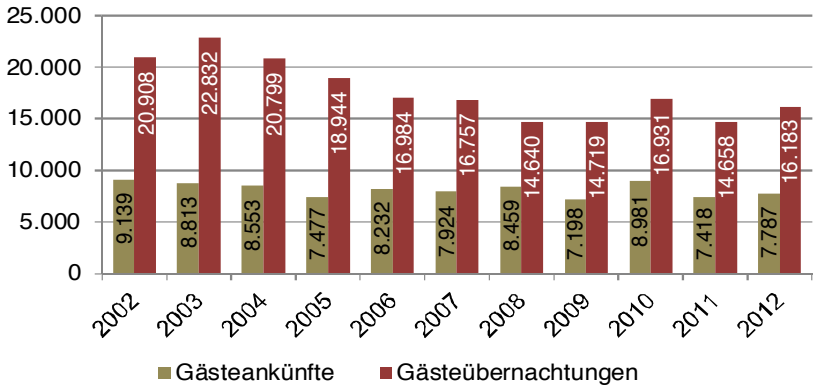


Abb. 80 Gästeankünfte und -übernachtungen (Betriebe > 8 Betten, ab 2012 > 9 Betten) Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Gemessen an der Tourismusintensität (Gästeübernachtungen pro tausend Einwohner) stellt Weismain im nördlichen Teil des Naturparks Fränkische Schweiz eines der touristischen Zentren dar. Der Landkreisschnitt lag 2010 bei 9.100 Übernachtungen / 1.000 EW. Diese hohe Zahl kommt vor allem durch die regionale Ausnahmestellung der Stadt Bad Staffelstein mit der Obermain Therme zustande, die 2010 über 44.000 Übernachtungen zählte. Trotz der im Vergleich zu verschiedenen Nachbargemeinden überdurchschnittlichen Tourismusintensität von Weismain ist diese im überregionalen Kontext als eher gering anzusehen (vgl. Abb. 81).

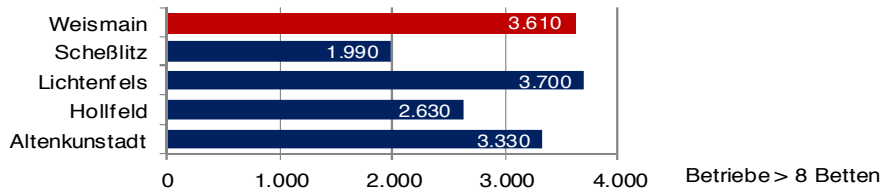


Abb. 81 Tourismusintensität von Weismain im Vergleich zu Nachbargemeinden (2010)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Im Jahresverlauf betrachtet, erstreckt sich die Tourismussaison in Weismain (bezogen auf Übernachtungsgäste) im Schwerpunkt von April bis Oktober, mit Spitzenwerten im Frühling sowie Spätsommer / Herbst. Zurückzuführen ist dies auf die touristische Angebotsstruktur in und um Weismain, die vor allem auf Aktivitäten wie etwa Wandern und Radfahren ausgelegt ist (vgl. Abb. 82).

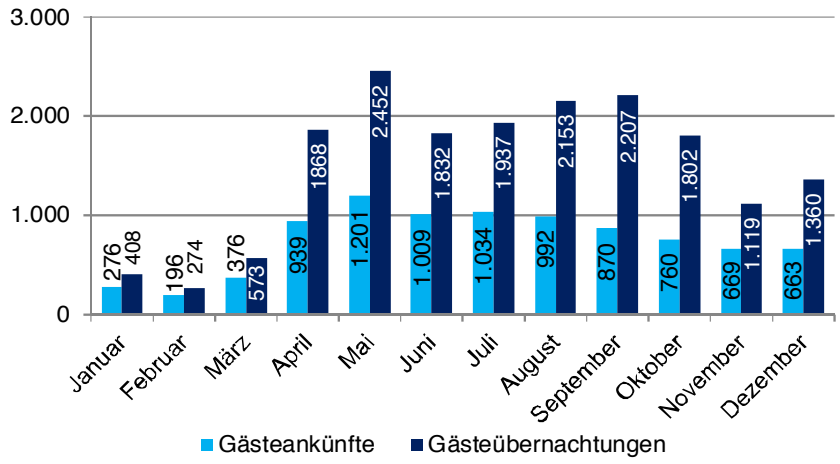


Abb. 82 Gästeankünfte / -übernachtungen im Jahresverlauf (2010; Betriebe > 8 Betten)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste in Weismain lag 2010 bei 1,9 Tagen. Dies ist selbst auf regionaler Ebene ein unterdurchschnittlicher Wert (vgl. Abb. 83).

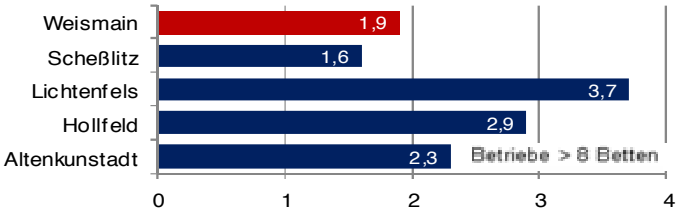


Abb. 83 Durchschnittliche Aufenthaltsdauer im Vergleich zu Nachbargemeinden in Tagen
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die durchschnittliche Auslastung der Beherbergungsbetriebe erreichte zwischen 2001 und 2010 Werte zwischen 17,3% (2009) und 24,9% (2003). In der Regel rechnet man im gewerblichen Beherbergungssektor mit einer Rentabilitätsschwelle bei einer Auslastung von 40% im Jahresmittel.

Private Anbieter

Auch bei den privaten Anbietern in Weismain zeigt sich zwischen 2002 und 2010 ein wechselhaftes Bild in Bezug auf Gästeankünfte und -übernachtungen. Zwischen den Jahren 2008 und 2010 lässt sich ein positiver Trend in beiden Kategorien erkennen (vgl. Abb. 84). Die relativ lange Aufenthaltsdauer der Gäste von durchschnittlich 5,5 Tagen (2010) ist typisch für ein von Ferienwohnungen geprägtes Angebot auf dem Sektor der Privatunterkünfte.

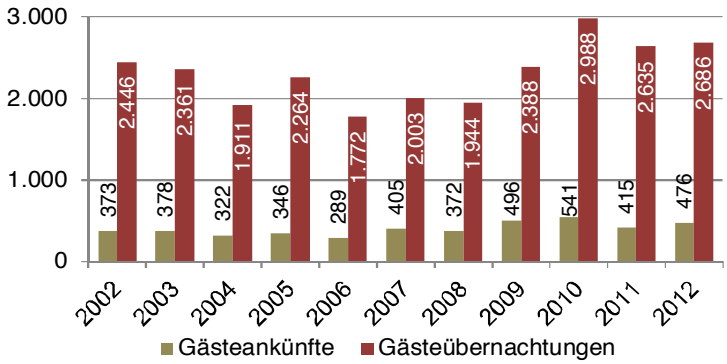


Abb. 84 Gästeankünfte und -übernachtungen (Betriebe < 9 Betten, ab 2012 < 10 Betten) Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

9.4 Touristische Vermarktung

Prospektanalyse
Die Lieferung der bei der Stadt per E-Mail angeforderten Prospekte erfolgte innerhalb von wenigen Tagen. In dem umfangreichen Paket (knapp 800 Gramm) finden sich viele Informationen zu Natur, Kultur, Veranstaltungen, Wander- und Radwegen, Wellnessangeboten, sowie Sehenswürdigkeiten der Tourismusregion Oberes Maintal - Coburger Land (jetzt Obermain – Jura). Zu Weismain selbst wurde ein Flyer zum Stadthistorischen Rundgang, ein Gastgeberverzeichnis und eine gemeinsame Broschüre mit Altenkunstadt und Burgkunstadt mitgeschickt.

Insgesamt sind die Leitthemen des regional vernetzten Außenauftritts vor allem die entspannte Aktivität in schöner Kulturlandschaft, sowie Kultur- und Wellnesstourismus. Weismain ist zwar Bestandteil des professionell wirkenden Gesamtauftritts der Region Oberes Maintal - Coburger Land (jetzt Obermain – Jura), profiliert sich aber innerhalb dessen wenig als Tourismusstandort. Die örtlichen Impulsgeber (z.B. Frankenweg) kommen in der Zusammenschau der Printmedien nicht deutlich zum Ausdruck.

Analyse der touristischen Internetpräsenz
Auf der Internetpräsenz der Stadt Weismain (stadt-weismain.de) finden sich in der Rubrik „Tourismus“ Informationen zu Gastronomie und Unterkünften. Diese sind übersichtlich gegliedert und bieten ausreichend Information zu den dargestellten Beherbergungsbetrieben.

Weitere touristisch relevante Informationen befinden sich unter „Weismain Entdecken“. Unter dem Reiter „Herrliches Wandern“ finden sich Beschreibungen zu acht verschiedenen Rundwanderwegen. Wünschenswert wäre dabei der Hinweis auf die entsprechenden Wanderwegmarkierungen und eine Übersichtskarte mit Routenverlauf der jeweiligen Wege. Der Aufbau der Internetseite sowie die darauf enthaltenen Informationen sind nicht immer logisch und sinnvoll gegliedert, es würde sich beispielsweise anbieten sämtliche tourismusrelevanten Informationen auch unter den Reiter „Tourismus“ anzubieten. Außerdem sollten Informationen zu Kernthemen wie Rad- und Wanderwegen möglichst direkt abrufbar sein.

Eine Vernetzung des kommunalen Internetauftritts mit den übergeordneten touristischen Organisationseinheiten fehlt derzeit, umgekehrt gibt es einen Link von der Seite der Tourismusregion Oberes Maintal - Coburger Land (jetzt Obermain – Jura) auf den Weismainer Internetauftritt. Die touristisch wertvolle Auszeichnung des staatlich anerkannten Erholungsortes ist auf der Internetseite nur sehr versteckt präsentiert.

10. Bildung, Gesundheit, Soziales

10.1 Bildung und Betreuung

Kindertageseinrichtungen

Die Stadt Weismain verfügt über insgesamt sechs Kindertageseinrichtungen. Die Einrichtungen sind im Einzelnen:

- Katholischer Kindergarten St. Anna
- Kindertagesstätte „Kinderzeit“
- Schulkinderhort Weismain
- Städtischer Kindergarten Arnstein
- Katholischer Kindergarten Modschiedel
- Kindergarten St. Josef

Zum letzten verfügbaren Berichtzeitpunkt (01.03.2013) wurden in den Einrichtungen insgesamt 232 Kinder betreut, dies entspricht exakt der Anzahl genehmigter Kinderbetreuungsplätze. Im Zeitraum zwischen 2007 und 2013 hat sich sowohl die Zahl der genehmigten Plätze als auch die Anzahl betreuter Kinder erhöht (vgl. Abb. 85).

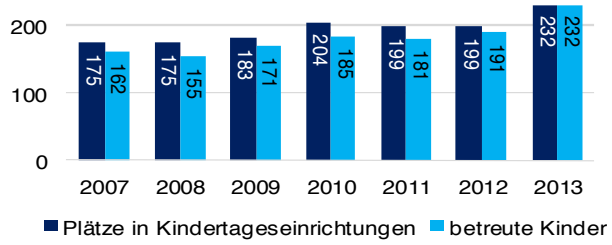


Abb. 85 Plätze und betreute Kinder in Kindertageseinrichtungen, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

➔ Folgt die zukünftige Entwicklung dem aktuellen Trend, dann ist ein Ausbau der vorhandenen Betreuungskapazitäten anzustreben.

Schulen

In Weismain gibt es eine Grundschule, weiterführende Schulen sind in den Nachbargemeinden Altenkunstadt und Burgkunstadt zu finden. In der Dekade zwischen den Schuljahren 2003/04 und 2012/13 sank die Anzahl der Schüler in Weismain von 211 auf 162 (-23,2%), während die Anzahl der Lehrkräfte lediglich von zehn auf neun reduziert wurde. Diese Entwicklung folgt dem allgemeinen Trend, die Verluste für die Grundschule Weismain sind mit einer sinkenden Kinderzahl sowie einem steigenden Anteil von Übertritten in weiterführende Schulen zu erklären (vgl. Abb. 86)

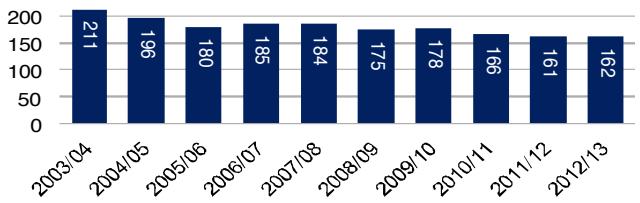


Abb. 86 Entwicklung der Schülerzahlen zwischen 2003/04 und 2012/13, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung.

10.2 Gesundheit und Einrichtungen für ältere Menschen

Ärzte und Gesundheit

Die gesundheitsspezifische Infrastruktur von Weismain besteht aus zwei Arztpraxen für Allgemeinmedizin, zwei zahnmedizinischen Praxen, zwei Apotheken und einer veterinärmedizinischen Einrichtung. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Heilpraktiker sowie zwei Massage- und zwei Physiotherapiepraxen.

Pflegeheim und Pflegedienste für Senioren

Die Stadt Weismain ist Standort eines Pflegeheims für Senioren. Das Heim verfügt über 72 mögliche Pflegeplätze. Die Zahl der Heimbewohner war im Zeitraum zwischen 2001 und 2010 rückläufig, sie sank von 72 betreuten Personen im Jahr 2000 um 30,6% auf 50 im Jahr 2010. Auch ambulante Pflegedienste und Fahrdienste können in Weismain in Anspruch genommen werden.

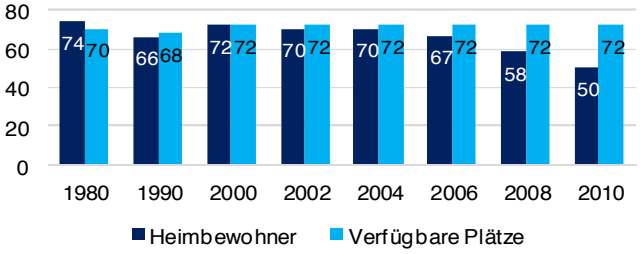


Abb. 87 Pflegeheimbewohner und verfügbare Plätze in Weismain, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

C. STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

Die Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen für die Stadt Weismain basiert auf den Ergebnissen von umfangreichen Grundlagenerhebungen und Analysen. Aus den Stärken und Schwächen ergeben sich mehrere Handlungsfelder für die künftige Entwicklung der Stadt Weismain, wobei die Stärken besonders auf vorhandene oder entwickelbare Potenziale, die Schwächen auf mögliche Handlungsbedarfe hinweisen

Die folgende Aufstellung spiegelt noch keine Prioritäten wieder. Die Priorisierung erfolgt später in der Skizzierung des Leitbildes.

1 Demographie

Tab. 34 Demografie, Stärken und Schwächen

1. Demographie	
Stärken	**Schwächen**
➜ Durchschnittsalter leicht unter dem Landkreisschnitt	↯ deutlicher Rückgang der Bevölkerung
➜ Die positive Wanderungsbilanz bei der Altersgruppe über 65 Jahre zeigt eine Attraktivität als Alterswohnsitz an	↯ negative natürliche Bevölkerungssaldo
	↯ instabile Wanderungssalden mit eher negativem Trend
	↯ Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen

2 Städtebau, Siedlungsentwicklung, Bauland, Infrastruktur

Tab. 35 Städtebau, Stärken und Schwächen

2. Städtebau, Siedlungsentwicklung, Bauland, Infrastruktur	
Stärken	**Schwächen**
➜ wertvolle historische Bauten des 16.Jh., wie der Rundturm im Norden (1517), das Rathaus (1543), der Rolandsbrunnen (1575), das alte Amtsgerichtgebäude (1590), einige Bürgerhäuser (1590)	↯ aus dem 14Jh. sind nur Stadtmauer und Kirchturmfundamente vorhanden, zwei Brände im 15 Jh. haben weite Teile der Stadt vernichtet
➜ 1945 Einwohnerzugang, wirtschaftlicher Aufschwung, mehr Wohnbedarf, Errichtung mehrerer Wohnhäuser	↯ im 19. Jh. wurden bedeutende Bauten abgerissen, wie der östliche Grabenturm, der Schwedenturm, das mittlere Tor, der Untere Torturm, dies hat zum Gestaltsverlust der Stadt beigetragen
➜ naturräumliche Lage an der Grenze des "Obermainischen Hügellandes" zur "nördlichen Frankenalb"	↯ Stagnation und Rückgang im 19 Jh., durch Verlust der Stellung als Amtsstadt und Schließung des Weismainer Finanzamtes
	↯ liegt nicht direkt an einer überregionalen Entwicklungsachse
	↯ nächstgelegene Bahnstation befindet sich in Burgkunstadt / Altenkunstadt
	↯ wenige Anschlüsse des ÖPNV

3 Wohnungsbestand, Leerstände

Tab. 36 Wohnungsbestand, Stärken und Schwächen

3 Wohnungsbestand, Leerstände	
Stärken	**Schwächen**
➜ leerstehende, ungenutzte Gebäude können für Wohnen nutzbar gemacht werden	↯ Entvölkerungstrends im Stadtkern, Abwanderungstendenz in Neubaugebiete
➜ nicht bzw. wenig benutzte Nebengebäude und Scheunen können im Zuge einer Neuordnung einer anderen Nutzung zugeführt werden. (z.B. Scheunen als Quartiersgaragen) oder für neue Freiflächen und Zugangsmöglichkeiten genutzt werden	↯ überalterte Wohnungen müssen saniert bzw. modernisiert werden (Sanierungsstau)
➜ ungestalte Garagen und Nebengebäude können im Zuge der Mauerfreilegung an andere Standorte verlegt werden	↯ Wohn- und Arbeitsbedingungen verbesserungswürdig
	↯ schlechte Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse
	↯ bauliche, technische, konstruktive und funktionelle Mängel

4 Verkehr

Tab. 37 Verkehr Stärken und Schwächen

4. Verkehr	
Stärken	**Schwächen**
➜ objektiv geringe Verkehrsmenge in der Innenstadt	↯ Engstellen am Oberen Tor sowie an der Kreuzung Burgkunstadter Straße / Am Markt stören den Verkehrsfluss
➜ quantitativ gutes Parkplatzangebot in der Innenstadt, geringe Parksuchdauern	↯ negative Bewertung des Verkehrsaufkommens am Markt

5 Wirtschaft

Tab. 38 Wirtschaft, Stärken und Schwächen

5. Wirtschaft	
Stärken	**Schwächen**
➜ steigende Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer sowohl am Wohn- als auch am Arbeitsort	↯ negatives Pendlersaldo
➜ Anstieg an Arbeitsplätzen in den letzten Jahren, vor allem im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr	
➜ gute Erreichbarkeit der Gewerbegebiete	

6 Einzelhandel und Versorgung

Tab. 39 Einzelhandel und Versorgung, Stärken und Schwächen

6. Einzelhandel und Versorgung	
Stärken	**Schwächen**
➔ Breit gefächertes Warenangebot in der Innenstadt	↯ geringe Verkaufsfläche pro Einwohner
➔ verhältnismäßig geringe Leerstandsquote in der Innenstadt	↯ Innenstadt bildet funktional durchmischten Standort mit geringer Nutzungsdichte aus
➔ vergleichsweise hohe Zufriedenheit mit dem Parkplatzangebot in der Innenstadt	↯ Unzufriedenheit der Bürger mit mittäglichen Geschäftsschließungen
➔ Bereitschaft des Einzelhandels sich hinsichtlich Marktauftritt und Warenangebot neuen Anforderungen anzupassen	↯ mangelnde flächenhafte wohnstandortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs
➔ Interesse des Einzelhandels an Kooperationen zur Förderung des Einzelhandelsstandortes	↯ geringe Einkaufshäufigkeit der Umlandbevölkerung in Weismain
➔ positive Einschätzung der Erreichbarkeit der Innenstadt	↯ insgesamt eher geringes Warenangebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
	↯ geringes Interesse am Monatsmarkt
	↯ zwar grundsätzlich positive Stimmung gegenüber dem Monatsmarkt, aber kritische Betrachtung der Umsetzung (uninteressantes Warenangebot)
	↯ kritische eigene Einschätzung des Einzelhandels bezüglich seiner wirtschaftlichen Situation und Umsatzbildung
	↯ negative Einschätzung der Aufenthaltsqualität und des Freizeitwertes der Innenstadt

7 Tourismus und Freizeit

Tab. 40 Tourismus und Freizeit Stärken und Schwächen

7. Tourismus und Freizeit	
Stärken	**Schwächen**
➜ differenziertes Angebot an Beherbergungsbetrieben	↯ geringe durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste
➜ naturräumlich attraktives Umfeld	↯ keine Beherbergungsbetriebe im gehobenen oder höheren Segment
➜ räumliche Nähe zu zwei Tourismusregionen (Fränkische Schweiz und Oberes Maintal - Coburger Land, jetzt Obermain - Jura)	↯ unzureichende Anzahl an Betten für größere Reisegruppen
➜ Brauereien und Osterbrunnen als Alleinstellungsmerkmale der Region	↯ keine zielgruppenspezifisch zertifizierten Betriebe
➜ ausdifferenziertes, attraktives Wanderwegenetz	↯ teilweise mangelhafte Beschilderung der Wanderwege
➜ gute Anbindung an regionale Radwege	↯ fehlen eines innerstädtischen touristischen Leitsystems
	↯ negativer Trend bei den Gästeübernachtungen
	↯ geringe durchschnittliche Auslastung
	↯ geringe Profilierung als Tourismusstandort innerhalb der anliegenden Tourismusregion Oberes Maintal – Coburger Land (jetzt Obermain – Jura)

D. LEITBILD, LEITSÄTZE UND ZIELE

Basierend auf den Ergebnissen der fachlichen Analysen sowie den Einschätzungen der im Rahmen des Beteiligungsprozesses eingebundenen Akteure und Bürger lässt sich ein integriertes Leitbild skizzieren, aus dem sich die Ziele für die zukünftige Entwicklung der Stadt Weismain ableiten lassen. Ausgehend von den Zielvorstellungen werden die Handlungsfelder benannt, in denen dann entsprechende Maßnahmen formuliert werden, die zur Erreichung der Ziele notwendig sind.

1 Entwicklungsleitbild der Stadt Weismain

Die Stadt Weismain versteht sich als Partner in der interkommunalen Zusammenarbeit der umliegenden Städte, Märkte und Gemeinden. Sie bietet ihren Bürgerinnen und Bürgern vielfältige und umfassend gegliederte Versorgungs-, Bildungs- und Freizeitangebote. Überregional bekannte Leitbetriebe sind die gewerblichen Botschafter.

Weismain bemüht sich aktiv um eine gemeinsam getragene Standortentwicklung und um ein gemeinsames Standortmarketing im regionalen Verbund.

Im Mittelpunkt der gewerblichen Entwicklung Weismains steht die Pflege und Förderung des ansässigen Gewerbes. Wohnen im eigenen Haus für junge Familien, kurze Wege zur Arbeit, hochwertige Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche, naturbezogene, erlebnisreiche Freizeitangebote sowie die Versorgungsangebote sollen Pendler zu Bürgern der Stadt machen.

Die Förderung von Ausflugsverkehr und Tourismus ist ein vorrangiges Ziel der Stadt Weismain. Das naturräumliche Potenzial, die Lage zwischen attraktiven Ausflugszielen sowie die hohe städtebauliche Qualität der Stadt sind die Grundlagen zur Förderung der touristischen Wertschöpfung. Die Neuordnung des Verkehrs schafft eine lebenswerte fränkische Kleinstadt mit einer attraktiven Ortsmitte.

Aus dem Leitbild der Stadt kann für jedes der sechs Handlungsfelder des ISEK ein Leitsatz abgeleitet werden, der das Leitbild fachlich konkretisiert und somit den Handlungsrahmen für die darauf gründenden Projekte absteckt.

2 Handlungsfelder und Ziele

Aus der Standortanalyse wurden im Beteiligungsverfahren gemeinsam mit den Akteuren aus der Bürgerschaft und den Gewerbetreibenden in einer Lenkungsgruppe nachfolgende Handlungsfelder für die Stadtentwicklung abgeleitet:

- **Handlungsfeld A** **„Städtebau und Aufenthaltsqualität“**
- **Handlungsfeld B** **„Verkehr“**
- **Handlungsfeld C** **„Gewerbliche Entwicklung“**
- **Handlungsfeld D** **„Einkaufen und Versorgen“**
- **Handlungsfeld E** **„Tourismus, Freizeit und Naherholung“**
- **Handlungsfeld F** **„Jugend, Familien und Senioren“**

Im Folgenden werden die Handlungsfelder mit den ihnen zugeordneten Leitsätzen und Entwicklungszielen dargestellt. Die Leitsätze für das jeweilige Handlungsfeld ergeben sich aus dem Gesamtleitbild. Im Rahmen der Handlungsfelder wurden gemeinsam mit den Akteuren 11 Projekte entwickelt, in der Lenkungsgruppe erörtert, diskutiert und abgestimmt und gemeinsam um Maßnahmen aus fachplanerischer Sicht ergänzt. Die Projektinhalte werden im nachfolgenden Kapitel beschrieben.

2.1 Städtebau und Aufenthaltsqualität

Handlungsfeld A: STÄDTEBAU und AUFENTHALTSQUALITÄT

Leitsatz

Der Stadt Weismain gelingt es, die hohen städtebaulichen und historischen Qualitäten der Innenstadt in Wert zu setzen und durch eine qualitative Gestaltung des öffentlichen Raumes ein vitales Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität für Bürger und Besucher der Stadt zu schaffen. Durch die maßvolle Begrünung und Einbindung des Themas Wasser im Stadtbild werden städtebauliche Dominanten betont und gleichzeitig ein Brückenschlag zum reizvollen naturräumlichen Umfeld der Stadt hergestellt. Stadtbildprägende Leerstände können durch kreative Nutzungs- und Gestaltungskonzepte neuen Nutzungen zugeführt werden, die durch ihre frequenzstiftende Wirkung zusätzliches Leben in die Innenstadt bringen.

Ziele	
A.1	Steigerung der Gestaltungsqualität der Weismainer Innenstadt durch mehr Begrünung
A.2	Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Neugestaltung des Marktplatzes
A.3	Belebung bzw. Wiedernutzung leerstehende und sanierungsbedürftiger Gebäude, v.a. in der Innenstadt
A.4	Verbesserung der Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten des Kastenhofs mit Umfeld
A.5	Verbesserung der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Rückbereiche (Gärten und Höfe)
A.6	Sanierung und Inwertsetzung von Stadtmauer und Stadtgraben in Verbindung mit der Schaffung innenstadtnaher Freizeitbereiche
A.7	Positionierung des Themas Wasser im Stadtbild
A.8	Erarbeitung von Gestaltungsempfehlungen für Neubauten (Baulücken etc.)
A9	Sanierung Stadtmauer

2.2 Verkehr in der Innenstadt

Handlungsfeld B: VERKEHR IN DER INNENSTADT

Leitsatz
Nach der Verlegung der Ortsdurchfahrt gelingt es, die Weismainer Innenstadt, bei nach wie vor guter Erreichbarkeit, vom Durchgangs- und Schwerlastverkehr zu entlasten. Das geringere Verkehrsaufkommen lässt eine gestalterische Aufwertung des Marktplatzes zu, wodurch eine deutliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität erreicht wird. Durch die Umgestaltung der Innenstadt kann der ruhende Verkehr neu geordnet und verträglicher untergebracht werden. So ist das Stadtbild durch seine fußgänger- und radfahrerfreundliche Gestaltung geprägt. Durch den Ausbau des örtlichen und überörtlichen Nahverkehrs wird die Erreichbarkeit der Stadt verbessert.

Ziele	
B.1	Verkehrsberuhigung des Stadtkerns durch Schaffung einer Entlastungsstraße für den Durchgangs- und Schwerlastverkehr / Verlegung der Ortsdurchfahrt
B.2	Gestalterische Aufwertung der Innenstadt in Verbindung mit einer Verbesserung der Nutzbarkeit für den nicht motorisierten Verkehr
B.3	Verbesserung und Ordnung des Ruhenden Verkehrs in und im Umfeld der Weismainer Innenstadt
B.4	Verbesserung der ÖPNV-Anbindung an die umliegenden Kommunen
B5	Erneuerung der kommunalen Infrastruktur, Ver- und Entsorgungsleitungen als Vorbereitung der Neugestaltung von Straßen, Wege und Plätze

2.3 Gewerbliche Entwicklung

Handlungsfeld C: GEWERBLICHE ENTWICKLUNG

Leitsatz
Die Stadt Weismain zeigt eine stabile, vorwiegend kleinteilig strukturierte gewerbliche Struktur, deren Förderung und Erhalt im Vordergrund der lokalen Wirtschaftsförderung stehen. Die ansässigen Gewerbebetriebe betreiben aktive Standortwerbung für ihre Stadt. Ihr Engagement für den Standort unterstützt und ergänzt die Wirtschaftsförderung der Stadt.

Der Stadt Weismain gelingt es auf diesem Weg, ein weit überregionales positives Standortmarketing zu betreiben und Neugierde auf die Stadt, ihre Gastronomie und die touristischen Potenziale zu wecken. Durch die Anbindung der Gewerbebetriebe an die Innenstadt wird ein Beitrag zur Belebung dieser geleistet.

Als Wohnort der kurzen Wege in einer landschaftlich reizvollen Lage, mit vielfältigem Arbeitsplatzangebot, mit kostengünstigem Wohnbauland, mit hervorragend ausgebautem Versorgungs-, Bildungs- und Betreuungsangebot gelingt es, gerade junge Familien als Neubürger für Weismain zu begeistern.

Ziele	
C.1	Nachhaltiger Umgang mit Entwicklungsflächen durch gezielte Förderung der Innenentwicklung
C.2	Profilierung der Stadt Weismain als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort durch offensives Außen- und Binnenmarketing
C.3	Verbesserung der Attraktivität für Fach- und Arbeitskräfte zur Stärkung der ansässigen Betriebe
C.4	Institutionalisierung eines kreativen Austauschs zur Lösung standortspezifischer Entwicklungsfragen (Kreativwerkstatt)
C.5	„Funktionale Arbeitsteilung“: Innenstadt – Erhalt des kleinstädtischen Flairs / Schaffung von attraktiven Gewerbegebieten für die gewerbliche Entwicklung

2.4 Einkaufen und Versorgen

Handlungsfeld D: EINKAUFEN UND VERSORGEN

Leitsatz

In enger Kooperation mit der lokalen Unternehmerschaft gelingt es, die Einzelhandelsfunktion der Weismainer Innenstadt sowohl im Bestand als auch durch regelmäßige Märkte und gemeinsame Veranstaltungen zu stärken und auszubauen. Die historische Stadtgestalt mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität bildet den ansprechenden Rahmen einer lebendigen Stadtmitte, die auch von den Bürgern der Ortsteile und Nachbargemeinden gerne besucht wird. Einzelhandel und Gastronomie fördern eine hohe Besucherfrequenz. Für leerstehende oder zwischen genutzte Geschäfte gelingt es schnell neue, attraktive Nutzungen zu finden. Kundeninformations- und Leitsysteme erleichtern Bürgern und Touristen die Orientierung und stellen eine Vernetzung der Weismainer Innenstadt mit ihrem Umfeld her.

Ziele	
D.1	Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt
D.2	Stärkung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt
D.3	Steigerung der Attraktivität der Märkte und Veranstaltungen in der Innenstadt (Etablierung eines Arbeitskreises „Innenstadt“)
D.4	Förderung und Nutzung der touristischen Potenziale
D.5	Behebung der Leerstandsproblematik in der Innenstadt durch die Findung von Zwischen- und Nachnutzungen für leerstehende Ladenlokale

2.5 Tourismus, Freizeit und Naherholung

Handlungsfeld E: TOURISMUS FREIZEIT UND NAHERHOLUNG

Leitsatz
Die Stadt Weismain ist ein regional vernetzter Tourismusort und Bindeglied zwischen Fränkischer Schweiz und Obermainregion. Als Tor zur Fränkischen Schweiz mit besonderem städtebaulichem und historischem Ambiente in einem vielfältig gegliederten Natur- und Kulturraum sowie attraktiven Ausflugszielen in der Region, gelingt es der Stadt, sich als Ausflugs- und Urlaubsziel für Wanderer, Radwanderer, Kletterer und naturorientierte Erholungssuchende zu positionieren. Die Gastronomie wirkt durch regionale Spezialitäten sowie gemütliche Biergärten und Straßencafés über die Stadt hinaus anziehend. Auch Familien mit Kindern werden durch geeignete Beherbergungsangebote, z.B. Camping, Urlaub auf dem Bauernhof und Ferienwohnungen besonders angesprochen.

Ein modernes, zielgruppenorientiertes Marketing präsentiert Weismain als familien-orientierten Ausflugs- und Urlaubsort und bewirkt eine positive Entwicklung der touristischen Nachfrage und Wertschöpfung.

Ziele	
E.1	Herausarbeitung eines klaren touristischen Angebotsprofils
E.2	Zielgruppenorientierte Vermarktung der touristischen Potenziale im regionalen Verbund - Definition von Kernzielgruppen
E.3	Verbesserung der ÖPNV-Anbindung zur Steigerung der Erreichbarkeit v.a. für den Freizeit- und Naherholungsverkehr
E.4	Zielgruppenorientierter und qualifizierter Ausbau des gastronomischen Angebotes
E.5	Ausbau und Förderung des Beherbergungsangebotes
E.6	Qualitativer Ausbau und Beschilderung des lokalen Rad- und Wanderwegenetzes
E.7	Aktive Förderung einer touristischen Bewusstseinsbildung

2.6 Jugend, Familien und Senioren

Handlungsfeld F: JUGEND, FAMILIEN UND SENIOREN

Leitsatz
Die Bedeutung der Kinder und Jugendlichen für die zukünftige Stadtentwicklung wurde, vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklungen, von der Stadt Weismain frühzeitig erkannt. Durch die enge Einbindung in die Entwicklung eines ansprechenden Freizeitangebotes für Kinder und Jugendliche kann deren Identifikation mit der Stadt Weismain und die Heimatverbundenheit gestärkt werden. Die Belange der älteren Bevölkerung werden durch den nachfrage- und altersgerechten Ausbau der Infrastruktur sowie von Wohn-, Pflege-, Betreuungs- und Mobilitätsangeboten in der Stadtentwicklung berücksichtigt.

Ziele	
F.1	Einbindung der Jugendlichen in den Stadtentwicklungsprozess
F.2	Förderung des örtlichen Vereinslebens
F.3	Verbesserung der innerörtlichen Vernetzung und Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen für Senioren

E. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN UND ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

Im Städtebaulichen Rahmenplan (vgl. Abb. 88) wird das Ergebnis der umfangreichen städtebaulichen Untersuchung und Analyse zur Stadtkernsanierung zusammenfassend dargestellt. Er dient als Diskussionsgrundlage und Grundlagenplan für alle weiteren Überlegungen und Planungen, wie , Machbarkeitsstudien, Planungswettbewerbe, Bebauungspläne, Straßenplanungen, Freiflächenplanungen, Baugesuche für Sanierungen und Neubauten etc. sowie Grunderwerb, Bodenordnung etc., in diesem Bereich. Mit Hilfe des parzellenscharfen Gesamtplanes können Änderungen in Teilbereichen in den Gesamtzusammenhang gestellt, diskutiert, beurteilt und in Abhängigkeit erkannt werden.

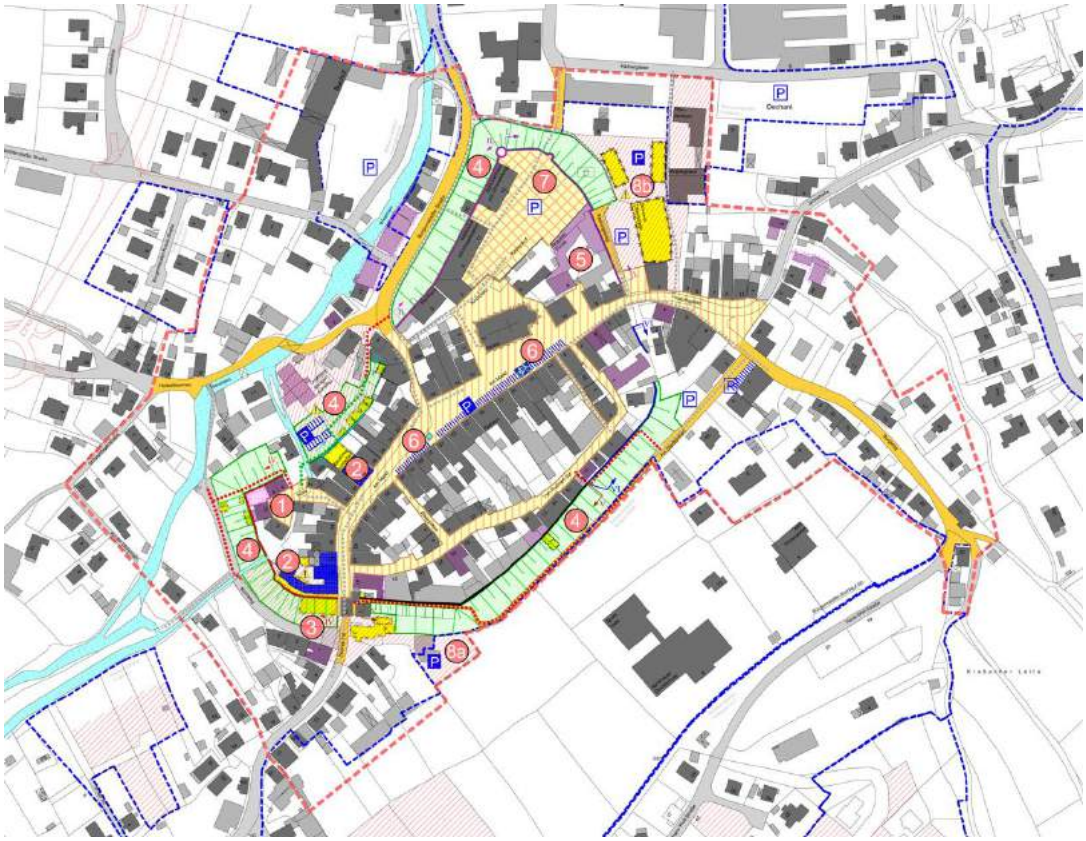


Abb. 88 Plan 460-09 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen, lauer&lebok Stand 2016

Bei den städtebaulichen Untersuchungen und bisherigen Analysen zur Stadtkernsanierung zeichnen sich bestimmte Sanierungsschwerpunkte ab. Zu diesen Sanierungsschwerpunkten zählen vorrangig nachfolgende erste Maßnahmen, Projekte und Entwicklungsflächen:

- 1. Kunsthandwerk, Handwerkerhof im Bereich Hölle
- 2. Wohnen an der Stadtmauer
- 3. Freilegung Mauergraben
- 4. Rundgang Stadtmauer
- 4a Sanierung Stadtmauer
- 5. Reaktivierung ehem. Brauerei Fuchs
- 6. Gestaltung Markt und Umfeld
- 7. Gestaltung Kastenhof und Umfeld
- 8a. Ersatzparkplatz Oberes Tor
- 8b. Ersatzparkplatz ehem. Brauerei Obendorfer
- 9 Flächenmanagement
- 10 Stadthalle
- 11 Interkommunale Kooperation mit Nachbargemeinden

1 Kunsthandwerk, Handwerkerhof im Bereich Hölle

Das ehemalige Handwerkerviertel Hölle stellt eine sehr frühe Stadterweiterung dar. Hier standen ein Kommunbrauhaus und die Biebermühle, von denen jedoch nichts mehr erhalten ist. Rund um den kleinen Platz übten Färber und Gerber ihr Handwerk aus.

Der durch die Stadt verlegte, von der Weismain abgezweigte Mühlkanal war ehemals die Grenze zu „Alt Weismain“. Heute ist der Bachlauf größtenteils überbaut bzw. abgedeckt. Unter dem Haus Hölle 2, das im Jahr 2001 den Baupreis „Goldener Ammonit“ des Landkreises Lichtenfels gewonnen hat, fließt der Mühlbach hindurch.

Die Gebäude Hölle Nr. 6 und 8, Fl.Nr. 49/50,51 sind im Kern mit die ältesten Gebäude Weismains und stehen unter Denkmalschutz. Derzeit ist das ehemalige Gerberhaus dem Verfall preisgegeben. Das Doppelhaus ist stark sanierungsbedürftig und benötigt dringend ein neues Nutzungskonzept. Der kleine durch die Gebäudestellung gebildete Platz dient heute vornehmlich als Abstellplatz. Der einzig noch erhaltene ca. 7m lange Wehrgang auf der Stadtmauer ist nicht mehr begehbar und stark sanierungsbedürftig. Die teilweise baufällige Stadtmauer konnte 2015 durch Eigeninitiative, mit Unterstützung der Stadtverwaltung, des Städtischen Bauhof und einer Firma in Teilbereichen repariert werden.

Abgeleitet aus den Voruntersuchungen und den Diskussionen in den Workshops wird im Rahmenplan des städtischen Entwicklungskonzepts ISEK als Projekt im Bereich Hölle die Realisierung eines Handwerker- bzw. Kunsthandwerkerhof vorgeschlagen. (vgl. Abb. 89)

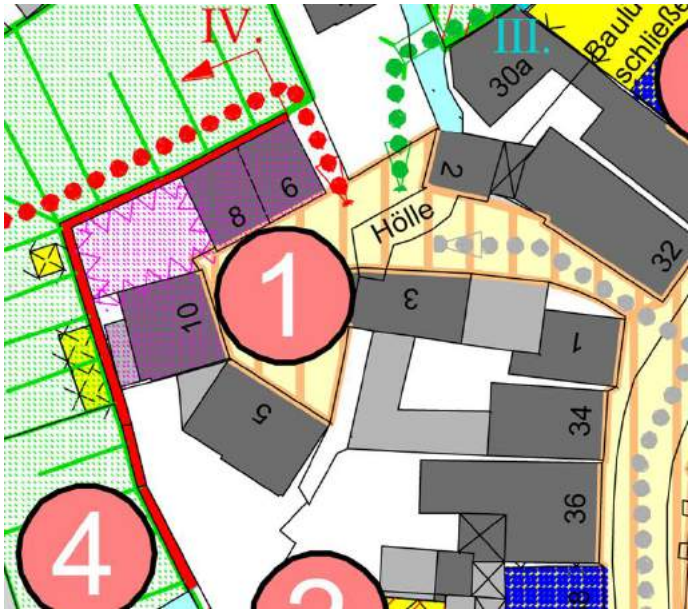


Abb. 89 Plan 460-09 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen: Bereich Hölle, lauer&lebok Stand 2016

Ziel: Hölle als Handwerkerhof

Maßnahmen:

- Sanierung und Nutzungsfindung der denkmalgeschützten Gebäude,
- Mauer freilegen und sanieren, Wehrgang sanieren
- Freiflächengestaltung:
- Wegeverbindung von der Hölle zur Burgkunstädter Straße
- Brücke über Mühlbach
- Ausstattung mit Altstadtleuchten
- Gestaltung des Bachlaufes.
- Mauerdurchgang als Zugang in den Stadtgrabenbereich
- Pflaster, Begrünung, Möblierung des Platzes

Weitere Ideen aus den Workshops

Steigerung Städtebau und Aufenthaltsqualität:

- Bezug zum Wasser, hier speziell Freilegung des verbauten Mühlbachs
- Beleuchtungskonzept
- Zugänglichkeit zum Stadtgraben,
- Grünordnung Stadtgrabenbereich öffentliche Erholungsfläche

2. Wohnen an der Stadtmauer

z.B. Gelände ehem. Dietz Bräu, Baulücke am Markt

Die leerstehenden Gebäude der ehem. Brauerei Dietz sind direkt an bzw. auf die südwestliche Stadtmauer gebaut (zwischenzeitlich abgebrochen). Im Rückbereich werden durch die verschiedenen Gebäude und Betriebsteile Innenhöfe gebildet. Der rückwärtige Hof wird vom Marktplatz aus durch die Hofdurchfahrt eines erhaltenswerten Fachwerkbaus erschlossen.

Seit mehreren Jahrzehnten liegt die Brauerei still. Aufgrund der beengten Lage waren Erweiterungsmöglichkeiten und Umnutzung nicht möglich. Die nicht vorhandenen Zugangsmöglichkeiten für die Hinterlieger führten dazu, dass sogar ein Teil der Stadtmauer abgerissen wurde.

Die ehemalige Flaschenabfüllanlage verbaut den freien Blick auf die Stadtmauer und nimmt einen Großteil des Stadtgrabens unmittelbar neben dem Oberen Tor in Besitz.
(vgl. Abb. 90-91)

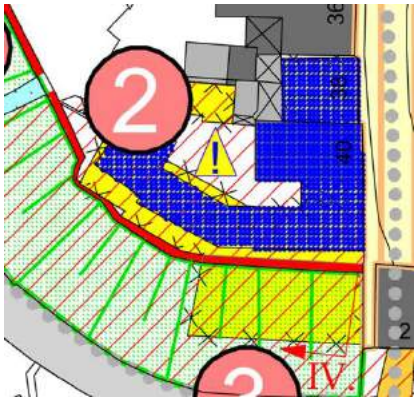


Abb. 90 Plan 460-09 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen: ehemalige Dietz Bräu, lauer&lebok Stand 2016

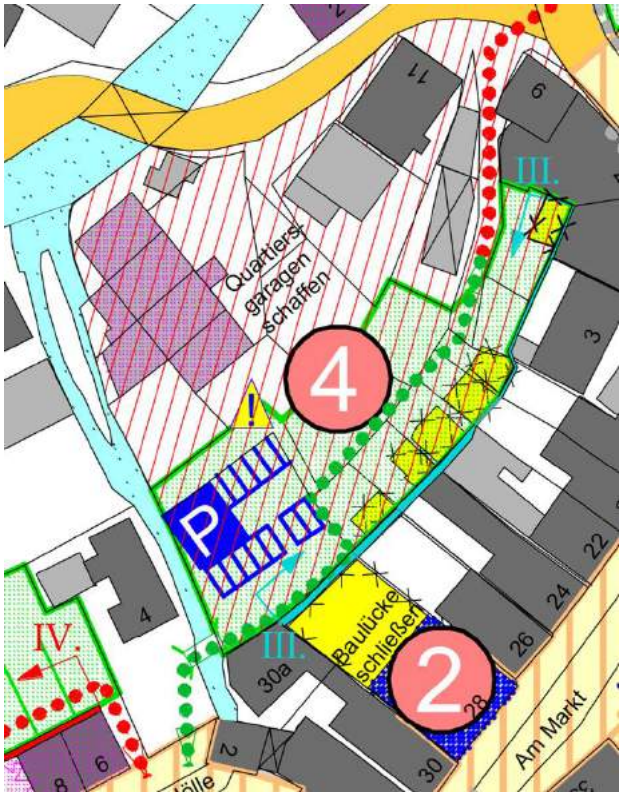


Abb. 91 Plan 460-09 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen: Baulücke am Markt, lauer&lebok Stand 2016

Ziel: Schaffung von Wohnraum, auch barrierefrei mit Anwohnergaragen

- Abbruch Dietz Bräu, Neuordnung und Umnutzung,
- Schließen der Baulücke am „Markt 28“ durch ein Wohn- und Geschäftshaus,
- Abbruch des Flachbaus, freigelegte Mauer sanieren

Weitere Ideen aus den Workshops

- Schaffung attraktiven Wohnraumes, Konzeptidee Stadthäuser
- Mehrgenerationenhaus
- Wohnraum für Senioren
- Etablierung Verkehrs- und Parkleitsystem
- Gelände der Dietz Bräu mit Anwohnergarage (Tiefgarage)
- Freilegung der verborgenen historischen Stadtmauer
- Auftrag für eine separate Rahmenplanung für das Gebiet Hutzelbrunnen

3. Freilegung Mauergraben

Stadtmauer, Stadtgraben

Im Laufe der Zeit wurden Stadtmauer und Stadtgraben immer mehr von den Bürgern und Anliegern „in Besitz genommen“. So sind zwischenzeitlich in Teilbereichen Stadtmauer und Graben mit ungestalten Vor-, An- und Aufbauten verbaut. Teilweise ist der ehemals klar ablesbare Verlauf nicht mehr deutlich erkennbar. Der Stadtgraben ist oft auch mit Zäunen in Kleingartenparzellen aufgeteilt. (Abb.92)

Abb. 92 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen Plan 460-09, Stadtgraben und historische Stadtmauer, lauer&lebok Stand 2016

Ziel: Schließung des Grünringes um den Stadtkernbereich

Maßnahmen:

- Entfernen störender, ungestalteter An-, Auf- und Vorbauten,
- Sanierung Mauer mit kleinen Mauertoren als Zugang,
- Teilbereiche mit rankenden Gehölzen,
- Stadtgraben als öffentliche Naherholungsfläche,
- Ruhe- und Verweilplätze mit Bänken und Sitzgruppen,
- Aktivierung des Wasserlaufes der Weismain, bachbegleitende Bepflanzung,
- einfache Obstbaumwiese ohne Ziergehölze, ohne Zäune, Mauern

4. Rundgang Stadtmauer

Der Mittelalterliche Stadtkern ist größtenteils noch von einer allumschließenden Stadtmauer umgeben, gebildet durch einen einfachen Bering aus Sandsteinquadern, der im Kern im 14.Jh. entstanden sein dürfte. Ausbauten und Erneuerungen stammen aus dem 15. und 16. Jh. Vorgelagert liegt der Stadtgraben als Anlage des 15.Jh. mit Futtermauer vor dem Südwestzug und dem Nordteil der nordöstlichen Mauer.

Seit vielen Jahren wurden keine größeren Reparaturen, Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten mehr durchgeführt. Im Gegenteil, es wurden in Teilbereichen, ohne Rücksicht auf den Denkmalschutz, durch Rückbauten und Abbrüche weitere Lücken in die Stadtmauer gebrochen. (vgl. Abb. 92)

Ziel: durchgängiger Stadtmauerrundgang

Maßnahmen:

- Abbruch störender, ungestalteter An-, Auf- und Vorbauten,
- Fußwegführung ausbauen, ergänzen, neu anlegen, schmale Fußgängerbrücken über Graben
- Gestaltung der Fußwege mit Kies oder Splitt, zurückhaltende Bepflanzung und Altstadttleuchten
- Ruhe- und Verweilplätze mit Bänken und Sitzgruppen anlagen
- Leitsystem für durchgängigen Stadtmauerrundgang

4a Sanierung Stadtmauer

Um einen sicheren und erlebbaren Rundgang um den Stadtkern zu schaffen, ist die Sanierung der historischen Stadtmauer in mehreren Sanierungsabschnitten unabdingbar. Dringende Maßnahmen sind die Sanierung des Wehrgangs, unaufschiebbare Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an der gesamten Stadtmauer, wie z.B. Mauerkopf vor eindringendem Wasser, Frost etc. schützen, Standfestigkeit überprüfen, lockere Steine, die Mauer sprengende Bepflanzung entfernen. Abgebrochene und zurück gebaute Mauerabschnitte sollten möglichst wieder aufgebaut werden. In diesem Zusammenhang wird der Stadt Weismain die Ausarbeitung eines Gestaltungsleitbildes für den gesamten Bereich Stadtmauer und Stadtgraben, Vorschläge für Bepflanzung, Bewuchs empfohlen.

Aufschluss über den Zustand der Stadtmauer und die notwendigen Maßnahmen gibt ein umfangreiches, sehr detailliertes Sanierungsgutachten aus dem Jahr 2008. Mit der Ausarbeitung des architektonisch-städtebaulichen Teils war das Architekturbüro Dietz aus Weismain und für den statisch-konstruktiven Teil das Ing. Büro für Bauplanung IBP in Kulmbach beauftragt (vgl. Abb.93)

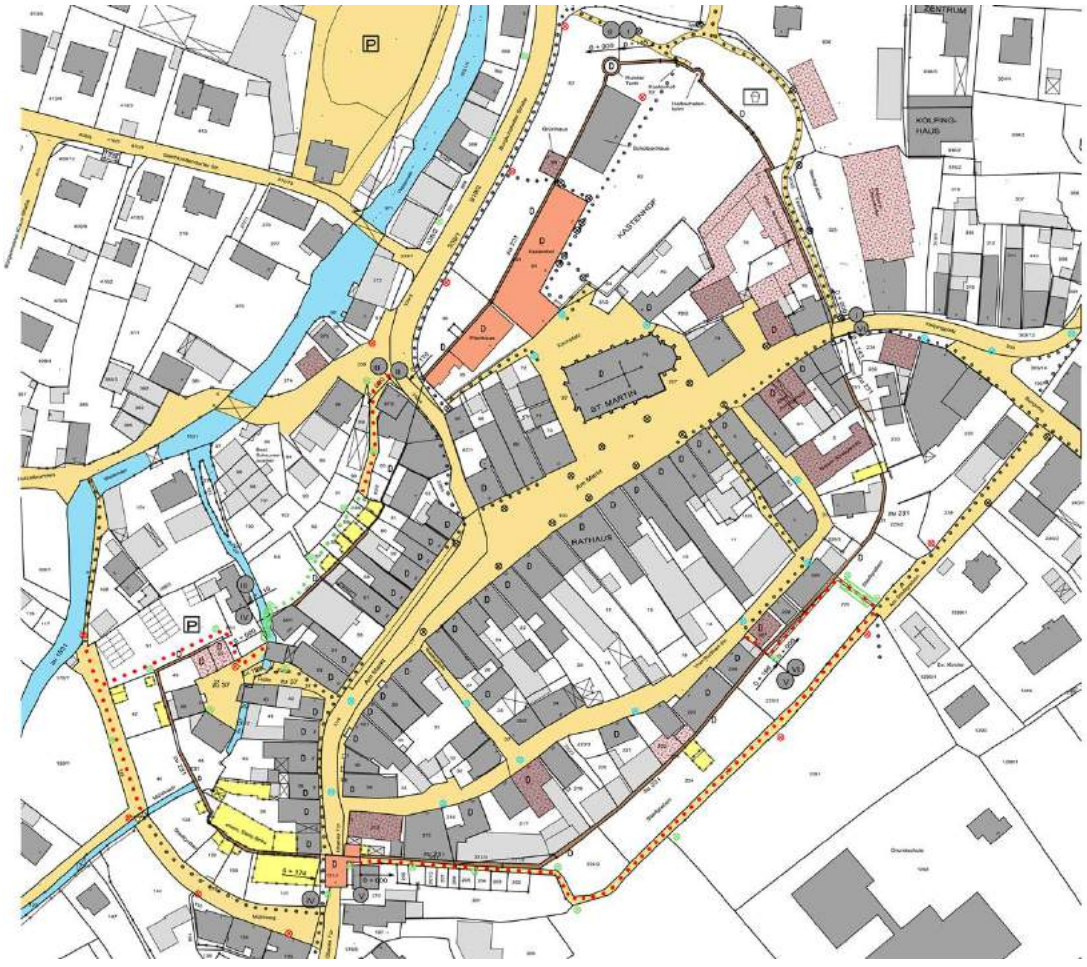


Abb. 93 Sanierung Stadtmauer, Architekturbüro Dietz und IBP Kulmbach, Stand Oktober 2008

Ziel: Erhalt und Wiederherstellen der historisch wertvollen, ursprünglichen Stadtmauer in Sanierungsabschnitten

Maßnahmen:

- Beseitigen architektonische/ städtebauliche Mängel:
  - Abbruch störender, ungestalteter An-, Auf- und Vorbauten,
  - nachträgliche Öffnungen schließen,
  - notwendige Öffnungen auf Mindestmaß verkleinern,
  - Mauerabbrüche wieder herstellen,
  - Reinigen der Mauer und Fugen unter Erhalt der Patina,
- Beseitigung statischer/ konstruktive Mängel:
  - Mauerwerkskrone sichern, herstellen,
  - Wehrgang wiederaufbauen,
  - Sockel, Standsicherheit gewährleisten, nach bessern,
  - Risse beseitigen, verfugen,

5. Reaktivierung Kommunbräu, Biergarten, Kulturscheune, fränkisches Wirtshaus

Gebäude ehemalige Brauerei Fuchs

Die ehemalige Brauerei Fuchs war eine der zahlreichen kleineren Kommunbrauereien im Stadtgebiet. Die alten Scheunengebäude, die den Kastenhof (Schützen- und Festplatz) nach Südosten hin städtebaulich abschließen, bilden zusammen mit den Gebäudeteilen, die direkt an die nordöstliche Stadtmauer angrenzen, und den Rückgebäuden der Marktplatzrandbebauung eine sehr idyllische Hofsituation. Der Zugang erfolgt durch eine torartige Überbauung über einen kleinen Vorplatz vom Marktplatz aus. (vgl. Abb. 94)

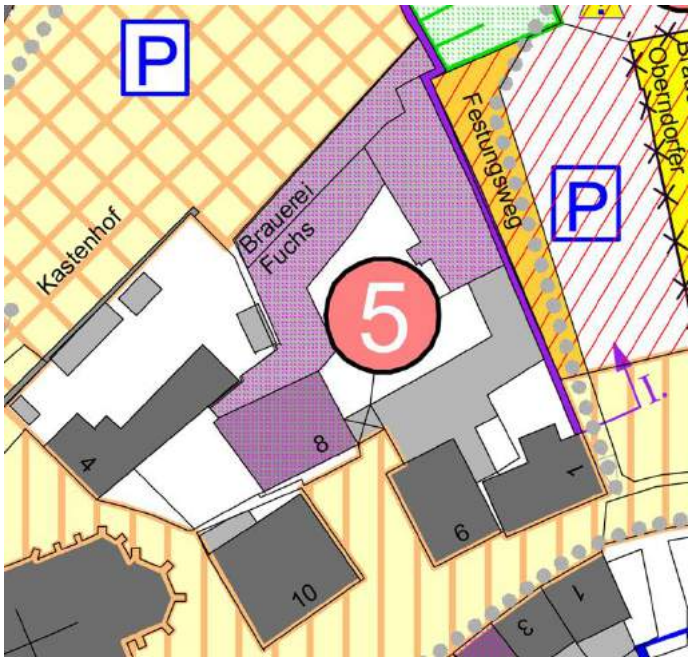


Abb. 94 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen Plan 460-09, ehemalige Brauerei Fuchs, lauer&lebok Stand 2016

Die Gebäude stehen seit vielen Jahren leer, bzw. sind seit Aufgabe der Brauerei nicht mehr bzw. teilweise fehl genutzt. Dadurch hat zwischenzeitlich auch die vorhandene, in Privatbesitz befindliche, Bausubstanz beträchtlich gelitten und ist stark gefährdet.

Eine Sanierung und Neuordnung in diesem Bereich ist dringend notwendig. Nur durch eine sinnvolle Weiter- bzw. Umnutzung ist die vorher angesprochene Sanierung und Neuordnung zu vertreten. Durch die prädestinierte Lage zwischen Kastenhof (Schützen- und Festplatz) und Marktplatz mit direktem Zugang zu beiden könnte sich hier an dieser Stelle die Chance für vielfältige neue Nutzungsmöglichkeiten für die Innenstadt ergeben.

Die Nutzungsfindung stellt sich allerdings als sehr schwierig dar. Hilfreich wäre an dieser Stelle die Erstellung einer Machbarkeitsstudie mit Untersuchung von verschiedenen Nutzungsvarianten im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Kastenhofgeländes.

Ziel: Nutzungskonzept Leerstand: Brauerei Fuchs,
Cafe / Werkstätten/ Mehrzweckhalle / Kommunbrauhaus

Maßnahmen:

- Sanierung, Umbau bzw. Modernisierung der gekennzeichneten Gebäude,
- Sanierung Stadtmauer
- hofbildende Gebäudegruppe als Werk- und Geschäftshof,
- evtl. Alternative für das Verlegen des Schützenhaus`
- Innenhofgestaltung mit kleingliedrigen, natürlichen Materialien,
- Bewohnerparkplätze und Anlieferung über Kastenhof,
- Bepflanzung, Bäume etc. als Abgrenzung zum Kastenhof,
- evtl. Auslosung eines Ideen- und Gestaltungswettbewerb,

6. Gestaltung Markt und Umfeld

Marktplatz und Randbebauung

Der Marktplatz von Weismain stellt laut Denkmalliste ein einem altbayerischen Straßenmarkt verwandtes Ensemble dar. Die Randbebauung ist meist zweigeschossig. Die Bürger – und Patrizierhäuser stammen vornehmlich aus dem 16./18. Jahrhundert und haben meist Fachwerkgeschosse.

Einstmals war der Marktplatz Mitte des kleinstädtischen Lebens. Hier wurde reger Handel betrieben, er war Ort der Begegnung und Kommunikation. Zwischenzeitlich ist die Funktion stark eingeschränkt, besonders durch das starke Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen verkehrsgerechten Ausbau des Marktplatzbereiches. Eine weitere Folge der Motorisierung ist die zusätzliche Ausweisung eines Großteils der Platzfläche für den ruhenden Verkehr.

Das Thema Verkehr ist an anderer Stelle in diesem Bericht näher analysiert und auf Lösungsmöglichkeiten hin untersucht worden.

Bei den Gebäuden ist festzustellen, dass im Zuge der Nutzung der Erdgeschosszonen für Geschäftszwecke teilweise nicht unerheblich in die bestehende Substanz und das gewachsene Ortsbild eingegriffen worden ist. So gibt es im Marktplatzbereich neben einer Reihe noch intakter bzw. gut erhaltener und sanierter Gebäude auch einige stark sanierungsbedürftige Bauten. Einen überaus störenden Eingriff stellt die vor einigen Jahrzehnten durch Abbruch entstandene Baulücke Am Markt 28 dar. Besonders Augenmerk ist auf die Rückbereiche der Gebäude zu legen, die wegen der beengten Lage und fehlenden Ausdehnungsmöglichkeiten teilweise total „verbaut“ sind.

Der Marktplatz selbst weist bis auf die Baumgruppen und Grünstreifen um die Stadtpfarrkirche keinen größeren Grünbestand auf. Straßen, Wege und Plätze wurden bis an die Hauswände asphaltiert und versiegelt. Durch das spärliche Grünangebot fehlt es an einer wohnlichen Abgrenzung, Auflockerung und allgemein an Aufenthaltsqualität. Außerdem wird das räumliche und visuelle Empfinden des Fußgängers beeinträchtigt. Die Platzbereiche und Straßen könnten durch wohl überlegte Baumstellungen und je nach Nutzung gegliederten kleinteiligen Platzbelägen räumlich besser gegliedert und ortsgerecht neu gestaltet werden.

Im Zuge der Neuordnung und Sanierung wären neben der Neugestaltung des Marktplatzes mit Umfeld auch die angesprochenen Rückbereiche in die Gesamtbetrachtungen mit einzubeziehen. Die Neugestaltung des Marktplatzbereiches würde die angestrebte Attraktivierung des Stadtkerns, der Geschäfte und der Gastronomie positiv beeinflussen. Weiterhin würde sicher auch die Investitionsbereitschaft der Haus- und Grundstücksbesitzer hinsichtlich Sanierungsmaßnahmen etc. angeregt.

Für die Neugestaltung des Marktplatzes mit Umfeld wird die Auslobung eines Ideen- und Realisierungswettbewerbs unter Architekten und Stadtplanern empfohlen.

Abb. 95 Ausschnitt Plan 460-09 städtebaulich Projekte und Entwicklungsflächen, lauer&lebok Stand 2015

Ziel: Steigerung der Aufenthaltsqualität

Maßnahmen:

- Sanierung , Umbau, Modernisierung der gekennzeichneten Gebäude,
- Entkernung der Rückbereiche, Schaffen von Innenhöfen

- Rolandsbrunnen und Vorplatz Kirche als Aufenthaltsplätze,
- Wochenmärkte in Teilbereichen,
- Durchgrünung, Blumenschmuck an Häusern und Brunnen, Wasser,
- Freiluftgastronomie,
- Gestaltung Umfeld Oberes Tor, Rathausgarten, Kriegerdenkmal,
- Stadtmöblierung, wie Ruhebänke, Abfalleimer, Hinweisschilder, Beleuchtungskörper (Altstadtleuchten), Poller etc., Maßstab,
- Fußgängerleitsystem Innenstadt, Beschilderung der städtischen Sehenswürdigkeiten
- Aufstellen eines Gestaltungsplanes für den Marktplatzbereich, (evtl. Auslobung eines Ideen- und Gestaltungswettbewerbs)

- optische Verkehrsführung mit kleingliedrigen Material,
- Pflaster, ohne Bordsteine,
- Verkehrsberuhigung,
- Schwerlastverkehr aus der Innenstadt entfernen,
- Fahrradstellplätze am Markt, Fahrradfreundlicher Bodenbelag,
- Parkbuchten mit kleinkronige Bäume

Weitere Ideen aus den Workshops

- Gestaltungskonzept: Pflaster, Durchgrünung, Brunnenschmuck, Wasser, Brunnen, Beleuchtung, Freiluftgastronomie, Ruhezonen, Freilegung Stadtgraben, Gestaltung Umfeld Oberes Tor Rathausgarten, Kriegerdenkmal
- Beschilderung der städtischen Sehenswürdigkeiten, Leitsystem für durchgängigen Stadtmauerrundgang,

Verkehr in der Innenstadt:
- Verkehrsberuhigung, ggf. nur sonntags
- Schwerlastenverkehr aus der Innenstadt
- Arbeitsplätze mit weniger LKW Verkehr schaffen
- Jura nicht zusätzlich durch LKWs schädigen
- LKWs ins Maintal leiten

Ausbau Fahrradinfrastruktur:
- Fahrradstellplätze am Markt
- Fahrradfreundlicher Bodenbelag

Barrierefreie Innenstadt:
- Innenstadt ohne Stufen
- Keine Bordsteine, eine Ebene mit unterschiedlichem Pflaster für verschiedene Nutzung
- Neugestaltung der Innenstadt ohne Borde und Zäune

Einkaufen und Versorgen:
- Etablierung eines Arbeitskreis, Innenstadt, um Veranstaltungen und Märkte zu organisieren
- Reorganisation des Monatsmarktes, regionale Produkte
- Gezielte Kundenlenkung in der Stadt, durch Hinweisschilder im Gewerbegebiet und Informationstafeln bzgl. Einzelhandel und Gastronomie

7. Gestaltung Kastenhof und Umfeld

Kastenhof (Alter Schulhof, Schützenplatz)

Der Kastenhof (alte Schulhof, Schützenplatz) und seine städtebauliche Lage in der Altstadt von Weismain legt heute noch Zeugnis für eine typisch fränkische Anlage ab. Hier war der ehemalige Fränkische Königs- und Wirtschaftshof untergebracht. Daran anschließend das „Sakrale Gebiet", bestehend aus Kirche (St. Martin) und Pfarrhaus als Zwischenglied zum Raum der bäuerlichen und später bürgerlichen Höfe. Dieser Freiraum (Hof) innerhalb der Stadtmauer sollte deshalb in seiner Grundstruktur unbedingt erhalten und seiner Bedeutung entsprechend (neu) gestaltet und (um) genutzt werden.

Die Platzfläche des Kastenhofs dient heute in der Hauptsache als Ersatzparkplatz für Pkws und als Abstellplatz für Busse, die gerade noch durch die Toreinfahrt passen. Während des traditionellen Schützenfest und der Kirchweih wird der Platz temporär für diese Feierlichkeiten genutzt.

Der Platz selbst hat einen alten Baumbestand (Linden) und ist durch das hochherrschaftliche Gebäude des Kastenhofs und die altehrwürdige Stadtmauer mit rundem Wehrturm begrenzt. Leider ist auf der ehemaligen Grünfläche zwischen Baumreihe und Stadtmauer später das Schützenhaus mit Schiessanlage als störender unmaßstäblicher Baukörper eingefügt worden. Es wird vorgeschlagen, im Zuge der Überlegungen für eine Neuordnung in diesem Bereich das Schützenhaus wieder zurück zu bauen und an einen anderen Standort zu verlegen.

Das Gebäude des Kastenhofs ist ein zweigeschossiger, zweiflügeliger Putzbau mit Sandsteingliederungen. Im Jahr 1701 nach Plänen von Johannes Dientzenhofer (Erbauer Schloss Banz) erbaut, 1751 nach Plänen von Johannes Michael Küchel erneuert und vollendet.

Hauptmerkmal des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes ist das große Walmdach (52° Dachneigung) mit seinen drei Reihen Fledermausgauben. Bis 1975 diente es als Schulhaus. Nach Neubau und Verlegung der Schule ist das Gebäude mehrfach umgenutzt worden. Ab 1984 wurde der Kastenhof generalsaniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Aktuell befinden sich in den sanierten Räumlichkeiten die Umweltstation des Landkreises Lichtenfels und die Geschäftsstelle des Kreisverbands für Gartenbau und Landespflege.

Neben Informationen rund um den naturnahen Gartenbau hält die Umweltbildungseinrichtung ein breites Exkursions- und Seminarangebot für Jung und Alt bereit. Dafür steht auch ein gut ausgestatteter Seminarraum für bis zu 50 Personen zur Verfügung.

Für Schulklassen und Gruppen werden Projekte zu speziellen Themen angeboten. Zum Beispiel Wasserexkursionen, Töpferkurse, Flechtkurse, Backen im Holzbackofen, Milchprojekte, Bienenprojekte, Radtouren, Obstpressen im Herbst u.v.a.m.

Rund um die Umweltstation finden befinden sich im Kastenhof und im Stadtgraben außerdem folgende Einrichtungen:

+ Die Hexen- und Apothekergärten stellen Giftpflanzen und Heilpflanzen vor.

+ Ein Lehrbienenstand macht das Leben im Bienenstock sichtbar.

Auf dem erdgeschichtlichen Rundgang wird die Abfolge der Entwicklung des Lebens auf der Erde deutlich. Im Feuergarten steht ein Holzbackofen zur Verfügung. Im gemütlichen Nebengebäude – dem Grünhaus – werden Töpfer- und Werkkurse angeboten. Anhand einer Bibliothek, von Mikroskopen und einer umfangreichen Broschürensammlung kann das Erlebte vertieft werden. An der Umweltstation beginnt auch der Stadtökologische Lehrpfad. Weitere Lehrpfade der Umweltstation sind der Wasser-Erlebnispfad und der Lehrpfad Kalkberg.

Für die Neugestaltung des Marktplatzes mit Umfeld wird die Auslobung eines Ideen- und Realisierungswettbewerbs unter Architekten und Stadtplanern empfohlen.

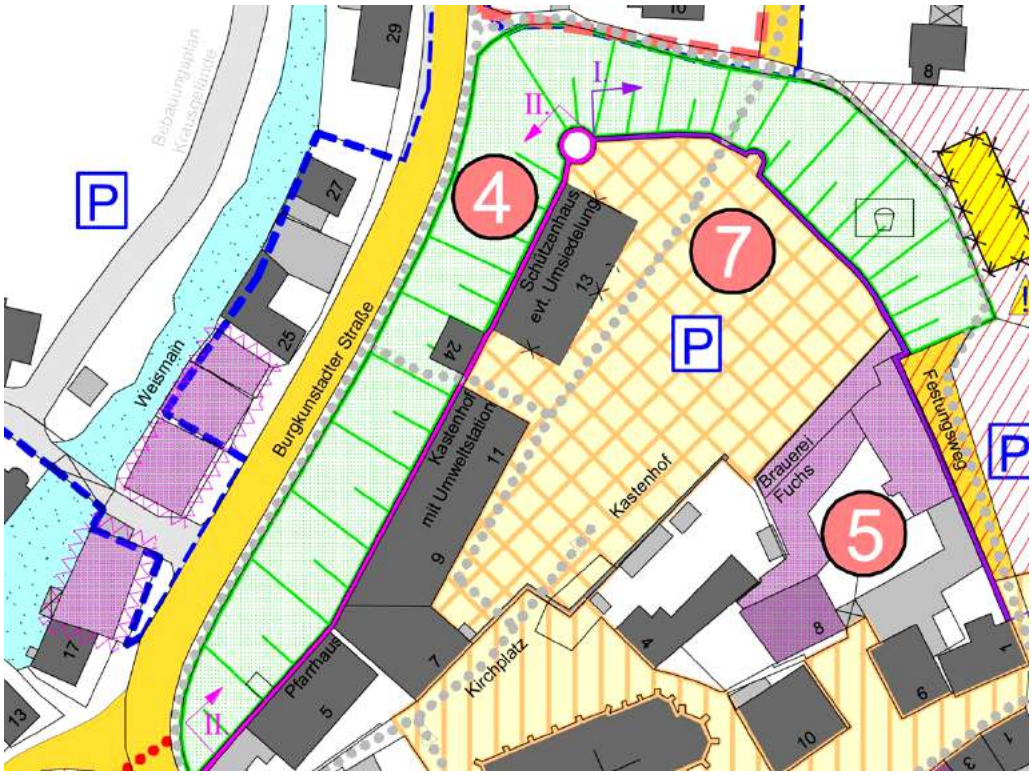


Abb. 96 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen Plan 460-09, Kastenhof, lauer&lebok Stand 2016

Ziel: Steigerung der Aufenthaltsqualität

Maßnahmen:

- gestalterische Aufwertung,
- Sanierung Stadtmauer,
- Langfristig sollte das Schützenhaus aus dem Kastenhof verlegt werden,

- Festplatz für Veranstaltungen und Parkplatz

Weitere Ideen aus den Workshops:

Tourismus, Freizeit, Naherholung

- Theater, Veranstaltungen
- Konzerte, Sommermärkte
- Optisch-gestalterische Aufwertung,
- Parkplatz, Begrünung
- Skateranlage

8a. Ersatzparkplatz am Oberen Tor

Für den Leerstand am Oberen Tor 3, wird im Maßnahmenplan der Abbruch des Gebäudes, der ehemaligen Rewe, vorgeschlagen.

Die freiwerdende Fläche, soll als Auftakt zur Altstadt vor dem Oberen Tor neu gestaltet werden. Auf der freiwerdenden Freifläche im Rückbereich in Richtung Bolzplatz hier ein Ersatzparkplatz außerhalb der Stadtmauer angedacht. Besucher hätten somit kurze Wege in die Altstadt und einen guten Zugang zum Fußweg im Stadtgraben.

Für gesamten Bereich Oberes Tor mit Umfeld (ehem. Rewe, ehem. Flaschenabfüllanlage, Stadtgraben) wird ein beschränkter Gestaltungswettbewerb für Architekten - Landschaftsarchitekten vorgeschlagen. (vgl. Abb. 97)

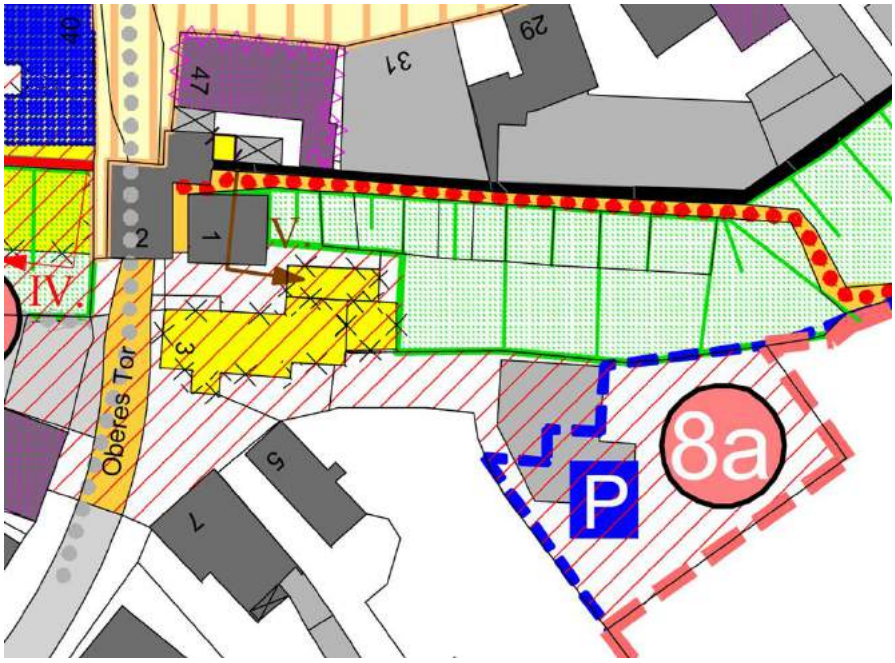


Abb. 97 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen Plan 460-09, Oberes Tor, lauer&lebok Stand 2016

Ziel: Besucher- und Anwohnerparkplatz außerhalb der Stadtmauer

Maßnahmen:

- Abbruch ehemalige Rewe
- freiwerdende Fläche Richtung Bolzplatz sollte als Parkplatz gestaltet werden

8b. Ersatzparkplatz ehem. Obendorfer (mögliche Alternative Festplatz)

Gewerbefläche Obendorfer

Nordöstlich der Stadtmauer, direkt an die Mauer und Stadtgraben anschließend, erstreckt sich das Betriebsgelände der ehemaligen Brauerei Obendorfer mit Gaststätte. Die Brauereigebäude stehen weitgehend leer, die Gaststätte ist noch zeitweise geöffnet

Im Zuge einer Neuordnung in diesem Teilgebiet ist angedacht, die nicht mehr oder zwischengenutzten Gebäude zurückzubauen und für die frei werdende Fläche in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz und zur historischen Innenstadt neue Nutzungsmöglichkeiten zu überlegen bzw. zu entwickeln. Auf die gestalterische Einbindung der Stadtmauer und des Stadtgrabens ist besonders zu achten.

Vertiefende Ideen Nutzungs- und Neuordnungsvorschläge für diese Entwicklungsfläche könnten in einer Machbarkeitsstudie, Planungswerkstatt mit Architekten- und Landschaftsarchitekten bzw. über die Auslobung eines Architektenwettbewerbs weiter entwickelt werden. (vgl. Abb. 98)

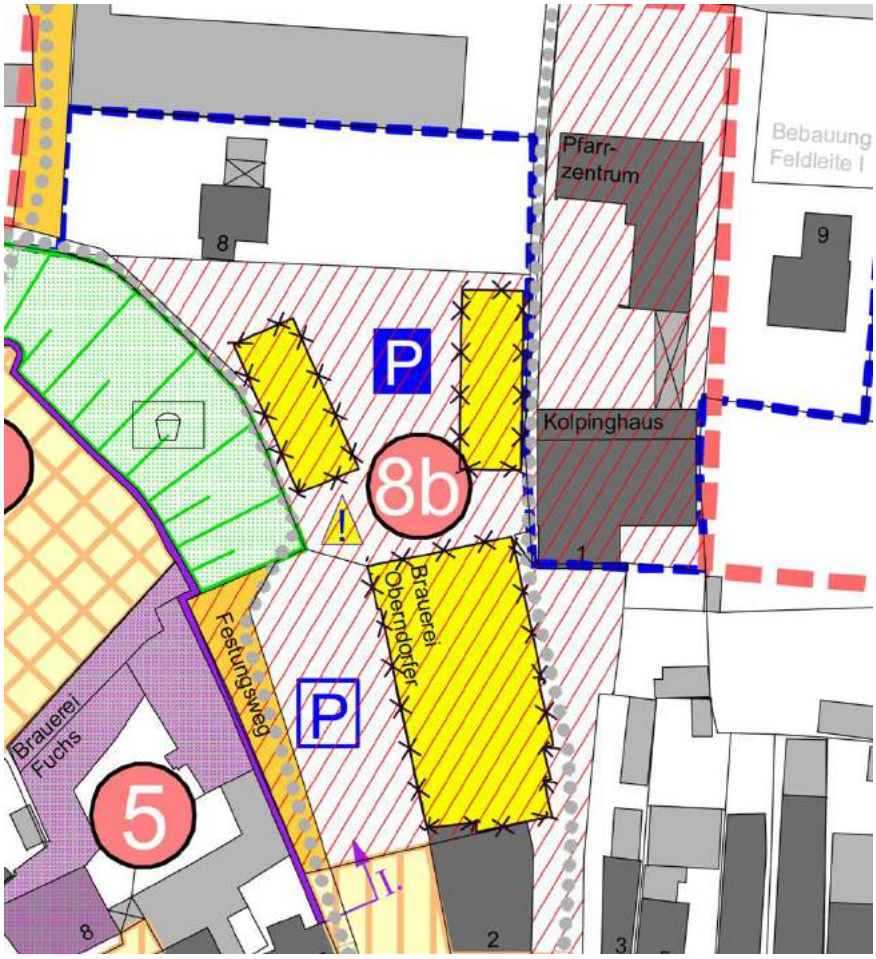


Abb. 98 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen Plan 460-09, Brauerei Obendorfer, lauer&lebok Stand 2016

Ziel: Besucher- und Anwohnerparkplatz außerhalb der Stadtmauer

Maßnahmen:

- Sanierung und Neuordnung in diesem Teilgebiet des Betriebsgelände der ehemaligen Brauerei Obendorfer,
- Abbruch der gekennzeichneten Gebäude,
- Sanierung der freigelegten Stadtmauer und Stadtgraben,
- Weiterführung des stadtumschließenden Fußweges,
- Parkmöglichkeiten (Rasengitter, Schotterrasen) mit auflockernder Bepflanzung,
- Ersatzfläche Festplatz

Weitere Ideen aus den Workshops

- Abbruch des gekennzeichneten Gebäude in diesem Bereich der ehemaligen Brauerei Obendorfer
- Sanierung und Wiederherstellung des Mauerbereiches
- Schaffen von Parkmöglichkeiten (Rasengitter, Schotterrasen oder ähnl.) mit auflockernder Bepflanzung
- Weiterführung des stadtumschließenden Fußweges
- Bauliche Gestaltung entsprechend den angeführten positiven Gestaltungsrichtlinien
- Platz sollte auch als Ersatzfläche für Veranstaltungen ausgebaut werden

9. Flächenmanagement

Ziel: nachhaltiger Umgang mit Flächen und Förderung der Innenentwicklung, Profilierung als Wohn- und Arbeitsstandort

Bildung einer Kreativwerkstadt:

- Austauschs zur Lösung standortspezifischer Entwicklungsfragen "Funktionale Arbeitsteilung":
- Innenstadt mit kleinstädtisches Flair/ gewerbliche Entwicklung in Gewerbegebieten

"Aktives Standort-/ Ansiedelungsmarketing":

- Nachnutzung, Zwischennutzung von Leerständen, Brachflächen
- Anlegen eines Leerstandskatasters, Leerstandsmanagements
- Kooperation mit Eigentümern

Weitere Ideen aus den Workshops

- Ehemalige Brauerei Fuchs, Nutzungsvorschläge (Café, Werkstätten, Mehrzweckscheune, Kommunbrauhaus).
- Ehemalige Dietz-Brauerei, Abbruch – Neubau, hier gibt es inzwischen bereits Bautätigkeit durch einen Investor (Neubauten für seniorengerechtes barrierefreies Wohnen)
- Gebäude Hölle 6 und 8, (Nutzung als Künstlerwerkstätten)
- Gebäude Rewe (Oberes Tor), Abbruch – Neugestaltung als Freifläche

10. Ersatz Stadthalle

Die alte Stadthalle liegt im Süden der Altstadt außerhalb der Stadtmauer, ca.500 m vom Rathaus entfernt. Eine Erreichbarkeit mit PKW und Bus ist gegeben, Parkplätze sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. 2011 kaufte die akurat GmbH + Co. KG, eine Schwesterfirma der Dechant Hoch- und Ingenieurbau GmbH das Gebäude. Das Gebäude steht weiterhin für öffentliche und private Veranstaltungen zur Verfügung.

Alternativ wurde ein Ersatz Neubau für die renovierungsbedürftige Stadthalle diskutiert. Es gibt derzeit im Rahmen des ISEK keine weiteren Überlegungen zu einem möglichen alternativen Standort und der Umsetzung einer neuen öffentlichen Veranstaltungs- oder Mehrzweckhalle.

Ziel: zentrumsnahe Stadthalle für öffentliche und private Veranstaltungen

+alte Stadthalle liegt außerhalb der Stadtmauer,

+Erreichbarkeit

+Sanierungsmaßnahmen oder Ersatz Neubau

11. Interkommunale Kooperation

Um die zahlreichen, öffentlichen Aufgaben in der Stadt Weismain wirtschaftlich und zufrieden stellend zu erfüllen, würde sich eine interkommunale Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen Burgkunstadt und Altenkunstadt anbieten. Durch den gemeinsamen Betrieb von Einrichtungen und gemeinsamen Handlungsstrategien in nachfolgenden Bereichen ließen sich öffentliche Aufgaben und die wachsenden Anforderungen an die beteiligten Kommunen besser erfüllen, wobei die Eigenständigkeit der einzelnen Gemeinden und Städte erhalten bleiben könnte.

- Standesämter
- Informations- und Kommunikationstechnik
- Beschaffungswesen von Dienstleistungen
- Bauhof
- Kommunale Ver- und Entsorgung
- Feuerwehr
- Kinder-, Jugend- und Seniorenarbeit
- Umwelt- und Klimaschutz, Energieversorgung
- Flächenmanagement Planung und Entwicklung von Wohn-Gewerbe- und Verkehrsflächen
- Tourismus, Kultur und Freizeiteinrichtung

Ziel: Verwaltungstätigkeiten der Kommunen und Aufgaben der sozialen und kulturellen Daseinsvorsorge und der kommunalen Infrastruktur gemeinsam wahrzunehmen

F. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND MAßNAHMEN

Im Rahmen des ISEK-Prozesses wurden gemeinsam mit den Akteuren insgesamt 30 Maßnahmen diskutiert und entwickelt, in der Lenkungsgruppe erörtert und abgestimmt und um Maßnahmen aus fachplanerischer Sicht ergänzt. Die Maßnahmeninhalte werden nachfolgend, sortiert nach Handlungsfeldern, dargestellt. Zur Umsetzung der Maßnahmen wird die Einrichtung einer geeigneten Organisationsstruktur empfohlen, die nachfolgend als eigene Maßnahme beschrieben ist (z.B. Handlungsfeld Gewerbe; Maßnahme 18).

Sofort anpacken	Erforderliche Planungen einleiten, Umsetzungsreife herstellen bzw. Umsetzung einleiten.
Erste Schritte	Projektdesign/ Umsetzungsschritte festlegen, Machbarkeiten prüfen, Terminplan erstellen.
Bei sich bietender Gelegenheit anpacken	Projektdesign / Umsetzungsschritte vorklären, Umsetzung bei ausreichenden Ressourcen (Zeit, Finanzen etc.) einleiten.

1.1. Städtebau und Aufenthaltsqualität

Tab. 41 Maßnahme Grünkonzept

Handlungsfeld **Maßnahme 01**	**A. Städtebau und Aufenthaltsqualität** **Grünkonzept**	
Beschreibung	Ziel ist eine zurückhaltende Begrünung der Innenstadt mit neuen Akzenten in den Platzbereichen, Hölle, Markt und Kirche. Die Rückwärtigen Gärten und Höfe sollen insofern mit einbezogen werden, dass Ortsbild störende Verbauungen und Nebengebäude ersatzlos abgerissen werden und so eine bessere Belüftung und Begrünung geschaffen wird. Der Stadtgraben soll neu geordnet werden. Das heißt z.B., die Kleingartenanlage soll neu geordnet und gestaltet werden, Maschendrahtzäune und Einfriedungen sollen durch einfache ortstypische Holzzäune ersetzt werden. Starker Bewuchs muss zurück geschnitten werden, Nadelhölzer sollen entfernt werden, Obstbäume können im Stadtgraben bleiben, sollen aber auch ausgedünnt und zurück geschnitten werden. Störende Garagen und Nebengebäude sollen aus dem Stadtgrabenbereich entfernt werden. Die Weismain soll als grüne Achse ausgebildet werden. folgende Bereiche: • Am Stadtgraben • Festungsweg • Stadtgraben	
Priorität	x	Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt, Privatpersonen	
Kosten	1.481.000,-€	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 42 Maßnahme Gestaltung

Handlungsfeld **Maßnahme 02**	**A. Städtebau und Aufenthaltsqualität** **Marktplatz / Innenstadt Gestaltungskonzept**	
Beschreibung	Die Verkehrsabläufe im Marktplatzbereich sollen neu geordnet werden. Differenzierung Fahrverkehr, Parkplätze, Gehbereiche in der Materialwahl (optische Verkehrsführung) mit kleingliedrigen Materialien, jedoch in der Höhe durchgehende Oberfläche, möglichst keine hohen Bordsteinkanten etc., der Platz soll als Ganzes erlebbar sein. Dem Bereich Rolandsbrunnen und Umfeld gilt besondere Bedeutung. Ruhebereiche und Plätze zum Verweilen sollen hier und im Umfeld der Stadtpfarrkirche entstehen. In kleinen Teilbereichen gibt es Möglichkeiten für Bestuhlungen für Straßencafes und Gaststätten. Die Vorfelder vor den Geschäften sollen soweit aufgeweitet werden, dass der Verkauf über die Straße möglich ist (kleine Stände). In Teilbereichen des Marktes bietet sich nach Neugestaltung die Möglichkeit wieder Wochenmärkte abzuhalten. Allgemein soll es im Marktplatzbereich mehr Grün geben. Zum Beispiel durch Blumenschmuck an den Häusern, evtl. durch Wettbewerb Anreiz schaffen. Aufgliederung der Parkbuchten durch kleinkronige Stadtbäume. Gestaltung durch aufeinander abgestimmte und zum Gesamtbild passende Stadtmöblierung, wie Ruhebänke, Abfalleimer, Hinweisschilder, Beleuchtungskörper (Altstadtleuchten), Poller etc., Maßstab, Materialwahl, Farbe beachten. Aufstellen eines Gestaltungsplanes für den Marktplatzbereich, evtl. Auslobung eines Ideen- und Gestaltungswettbewerbs für Neugestaltung des Marktplatzes mit Umfeld. Gestaltungshinweise: Neugestaltung unter Berücksichtigung folgender Punkte: Wahl kleinteiliger Belagsmaterialien, Durchgrünung, Blumenschmuck, Thema Wasser, Brunnen, Beleuchtung und Lichtkonzept, Freiluftgastronomie, Ruhezonen, Verknüpfung mit frei gelegten Stadtgraben, Gestaltung des Umfelds am Oberen Tor. Gestaltung des Rathausgarten und des Kriegerdenkmal und folgender Bereiche: • Am Markt / Kolpingplatz und Kirchplatz • Badegasse, Von-Rudhart-Str. • Hölle • Hutzelbrunnen	
Priorität		Sofort anpacken
	x	Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt, Privatpersonen	
Kosten	3.001.000,-€	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 43 Maßnahme Nutzungskonzept, Leerstände

Handlungsfeld **Maßnahme 03**	**A. Städtebau und Aufenthaltsqualität** **Nutzungskonzept Leerstände**	
Beschreibung	Ehemalige Brauerei Fuchs: Vordringliche Notwendigkeit einer Nutzungsfindung und Neuordnung. Als Bindeglied zwischen Markt und Kastenhof ist dies eine sehr bedeutende Städtebauliche Situation und eignet sich u.a. für verschiedene Nutzungen, wie z.B. Kommunbrauhaus, Fränkische Gastwirtschaft mit Biergarten, Cafe, Lehrwerkstätten, Nutzung für die Schützen, Nutzung Außenstelle Umweltstation, Veranstaltungsstadel in Verbindung mit Kastenhof etc. Klärung der Situation Dietz Brauerei: Umnutzung und Neuordnung der seit vielen Jahren leerstehenden Industriebrache entlang der historischen Stadtmauer. Abbruch Brauerei, Flaschenabfüllanlage, Erhalten des denkmalgeschützten Gebäudes „Am Markt 40“. Aktuelles Projekt (bereits in Realisierung) Wohnanlage mit 18 barrierearmen WE, im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten, Tiefgarage im UG. Hölle: Nutzungsfindung für die denkmalgeschützten, stark sanierungsbedürftigen Gebäude Hölle 6 und 8. Die Hofsituation und der Bezug zum Bachlauf des Mühlbach bietet viel Potential. Ein neuer Belag mit kleinteiligem Pflastermaterial, Begrünung und das Thema Wasser sind wichtige Gestaltungsmerkmale. In den städtebaulichen Projekten ist eine mögliche Chance für einen Kunst- und Handwerkerhof beschrieben. Rewe (Oberes Tor): Das leerstehende, das Ensemble am Oberen Tor störende Gebäude soll ersatzlos abgerissen werden, um den Blick auf das Stadttor mit Stadtmauer und Stadtgraben frei zu geben. Neugestaltung des Vorfeldes und Umfeldes unter Einbeziehung des anliegenden Stadtgrabens und der Stadtmauer	
Priorität	x	Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt, Privatpersonen	
Kosten	keine Angaben	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 44 Maßnahme Wohnraum schaffen

Handlungsfeld **Maßnahme 04**	**A. Städtebau und Aufenthaltsqualität** **Schaffung attraktiven Wohnraums**	
Beschreibung	Für junge Familien und Einzelpersonen ist in der Innenstadt kaum adäquater Wohnraum gegeben. Ebenso wenig sind barrierefreie Wohnungen für Behinderte und Senioren vorhanden. Die Industriebrachen der ehemaligen Brauereien (Dietz Bräu, Brauerei Obendorfer, Brauerei Fuchs und der Mühle) bieten sich als mögliche Standorte an, um hier für die Zukunft neuen Wohnraum zu schaffen. Bedarf besteht an barrierefreien Wohnungen, sowie Appartements und 2-3 Raum Wohnungen In diesem Zusammenhang wird man aktiv auf Privatinvestoren und Projektentwicklungsgesellschaften zugehen müssen. Weiterhin sind evtl. Ideenwettbewerbe bzw. Planungswerkstätten mit Architekten, Stadtplanern oder Studenten ein erster Einstieg. .	
Priorität		Sofort anpacken
	x	Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt, Privatpersonen	
Kosten	keine Angaben	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 45 Maßnahme Kastenhof

Handlungsfeld **Maßnahme 05**	**A. Städtebau und Aufenthaltsqualität** **Kastenhof: Nutzungskonzept und Gestaltung**	
Beschreibung	Der Kastenhof soll durch Neugestaltung eine Aufwertung erfahren. Hierzu gehört auch der Sanierungsbereich der Stadtmauer. Langfristig sollte das Schützhaus aus dem Kastenhof verlegt werde, da dadurch der historische Hofcharakter und die Stadtmauer beeinträchtigt und geschädigt wird. Der Kastenhof soll in Zukunft als Ort für gesellschaftliche Ereignisse, wie Theater, Veranstaltungen, Konzerte, Sommermärkte etc. genutzt und aufgewertet werden. Außerhalb von Veranstaltungen könnte der Platz nach wie vor als Ersatz- und Entlastungsparkplatz für den Marktplatz und die Innenstadt genutzt werden.	
Priorität		Sofort anpacken
	x	Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt, Privatpersonen	
Kosten	900.000,-	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 46 Maßnahme Kunst in der Stadt

Handlungsfeld **Maßnahme 06**	**A. Städtebau und Aufenthaltsqualität** **Kunst in der Stadt**
Beschreibung	Es soll das Ziel verfolgt werden, Kunsthandwerk in der Innenstadt anzusiedeln, wie z.B. (Bildhauer, Steinmetze, Flechter, etc). Veranstaltungen von regelmäßigen Künstlermärkten, Ausstellungen und Vernissagen sollen diese Idee unterstützen. Kunstobjekte an öffentlichen Plätzen (Markt, Kirche, Kastenhof, Hölle) und Lichtkunst (Weismain leuchtet) sollen ebenfalls zu mehr Aufenthaltsqualität beitragen.
Priorität	x Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt, Privatpersonen
Kosten	40.000,-€
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung

Tab. 47 Maßnahme Gestaltungswettbewerbe

Handlungsfeld **Maßnahme 07**	**A. Städtebau und Aufenthaltsqualität** **Gestaltungswettbewerbe**
Beschreibung	Die Stadt soll als Impulsgeber für Gestaltungswettbewerbe die Bürger für Privatinvestitionen gewinnen. Zum Beispiel Prämierungen von Gebäudesanierungen, Hofgestaltungen, Blumenschmuck etc.. Im Rahmen der Verleihung des „Goldene Ammonit“ des Landkreises wurden in Weismain schon zwei sanierte Häuser prämiert. Die Auslobung offener Gestaltungs-, Ideen- und Realisierungswettbewerbe, Planungswerkstätten sind für Weismain eine einmalige Chance für eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung in der weiteren Umsetzung. Die Bürger und die Öffentlichkeit sollen frühzeitig in diese Entwicklungs- und Planungsprozesse eingebunden und beteiligt werden. Das fördert die Akzeptanz für die städtebauliche Entwicklung in der Stadt Weismain.
Priorität	x Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt, Privatpersonen
Kosten	150.000,-
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung

Tab. 48 Maßnahme Fußgängerleitsystem

Handlungsfeld **Maßnahme 08**	**A. Städtebau und Aufenthaltsqualität** **Fußgängerleitsystem Innenstadt**	
Beschreibung	Hauptziel eines Fußgängerleitsystems soll sein, Touristen und Ortsfremde über die Lage und Erreichbarkeit der wichtigsten Sehenswürdigkeiten in der Stadt zu informieren und eine einfache Orientierungsmöglichkeit anzubieten. Das Leitsystem soll auf attraktiven Wegen von den Ankunftsorten in der Stadt (Parkplätze, Wohnmobilstellplatz, Bushalteplätze) zur Innenstadt und deren Sehenswürdigkeiten führen. In das Fußgängerleitsystem lassen sich unter anderem auch Themenwege integrieren. In Weismain würde sich ein historischer Stadtrundgang anbieten, auf dem durch Hinweistafeln über geschichtliche Ereignisse und architektonische Besonderheiten informiert wird. Ebenso kann das Fußgängerleitsystem eine innerörtliche Verknüpfung von Wanderwegen aufzeigen und das Wegenetz durchgängig darstellen. Durch die Bündelung von Wegebeziehungen und Routenführungen sowie eine systematische Besucherlenkung kann das Leitsystem dazu beitragen, die Besucherfrequenz in der Innenstadt zu steigern. Mit Hilfe von QR-Codes, die auf den Leitelementen angebracht werden, können Nutzern von Smartphones ergänzende Informationen zur Stadt angeboten werden. Das können zum Beispiel sein: - Gastwirtschaften und Unterkünfte, - kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungshinweise oder - Informationen zum Einkaufen in Weismain. Empfohlen wird die Einrichtung eines touristischen Fußgängerleitsystems, das sich an den vor genannten Zielsetzungen orientiert. Systemvarianten können Infostelen und -punkte, Einzelwegweiser oder deren Kombination sein.	
Priorität	x	Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	ca. 40.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

1.2. Sanierungsgutachten Stadtmauer von IBP / Architekt Dietz , Stand Oktober 2008

Tab. 49 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 1, Teil 1

Handlungsfeld Maßnahme 09.1	**A Sanierung der Stadtmauer Abschnitt 1: Beseitigung architektonische städtebauliche Mängel**	
Überbauungen	Störende Überbauungen der Stadtmauer reduzieren bzw. entfernen. Unterhaltsmaßnahmen durch Eigentümer wären hilfreich.	
Nutzungskonflikte	Verhandlungen mit Eigentümern der Brauerei Fuchs bzgl. der Unterhaltung. Nutzung- und Baukonzept sind erforderlich für evt. Abbruch- und Neuordnungsmaßnahmen Anbindung Zugang Fuchsgelände zum Kastenhof und Obendorf schaffen	
optische Mängel	keine Neuoptik	
	störende Öffnungen die nachträglich in die Stadtmauer gebrochen wurden sollen mit Bruchsteinen aus Sandstein geschlossen (nicht flächenbündig, sondern zurück versetzt) werden. Die Sandsteinmauer ist mit Heißwasser zu reinigen, wobei die Patina zu erhalten ist. Breitere Mauerfugen sanieren, Pressfugen nicht nach fugen, Fehlstellen mit Vierungen ergänzen. sichtbaren Abflussrohre am runden Turm durch Bepflanzung verdecken	
sonstiges	Sandsteinflächen für Sanierungsmaßnahmen von Bewuchs befreien, Efeu mit Rankgerüst und entsprechenden Abstand neu anbringen und regelmäßig pflegen.	
bisher durchgeführt	1999 wurde Frostschutzschicht mit Drainage in direkter Nähe zur Stadtmauer eingebaut um Staunässe durch abtropfendes Wasser zu verhindern	
	Freiflächengestaltung mit Parkplatz und Biergartenbetrieb im Bereich ehem. Brauerei Obendorfer	
	1997/99 Neugestaltung des öffentlicher Stadtgrabenbereichs mit eigenen Maßnahmen (Wegeführung, Kinderspielplatz, neuer Beleuchtung, Bepflanzung und Ausstattung)	
Priorität	x	Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kostenschätzung 2008	212.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 50 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 1, Teil 2

Handlungsfeld Maßnahme 10.1	**Sanierung der Stadtmauer Abschnitt 1: Beseitigung statischer / konstruktive Mängel**	
Mauerriss bei 0+065m	Abtrag und Wiederaufbau der Mauer auf eine Länge von ca. 7-8m mit dem selben Steinmaterial Neufundamentierung des Wandabschnitts	
Schiefstellung bei 0+065 bis 0+110m	Vernagelung des unteren Bereichs für mehr Standsicherheit	
	Stb. Winkelstützwand im Bereich Kastenhof ca. 20 m, zusätzl. Drainage	
fehlende Mauerabdeckung zw. 0+065 bis 0+145m	Mauerkopf reinigen, von Bewuchs befreien und durch geeignete Formsteine mit Tropfnase in Mörtelbett abdecken	
Risse beim Halbschalenturm	Vernadelung mit Zuganker zwischen gerader Wand und Schale um Risse vorzubeugen	
	Unterfangung des äußeren Bereichs des Halbschalenmauerwerks soll Baugrundprobleme lösen	
Gewölbe Kastenhoftor	Verfugung des Gewölbebogens über Kastenhoftor sanieren Lagerfugen sind vor Neuverfugung zureinigen	
Mauerfugen im Sockelbereich	Fugen im Sockelbereich des Quadermauerwerks von Bewuchs befreien und reinigen, Verfugung z.B. durch Spritzbetonverfahren und Trasskalkmörtel für Dichtheit der Fugen Oberflächenverschmutzung abstrahlen	
Priorität	x	Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kostenschätzung 2008	185.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 51 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 2, Teil 1

Handlungsfeld **Maßnahme 09.2**	**Sanierung der Stadtmauer** **Abschnitt 2:** **Beseitigung architektonische städtebauliche Mängel (**	
Überbauungen	Ziel soll sein, das Schützenhaus aus dem Kastenhof an einen anderen Standort zu verlegen. Realisierbarkeit mittelfristig ??	
	Eine Sanierung des nördlichen Pfarrhausgiebel ist mittelfristig notwendig.	
	Mängelbeseitigung am Grünhaus: Erneuerung der Dacheindeckung incl. Dämmung, einfache Fassadenreinigung der Sandsteinfassaden, offene Fugen schließen, Fehlstellen ergänzen, durch Vierungen überarbeiten, Dachrinnen an den westlichen Traufen anbringen, Zwerghaus- Fassaden reinigen, losen Putz abklopfen, neuen Putz bzw. Anstrich anbringen, Kaminkopf aufbauen und verputzen.	
	Sanierung des Sandsteinmarterls ist dringend notwendig.	
Nutzungskonflikte	Mittelfristiges Ziel ist die geplante Verlegung der Ortsdurchfahrt, um den starken Durchgangsverkehr der Burgkunstadter Straße aus dem Altstadtbereich zu bringen. Planung und Baulast liegt bei Straßenbauamt Bamberg.	
	Abriss der störenden Gebäude der ehemaligen Kunstmühle und maßstäblich passende Ersatzbauten. Hierfür sind Privatinvestoren notwendig.	
optische Mängel	Es soll keine Neubauoptik entstehen.	
	Sanierung der Mauerfugen ist notwendig.	
	Reinigung der Sandsteinmauerflächen mit Heißwasser und ohne Druck, dabei soll Patina erhalten bleiben.	
	Die alten, schadhaften, störenden Putzflächen zwischen Schützenhaus und Kastenhofgebäude sollen mechanisch entfernt und steinmetzmäßig saniert werden.	
	Die zwei störenden Öffnungen im Sockelbereich sind mit Sandstein zu schließen. Fensteröffnung mit Vergitterung soll erhalten bleiben.	
	Kleinere Fehlstellen sind mit Vierungen zu ergänzen.	
	Mauerkrone ist von Bewuchs zu befreien und mit einer neuen Abdeckung zu versehen.	
	Peitschenleuchten an der Burgkunstadter Straße sollen durch Altstadtleuchten ersetzt werden.	
Priorität	x	Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt, Straßenbauamt Bamberg, Privatinvestoren	
Kostenschätzung 2008	92.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 52 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 2, Teil 2

Handlungsfeld Maßnahme 10.2	**Sanierung der Stadtmauer Abschnitt 2: Beseitigung statischer / konstruktive Mängel**	
Part. Mauerausbrüche zw. Schützenhaus und Kastenhof.	Betroffene Bereiche mit Sandsteinmaterial sanieren, gleichzeitig das Vollziegelmauerwerk bei größeren Stellen der Mauer entfernen und mit Sandsteinmaterial ersetzen.	
Steinschäden, Außenseite Sockelbereich	Schäden stammen von Bewitterung und Spritzwasser, hauptsächlich durch die Nähe des Schützenhausgebäudes (ohne Dachrinne an dieser Seite), Verlegung des Schützenhaus als Lösungsansatz	
	Entwässerung durch Regenrinne am Schützenhaus.	
	Reinigung der betroffenen Wandflächen und Behandlung mit festigenden bzw. hydrophobierenden Mitteln.	
fehlende Mauerabdeckung zwischen Rundturm und Kastenhof	Bei einer neuen Ziegelabdeckung sollte auf ein stärkeres profiliertes System geachtet werden. Bessere Lösung stellt entsprechender Formstein als Mauerwerksabschluss dar.	
	Für die wasserdichte Stoßfugenvermörtelung Trasszementmörtel verwenden.	
Mauerdurchfeuchtung aus Dachentwässerung Schützenhaus	Ungünstige Nähe des Schützenhauses wirkt sich auch negativ auf konstruktive Situation der Stadtmauer aus. Zur Vermeidung einer Durchfeuchtung im Zwischenraum von Wand und Gebäude ist eine Übergroße Ausbildung der Kehle notwendig.	
Lasteinfluss Schützenhaus-Fundamente auf Erddruckbereich der Stadtmauer	Bei Schiefstellung der Stadtmauer, kann Entlastung der Mauerrückwand nur durch Rückbau bzw. Verlegung des Schützenhauses erfolgen.	
Priorität		Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kostenschätzung 2008	62.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 53 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 3, Teil 1

Handlungsfeld **Maßnahme 09.3**	**Sanierung der Stadtmauer** **Abschnitt 3:** **Beseitigung architektonische städtebauliche Mängel**	
Überbauungen	Langfristig sollen die feldseitigen Anbauten beseitigt werden und die Öffnungen in der Stadtmauer reduziert werden.	
	Bei Fl.Nr. 57 (Fischer /Popp) soll der Stadtmauerüberbau und das stadtgrabenseitig vor gelagerte Nebengebäude abgebrochen werden.	
	Bei Fl.Nr. 55 soll der Flachbau abgebrochen und eine dem Marktplatz angepasste Bebauung der Baulücke gefunden werden.	
	Von 0+041 bis 0+075 sollen störende Nebengebäude abgebrochen werden.	
	Langfristiges Ziel ist die Beseitigung des am Stadtgraben störenden Wohnhauses. Bis dahin kann die Situation mit Eingrünung und durch Pflanzen von Bäumen gemildert werden.	
Nutzungskonflikte	Neuordnung des Stadtgrabenbereichs. Nach Abbruch der Garagen sollen Freiflächen, Kleingärten und ein Stadtmauerrundgang als Verbindungsweg entstehen.	
	Neuordnung der Kleingartenanlage, störende Maschendrahtzäune und Sockelmauern sind zu entfernen. Einfriedungen sind auf Mindestmaß zu reduzieren. Es sollen ortstypische Holzzäune verwendet werden.	
	Auf Fl.Nr. 92 soll die Wellblechgarage ersatzlos entfernt werden.	
	Die bestehende Wegeverbindung soll bis zur Hölle fortgeführt werden. Südliche Überquerung des Mühlbachs zur Anbindung ist erforderlich.	
optische Mängel	Es darf keine Neubauoptik entstehen.	
	Mauerfugen sind zu sanieren. Reinigung der Sandsteinmauerflächen mit Heißwasser, unter Erhalt der entstandenen Patina.	
	Öffnungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.	
	Das Verbundpflaster ist zu entfernen, für befestigte Plätze sollen Natursteine bzw. Altstadtpflaster verwendet werden.	
	Das Kunststofffenster bei Fl.Nr. 63 ist gegen Holzfenster auszutauschen. Verkleidung der Betontreppe mit Sandsteinplatten.	
	Bei Fl.Nr. 55 müssen die widerrechtlich abgebrochenen Quaderreihen ergänzt werden. Die Maueröffnung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.	
	Nach Abbruch der Garagen sind störende Putzflächen an der Stadtmauer mechanisch zu entfernen und müssen steinmetzmäßig saniert werden.	
Priorität		Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt, Straßenbauamt Bamberg, Privatinvestoren	
Kostenschätzung 2008	554.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 54 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 3, Teil 2

Handlungsfeld Maßnahme 10.3	**Sanierung der Stadtmauer Abschnitt 3: Beseitigung statischer / konstruktive Mängel**	
klaffende Lagerfugen über Maueröffnungen	Große Öffnungen sollen mit entsprechend großen Sandsteinquadern geschlossen werden. Bei Toröffnungen werden Verbundlösungen aus Stahlbeton und Naturstein vorgeschlagen. Stossfugen über den Öffnungen sind zu vermeiden. Vorhandene Stahlträger sollen mit tragfähigen feuerverzinkten Profilen ausgetauscht werden.	
Schiefstellung der Mauer bei 0+076 bis 0+082	Ursache liegt in Fundamentierung. Hier ist Beobachtung notwendig. Bei weiterer Schiefstellung sind Verstärkungsmaßnahmen an der Fundamentierung auf einem 6m langen Stück notwendig.	
Horiz.Verschub. in Steinlagerfugen bei 0+040m	Abtragen der betroffenen Steinschichten und fachgerechter Wiederaufbau.	
	Sanierung der Fensterkonstruktion in diesem Bereich.	
Putzreste an Wandaußenseite bei 0+040m	Putzreste mechanisch entfernen und steinmetzmäßige Sanierung, Fugen ggf. erneuern.	
Sanierung der Mauerkrone	Der Wandkopf ist von Bewuchs zu befreien und zu reinigen. Als Abdeckung eignet sich z.B. ein Betonfertigteil.	
Priorität		Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kostenschätzung 2008	70.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 55 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 4, Teil 1

Handlungsfeld **Maßnahme 09.4**	**Sanierung der Stadtmauer** **Abschnitt 4:** **Beseitigung architektonische städtebauliche Mängel**
Überbauungen	Hölle 6 ist denkmalgeschützt und sanierungsbedürftig. Ein Verkauf bzw. Investorensuche ist bisher gescheitert.
	Freifläche bei Fl.Nr. 49 soll beibehalten werden, deshalb sind die Sanierung der Stadtmauer und die Beseitigung der provisorischen Abdeckung vorrangig. Vom vorhandenen Wehrgang bis Hölle 6 soll ein neuer Wehrgang mit einfacher Treppe aufgebaut werden.
	Sanierung des vorhandenen Wehrgangs mit einheitlicher Ziegeldeckung des alten und neuen Wehrgangs. Eine Weiterführung des Wehrgangs bis zum Dietz Gebäude würde die notwendige Abdeckung für die Mauer schaffen. Ein zweiter Treppenaufgang für Besucher der Stadtmauer kann bei Fl.Nr.44 oder 45 geschaffen werden.
	Um die Stadtmauer und Wehrgang vor Durchfeuchtung zu schützen, muss die Kehle zwischen Gebäude FlNr.46 und Stadtmauer erneuert werden.
	Im Zuge der Stadtmauersanierung sollen Nebengebäude und Gartenhäuser (Fl.Nr. 47, 128, 129,130) im Stadtgrabenbereich zurück gebaut werden.
	Bei Abbruch der Dietz Bräu, soll auf Erhalt und Schutz der Reste der Stadtmauer geachtet werden.
	Die Futtermauer entlang des Mühlweges bis zum Oberen Tor muss erhalten bleiben. Sanierung der Fugen und Reinigung ist notwendig.
Nutzungskonflikte	Der Platzbereich in der Hölle soll möglichst von parkenden Autos frei gehalten werden.
	Auf der Freifläche der Fl.Nr.51 können Anliegerparkplätze und Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge geschaffen werden. Die Befestigung ist als Splittfläche mit Natursteinfassung und Begrünung möglich.
	Vor einer Sanierung der Hölle 6 ist ein Nutzungskonzept notwendig.
	Der übergroße Mauerdurchbruch bei Fl.Nr.45 soll verkleinert werden und als Tordurchfahrt für die Anwohner mit Quadermauerwerk gestaltet werden.
	Für Abbrucharbeiten der Brauerei Dietz ist ein Schadstoffgutachten notwendig.
	Durch Abbruch des Gebäudes der ehem. Flaschenabfüllanlage entfällt die Dachterrasse der Gastronomie des Oberen Tors. Alternativ kann ein Biergarten im Stadtgraben entstehen.
	Für die Lösung der Konfliktsituation am Oberen Tor und den Erhalt der historischen Bausubstanz ist eine Verlegung der Ortsdurchfahrt notwendig.
optische Mängel	Aufbau des fehlenden Teilstücks der Stadtmauer im Bereich Hölle ist zu empfehlen (in den Kosten nicht berücksichtigt)
	Natursteinpflaster, Altstadtpflaster, freie Platzgestaltung im Bereich Hölle
	Sanierung und Fassadengestaltung des Gebäudes Hölle 6. Neues Dach mit ortstypischer Ziegeleindeckung soll provisorisches Dach ersetzen.

	Beim ehemaligen Gebäude Hölle 8 sind die Fensteröffnungen in der Stadtmauer zu schließen. Der breite Tordurchgang soll auf ein Mindestmaß mit Schlupftür verkleinert werden. Die provisorische Mauerabdeckung entfällt im Zuge der Mauersanierung und des Aufbaus eines Wehrgangs. Beseitigung der Mauerreste, des wilden Bewuchs und der Wellblechgaragen.	
	Beseitigung der Mauerreste, des wilden Bewuchs und der Wellblechgaragen zugunsten einer Platzgestaltung mit Parkplatz.	
	Stein- und Fugensanierung unter Erhalt der Patina	
	Entfernen der Nebengebäude und Gartenhäuser im Stadtgraben. Als Ersatz für die Maschendrahtzäune und massive Einfriedungsmauer bei FlNr.47 sind ortstypische Holzlattenzäune möglich. Bäume müssen zurück geschnitten werden, Obstbäume sollen im Stadtgraben erhalten bleiben. Die Flächen sollen weiterhin von Eigentümern der Kleingärten nutzbar sein.	
	Bei Fl.Nr. 128 soll die unpassende Betontreppe mit Sandsteinmaterial verkleidet werden.	
	Bei Abbruch der Dietz Bräu sollen freigelegte Mauerreste von Vor- und Ummauerungen, Verkleidungen und Putz befreit werden.	
	Als Mauerabdeckung wird eine Ergänzung des Wehrgangs vorgeschlagen.	
	Die unpassenden rotbraunen Geländer im Bereich des Oberen Tores sollen aus optischen Gründen gegen einfache Schmiedegeländer ersetzt werden.	
	Der Platz Hölle sowie der Weg Hölle bis zum Oberen Tor sind mit ausreichend neuen Altstadtleuchten auszustatten.	
Sonstiges	Rekonstruktion des abgebrochenen Schwedenturms ist nicht erforderlich.	
	Eine Freilegung des Mühlbachs ist aufgrund der bestehenden Gebäude- und Grundstücksnutzungen nicht möglich.	
	Um den Rundweg um die Stadtmauer zu schließen, ist ein Fußweg von Burgkunstadter Straße zur Hölle notwendig.	
	Der Weg von der Hölle zum Oberen Tor, im Bereich des Mühlweges muss überarbeitet werden und soll als Zufahrt für den geplanten Parkplatz dienen.	
	Überwucherungen bei Fl.Nr.128 sind zu reduzieren. Zukünftige Rankhilfen erleichtern Unterhaltsarbeiten.	
	Mindestausstattung sind Sitzbänke mit Papierkörben an besonderen Standorten	
Priorität	X	Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt, Straßenbauamt Bamberg, Privatinvestoren	
Kostenschätzung 2008	2.095.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 56 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 4, Teil 2

Handlungsfeld Maßnahme 10.4	**Sanierung der Stadtmauer Abschnitt 4: Beseitigung statischer / konstruktive Mängel**	
Schäden an Außenwand des Anwesens Hölle 6	Einige Sandsteinquader müssen ersetzt werden. Putzreste sind zu entfernen, Sandsteine zu reinigen und Fugen zu erneuern. Regenrinnen und Fallleitungen sind zu erneuern und an die Ortskanalisation anzuschließen.	
Fensteröffnung zw. 0+028 und 0+044 m	Die nicht historischen Öffnungen sollen mit geeignetem Steinmaterial (ganze Steinquader sind statisch sinnvoll) geschlossen werden.	
Schadhafte Mauerfugen zwischen 0+029 und 0+051 m	Die Wandfläche durch Abstrahlen von überflüssigen Mörtelmaterial reinigen und neu verfugen (Spritzmörtelverfahren und Trasskalkmörtel wird für Standsicherheit empfohlen)	
Abdeckung der Mauerkrone zw. 0+029 - 0+051 m	Beschädigte Steinquader unmittelbar unter der Mauerkrone ersetzen bzw. ergänzen. Formstein als neue Mauerkrone, Nachbildung eines Wehrgangs. Sandsteingesims als weiterer Vorschlag. Vorsicht bei Abdeckung der Horizontalfugen. Anbringung einer Drainage, um die Wand und die Fundamente vor Feuchteschäden zu bewahren.	
Mauerriss bei 0+044m	Der bestehende Riss muss bei einer Vergrößerung mit Betonstählen saniert werden.	
Schäden am hölzernen Wehrgang	Die Schwelle der innenseitigen Stützenreihe ist schadhaft. Holzergänzungsmaßnahmen oder ein Austausch der Schwelle sind notwendig.	
	Das Kehlblech am angrenzenden Hausdach ist zu erneuern um eine Durchfeuchtung zu vermeiden. Der Wehrgang ist zu reinigen und von Geröll zu befreien.	
Wandschiefstellung zw. 0+089 und 0+094	Die Wandschiefstellung erfordert aus statischer Sicht erst bei weiterer Verformung Handlungsbedarf.	
fehlende Abdeckung der Mauerkrone	Vorhandener Zementmörtelglattstrich ist abzubrechen. Die Mauerabdeckung muss ein Pult- oder Satteldachprofil mit ausreichenden Überstand und Tropfnase aufweisen.	
Priorität	X	Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kostenschätzung 2008	80.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 57 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 5, Teil 1

Handlungsfeld Maßnahme 09.5	**Sanierung der Stadtmauer Abschnitt 5: Beseitigung architektonische städtebauliche Mängel**
Überbauungen	Das Wohngebäude neben dem Oberen Tor ist zwar in den Stadtgraben hinein gebaut, befindet sich aber in einem brauchbaren Zustand.
	Das baufällige Nebengebäude auf Fl.Nr. 212 soll unter Erhalt des Wehrgangs abgerissen werden.
	Der vorhandene Wehrgang bis 0+010 muss saniert werden. Wobei konstruktiv entschieden werden muss, in wieweit Abtragen und Wiederaufbau notwendig sind. Neue Dacheindeckung (kleinformatige Biber) ist notwendig.
	Eine Satteldachförmige Sandsteinabdeckung für die Mauerkrone im Anschluss an den Wehrgang muss eingeplant werden.
	0+036- 0+070 die pultartige Mauerwerksabdeckung ist renovierungsbedürftig. Eine Dachrinne ist erforderlich, um Durchfeuchtung des Mauerfußes und des anliegenden Weges zu verhindern.
	0+070 - 0+078 fehlende Mauerkrone muss ergänzt werden
	Fl.Nr. 219 und 220 Dachrinnen an den Scheunen sind notwendig, um den Mauerfuß und das Fundament vor Durchfeuchtung zu schützen.
	Fl.Nr.222 Dacheindeckung der Scheune muss erneuert werden (naturrote Dachziegel), an der Traufe ist eine Dachrinne anzubringen.
	Fl.Nr. 222 feldseitige Nebengebäude sind ersatzlos abzubrechen. Das stadtseitige Nebengebäude soll instand gesetzt werden, d.h. neue Dacheindeckung und Regenrinne. Die Dachkonstruktion soll die Stadtmauer überdecken.
	Fl.Nr.226 und 226 optische Maßnahmen der Wohnhäuser sind erforderlich.
Nutzungskonflikte	Es gibt Konflikte bzgl. der Wohnnutzung des Wohnhauses an der Stadtmauer und der gastronomischen Nutzung des Oberen Tors.
	Die Eigentümer der Fl.Nr.212 stimmen einem ersatzlosen Abbruch der maroden Scheune zu.
	Sanierung des Gebäudes Fl.Nr.213 ist eine positive Entwicklung.
	Fl.Nr. 217/219/220+222 Nutzungsänderung bzw. Neuordnung der ungenutzten Gebäude, wobei zusätzliche Öffnungen in der Stadtmauer vermieden werden sollen.
	Die Gestaltung des Stadtgrabenbereichs muss neu und bedarfsgerecht geordnet werden. Die private Nutzung durch Kleingärten hat für die Stadt Vorteile und soll erhalten bleiben.
optische Mängel	Fl.Nr.212 Mängel wie bereits beschrieben beseitigen

	Auf optische Mängel Fl.Nr.213 bzgl. unpassender Fenster und Fassade kann möglicherweise kein Einfluss genommen werden, da diese vom Eigentümer erst eingebaut wurden. Bei der linken Maueröffnung ist der rechte Gewändestein anzubringen. Die Eisenvergitterungen sind zu sanieren.	
	Erneuerung der Holztür bei 0+070.	
	Fensteröffnung bei 0+088 ist mit passenden Natursteinmaterial schließen.	
	Erneuerung Holzbrettertür bei 0+109	
	Fl.Nr.223 und 226 optische Verbesserung des Erscheinungsbildes der Wohnhäuser, Fenster mit kleinformatiger Unterteilung und neue Holztüren in Absprache mit Denkmalpflege	
	0+133 bis 0+144 Reinigung der Natursteinflächen der Stadtmauer unter Erhalt der natürlichen Patina. Mechanisches Entfernen von Putz- und Mauerresten, ggf. fachliche Steinausbesserung und.	
	Mängel im Stadtgrabenbereich sind zu beseitigen. Entfernen der Nadelhölzer und des wilden Bewuchs. Fl.Nr.223/224 und 224/2 Reduzierung der Obstbäume. Neuordnung der Kleingartenanlage. Entfernen der Jäger und Maschendrahtzäune einschließlich der schadhaften Betonsockel Am Stadtrundweg ist eine Stützmauer aus Naturstein notwendig. Einfacher ortstypischer Holzlattenzaun entlang des Weges ist zu überlegen.	
	Fl.Nr.223 massive Gebäude im Stadtgraben ersatzlos beseitigen.	
	Ziel: geschlossener Ring von Stadtmauer und Stadtgraben	
	Durchgängige Beleuchtung für den Stadtrundweg, unpassende Leuchten sollen gegen Altstadtleuchten ausgetauscht werden.	
Sonstiges	Der Stadtrundweg ist äußerst wichtig. Unterbau und Oberfläche müssen neu erstellt werden. In Teilbereichen werden Granitpflastersteine vorgeschlagen. Eine natürliche Anpassung der Trasse ist anzustreben.	
	Sitzbänke mit Papierkörbe an besonderen Standorten als Mindestausstattung	
Priorität		Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt, Straßenbauamt Bamberg, Privatinvestoren	
Kostenschätzung 2008	303.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 58 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 5, Teil 2

Handlungsfeld **Maßnahme 10.5**	**Sanierung der Stadtmauer** **Abschnitt 5:** **Beseitigung statischer/ konstruktive Mängel**
Schäden am Wehrgang zw. 0+000 und 0+010	Der Wehrgang ist abzutragen und als Rekonstruktion detailgetreu wiederaufzubauen.
Fehlende Mauerabdeckung zw. 0+012 und 0+018m	Zementestrich auf Mauerwerkskrone ist zu entfernen. Freigelegte Flächen sind zu reinigen und mit Trasszementmörtel abzugleichen. Als Mauerkrone sind Satteldachförmige profilierte Sandsteinabdeckung geeignet. (günstige Alternative: Formsteine aus Stahlbetonfertigteilen)
Wandrisse bei 0+014 und 0+034m	Hinsichtlich der Standsicherheit werden keine Bedenken geäußert. Risse sind zu beobachten und zu dokumentieren. Bei Vergrößerung sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich.
Freiliegender Mauersockel zw. 0+000m und 0+070m	Anheben des Fußwegs entlang der Stadtmauer und Einfassung mit Sandsteinquadern Mangelbeseitigung.
Türsturz bei 0+066m	Ein überspannender Sturzquader über der Öffnung als Ersatz der gestoßenen Sandsteinquader.
Deformiertes Bruchsteinmauerwerk zw. 0+133m und 0+144m	Der Wandkopf ist in diesem Bereich verschoben. Bruchsteinmauerwerk abtragen und original getreu wieder aufbauen. Gründung und Fundament aus Stahlbeton ausreichender Dimensionierung herstellen. Die aufliegende Holzkonstruktion der angrenzenden Scheune muss derweil abgestützt werden. Alternative zum Ab- und Wiederaufbau wäre die Abstützung durch eine zweite neue Mauer innerhalb des Scheunengefüges.
Priorität	Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt
Kostenschätzung 2008	82.000 €
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung

Tab. 59 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 6, Teil 1

Handlungsfeld **Maßnahme 09.6**	**Sanierung der Stadtmauer** **Abschnitt 6:** **Beseitigung architektonische städtebauliche Mängel**
Überbauungen	Fl.INr.227, 228, 229 Balkongeländer sind zu entfernen. Pult- und satteldachförmige Mauerabdeckung mit roten Ziegelformaten werden vorgeschlagen, die gleichzeitig als Brüstungsgeländer für Balkone dienen.
	Fl.Nr.229 Bei den An- und Überbauten der Stadtmauer sind Dachrinnen und Fallrohre zu ergänzen, sowie fehlende Mauerwerksabdeckungen
	Fl.Nr. 227 Sanierungsmaßnahmen für den Erhalt des städtischen Gebäudes wurden nicht einkalkuliert.
	Fl.Nr.230 Die Dachkonstruktion der Stadtmauerüberdachung ist zu sanieren. Entfernen der Wellplatten und Kunststoffdachrinnen. Kleinformatige Ziegel und Dachrinne aus Metall sind vorzusehen.
	Abriss des Nebengebäude des Amtsgerichts und Wiederaufbau der fehlende Mauerstücke mit Sandsteinquadern
Nutzungskonflikte	Fl.Nr.227 Nutzungsfindung für das Gebäude. (z.B. Wohnen)
	Fl.Nr.228 und 229 Auflagen für die Anlieger sollen die Stadtmauer in Ihrer ursprünglichen Form wahren.
	Fl.Nr.230 Erneuerung der Stadtmauerüberdachung
	Neunutzung des Amtsgerichts, durch Abbruch des Nebengebäudes können Stellplätze geschaffen werden. Sanierungskosten sind keine kalkuliert.
	Fl.Nr.233 Die Wohnnutzung des Gebäudes unterbricht den Stadtgraben. Eine Freilegung des Stadtgrabens ist an dieser Stelle nicht möglich.
	Erneuerung der Frostschutzschicht und der Splittdecke des Fußweges
optische Mängel	Fl.Nr.227, 228, 229 Balkonbrüstungen können durch neue Mauerabdeckung mit Pult- oder Satteldach ersetzt werden.
	Fl.Nr.228 Beseitigung der Eternitverkleidung und des kastenförmiger Anbaus zur Mauer
	Fl.Nr.229 Wellplatten sind durch naturrote, kleinformatige Ziegeldeckung zu ersetzen. Profilierte Brüstungsverkleidung ist gegen Holzschalung auszutauschen.
	Treppenanlage beim Durchgang soll abgebaut, neu gegründet und neu aufgebaut werden. Entfernen des unpassenden Nadelbaums.
	Der Wall durch den Stadtgraben soll entfernt werden. Eine Brücke für den Fußweg ist vorzusehen.
	Eine lockere, gezielte Bepflanzung mit Obstbäumen.
	Als Stützmauer entlang des Verbindungswegs an der Stadtmauer sind Sandsteinquader vorzusehen.
	Fl.Nr.225 Die Buchenhecke soll zurück geschnitten werden, um freien Blick vom Rundweg auf Stadtgraben und Stadtmauer zugeben. Weiterhin wird vorgeschlagen, Gucklöcher für Kinder frei zu schneiden.
	Fl.Nr. 225/2 Beseitigung des wilden Bewuchs, unter Erhalt des Nussbaums und der Linde. Freilegen der Futtermauer.

	Fl.Nr.230 Ergänzen der fehlenden Quadersteine, Reduzierung des Stadtmauerdurchbruchs auf Größe einer Schlupftür (aus Holz mit sichtbaren Beschlägen, Bändern)	
	Fl.Nr.225/2 und 238 Begrünung der kahlen Mauer mit Rankhilfen und Efeu	
	Fl.Nr.235 Begrünung der Außenwand des Lagergebäudes. Den Belag der Parkplatzfläche erneuern, evt. Belag aus Schotterrasen. Die schadhafte, vorgelagerte Futtermauer muss aufgesetzt und begrünt werden. Der wilde Bewuchs ist zurück zuschneiden.	
	Fl.Nr.3 Abbruch des Nebengebäudes (optischen Mangel)	
	Fl.Nr.233 optische Verbesserung derzeit ist hier nicht möglich	
	0+128 Schließen der störenden Maueröffnung mit Sandsteinmaterial und zusätzlich ist eine Sandsteinabdeckung anzubringen.	
	Störender Bewuchs auf der Stadtmauer und im Mauergefüge ist zu entfernen. Reinigung und Sanierung der Mauerfugen, Steinergänzungen.	
	Fl.Nr.238 Die unpassende kastenförmige Mastleuchte ist gegen eine Altstadtleuchte auszutauschen.	
Sonstiges	Ausreichende Beleuchtung mit Altstadtleuchten entlang des Fußweges Von Rudhart Straße/ Stadtgraben, Rundweg, evang. Kirche bis Kolpingplatz.	
	Langfristiges Ziel eines geschlossenen Rundwegs, ist vorerst durch Neubau Fl.Nr.233 nicht möglich. Verbindung nur über den Kolpingplatz.	
	Mindestausstattung sind 2 Bänke mit Papierkörben.	
Priorität		Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt, Straßenbauamt Bamberg, Privatinvestoren	
Kostenschätzung 2008	227.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 60 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 6, Teil 2

Handlungsfeld **Maßnahme 10.6**	**Sanierung der Stadtmauer** **Abschnitt 6:** **Beseitigung statischer / konstruktive Mängel**	
Pfeilervorlagen zw. 0+000 und 0+035	Abtragen von Bruchsteinmauerwerk und Wurzelwerk. Wiederaufmauern von Bruchsteinmauerwerk und Sandsteinabdeckung für Pfeilerköpfe	
Riss bei 0+006m	Mauerwerksriss aufstemmen, Fugen reinigen und mit kraftschlüssige Verpressung eines geeigneten Fugenmaterial sanieren.	
Fehlender Verband und Setzung zw. 0+020 und 0+025m	Sandsteinquader aus- und wiedereinbauen, Entfernen von Bewuchs, Fugen nacharbeiten	
Setzungsschäden zw. 0+030m und 0+035m	Baugrundverbesserung durch Hochdruckinjektionen	
Setzungsschäden, Ausbauchung zw. 0+048 und 0+062m	Einbringen von Spannankern versenkt im Mauerwerk und Baugrundverbesserung durch Hochdruckinjektionen	
Mauerabdeckung	Reinigen des Mauerkopfes und ausgleichen, glätten der Wandoberkante. Neue Mauerwerksabdeckung mit satteldachförmiger Sandsteinabdeckung	
Schäden am Bruchsteinmauerwerk zw. 0+073 und 0+087m	Ergänzen Bruchsteinmauerwerk, Quadermauerwerk, Risse aufstemmen und ergänzen, Sandsteinquader der Futtermauer abtragen und wiederaufbauen	
Schadhafte Mauerabdeckung zw. 0+115 und 0+127 m	Abtragen und Wiederaufbauen der vorh. Mauerabdeckung, Fugen nacharbeiten	
Priorität		Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kostenschätzung 2008	102.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung???	

2.1 Kommunale, innerstädtische Infrastruktur

Im Zuge der Vorbereitenden Maßnahmen für die Neugestaltung der Straßen, Wege und Plätze im Stadtkern von Weismain ist die Erneuerung bzw. Sanierung der kompletten innerstädtischen Infrastruktur notwendige Voraussetzung.

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen wurden in den vergangenen Jahren vom Ing. Büro IBP auf ihren Zustand untersucht. Die Entwässerung ist als Trennsystem mit Schmutzwasser- und Regenwasserkanal ausgeführt. Die Entwässerungsleitungen sind durchweg in einem sanierungsbedürftigen Zustand und müssen gemäß der Voruntersuchungen in Teilbereichen komplett erneuert bzw. saniert werden. Ähnliches gilt für die Wasserversorgung in der Innenstadt.

Zudem ist die sonstige technische Infrastruktur (Telekom, Breitband, Elektro, Gas etc.) veraltet bzw. nicht vorhanden und sollte im Zuge der geplanten Neugestaltungsmaßnahmen mit eingebaut bzw. auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden.

Die Voruntersuchungen durch das Ing. Büro IBP / Kulmbach beziehen sich auf nachfolgende Straßenzüge:

- Abt–Knauer–Str
- Am Markt / Kolpingplatz
- Am Stadtgraben
- Badegasse
- Burgkunstadter Str.
- Häfnergasse
- Hutzelbrunnen
- Von-Rudhart-Str.
- Festungsweg
- Kirchplatz
- Burgweg

Es wird in diesem Zusammenhang der Stadt Weismain empfohlen, die notwendigen Maßnahmen für die Sanierung und Erneuerung der kommunalen, innerstädtischen Infrastruktur zumindest in Teilbereichen vorab zu planen und soweit möglich baulich vorzuziehen, um die angedachten Gestaltungs- und Neuordnungsmaßnahmen überhaupt beginnen zu können. Ein möglicher zeitlicher Ablauf ist im Zeit- und Kostenplan im Abschnitt G des ISEK dargestellt.

Tab. 61 Maßnahme Sanierung Wasserleitung

Handlungsfeld **Maßnahme 11**	**B Kommunale Infrastruktur** **Erneuerung Wasserleitungen**	
Beschreibung	Abt-Knauer-Str., ca. 480m Am Markt/ Kolpingplatz, 350m Am Stadtgraben, 110m Badegasse, 70m Burgkunstadter Straße, 600m Häfnergasse, 320m Hutzelbrunnen, 400m Von-Rudhart-Straße, 290m Festungsweg, 145m Kirchplatz, 180m Burgweg, 270m	
Priorität	X	Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kostenschätzung 2008	1.558.900,-€	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung???	

Tab. 62 Maßnahme Sanierung Regenwasser

Handlungsfeld **Maßnahme 2**	**B. Kommunale Infrastruktur** **Erneuerung Regenwasserkanal**	
Beschreibung	Abt-Knauer-Str, ca. 270, Am Markt/ Kolpingplatz, 600m Am Stadtgraben, 110m Badegasse, Burgkunstadter Straße, 160m Häfnergasse, 305m Hutzelbrunnen, 210m Von-Rudhart-Straße, 300m Festungsweg, 145m Kirchplatz, 180m Burgweg, 270m	
Priorität	X	Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kostenschätzung 2008	2.535.890 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung???	

Tab. 63 Maßnahme Sanierung Schmutzwasser

Handlungsfeld **Maßnahme 13**	**B. Kommunale Infrastruktur** **Schmutzwasserkanal**	
Beschreibung	Abt-Knauer-Str, ca. 480m, Am Markt/ Kolpingplatz, 350m Am Stadtgraben, 110m Badegasse, 70m Burgkunstadter Straße, 600m Häfnergasse, 320m Hutzelbrunnen, 400m Von-Rudhart-Straße, 290m Festungsweg, 145m Kirchplatz, 100m Burgweg, 270m	
Priorität	X	Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kostenschätzung 2008	2.677.500,-€	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung???	

Tab. 64 Maßnahme Sanierung Elektroleitung, Breitband

Handlungsfeld **Maßnahme 14**	**B. Kommunale Infrastruktur** **Energie und Kommunikation**	
Beschreibung	Im Zuge der geplanten Neugestaltungsmaßnahmen an den Straßen, Wegen und Plätzen muss auch die technische Infrastruktur bzgl. Energieversorgung und Kommunikation, z.B. Breitband erneuert bzw. auf aktuellen Stand der Technik gebracht werden.	
Priorität	X	Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kostenschätzung 2008	keine Angaben	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung???	

2.2 Verkehr in der Innenstadt

Tab. 65 Reduktion (Schwerlast-) Verkehr

Handlungsfeld **Maßnahme 15**	**B Verkehr** **Reduktion des (Schwerlast-) Verkehrs (Entlastung)**	
Beschreibung	Ziel ist es, vor allem den Schwerlastverkehr aus der Innenstadt zu bringen. Erforderliche Maßnahme ist die in einem fortgeschrittenen Stadium befindliche Verlegung der Ortsdurchfahrt auf eine verträgliche Trasse in den Westen der Stadt. Eine überregionale Neuordnung des Schwerlastverkehrs erscheint notwendig, um darüber hinaus das Kleinziegenfelder Tal und den Jura vom Verkehr zu entlasten. LKWs sollen evtl. perspektivisch über das Maintal geleitet werden, da oberhalb des Tores kein Gewerbe vorhanden ist. Eine aus der Verlegung der Ortsdurchfahrt folgende Maßnahme ist die Verkehrsberuhigung innerhalb der Stadtmauern und am Marktplatz, ggf. durch Ausweisung als verkehrsfreie Zone, am Wochenende oder auch nur am Sonntag (Beispiel Seßlach).	
Priorität	x	Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt, Freistaat Bayern	
Kosten	kein Kostenansatz	
Finanzierung	Freistaat Bayern, Straßenbauamt	

Tab. 66 Ausbau der Fahrradverkehrsinfrastruktur

Handlungsfeld **Maßnahme 16**	**B. Verkehr** **Ausbau der Fahrradverkehrsinfrastruktur**	
Beschreibung	Im Zentrum der Stadt Weismain, z.B. Nähe Rathaus oder Kastenhof soll es einen Anlaufpunkt für Fahrradfahrer geben. Hier soll eine Möglichkeit geschaffen werden, Fahrräder zu verwahren, abzustellen, auszuleihen und E-bikes aufzutanken. Die bestehende Wegeführung der Fahrradroute vom Mainweg zwischen Burgkunstadt, Altenkunstadt und Weismain soll verbessert werden. Am Marktplatz sollen ausreichend Fahrradstellplätze eingeplant werden. Des Weiteren soll bei der Neugestaltung in der Innenstadt ein fahrradfreundlicher Belag gewählt werden.	
Priorität	 x 	Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	bei Gestaltung eingerechnet	
Finanzierung	Straßenbauamt	

Tab. 67 Barrierefreie Innenstadtgestaltung

Handlungsfeld **Maßnahme 17**	**B. Verkehr** **Barrierefreie Innenstadtgestaltung**	
Beschreibung	Innenstadt ohne Stufen mit flächenbündigen Übergängen. Keine Bordsteinkanten, nur unterschiedliche Pflasterbeläge auf einer Ebene, dadurch eine flexible Nutzung der Flächen. Barrierefreie Neugestaltung der Innenstadt.	
Priorität		Sofort anpacken
	x	Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	bei Gestaltung eingerechnet	
Finanzierung	Straßenbauamt	

Tab. 68 ÖPNV, Taxi, Mitfahrzentrale

Handlungsfeld **Maßnahme 18**	**B. Verkehr** **ÖPNV, Taxi, Mitfahrzentrale**	
Beschreibung	Bürgerbus, ÖPNV Ausbau, bessere Busanbindung der Ortsteile an Weismain Zentrale Omnibushaltestelle für Schule und überörtliche Linien Taxi und ÖPNV verbessern (im Verbund mit Weismain / Altenk. / Burgk.) Zweite Taxi Lizenz vergeben	
Priorität		Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
	x	Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	keine Angaben	
Finanzierung	Straßenbauamt	

Tab. 69 Optimierung fließender und ruhender Verkehr

Handlungsfeld **Maßnahme 19**	**B. Verkehr** **Optimierung fließender und ruhender Verkehr**	
Beschreibung	In größeren Städten ist es seit langem akzeptiert, den eigenen PKW auf Großparkplätzen oder in Parkhäusern an den Rändern der Innenstadt abzustellen und diese fußläufig aufzusuchen. In Kleinstädten besteht jedoch der Wunsch, direkt vor dem Geschäft parken zu können. Eine gute Erreichbarkeit der Innenstadtlagen wird damit in Städten der Größe Weismains zu einem wichtigen Standortvorteil. Gegenüber anderen Kleinstädten hat Weismain einen entscheidenden Vorteil: Der Marktplatz ist verhältnismäßig großzügig angelegt und bietet Platz für rd. 50 Stellplätze. Dies bringt zwar zusätzlich Parksuchverkehr, gewährleistet aber eine sehr gute Erreichbarkeit der Innenstadtlagen und damit Stärkung des Einzelhandels. In Städten der Größe von Weismain wird generell von Parkplatzsuchenden eine schnelle und zielortnahe Parkmöglichkeit erwartet. Dies ist in Weismain laut Umfrage gegeben, der ruhende Verkehr am Marktplatz stört jedoch teilweise auch das Stadtbild. Es gilt einen Kompromiss aus ausreichend Parkmöglichkeiten und der Wahrung eines harmonischen Stadtbilds mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bürger und Besucher zu finden. Empfohlen wird ein Parkleitsystem, mit dem Kurzzeitparker schnell freie Stellplätze in der Innenstadt finden, während Besucher mit längerer Aufenthaltsdauer auf die Ersatzparkplätze direkt am Stadtrand vor der Stadtmauer gelenkt werden können. Die Erstellung eines Parkplatzkonzepts mit Anwohnerparken, Kurzzeitparken, Anwohnergaragen, erscheint sinnvoll und notwendig. Dauerparkplätze sollen reduziert werden. Die Möglichkeit der Schaffung von weiteren Ersatzparkplätzen am Oberen und auf der Fläche der Brauerei Obendorfer sollte dabei mit geprüft werden.	
Priorität	x	Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	bei Gestaltungsmaßnahmen mit eingerechnet	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

3 Gewerbliche Entwicklung

Tab. 70 Aktives Standort- / Ansiedlungsmarketing

Handlungsfeld **Maßnahme 20**	**C. Gewerbliche Entwicklung** **Aktives Standort- / Ansiedlungsmarketing**	
Beschreibung	Um den Wirtschaftsstandort Weismain effektiver nach außen zu vermarkten und weiter zu stärken, wird die Erarbeitung eines Marketingkonzepts empfohlen. Das Konzept soll darauf abzielen, Weismain klarer als attraktiven Arbeits- und Wohnstandort zu profilieren und gezielt Marketing nach außen zu betreiben, um auf diese Weise für Neuansiedlungen von Betrieben in den Weismainer Gewerbegebieten zu werben. Als konkrete Maßnahmen werden sowohl die gezielte Ansprache von Projektentwicklern, als auch die Prüfung von Förderprogrammen für Gewerbebetriebe vorgeschlagen. Zudem wurde innerhalb der Projektgruppe auch die Erarbeitung eines Vermarktungskonzepts vorgeschlagen, mit dem Ziel für die Innenstadt deren kleinstädtisches Flair zu erhalten.	
Priorität		Sofort anpacken
	x	Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	keine Angaben	
Finanzierung	Stadt, Gewerbetreibende	

Tab. 71 Etablierung einer lokalen Arbeitsmarktbörse

Handlungsfeld **Maßnahme 21**	**C. Gewerbliche Entwicklung** **Etablierung einer lokalen Arbeitsmarktbörse**	
Beschreibung	Ziel im Zusammenhang mit der Schaffung einer lokalen Arbeitsmarktbörse ist die Vermittlung von Arbeitskräften vor Ort. Das Profil Weismains als Wohn- und zugleich Arbeitsstandort würde dadurch gefestigt. Dies würde die Attraktivität der Stadt vor allem auch für die eigene Bevölkerung erhöhen. Besonders erwünscht würde ein Mitarbeiterpool, der kurzfristige Belastungsspitzen in Gastronomie und im Lebensmittelhandwerk auffangen könnte. Dieser lässt sich in eine lokale Arbeitsmarktbörse integrieren und kann darüber verwaltet und aktualisiert werden. Gewerbetreibende in Weismain würden davon profitieren. Eine lokale Arbeitsmarktbörse sollte auf jeden Fall online etabliert und bereits im Vorfeld intensiv beworben werden. Ziel sollte es sein, einen möglichst hohen Bekanntheitsgrad der Börse zu generieren und somit ein Höchstmaß an Teilnehmern zu erreichen.	
Priorität		Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
	x	Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	keine Angaben	
Finanzierung	Stadt, Gewerbetreibende	

Tab. 72 Profilierung als attraktiver Wohnstandort

Handlungsfeld **Maßnahme 22**	**C. Gewerbliche Entwicklung** **Profilierung als attraktiver Wohnstandort**	
Beschreibung	Die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Weismain weist nach Jahren positiver Entwicklung zuletzt wieder eine etwas negative Tendenz auf. Um diesem gegenwärtigen Trend entgegenzuwirken und wieder mehr Zuzüge zu erreichen, muss sich die Stadt künftig stärker als attraktiver Wohnstandort profilieren. Die in den letzten Jahren gestiegenen Arbeitsplatz- und Einpendlerzahlen weisen auf das Potenzial Weismains hin, die Zahl der Wohnbevölkerung zu stabilisieren oder sogar zu erhöhen. Empfehlenswert ist eine aktive Bemühung der Stadt, um vor Ort arbeitende, aber nicht hier wohnende Personen, dazu anzuregen, ihren Wohnsitz nach Weismain zu verlagern. Gleichzeitig sollten Maßnahmen ergriffen werden, um die Abwanderungstendenzen der eigenen Bevölkerung entgegen wirken. Ziel der Stadt sollte sein, für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv zu bleiben bzw. wieder zu werden. Besonders zu beachten ist dabei die hohe Abwanderungstendenz junger Bevölkerungsgruppen. Maßnahmen zur Identifikation der jungen Erwachsenen mit der eigenen Heimat werden empfohlen, damit ihre Bindung zu Weismain erhöht werden kann.	
Priorität		Sofort anpacken
	x	Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	75.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 73 Leerstands- und Flächenmanagement

Handlungsfeld **Maßnahme 23**	**C. Gewerbliche Entwicklung** **Leerstands- und Flächenmanagement**
Beschreibung	Leerstände und Brachflächen innerhalb des Stadtgebietes wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild und somit auch auf das Image der Stadt aus. Zudem stellen sie ungenutzte Innenentwicklungspotenziale dar. Es ist daher von großer Bedeutung, leerstehende Gebäude oder Gebäudeteile möglichst rasch einer Nachfolgenutzung zuzuführen. Sind keine längerfristigen Lösungen für einen Leerstand absehbar, besteht die Möglichkeit der Zwischennutzung etwa durch Einzelhandelsgeschäfte oder Kunsthandwerker. Zur Realisierung eines effektiven Leerstandsmanagements ist die Anlage eines Leerstandskatasters zu empfehlen. Dadurch kann ein effektives Flächenmanagement betrieben werden, das sich sowohl mit Leerständen als auch mit Brachflächen im Stadtgebiet befasst. Für eine genaue Bestandsaufnahme und als Grundlage für die erfolgreiche Arbeit des Flächenmanagements bietet sich die Nutzung der Flächenmanagement Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zur Erfassung von Leerständen und Brachflächen an. Empfohlen wird außerdem die gezielte Ansprache von Eigentümern leerstehender Gebäude und Brachflächen. Durch eine enge Kooperation Stadt - Eigentümer lassen sich möglicherweise mit Unterstützung der Städtebauförderung zukunftsfähige Nutzungskonzepte erarbeiten.
Priorität	x Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt
Kosten	keine Angaben
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung

Tab. 74 Umsetzung des ISEK

Handlungsfeld **Maßnahme 24**	**C. Gewerbliche Entwicklung** **Umsetzung des ISEK**
Beschreibung	Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept umfasst zahlreiche Projekte unterschiedlicher Priorität, Kostenstrukturen und Kooperationsbedarfe. Die Auswahl und Realisierung der Projekte erfolgt im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft. Um das ISEK effektiv und zeitnah umsetzen zu können wird folgende Vorgehensweise und Aufgabenteilung empfohlen: Bildung einer Lenkungsgruppe Zur Festlegung von Strategien und zur Sicherstellung der Umsetzung von Projekten, zum laufenden Projektcontrolling sowie zur Aktualisierung und Fortschreibung des ISEK wird der Stadt Weismain die Einrichtung einer Lenkungsgruppe empfohlen. Die Lenkungsgruppe bereitet vor, welche Projekte umgesetzt werden sollen, schlägt diese dem Stadtrat zur Entscheidung und Beschlussfassung vor und gibt sie gegebenenfalls an die operativen Ebenen „Innenstadtinitiative“ und Stadtverwaltung zur praktischen Umsetzung weiter. Als „feste“ Mitglieder der Lenkungsgruppe werden folgende Personen vorgeschlagen: • Bürgermeister • Vertreter aus der Verwaltungsspitze • Vertreter aus den politischen Stadtratsfraktionen • Vertreter aus der „Innenstadtinitiative“ • Vertreter aus der Privatwirtschaft Soweit es die Umsetzung einzelner Projekte erfordert, kann die Lenkungsgruppe projektbezogen um weitere Akteure ergänzt werden. Als grobe Orientierung werden je nach Aufgabenstellung mehrere Zusammenkünfte pro Jahr notwendig sein. Stadtverwaltung Projekte, die keiner Kooperation mit privatwirtschaftlichen Vertretern bedürfen, können von der Stadtverwaltung selbst umgesetzt werden. Bildung einer „Innenstadtinitiative“ Der Förderung und zukunftsfähigen Gestaltung der Weismainer Innenstadt kommt eine besondere Bedeutung im ISEK zu. Die Innenstadt repräsentiert die Kommune nach außen und trägt zur Identitätsstiftung der eigenen Bevölkerung bei. Gleichzeitig gefährden heutzutage negative Bevölkerungsentwicklungen und zunehmende Abwanderung des Gewerbes auf die grüne Wiese die Funktionsvielfalt der Innenstadt und damit ihre Eigenschaften als Ortszentrum.

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Zur gezielten Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt wird daher die Bildung einer privaten „Innenstadtinitiative“ in Weismain angeregt. Diese setzt sich vor allem aus interessierten Bürgern sowie Vertretern aus der Privatwirtschaft zusammen. Aufgabe der „Innenstadtinitiative“ ist vornehmlich die Vorbereitung der Realisierung von innenstadtrelevanten Projekten, deren Umsetzung einer engen Kooperation zwischen öffentlichem und privatem Sektor bedarf.

Exemplarische Aufgaben der „Innenstadtinitiative“ wären für Weismain:
• Organisation von Märkten und Veranstaltungen in der Innenstadt, am Marktplatz und im Kastenhof,
• Gründung und Betreuung einer Initiative „Weismainer kaufen in Weismain“,
• Anpassung und Vereinheitlichung der Öffnungszeiten von Einzelhandel und Banken in der Innenstadt
• Optimierung der Monatsmärkte hinsichtlich Standort und Warensortiment.
• Begleiten von Lösungsstrategien innerstädtischen Parkplatzthematik,

Erstrebenswert wäre eine effektivere Kommunikation zwischen Handel, Gastronomie und Stadt, vor allem hinsichtlich Absprachen bei besonderen Ereignissen und Veranstaltungen in der Innenstadt. Für die Gewerbetreibenden sind zeitnahe und exakte Informationen zu Veranstaltungen und damit verbundene mögliche Vorteile, oder auch Einschränkungen, sehr wichtig. Es wird empfohlen, künftig die Kommunikation zwischen den genannten Akteuren über eine solche „Innenstadtinitiative“ zu organisieren und diese als festen Ansprechpartner zu etablieren.

Rechtlich könnte die „Innenstadtinitiative“ später als Gewerbe- oder Marketingverein geführt werden.

Ideen- und Kreativwerkstatt:
Zusammensetzung aus Vertretern der Stadt, Bürgerschaft und Wirtschaft.
Aufgabe wäre die Diskussion und Lösungsfindung für standortspezifische Entwicklungsfragen. (wie z.B. Geschäfts- und Wohnideen, Spezialanbieter)</td></tr>
<tr><td>Priorität</td><td>x</td><td>Sofort anpacken
Erste Schritte einleiten
Bei sich bietender Gelegenheit anpacken</td></tr>
<tr><td>Zuständigkeit</td><td colspan="2">Stadt</td></tr>
<tr><td>Kosten</td><td colspan="2">85.000 € a.</td></tr>
<tr><td>Finanzierung</td><td colspan="2">Stadt, Städtebauförderung</td></tr>
</table>

Tab. 75 Gewerbepark mit Gründerzentrum

Handlungsfeld **Maßnahme 25**	**C. Gewerbliche Entwicklung** **Gewerbepark mit Gründerzentrum**	
Beschreibung	Um Wohnen und Gewerbe in Weismain besser zu differenzieren und zu gestalten, ist die Ausweisung eines Gewerbeparks mit Gründerzentrum angedacht. Hierfür käme u.a. ein Gebiet in der Feldleite in Frage. Die Lage ist prädestiniert für ein Industrie- und Gründerzentrum. Zur besseren Erreichbarkeit des Gewerbegebiets muss auch das ÖPNV-Netz angepasst und verbessert werden.	
Priorität		Sofort anpacken
		Erste Schritte einleiten
	x	Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	keine Angaben	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

4 Einkaufen und Versorgen

Tab. 76 Kundeninformation und -lenkung

Handlungsfeld **Maßnahme 66**	**D. Einkaufen und Versorgen** **Gezielte Kundeninformation und -lenkung in die Innenstadt**	
Beschreibung	Gerade die Umlandbevölkerung von Weismain nutzt die Innenstadt bisher wenig als Einkaufsstandort. Um eine bessere Kopplung der Innenstadt mit dem restlichen Stadtgebiet zu erreichen, wird eine gezielte Kundeninformation und -Lenkung von den Stadtrandgebieten in die Innenstadt empfohlen. Vorgeschlagen wird, dass Einzelhandel und Gastronomie der Innenstadt über Hinweisschilder Informationen zu ihrem jeweiligen Angebot an markanten Punkten wie etwa Parkplätzen und ÖPNV-Haltestellen bereitstellen um potentielle Kunden auf sich aufmerksam zu machen. Eine weitere, mit wenig Aufwand durchführbare Maßnahme, ist die Platzierung von Hinweisschildern im Gewerbegebiet (mit Werbung für Innenstadt).	
Priorität	x	Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	105.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 77 Ansiedlung eines Metzgers in der Innenstadt

Handlungsfeld **Maßnahme 27**	**D. Einkaufen und Versorgen** **Ansiedlung eines Metzgers in der Innenstadt**	
Beschreibung	Eine Maßnahme von zentraler Bedeutung zur Verbesserung des Versorgungsangebotes in der Innenstadt ist die (Wieder-) Ansiedlung eines Metzgers. Damit kann zudem eine höhere Besucherfrequenz in der Innenstadt erreicht werden, die sich positiv auch auf die weiteren Einzelhandelsbetriebe auswirken würde. Die bisherigen Bemühungen um die Ansiedlung einer Metzgerei sind an den wenig geeigneten, beziehungsweise für die meisten Metzger zu teuren Räumlichkeiten gescheitert. Es ist daher von Seiten der Stadt zu überlegen entsprechend geeignete Räumlichkeiten zu erwerben, um diese zu günstigen Konditionen gezielt zur Pacht anzubieten.	
Priorität		Sofort anpacken x Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	keine Angaben	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 78 „Weismainer Liste“

<table>
<tr><th>Handlungsfeld
Maßnahme 28</th><th colspan="2">D. Einkaufen und Versorgen
„Weismainer Liste“ zentrenrelevanter Sortimente</th></tr>
<tr><td>Beschreibung</td><td colspan="2">Als Grundsatz für die zukünftige Handelsentwicklung in Weismain gilt, dass sich Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten vorrangig im zentralen Versorgungsbereich ansiedeln sollen. Um Interpretationsspielräume zu vermeiden, bedarf es einer Festlegung, welche Sortimente in Weismain zentrenrelevant sind.

Diese Weismainer Liste kann in der Bauleitplanung als Instrument zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dienen.
<table>
<tr><th>Hauptbranchen</th><th>Sortimente</th></tr>
<tr><td colspan="2">Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf)</td></tr>
<tr><td>Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel</td><td>Lebensmittel, Bio-, Frischwaren (inkl. Tabakwaren) Bäckerei / Konditorei, Metzger / Fleischerei</td></tr>
<tr><td>Getränke</td><td>Getränke und Spirituosen, Weinhandlungen</td></tr>
<tr><td>Drogerie-, Parfümerieartikel</td><td>Drogerie, Körperpflege, Parfümerie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel</td></tr>
<tr><td colspan="2">Kurzfristiger Bedarf</td></tr>
<tr><td>Apothekenartikel</td><td>Apotheke</td></tr>
<tr><td>Blumen (Schnittblumen)</td><td>Blumen (Schnittblumen)</td></tr>
<tr><td>Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Papierwaren</td><td>Sortimentsbuchhandel, Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Zeitschriften</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mittel- und langfristiger Bedarf</td></tr>
<tr><td>Sanitätswaren</td><td>Sanitätshaus, med.- und orthopädische Artikel, Hörgeräte</td></tr>
<tr><td>Oberbekleidung für Herren und Damen</td><td>Oberbekleidung für Herren und Damen</td></tr>
<tr><td>Kinderbekleidung</td><td>Kinderbekleidung</td></tr>
<tr><td>Textilien, Wäsche</td><td>Meterware für Bekleidung, Wäsche</td></tr>
<tr><td>Schuhe, Lederwaren</td><td>Schuhe, Lederwaren (Koffer, Taschen)</td></tr>
<tr><td>Sportartikel, Sportbekleidung</td><td>Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe Sportgeräte, Campingartikel</td></tr>
<tr><td>Uhren, Schmuck</td><td>Uhren, Schmuck</td></tr>
<tr><td>Optik</td><td>Optik</td></tr>
<tr><td>Haushaltswaren</td><td>Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke</td></tr>
<tr><td>Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel</td><td>Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel</td></tr>
<tr><td>Wohnungseinrichtungsbedarf, Heimtextilien, Gardinen, Kurzwaren</td><td>Wohn- und Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Kurzwaren, Handarbeitswaren</td></tr>
<tr><td>Spielwaren</td><td>Spielwaren</td></tr>
<tr><td>Musikalien</td><td>Musikalien, Musikinstrumente</td></tr>
<tr><td>Unterhaltungselektronik, Computer, Foto</td><td>Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Tonträger, Videokameras und -geräte, Mobiltelefone, Telefone, Faxgeräte und Zubehör, Computer, -zubehör, Software, Fotokamera</td></tr>
<tr><td>Elektrogeräte (Küchengeräte, Leuchten)</td><td>Elektrobedarf, Küchengeräte, Lampen, Leuchten</td></tr>
<tr><td>Antiquitäten, Kunst</td><td>Antiquitäten, Kunst, Bilder, Rahmen</td></tr>
</table>
Die detaillierte Erläuterung findet sich im Fachkapitel Einzelhandel.</td></tr>
<tr><td>Priorität</td><td>x</td><td>Sofort anpacken
Erste Schritte einleiten
Bei sich bietender Gelegenheit anpacken</td></tr>
<tr><td>Zuständigkeit</td><td colspan="2">Stadt</td></tr>
<tr><td>Kosten</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>Finanzierung</td><td colspan="2">-</td></tr>
</table>

Tab. 79 Grundsätze der zukünftigen Handelsentwicklung

Handlungsfeld **Maßnahme 29**	**D. Einkaufen und Versorgen** **Grundsätze der zukünftigen Handelsentwicklung**	
Beschreibung	Klar definierte Regeln der Ansiedlungspolitik sind Grundlage einer städtebaulich geordneten Entwicklung und lassen für die Verwaltung sowie für ansässige und ansiedlungswillige Unternehmen Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit entstehen. Die Entwicklung des Einzelhandels in Weismain sollte deshalb folgenden Grundsätzen entsprechen: • Lenkung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Versorgungsbereich, • Planerische Unterstützung von (Einzelhandels-)Investitionen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, • Vermeidung neuer Einzelhandelsstandorte außerhalb bestehender Standortbereiche, insbesondere in städtebaulich nicht- integrierten Lagen, • Vermeidung eines unkoordinierten Wachstums des Einzelhandelsangebotes außerhalb städtebaulich integrierter Lagen zu Ungunsten des zentralen Versorgungsbereiches, • Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des zentralen Versorgungsbereiches. • Die detaillierte Erläuterung findet sich im Fachkapitel Einzelhandel.	
Priorität	x	Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	-	
Finanzierung	-	

Tab. 80 Ansiedlungs- und Entwicklungsregeln

Handlungsfeld **Maßnahme 30**	**D. Einkaufen und Versorgen** **Ansiedlungs- und Entwicklungsregeln**	
Beschreibung	Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, sowie zur räumlichen und sortimentsspezifischen Steuerung des Einzelhandels sollten folgende Ansiedlungs- und Entwicklungsregeln Anwendung finden (hier nur ausschnittsweise dargestellt): Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten: (ohne Nahversorgungsrelevanz) Die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollte vorrangig im zentralen Versorgungsbereich erfolgen und Ansiedlungen außerhalb nur dann in Betracht gezogen werden, wenn dort ein Fehlen geeigneter Flächen nachgewiesen werden kann. Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten: Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollte an städtebaulich integrierten und bereits entwickelten Standorten mit hohem Bezug zur Wohnbevölkerung erfolgen. Städtebaulich nicht integrierte Standorte sind auszuschließen. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten: Auch bei Betrieben mit diesem Warenspektrum sollte eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich geprüft werden, da diese ebenso eine Attraktivitätssteigerung für den Standort bewirken können. Im Weiteren gilt es, derartige Ansiedlungen an bereits mit Handel entwickelte und städtebaulich integrierte Lagen zu lenken. Gewerbeanhängige Verkaufsstätten, Fabrikverkäufe: Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit anhängigen Verkaufsstätten finden sich meist in den klassischen Gewerbegebieten. Im Rahmen des sog. „Handwerkerprivilegs“ sollte die Zulässigkeit gewerbeanhängiger Verkaufsflächen weiterhin gesichert, jedoch im Sinne einer Ausnahmeregelung reglementiert werden. Die detaillierte Erläuterung findet sich im Fachkapitel Einzelhandel.	
Priorität	x	Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	-	
Finanzierung	-	

Tab. 81 Angebotsspezialisierung auf Natursportarten

Handlungsfeld **Maßnahme 31**	**D. Einkaufen und Versorgen** **Angebotsspezialisierung auf Natursportarten (Geschäftsideen)**	
Beschreibung	Ziel ist es Geschäftsideen zu finden, die es so in der Gegend noch nicht gibt. Z.B. Klettern, Outdooraktivitäten	
Priorität	x	Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	-	
Finanzierung	-	

Tab. 82 Ausweitung des gastronomischen Angebotes

Handlungsfeld **Maßnahme 32**	**D. Einkaufen und Versorgen** **Ausweitung des gastronomischen Angebotes**	
Beschreibung	Ausweitung des gastronomischen Angebotes Förderung des Tourismus, der Hotels und Gaststätten. Hier müssen neue Anreize geboten werden.	
Priorität	x	Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	-	
Finanzierung	-	

5 Tourismus, Freizeit und Naherholung

Tab. 83 Marketing und Internetauftritt

Handlungsfeld **Maßnahme 33**	**E. Tourismus, Freizeit und Naherholung** **Marketing und Internetauftritt**	
Beschreibung	In der heutigen Zeit stellt der Internetauftritt von Städten und Gemeinden deren Visitenkarte dar. Eine moderne, optisch ansprechende Internetseite mit allen relevanten sowie leicht abrufbaren Informationen bietet daher gerade im Bereich Tourismus einen klaren Wettbewerbsvorteil. Es wird als sinnvoll erachtet, alle auf der Internetpräsenz der Stadt Weismain touristisch relevanten Informationen unter dem Reiter „Tourismus“ anzuordnen. Die bereits bestehenden Informationen zu Rad- und Wanderwegen sollten weiter ergänzt werden, beispielsweise um spezielle Hinweise zur Wegemarkierung, Karten mit Streckenführungen und Höhenprofilen. Besondere touristische Potenziale, wie der durch Weismain führende Premiumwanderweg „Frankenweg“ sollten ebenfalls auf der Internetpräsenz vertreten sein und effektiv vermarktet werden, etwa durch die Auflistung und Bewerbung von Beherbergungsbetrieben, die spezielle Angebote für Wanderer anbieten. Empfohlen wird auch die Überarbeitung und Anpassung des Designs der Internetseite der Stadt Weismain an moderne Standards.	
Priorität		Sofort anpacken
	x	Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	80.000 €	
Finanzierung	Stadt	

Tab. 84 Wanderwegekonzept: Ausbau und Beschilderung

Handlungsfeld **Maßnahme 34**	**E. Tourismus, Freizeit und Naherholung** **Wanderwegekonzept: Ausbau und Beschilderung**
Beschreibung	Durch die naturräumliche Lage der Stadt Weismain sind in der Umgebung eine Vielzahl von abwechslungsreichen Wandermöglichkeiten gegeben. Um dieses touristische Potenzial noch besser ausschöpfen zu können, bedarf es in Weismain einer Verbesserung der Wegeinfrastruktur vor allem in qualitativer Hinsicht. Bisher fehlt in Weismain eine einheitliche und lückenlose Beschilderung der Wanderwege, auch sind an den Wanderparkplätzen keine Übersichtstafeln vorhanden. Empfohlen wird eine gut lesbare, eindeutige Beschilderung der Wege, die den Wanderern erlaubt, sich auch ohne Hilfsmittel zu orientieren. Des Weiteren wird das Aufstellen von gut lesbaren Übersichtstafeln, auf denen auch der jeweilige Standort eindeutig gekennzeichnet ist, als sinnvoll erachtet. Eine bessere Vernetzung der Wanderwege mit der Innenstadt und damit auch der dort ansässigen Gastronomiebetriebe sowie attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Wanderer können die Wertschöpfung vor allem durch Tagesgäste steigern. Da viele Streckenabschnitte des Wegenetzes um Weismain keine Möglichkeiten der Verpflegung für Wanderer aufweisen, sollte ein Konzept erarbeitet werden, das eine sinnvolle Versorgungsdichte vor allem mit Getränken sicherstellt. Der Aufbau von Getränkestationen an geeigneten Stellen auf den Wanderwegen sollte geprüft werden. Eine Möglichkeit der Umsetzung ist die Installation von Getränkeposten, an denen diese auf Vertrauensbasis erworben werden können. Vorteile umfassen die Versorgung der Wanderer und weitere Wertschöpfung aus dem Tourismus für die beteiligten Gewerbetreibenden sowie eine Verbesserung des Images als Wanderdestination. Der zertifizierte Fernwanderweg „Frankenweg“ führt direkt durch Weismain. Um noch mehr von diesem Potenzial profitieren zu können wird empfohlen, Rundwanderwege mit Verbindung zum „Frankenweg“ auszuweisen, die in Wegeverlauf und Beschilderung den Qualitätskriterien von Premium-Wanderwegen entsprechen. Weitere denkbare Maßnahmen zur Qualitätssteigerung des Wanderwegenetzes sind die Ausschilderung von Sehenswürdigkeiten und die Ausweisung eines „Fitnesswegs“.
Priorität	Sofort anpacken x Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt
Kosten	75.000 €
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung

Tab. 85 Vermarktung naturräumlicher Potenziale

Handlungsfeld **Maßnahme 35**	**E. Tourismus, Freizeit und Naherholung** **Vermarktung naturräumlicher Potenziale**	
Beschreibung	Die besonderen naturräumlichen Gegebenheiten in Verbindung mit der in der Stadt Weismain ansässigen Umweltstation des Landkreises bieten diverse Vermarktungspotenziale. Die Umweltstation Weismain offeriert eine Reihe von Erlebnistagen, Exkursionen und Praxiskursen zu den Themen Natur, Umwelt und Gartenbau. Eine Ausweitung des Angebotes sowie eine verbesserte touristische Vermarktung in Kooperation mit der Stadt sind zu empfehlen. Natursportarten wie Klettern, Mountainbiken und Trailrunning haben in den letzten Jahren stark an Beliebtheit gewonnen. Dieser Trend lässt sich aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten auch in Weismain ökonomisch nutzen. Die touristische Infrastruktur der Stadt sollte gezielt um Angebote für diese Gästegruppen erweitert werden, sowohl im Hinblick auf Beherbergung, als auch durch Ausweisung geeigneter Strecken für die entsprechenden Aktivitäten. Eine Ausweitung des Sortiments an Outdoor- und Sportartikeln im Einzelhandel, auch mit angeschlossenem Verleih von Ausrüstungsgegenständen, würde das natursporttouristische Angebot abrunden. Wünschenswert wäre bei der Umsetzung der Empfehlungen die Kooperation mit dem ortsansässigen Skiverein, der durch die Organisation und Durchführung von Lauf- und Radsportveranstaltungen in diesem Bereich über Erfahrung verfügt. Zudem besteht die Möglichkeit mit ortsansässigen Gewerbetreibenden bei der Finanzierung der Streckenausweisungen („Patenschaften“) zusammen zu arbeiten. Ein im Rahmen der Workshops erarbeiteter Vorschlag ist die Vernetzung von Kleinziegenfeld, Weismain und Bärental zu einer grünen Achse. Eine Möglichkeit der Umsetzung wäre hier ein gut beschilderter natur- und landschaftskundlicher Themenwanderweg.	
Priorität		Sofort anpacken
	x	Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	100.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 86 Qualifizierung des Gastronomie- und Beherbergungsangebotes

Handlungsfeld **Maßnahme 36**	**E. Tourismus, Freizeit und Naherholung** **Qualifizierung des Gastronomie- und Beherbergungsangebotes**	
Beschreibung	In Weismain mangelt es an einem Beherbergungsbetrieb der gehobenen bzw. höheren Kategorie. Aufgrund der geringen Zahl an Gästeübernachtungen von ca. 16.000 im Jahr ist eine Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes, der auch als touristischer Leitbetrieb fungieren könnte, nicht zu erwarten. Es ist daher zu empfehlen, die tatsächlich vorhandenen Potenziale des touristischen Angebotes besser auszuschöpfen. Vorgeschlagen werden Maßnahmen für eine gezielte qualitative Förderung und Verbesserung der Gastronomiebetriebe. Diese „Qualitätsoffensive“ sollte Angebote zu Qualifizierungsmaßnahmen der Betreiber von Gastronomiebetrieben beinhalten. Außerdem wird empfohlen, gezielt Pächter für momentan geschlossene Gastronomiebetriebe mit überdurchschnittlichem Potenzial (zum Beispiel Gasthof Forelle, aufgrund der besonderen räumlichen Lage) zu suchen.	
Priorität		Sofort anpacken
	x	Erste Schritte einleiten
		Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	105.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 87 Durchführungen Märkte und Veranstaltungen

Handlungsfeld **Maßnahme 37**	**E. Tourismus, Freizeit und Naherholung** **Durchführungen Märkte und Veranstaltungen**	
Beschreibung	Neben dem Kastenhof für Konzerte, Märkte und Veranstaltungen, sollen auch Festplätze wie Lindenkeller und, Heinrichshöhe und Brauerei Fuchs aktiviert werden. Eine weitere mögliche Entwicklungsfläche für Veranstaltungen neben Parkmöglichkeiten stellt das Gelände der Brauerei Obendorfer dar.	
Priorität	X	Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	keine Angaben	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 88 Steigerung der touristischen Attraktivität der (Innen)Stadt

Handlungsfeld **Maßnahme 38**	**E. Tourismus, Freizeit und Naherholung** **Steigerung der touristischen Attraktivität der (Innen)Stadt**	
Beschreibung	Um die Attraktivität der Stadt Weismain zusteigern, müssen die im Plan städtebaulichen Missstände gekennzeichneten Gebäude saniert, renoviert und modernisiert werden. Der Rundweg entlang der Stadtmauer ist ein bedeutender Faktor, um die Attraktivität zu steigern. Hier kann ein interaktiver, beschilderter, historischer Stadtrundgang mit speziellen Führungen entstehen.	
Priorität	 x	Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	keine Angaben	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 89 Ausbau Radwegenetz und -beschilderung

Handlungsfeld **Maßnahme 39**	**E. Tourismus, Freizeit und Naherholung** **Ausbau Radwegenetz und -beschilderung**	
Beschreibung	Weismain liegt in unmittelbarer Nähe einiger regionaler und überregionaler Radwege. Die Jura-Weismain-Route, der Ziegenfeldertal-Radweg sowie die Zweitagestour Obermain-Frankenwald führen direkt durch die Stadt. Die Stadt Weismain sollte versuchen eine bessere Anbindung an das überregionale Radwegenetz herzustellen und sich als attraktiver Übernachtungsort für Mehrtages-Radfahrer zu profilieren. Die Verbesserung der Beschilderung für Radfahrer, auch mit Hinweisschildern auf nicht unmittelbar durch Weismain führende Fernradwege sollte angestrebt werden. Denkbar ist beispielsweise die Ausschilderung der kürzesten Verbindung aus der Innenstadt zu den entsprechenden Fernradwegen. Um den speziellen Ansprüchen von Radtouristen gerecht zu werden, wird interessierten Beherbergungsbetrieben in Weismain empfohlen, sich entsprechend zertifizieren zu lassen, beispielsweise mit dem Zertifikat des ADFC „Bett+Bike“. Bisher gibt es in Weismain lediglich einen Beherbergungsbetrieb, der über diese Zertifizierung verfügt. In den vergangenen Jahren ist ein Trend hin zu E-Bikes zu beobachten, der sich in Zukunft noch verstärkten dürfte. Da das Angebot an Ladestationen regional oftmals noch lückenhaft ist, ist die Etablierung und Bewerbung solcher Stationen für Weismain zu empfehlen.	
Priorität	x	Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	95.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

6 Jugend, Familien und Senioren

Tab. 90 Schaffung von Angeboten für Kinder und Jugendliche

Handlungsfeld **Maßnahme 40**	**F. Jugend, Familien und Senioren** **Schaffung von Angeboten für Kinder und Jugendliche**
Beschreibung	Die Bevölkerung in der Stadt Weismain wird immer älter, zudem zeigt sich gerade bei jüngeren Bevölkerungsgruppen eine erhebliche Abwanderungstendenz. Die Attraktivitätssteigerung Weismains für Kinder, Jugendliche und junge Familien sollte daher ein zentrales Anliegen der Stadt sein. In der Projektgruppe wurde ein Ausbau an Angeboten für Kinder und Jugendliche, zum Beispiel der Bau von (Abenteuer-) Spielplätzen und einer Anlage für Skater (z.B. im Kastenhof) gewünscht. Zudem sollten Angebote geschaffen werden, welche die soziale Kompetenz der Kinder und Jugendlichen fördern. Durch gesellschaftliches Engagement wird nicht nur die Verbundenheit zur eigenen Stadt gestärkt, sondern auch Verantwortungsbewusstsein entwickelt. Um die Attraktivität des Weismainer Jugendzentrums weiter zu erhöhen, sollte über Möglichkeiten der Erweiterung und Verbesserung des Angebotes nachgedacht werden. Denkbar ist ebenfalls eine Kooperation bei der Jugendarbeit mit den Nachbarkommunen, um gemeinsam eine Verbesserung des Angebots zu erreichen, oder auch Problemfälle zu erörtern.
Priorität	Sofort anpacken x Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt
Kosten	90.000 €
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung

Tab. 91 Innerörtliche Vernetzung und ÖPNV

Handlungsfeld **Maßnahme 41**	**F. Jugend, Familien und Senioren** **Innerörtliche Vernetzung und ÖPNV**	
Beschreibung	Eine geschickte innerörtliche Vernetzung zwischen verschiedenen Stadteilen, sowohl durch Fuß- und Radwege, als auch über einen gut ausgebauten ÖPNV, bietet enorme Vorteile für die Einwohner und trägt somit zur Attraktivitätssteigerung in der Kernstadt und den umliegenden Gemeindeteilen bei. Maßnahmen zur Verbesserung von Erreichbarkeiten innerhalb des Stadtgebiets sowie der umliegenden Städte und Gemeinden sollten geprüft werden, nicht zuletzt wegen einer möglichen daraus resultierenden Reduzierung des MIV. In besonderem Maße ist darauf zu achten, die Mobilität einer immer älter werdenden Bevölkerung zu gewährleisten und sich deren Bedürfnissen anzupassen. Gerade ältere Personen sind oftmals auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen. Die Etablierung behindertengerechter Bürgerbusse, idealerweise getragen durch einen Bürgerbusverein, ist eine Möglichkeit den teilweise lückenhaften ÖPNV zu ergänzen. Um Weismain als Alterswohnsitz weiter zu stärken, ist die Einrichtung von regelmäßig verkehrenden Busverbindungen zu den medizinischen Einrichtungen, beispielsweise zum Ärztehaus Burgkunstadt, ratsam.	
Priorität		Sofort anpacken Erste Schritte einleiten x Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	110.000 €	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Tab. 92 Beleuchtung des öffentlichen Raums

Handlungsfeld **Maßnahme 42**	**F. Jugend, Familien und Senioren** **Beleuchtung des öffentlichen Raums**	
Beschreibung	Für sichere Fußwege muss die Fußwegbeleuchtung verbessert werden. Angsträume müssen reduziert werden (z.B. nachts im Bereich Grundschule und Stadtgraben)	
Priorität	x	Sofort anpacken Erste Schritte einleiten Bei sich bietender Gelegenheit anpacken
Zuständigkeit	Stadt	
Kosten	bei Gestaltung eingerechnet	
Finanzierung	Stadt, Städtebauförderung	

Projekte und Priorisierung des zweiten Workshops

Analog zum Vorgehen in Workshop 1, wurden in drei Projektarbeitsgruppen zu den verschiedenen Handlungsfeldern die gesammelten Entwicklungsziele und Projektideen überprüft und konkretisiert.

Darüber hinaus wurde eine Priorisierung der Projekte innerhalb der verschiedenen Handlungsfelder durch die Projektgruppenteilnehmer durchgeführt. Die Teilnehmer hatten dabei die Möglichkeit, die aus ihrer Sicht wichtigsten Projekte in den verschiedenen Handlungsfeldern mit „Punkten“ zu versehen. Die Anzahl der zu verteilenden Punkte richtete sich nach der Anzahl der Projekte im Handlungsfeld. Es konnte die Hälfte der Projektanzahl als Punkte vergeben werden, bei einer maximalen Häufung von zwei Punkten pro Einzelprojekt. Die Priorisierung drückt eine erste Bewertung der Bedeutung der Projekte aus Sicht der Bürger aus. Projekte, die in der Rangfolge im Handlungsfeld nach hinten „gerutscht“ sind, werden im weiteren Prozess der Konzepterstellung nicht fallen gelassen, sondern bleiben trotzdem weiterhin Inhalt der Planungen.

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Projektgruppen, gegliedert nach Handlungsfeldern und sortiert nach dem Priorisierungsergebnis (siehe Tab. 94:rechte Spalte; Anzahl der vergebenen Punkte), zusammengefasst:

Tab. 93 Priorisierung nach Handlungsfeldern, lauer&lebok

Handlungsfeld 1 „Städtebau und Aufenthaltsqualität“ **Ziele** - Gebäude (Leerstände, Gestaltung) - Rückbereiche (Hinterhöfe) - Stadtmauer (Stadtgraben) - Markt (Stadtplatz) - Wasser - Grünkonzept	
Projekte:	**Priorisierung:**
P8:Grünkonzept - zurückhaltende Begrünung der Innenstadt (Akzente setzen) - Einbeziehung der rückwärtigen Gärten und Höfe - Stadtgraben als Grünring - Weismain als grüne Achse	7 Punkte
P3: Marktplatz 1 Innenstadt: Gestaltungskonzept - Pflaster, Durchgrünung, Blumenschmuck, Wasser, Brunnen, Beleuchtung, Freiluftgastronomie, Ruhezonen, Freilegung Stadtgraben, Gestaltung Umfeld Oberes Tor, Rathausgarten, Kriegerdenkmal, Lichtkonzept, (Wochen) märkte	6 Punkte
P5: Nutzungskonzept Leerstände - Ehem. Brauerei Fuchs - Cafè/ Werkstätten / Mehrzweckhalle / Kommunbrauhaus - Klärung Situation Dietz-Brauerei - „Hölle“ - Rewe (Oberes Tor)	6 Punkte
P1: Schaffung attraktiven Wohnraumes - Konzeptideen für Lofts in der Mühle, Stadthäuser (evtl. FH-Projekt)	4 Punkte
P2: Kastenhof: Nutzungskonzept 1 Gestaltung - Nutzung für Märkte, Theater, Veranstaltungen - Optisch-gestalterische Aufwertung, Parkplatz, Begrünung - vorhandene Werte weiter entwickeln (Umweltstation)	4 Punkte
P4: Innenstadt: Fußgängerleitsystem - Beschilderung der städtischen Sehenswürdigkeiten - Leitsystem für einen durchgängigen Stadtmauerrundgang - Beschilderung der umliegenden Sehenswürdigkeiten in den Ortsteilen	2 Punkte
P7: Kunst in der Stadt - gezielte Ansiedlung von Kunsthandwerk (Bildhauer, Steinmetze, Flechter etc.) - Künstlermarkt - Kunst in Szene setzen - „Lichtkunst“	2 Punkte
P6: Gestaltungswettbewerbe - Inspiration der Bürger durch Teilnahme an „Unser Dorf soll schöner werden“. - Initiierung von Wettbewerbe für das schönste neue/renovierte Haus	1 Punkt

Handlungsfeld 1A „Sanierung Stadtmauer und Stadtgraben“ **Ziele** - Freilegung Stadtmauer - Freilegung Stadtgraben - Geschlossener Rundgang um Stadtmauer	
Projekte:	**Priorisierung:**
Abschnitt 1 Bereich Fuchs. Brauerei und Kastenhof: Beseitigung architektonische städtebauliche Mängel	
Abschnitt 1 Fuchs. Brauerei und Kastenhof: Beseitigung statischer/ konstruktive Mängel	
Abschnitt 2 Bereich Schützenhaus, Kastenhof, Pfarrhaus: Beseitigung architektonische städtebauliche Mängel	
Abschnitt 2 Schützenhaus, Kastenhof, Pfarrhaus: Beseitigung statischer/ konstruktive Mängel	
Abschnitt 3 Bereich Agath Bäcker, am Markt bis Hölle: Beseitigung architektonische städtebauliche Mängel	
Abschnitt 3 Bereich Agath Bäcker, am Markt bis Hölle: Beseitigung statischer/ konstruktive Mängel	
Abschnitt 4 Bereich Hölle, Dietz-Bräu, bis Oberes Tor: Beseitigung architektonische städtebauliche Mängel	
Abschnitt 4 Bereich Hölle, Dietz-Bräu, bis Oberes Tor: Beseitigung statischer/ konstruktive Mängel	
Abschnitt 5 Oberen Tor bis von Rudhart Straße 13: Beseitigung architektonische städtebauliche Mängel	
Abschnitt 5 Oberen Tor bis von Rudhart Straße 13: Beseitigung statischer/ konstruktive Mängel	
Abschnitt 6 von Rudhart Straße 11 bis Kolpingplatz: Beseitigung architektonische städtebauliche Mängel	
Abschnitt 6 von Rudhart Straße 11 bis Kolpingplatz: Beseitigung statischer/ konstruktive Mängel	

Handlungsfeld 2„ Verkehr in der Innenstadt“ **Ziele** - Verkehrsberuhigung Stadtkern — Entlastungsstraße (überörtliche Verkehrslenkung) - Gestaltung Stadtkern - Parkplatzkonzept - ÖPNV mit Burgkunstadt / Altenkunstadt (Hollfeld)	
Projekte:	**Priorisierung:**
P1: Reduktion des (Schwerlast-)Verkehrs (Entlastung) - Schwerlastverkehr aus der Innenstadt; Arbeitsplätze mit weniger LKW-Verkehr schaffen - Ordnung Schwerlastverkehr überregional, Jura nicht zusätzlich mit LKW5 schädigen - LKW5 ins Maintal leiten (oberhalb des Tores ist kein Gewerbe) - Verkehrsberuhigung (ggf. nur Sonntags)	11 Punkte
P4: Ausbau der Fahrradverkehrsinfrastruktur - Anlaufpunkt für Fahrrad (abstellen, ausleihen, auftanken, internieren) - Fahrradroute vom Mainweg verbessern (Burgk. - Altenk. - Weismain) - Fahrrad-Stellplätze am Markt (2-3 Stellen) - Fahrradfreundliche Neugestaltung des Bodenbelags in der Innenstadt	4 Punkte
P5: Barrierefreie Innenstadtgestaltung - Innenstadt ohne Stufen (ebenerdig) - Keine Bordsteine, eine Ebene, nur untersch. Pflaster, flexible Nutzung - Neugestaltung der Innenstadt ohne Borde und Zäune	3 Punkte
P3:ÖPNV, Taxi, Mitfahrzentrale - Bürgerbus, ÖPNV Ausbau, bessere Busanbindung der Ortsteile an Weismain - Zentrale Omnibushaltestelle für Schule und überörtliche Linien - Taxi + ÖPNV verbessern (im Verbund mit Weismain / Altenk. / Burgk.) - Zweite Taxi-Lizenz vergeben	2 Punkte
P2: Etablierung eines Verkehrs- und Parkleitsystems - Parkkonzept: Anwohnerparken, Kurzzeitparken, Dietz-Brauerei als Anwohnergaragen - Reduktion von Dauerparkplätzen (z.B. Parkplatz Kastenhof für Stadtbedienstete) - Prüfung Parkplatz Oberes Tor Richtung Bolzplatz	1 Punkt
P2: Optimierung der Fußgänger- und Park(platz)-situation in der Innenstadt, - Fußgängerfreundlichkeit, Barrierefreiheit, Straßenquerungsmöglichkeiten, Überprüfung der Parksituation - Stellplätze, Anordnung, Bewirtschaftung	0 Punkte

Handlungsfeld 3„ Gewerbliche Entwicklung“

Ziele

- Nachhaltiger Umgang mit Flächen / Förderung der Innenentwicklung
- Profilierung als attraktiver Arbeitsstandort (Außen- und Binnenmarketing)
- Profilierung als attraktiver Wohnstandort (Außen- und Binnenmarketing)
- Abmilderung des Fach- und Arbeitskräftemangels
- Institutionalisierung eines kreativen Austauschs zur Lösung standortspezifischer Entwicklungsfragen (Kreativwerkstatt)
- „Funktionale Arbeitsteilung“: Innenstadt — Erhalt des kleinstädtischen Flairs / Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf die Gewerbegebiete

Projekte:	Priorisierung:
P4: Leerstands- und Flächenmanagement - Bestandsaufnahme, Eigentümeransprache, Nutzungskonzepte: für Gewerbe, Handwerk und Einzelhandel für Wohnraum und Innenentwicklung - Hinweistafeln (z.B. Infotafel im Rathaus)	6 Punkte
P1: Aktives Standort- 1 Ansiedlungsmarketing - Marketingkonzept: Profilierung der Region / Marketing nach außen - gezieltes Ansiedlungsmarketing - gezielte Ansprache von Projektentwicklern - Prüfung von Förderprogrammen für Gewerbebetriebe - Vermarktungskonzept für die Innenstadt	4 Punkte
P5: Profilierung als attraktiver Wohnstandort - gezielte Bewerbung als Wohnstandort für Arbeitnehmer - Fachkräftemangel - Entgegenwirken von Abwanderungstendenzen - Bindung junger Bevölkerungsteile an die Stadt	4 Punkte
P7: Etablierung einer lokalen Arbeitsmarktbörse - Angebote und Gesuche zur lokalen Vermittlung von Arbeitskräften / Mitarbeiterpool für Belastungsspitzen z.B. in der Gastronomie / Lebensmittelhandwerk - Hinweistafeln (z.B. Infotafel im Rathaus)	3 Punkte
P3: Umsetzung ISEK durch Etablierung einer Ideen- und Kreativwerkstatt - Zusammensetzung: Vertreter von Wirtschaft, Stadt, Bürger etc. - Diskussion und Lösung standortspezifischer Entwicklungsfragen, z.B. kreative Geschäfts- u. Wohnideen, Spezialanbieter, E-Bikes, etc.	1 Punkt
P2: Gewerbepark mit Gründerzentrum - Ausweisung eines zentrumsnahen Gewerbeparks (Feldteile 4) - Industrie- und Gründerzentrum - Verbesserung der ÖPNV-Erreichbarkeit der Gewerbegebiete	0 Punkte

Handlungsfeld 4 „Einkaufen und Versorgen“ Ziele - Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt - Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt - Etablierung eines Arbeitskreises „Innenstadt“, u.a. zur Reorganisation des Monatsmarktes - Förderung und Nutzung der touristischen Potenziale - Behebung der Leerstandsproblematik (Zwischen- und Nachnutzung)	
Projekte:	**Priorisierung:**
P1: Etablierung eines Arbeitskreises „Innenstadt“ 1 Reorganisation des Monatsmarktes - Zusammensetzung aus Vertretern von Einzelhandel / Gastronomie / Handwerk / Industrie / Dienstleistung: Organisation von Veranstaltung / Märkten etc. - Reorganisation des Monatsmarktes: Standort, Anbieter, Produktpalette - Qualitätsvolle Fokussierung auf regionale Produkte / Direktvermarkter - Städtepartnerschaft Bremen-Borgfeld - (Austausch regionaltypischer Lebensmittel)	5 Punkte
P3: Gezielte Kundeninformation und -lenkung in die Innenstadt - Informationen zum Angebot von Einzelhandel / Gastronomie (Hinweisschilder) - Standorte an markanten Punkten, z.B. Parkplätzen, ÖPNV-Haltestellen - Hinweisschild “Besuchen Sie auch unsere Innenstadt“ im Gewerbegebiet	4 Punkte
P4: Behebung der Leerstandsproblematik - Zwischennutzung von EH- Leerständen durch Einzelhandel, Kunsthandwerk	3 Punkte
P5: Angebotsspezialisierung auf Natursportarten (Geschäftsideen) - Geschäftsideen finden, die es in der Gegend noch nicht gibt (Klettern, Outdoor) - spezifische Angebote für Kletterer bzw. Natursporttourismus (Verkauf / Verleih)	2 Punkte
P6: Ausweitung des gastronomischen Angebotes - Förderung des Tourismus - Hotels / Gaststätten - Anreize bieten	2 Punkte
P8: Verbesserung der medizinischen Versorgung - Ansiedlung von Fachärzten / Kinderärzten fördern	1 Punkt

Handlungsfeld 5„ Tourismus, Freizeit und Naherholung“ **Ziele** - Definition von Zielgruppen / Zielgruppenorientiertes Marketing - Herausarbeitung eines klaren Angebotsprofils / -portfolios - Verbesserung der ÖPNV-Anbindung - Ausbau des gastronomischen Angebotes - Förderung von Urlaub auf dem Bauernhof - Ausbaus des Angebotes an Ferienwohnungen	
Projekte:	**Priorisierung:**
P2:Wanderwegekonzept: Ausbau und Beschilderung - einheitliche Hinweisschilder / Übersichtstafeln an Wanderparkplätzen - Aufenthaltsmöglichkeiten herstellen, Vernetzungen zur Innenstadt schaffen - Ausschilderung der Sehenswürdigkeiten, Einrichtung eines ‘Fitnesswegs“ - Pflege / Wartung der Wege, Beschilderung und Infrastruktur sicherstellen	6 Punkte
P4: Marketing und Internetauftritt - Optimierung des Internetauftrittes - Darstellung des Freizeitangebotes (v.a. Wanderwege)	6 Punkte
P5: Optimierung fließender und ruhender Verkehr - Reduzierung der parkenden Autos in der Innenstadt: schlecht für Stadtbild - Verkehr aus dem Kleinziegenfelder Tal herausbringen - nicht hinein (Parkplatz)	4 Punkte
P8: Vermarktung naturräumlicher Potenziale - „Naturpark“ naturkundliche Führungen - Konzept „Grüne Achse“ Kleinziegenfeld- Weismain- Bärental (Vernetzung) - Klettertourismus im Kleinziegenfelder Tal gezielt nutzen	2 Punkte
P1:Ausweitung des gastronomischen und Beherbergungs- Angebotes - Gaststätten in Ortsteilen besser einbinden, Gasthof Forelle wieder öffnen - Öffnungszeiten / Angebot des Gaststätten besser bekanntmachen - Straßencafès fördern / erhalten, Eisdiele - Infoveranstaltung für Vermieter (Urlaub auf dem Bauernhof, Ferienwohnungen)	1 Punkt
P6: Steigerung der touristischen Attraktivität der (Innen)Stadt - Renovierung des Rathauses, Rundweg an der Stadtmauer - interaktiver, beschilderter, historischer Stadtrundgang / spezielle Führungen	1 Punkt
P3:Ausbau Radwegenetz und -beschilderung - Ausbau des Radwegenetzes, Anbindung an überregionales Radwegenetz - Vermarktung des Radwegeangebotes - Radtour pur „neu erfinden“, E-Bike-Verleih und Ladestation	0 Punkte
P7: Durchführung von Märkten und Veranstaltungen - Kastenhof: Konzerte, Veranstaltungen f. Kinder, (Sommer)märkte, Skaterbahn - Aktivierung der Festplätze Lindenkeller & Heinrichshöhe, ehemalige Brauerei Fuchs -Kunst- und Handwerkermärkte im Bereich Hölle -Veranstaltungen und Wochenmarkt auf den Markt- und Kirchplatz	0 Punkte

Handlungsfeld 6 „Jugend, Familien und Senioren“ **Ziele** - Bessere Einbindung der Jugend in den Stadtentwicklungsprozess (Beteiligung) - Verbesserung der ÖPNV-Anbindung	
Projekte:	Priorisierung:
P1: Schaffung von Angeboten für Kinder und Jugendliche - Bau von (Abenteuer)Spielplätzen, Skateranlage im Kastenhof etc. - Ausbau des Jugendzentrums - Verbesserung des Angebotes, Jugendcafè - leerstehendes Altenheim und Gelände für die Jugend nutzbar machen - Jugendforum wieder aktivieren - Kooperationen mit Jugendarbeitern aus anderen Kommunen (Problemfälle)	5 Punkte
P3: Innerörtliche Vernetzung und ÖPNV - Anbindung an Ortskern für „Park der Generationen“ beim Seniorenzentrum - Bürgerbus (behindertengerecht) - Shuttlebus zum Ärztehaus Burgkunstadt	4 Punkte
P2: Beleuchtung des öffentlichen Raumes - Verbesserung der Fußwegebeleuchtung, sichere Fußwege - Reduktion von Angsträumen (z.B. nachts im Bereich Grundschule / Stadtgraben)	1 Punkt

Handlungsfeldübergreifende Priorisierung

Im Anschluss an die Projektgruppenarbeit wurden jeweils die drei am höchsten priorisierten Projekte der sechs Handlungsfelder ausgewählt. Die Teilnehmer des zweiten Workshops hatten zum Abschluss der Veranstaltung die Möglichkeit, die 19 ausgewählten Projekte handlungsfeldübergreifend nach ihrer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Stadt Weismain (Schlüsselprojekte) zu bewerten (siehe Tab.95).

Tab. 94 Priorisierung nach Projekten, lauer&lebok

Projekt	Handlungsfeld	Priorisierung
Nutzungskonzept Leerstände	**HF1**	13
Kastenhof: Nutzungskonzept / Gestaltung	**HF 1**	9
Grünkonzept	**HF 1**	9
Marktplatz / Innenstadt: Gestaltungskonzept	**HF 1**	8
Reduktion des (Schwerlast-)Verkehrs (Entlastung)	**HF 2**	12
Etablierung eines Verkehrs- und Parkleitsystems	**HF 2**	4
Ausbau der Fahrradverkehrsinfrastruktur	**HF 2**	3
Aktives Standort- / Ansiedlungsmarketing	**HF 3**	9
Profilierung als attraktiver Wohnstandort	**HF 3**	8
Leerstands- und Flächenmanagement	**HF 3**	1
Etablierung Arbeitskreis „Innenstadt“ / Reorganisation des Monatsmarktes	**HF 4**	9
gezielte Kundeninformation und -lenkung in die Innenstadt	**HF 4**	8
Etablierung einer lokalen Arbeitsmarktbörse	**HF 4**	8
Wanderwegekonzept: Ausbau und Beschilderung	**HF 5**	13
Marketing und Internetauftritt	**HF 5**	10
Optimierung fließender und ruhender Verkehr	**HF 5**	6
Schaffung von Angeboten für Kinder und Jugendliche	**HF 6**	8
Innerörtliche Vernetzung und ÖPNV	**HF 6**	5
Beleuchtung des öffentlichen Raumes	**HF 6**	1

G KOSTEN UND ZEITPLAN

Möglicher Zeitablauf und ca. Kosten für Maßnahmen nach Handlungsfeldern

Tab. 95 Zeitplan nach Handlungsfeldern und Maßnahmen

Nr.	Titel	Umsetzungsjahre / -kosten																	
		kurzfristig					mittelfristig							langfristig					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Handlungsfeld A. Städtebau und Aufenthaltsqualität																			
1	**Grünkonzept**																		**ca. 1.481.000,-€**
	Am Stadtgraben																		ca. 127000,-€
	Festungsweg																		ca. 2000,-€
	Stadtgraben																		ca. 1.352.000,-€
2	**Gestaltungskonzept Marktplatz/ Innenstadt**																		**ca. 3.001.000,-€**
	Am Mark/ Kolping, Kirchplatz																		ca. 2.240.000,-€
	Badegasse, Von-Rudhart- Str.																		ca. 540.000,-€
	Hölle																		ca. 152.500,-€
	Hutzelbrunnen																		ca.99.000,-€
3	**Nutzungskonzept/ Leerstände**																		**Keine Angaben**
4	**Schaffung attraktiven Wohnraums**																		**Keine Angaben**
	Dietz Bräu																		Keine Angaben
	Baulücke Am Markt 28																		Keine Angaben
5	**Gestaltung Kastenhof**																		**ca. 900.000,-€**
6	**Fußgängerleitsystem**																		ca. 40.000,- €
7	**Kunst in der Stadt**																		ca.75000,-€
8	**Gestaltungswettbewerb**																		ca. 150000,-€

Nr.	Titel	Umsetzungsjahre / -kosten																	
		kurzfristig					mittelfristig							langfristig					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Handlungsfeld A.1. Sanierung der Stadtmauer (gem. Sanierungsgutachten)																			
9	**architektonische und städteb. Maßnahmen**																		ca. **3.348.000.-€**
	Abschnitt 1																		ca. 212.000,- €
	Abschnitt 2																		ca. 92.000,-€
	Abschnitt 3																		ca. 554.000,-€
	Abschnitt 4																		ca. 2.095.000,-€
	Abschnitt 5																		ca. 303.000,-€
	Abschnitt 6																		ca. 227.000,-€
10	**Statisch konstruktive Mängel beseitigen**																		**ca. 581.000.-€**
	Abschnitt 1																		ca. 185.000,-€
	Abschnitt 2																		ca. 62.000,-€
	Abschnitt 3																		ca. 70.000,-€
	Abschnitt 4																		ca. 80.000,-€
	Abschnitt 5																		ca. 82.000,-€
	Abschnitt 6																		ca. 102.000,-€

Nr.	Titel	Umsetzungsjahre / -kosten																	
		kurzfristig					mittelfristig							langfristig					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Handlungsfeld B.1. Kommunale Infrastruktur (gem. Vorgabe Ing. Büro)																			
11	**Erneuerung Wasserleitungen**																		**ca. 1.558.900,-€**
	Abt-Knauer-Straße																		ca. 192.000,-€
	Am Markt/ Kolpingpl.																		ca. 158.000,-€
	Am Stadtgraben																		ca. 39.000,-€
	Badegasse																		ca. 25.000,-€
	Burgkunstadter Str.																		ca. 270.000,-€
	Häfnergasse																		ca. 128.000,-€
	Hutzelbrunnen																		ca. 180.000,-€
	v.Rudhart-Str.																		ca. 102.000,-€
	Festungsweg																		ca. 58.000,-€
	Kirchplatz																		ca. 63.000,-€
	Burgweg																		ca. 95.000,-€
12	**Erneu. Regenwasserkanal**																		**ca. 2.535.890,-€**
	Abt-Knauer-Straße																		ca. 241.000,-€
	Am Markt/ Kolpingpl.																		ca. 477.000,-€
	Am Stadtgraben																		ca. 67.000,-€
	Badegasse																		keine Angaben
	Burgkunstadter Str.																		ca. 166.000,-€
	Häfnergasse																		ca. 186.000,-€
	Hutzelbrunnen																		ca. 284.000,-€
	v.Rudhart-Str.																		ca. 243.000,-€
	Festungsweg																		ca. 98.000,-€
	Kirchplatz																		ca. 131.000,-€

Nr.	Titel	Umsetzungsjahre / -kosten																
		kurzfristig					mittelfristig							langfristig				
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
	Burgweg																		ca. 238.000,-€
13	**Erneu. Schmutzwasserkanal**																		**ca. 2.677.500,-€**
	Abt-Knauer-Straße																		ca. 300.000,-€
	Am Markt/ Kolpingpl.																		ca. 263.000,-€
	Am Stadtgraben																		ca. 69.000,-€
	Badegasse																		ca. 53.000,-€
	Burgkunstadter Str.																		ca. 510.000,-€
	Häfnergasse																		ca. 200.000,-€
	Hutzelbrunnen																		ca. 250.000,-€
	v.Rudhart-Str.																		ca. 218.000,-€
	Festungsweg																		ca. 109.000,-€
	Kirchplatz																		ca. 75.000,-€
	Burgweg																		ca. 203.000,-€
14	**Energieversorgung, Breitband**	Parallel zur Sanierung des jeweiligen Straßenabschnitts																	

Nr.	Titel	Umsetzungsjahre / -kosten																	
		kurzfristig					mittelfristig							langfristig					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Handlungsfeld B.2. Verkehr																			
15	**Reduktion (Schwerlast) Verkehrs (Entlastung), Ortsumgehung**																		**Keine Kostenansatz**
	Rechtsgeschäft/ Verfahren																		-
	Erwerb durch Freistaat Bayern																		-
	Baubeginn bis Fertigstellung																		-
16	**Fahrradverkehrs-infrastruktur**																		**Bei Gestaltung eingerechnet**
17	**Barrierefreie Innenstadtgestaltung**																		**Bei Gestaltung eingerechnet**
18	**ÖPNV, Taxi, Mitfahrzentrale**																		**Keine Angaben**
19	**Optimierung fließender und ruhender Verkehr**																		**Bei Gestaltung eingerechnet**

Nr.	Titel	Umsetzungsjahre / -kosten																	
		kurzfristig					mittelfristig							langfristig					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Handlungsfeld C. Gewerbliche Entwicklung																			
20	Aktives Standort- / Ansiedlungs-marketing																		
21	Etablierung einer lokalen Arbeitsmarktbörse																		
22	Profilierung als attraktiver Wohnstandort																		75.000,- €
23	Leerstands- und Flächenmanagement																		
24	Umsetzung des ISEK/																		85.000,- €
	Lenkungsgruppe																		
	Kreativwerkstatt																		
25	Ausweisung Gewerbepark																		

Nr.	Titel	Umsetzungsjahre / -kosten																	
		kurzfristig					mittelfristig							langfristig					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Handlungsfeld D. Einkaufen und Versorgen																			
26	Gezielte Kundeninformation und -lenkung in die Innenstadt																		105.000,- €
27	Ansiedlung eines Metzgers in der Innenstadt																		Keine Angaben
28	„Weismainer Liste“ zentrenrelevanter Sortimente																		Keine Angaben
29	Grundsätze der zukünftigen Handelsentwicklung																		Keine Angaben
30	Ansiedlungs- und Entwicklungsregeln																		Keine Angaben
31	Angebots-spezialisierung auf Natursportarten																		Keine Angaben
32	Ausweitung gastronomisches Angebotes																		Keine Angaben

Nr.	Titel	Umsetzungsjahre / -kosten																	
		kurzfristig					mittelfristig							langfristig					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Handlungsfeld E. Tourismus, Freizeit und Naherholung																			
33	Marketing und Internetauftritt																		80.000,- €
34	Wanderwegekonzept, Ausbau und Beschilderung																		75.000,- €
35	Vermarktung naturräumlicher Potenziale																		100.000,- €
36	Qualifizierung des Gastronomie- und Beherbergungs-angebotes																		105.000,- €
37	Durchführungen Märkte und Veranstaltungen																		Keine Angaben
38	Steigerung der touristischen Attraktivität der (Innen)Stadt																		Keine Angaben
39	Ausbau Radwegenetz und -beschilderung																		95.000,- €

Nr.	Titel	Umsetzungsjahre / -kosten																	
		kurzfristig					mittelfristig							langfristig					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Handlungsfeld F. Jugend, Familien und Senioren																			
40	Schaffung von Angeboten für Kinder und Jugendliche																		90.000,- €
41	Innerörtliche Vernetzung und ÖPNV																		110.000,- €
42	Beleuchtung des öffentlichen Raums																		Bei Gestaltung eingerechnet

Möglicher Zeitablauf Projekte Städtebau

Tab. 96 Zeitablauf der städtebaulichen Projekte

Nr.	Titel	Umsetzungsjahre / -kosten																	
		kurzfristig					mittelfristig							langfristig					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
1 Kunsthandwerk / Handwerkerhof im Bereich Hölle																			
2	Gestaltungskonzept, Neugestaltung																		
9/10	Mauersanierung Abschnitt 4																		
2. Wohnen an der Mauer																			
4	Abbruch-Neubau Dietz																		
4	Ersatzbau Baulücke Am Markt 28																		
9/10	Mauersanierung Abschnitt 3 und 4																		
3. Freilegung Mauergraben																			
1	Freilegung, Gestaltung																		
4. Rundgang Stadtmauer																			
1	Schließen d. Rundweges, Ausbau, Neugestaltung																		

Nr.	Titel	Umsetzungsjahre / -kosten																	
		kurzfristig					mittelfristig							langfristig					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
4a Sanierung Stadtmauer																			
9	Abschnitt 1: archit. städtebaulich																		
10	Abschnitt 1: statisch/ konstruktiv																		
9	Abschnitt 2: archit. städtebaulich																		
10	Abschnitt 2: statisch/ konstruktiv																		
9	Abschnitt 3: archit. städtebaulich																		
10	Abschnitt 3: statisch/ konstruktiv																		
9	Abschnitt 4: archit. städtebaulich																		
10	Abschnitt 4: statisch/ konstruktiv																		
9	Abschnitt 5: archit. städtebaulich																		
10	Abschnitt 5: statisch/ konstruktiv																		
9	Abschnitt 6: archit. städtebaulich																		
10	Abschnitt 6: statisch/ konstruktiv																		

Nr.	Titel	Umsetzungsjahre / -kosten																	
		kurzfristig					mittelfristig							langfristig					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
5. Reaktivierung Kommunbräu, Biergarten, Kulturscheune, fränkisches Wirtshaus, etc.																			
3	Leerstand, Nutzungskonzept, Machbarkeitsstudie																		
2	Umbau, Modern., Generalsanierung																		
6. Gestaltung Markt und Umfeld																			
2	Gestaltungskonzept Marktplatz und Umfeld																		
11	Erneuerung Wasserleitungen																		
12	Erneuerung Regenwasserkanal																		
13	Erneuerung Schmutzwasserkanal																		
14	Erneuerung Energieversorgung, Breitband																		
37	Durchführungen Veranstaltungen und Märkte																		
7.Gestaltung Kastenhof und Umfeld																			
5	Neugestaltung Kastenhof																		
37	Durchführungen																		

Nr.	Titel	Umsetzungsjahre / -kosten																	
		kurzfristig					mittelfristig							langfristig					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
	Märkte und Veranstaltungen																		
8a.Ersatzparkplatz am Oberen Tor																			
2	Neugestaltungskonzept Umfeld des Marktes																		
8b.Ersatzparkplatz ehem. Obendorfer (möglicher Festplatz)																			
2	Neugestaltung																		
23	Leerstands- und Flächenmanagement																		
9. Flächenmanagement																			
20	Aktives Standort- / Ansiedlungsmarketing																		
21	Etablierung einer lokalen Arbeitsmarktbörse																		
22	Profilierung als attraktiver Wohnstandort																		
23	Leerstands- und Flächenmanagement																		
24	Umsetzung des ISEK/																		
	Lenkungsgruppe																		
	Kreativwerkstatt																		
25	Ausweisung Gewerbepark																		

Nr.	Titel	Umsetzungsjahre / -kosten kurzfristig 2016	2017	2018	2019	2020	mittelfristig 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	langfristig 2028	2029	2030	2031	2032	
10. Ersatz Stadthalle																			
23	Leerstands- und Flächenmanagement																		derzeit keine Überlegungen
11.Interkommunale Kooperation																			
43	Kooperieren mit anderen Kommunen																		derzeit erste Ansätze

Bauliche Maßnahmen	
Organisatorische Maßnahmen	

Handlungsfeld A „Städtebau und Aufenthalt“		***ca. 9.576.000,-€***
Grünkonzept	ca. 1.481.000,-€	
Gestaltung Markt, Umfeld	ca. 3.001.000,-€	
Gestaltung Kastenhof	ca. 900.000,-€	
Fußgängerleitsystem	ca. 40.000,-€	
Kunst in der Stadt	ca. 75.000,-€	
Gestaltungswettbewerbe	ca. 150.000,-€	
Sanierung Stadtmauer	ca. 3.929.000,-€	
Handlungsfeld B „ Verkehr, Infrastruktur“		***ca. 6.772.290,-€***
Wasserleitungen	ca. 1.558.900,-€	
Regenwasserkanal	ca. 2.535.890,-€	
Schmutzwasserkanal	ca. 2.677.500,-€	
Handlungsfeld C „Gewerbliche Entwicklung“		***ca. 160.000,-€***
Profilierung Wohnstandort	ca. 75.000,-€	
Umsetzung ISEK	ca. 85.000,-€	
Handlungsfeld D „Einkaufen und Versorgen“		***ca. 105.000,-€***
Kundenlenkung	ca. 105.000,-€	
Handlungsfeld E „ Tourismus, Freizeit und Naherholung“		***ca. 455.000,-€***
Marketing	ca. 80.000,-€	
Beschilderung Wanderwege	ca. 75.000,-€	
Vermarktung Naturraum	ca. 100.000,-€	
Qualifizierung Gastronomie	ca. 105.000,-€	
Ausbau Radwege	ca. 95.000,-€	
Handlungsfeld F „ Jugend, Familie und Senioren“		***ca. 200.000,-€***
Angebote für Jugend	ca. 90.000,-€	
ÖPNV	ca. 110.000,-€	
Summe gesamt in Netto für den Sanierungszeitraum 2016 bis 2032		***ca. 17.268.290,-€***

ZUSAMMENFASSUNG - ABHÄNGIGKEITEN - VORSCHLAG FÜR DIE WEITERE VORGEHENSWEISE

Sehr komplex und schwierig gestaltet sich die Priorisierung und mögliche zeitliche Abfolge der im Rahmenplan Konzept des ISEK dargestellten städtebaulichen Projekte, da verschiedene Abhängigkeiten von übergeordneten anderen Projekten, wie z.B. die Planungen des Staatlichen Bauamtes für Verlagerung der Ortsdurchfahrt, aber vor allem auch die angespannte Haushaltslage der Stadt Weismain einen überaus großen Einfluss auf die weitere Vorgehensweise und die Vorüberlegungen zu einem möglichen Zeitablauf haben.

Die Stadt Weismain ist derzeit im Stabilisierungsprogramm des Freistaates Bayern und ist deshalb bei allen Investitionen, auch für städtebauliche Maßnahmen, von der Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt Lichtenfels abhängig. Bei der Aufstellung einer ersten groben Kosten- und Zeitplanung wurde darauf geachtet, diese nicht sehr günstigen Vorgaben möglichst zu berücksichtigen. Für die Umsetzbarkeit der einzelnen Maßnahmen wurde deshalb zunächst ein überschaubarer längerer Zeitraum, beginnend 2016 bis ins Jahr 2032 laufend, angesetzt.

Die vom Staatlichen Bauamt geplante Umfahrung des Ortskerns durch die Verlegung der Ortsdurchfahrt ist über Jahre durch ein Rechtsgeschäft verzögert worden, der Maßnahmenbeginn ist nach letztem Stand jetzt voraussichtlich für 2017 geplant.

Im Ortskernbereich ist die gesamte Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekom, Breitband etc,) in einem äußerst sanierungsbedürftigen Zustand, in Teilbereichen komplett zu erneuern bzw. sogar neu zu erstellen. In Vorabstimmung mit dem mit der Erstellung eines Sanierungskonzepts für die Kanalisation und Wasserversorgung beauftragten Ing. Büro IBP aus Kulmbach wurde zwischenzeitlich versucht, die Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen für die gesamte Infrastruktur und die in direkter Abhängigkeit stehenden städtebaulichen Maßnahmen, wie Neugestaltung der Straßen, Wege, Plätze etc., auf einer Zeitachse aufeinander abzustimmen und in seinen Grundzügen in die weiteren Aussagen zu den geplanten Maßnahmen in die Rahmenplanung des ISEK zu übernehmen.

Durch Privatinvestoren gibt es aktuell Bauprojekte im Bereich ehemalige Dietz Bräu und Initiativen die Baulücke am Marktplatz (Markt 28) mit einem maßstabsgerechten Neubau zu schließen. In diesem Zusammenhang wird es in diesen Teilbereichen unaufschiebbar erste vorgezogene Maßnahmen (Sanierung, Wiederaufbau, statische Stabilisierung und Sicherung etc.) an der historischen Stadtmauer geben müssen. Ein bereits seit 2008 vorliegendes Sanierungsgutachten der Arbeitsgemeinschaft aus Architekt Dietz, Weismain und Ing. Büro IBP, Kulmbach gibt hier auf der Grundlage der festgestellten Mängel und Schäden detaillierte Vorschläge. Die wesentlichen Grundaussagen und Erkenntnisse des Sanierungsgutachtens wurden deshalb in das ISEK übernommen.

Schwerpunkte der städtebaulichen Rahmenplanung des ISEK sind der Marktplatz mit Umfeld, Kastenhof, Stadtmauer, Stadtgraben, Hutzelbrunnen, Hölle, Oberes Tor, ehem. Fuchs Bräu und ehem. Brauerei Obendorfer. Zur weiteren Vorbereitung und Umsetzung wird vorgeschlagen für diese Bereiche Vorplanungen und Machbarkeitsstudien zu beauftragen, bzw. Planungswerkstätten, Ideen- und Realisierungswettbewerbe etc. vorzubereiten und auszuloben.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Sanierungsgebiets von 1982 (grau) und Untersuchungsgebiet von 2010 (rot), Quelle lauer&lebok 11
Abb. 2 Lage im Raum, Quelle: Regionalplan Oberfranken-West 18
Abb. 3 Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Weismain , Stand 1992 20
Abb. 4 Legende des FNP, Stand 1992 21
Abb. 5 Einwohnerentwicklung Stadt Weismain, ... 23
Abb. 6 Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung, ... 23
Abb. 7 Wanderungsbilanz nach Altersgruppen (Summe der Jahre 2002 bis 2011) 24
Abb. 8 Entwicklung der Altersstruktur (2001 und 2010), Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Grafik: GEO-PLAN 25
Abb. 9 Relative Entwicklung der Altersgruppen in Weismain, Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Grafik: GEO-PLAN 25
Abb. 10 Ortsbildanalyse, lauer&lebok Stand Juni 2016 29
Abb. 11 Ausschnitt Ortsbildanalyse, lauer&lebok Stand Juni 2016 30
Abb. 12 Ausschnitt Plan Städtebauliche Missstände, lauer&lebok Stand Juni 2016 34
Abb. 13 Baulicher Zustand, lauer&lebok Stand Juni 2016 38
Abb. 14 Plan Bauliche Nutzung, lauer&lebok Juni 2016 60
Abb. 15 Leerstände Plan Nr. 460-07, lauer&lebok Juni 2016 66
Abb. 16 Fotografie Hölle 6-8 lauer&lebok 68
Abb. 17 Fotografie Dietz Bräu lauer&lebok 2015 69
Abb. 18 Fotografie Oberes Tor3 lauer&lebok 2015 69
Abb. 19 Fotografie Jahnstraße 5 lauer&lebok 2015 70
Abb. 20 Fotografie Von-Rudhart Straße 1 lauer&lebok 2015 71
Abb. 21 Fotografie Brauerei Fuchs lauer&lebok 2015 72
Abb. 22 Fotografie überbaute Stadtmauer durch die rückwärtigen Gebäude der Von-Rudhart Straße, lauer&lebok 2015 73
Abb. 23 Analyseplan 460-05 Verkehr, lauer&lebok Stand Juni 2016 75
Abb. 24 Zählstellen und Zählquerschnitte, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth 78
Abb. 25 Querschnittsbelastung, Donnerstag, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth 80
Abb. 26 Querschnittsbelastung, Sonntag, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth 81
Abb. 27 Verkehrssituation Oberes Tor / Am Markt, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth 30.09.2010 82
Abb. 28 Tagesgang Querschnitt 3, Oberes Tor, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth 83
Abb. 29 Tagesgang Querschnitt 4, Am Markt, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth 84
Abb. 30 Tagesgang Querschnitt 6, Am Markt, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth 84
Abb. 31 Tagesgang Querschnitt 11, Kolpingplatz, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth 85
Abb. 32 Tagesgang Querschnitt 7, Burgkunstadter Straße, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth 85
Abb. 33 Verkehrszellenplan, Quelle: GEO-PLAN Bayreuth 87
Abb. 34 Verkehrsbeziehungen, Quelle: GEO-PLAN; eigene Erhebungen 89
Abb. 35 Werktags in der Innenstadt ausgeübte Tätigkeiten, Quelle: GEO-PLAN 91
Abb. 36 Aufenthaltsdauern in der Innenstadt (Donnerstag), Quelle: GEO-PLAN; 92
Abb. 37 Tätigkeiten während Fahrtunterbrechungen (ortsdurchfahrtsrelevant, werktags) 93
Abb. 38 Personen, die Tätigkeiten in der Innenstadt ausüben (werktags) 93

Abb. 39 sonntags in der Innenstadt ausgeübte Tätigkeiten, Quelle: GEO-PLAN 94
Abb. 40 Aufenthaltsdauern in der Innenstadt (Sonntag), Quelle: GEO-PLAN 95
Abb. 41 Tätigkeiten während Fahrtunterbrechungen (ortsdurchfahrtsrelevant, sonntags), GEO-PLAN; 96
Abb. 42 Tätigkeiten der für die geplanten Ortsdurchfahrt relevanten Fahrer /-innen in der Innenstadt (sonntags), GEO-PLAN 96
Abb. 43 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Weismain 107
Abb. 44 Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen in Weismain (2001 bis 2011), Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung..... 108
Abb. 45 Am Wohnort Arbeitende und Pendler in Weismain, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 109
Abb. 46 Pendlersaldo in Weismain, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 109
Abb. 47 Verkaufsfläche nach Standorträumen und Branchengruppen, Quelle: GEO-PLAN, 2014..... 117
Abb. 48 Abgrenzung und Nutzungsstruktur der Innenstadt, Quelle: GEO-PLAN, 2010/14 . 118
Abb. 49 Nahversorgungssituation in Weismain, Quelle: GEO-PLAN 2010/14..... 121
Abb. 50 Beim letzten Einkauf aufgesuchte Standortbereiche nach Wohnort, Quelle: GEO-PLAN, 2010..... 122
Abb. 51 Beim letzten Einkauf erworbene Waren nach Standortbereichen..... 123
Abb. 52 TOP 10 der meistbesuchten Geschäfte der Innenstadt 124
Abb. 53 Einkaufshäufigkeit in Weismain nach Standortbereichen 125
Abb. 54 Einkaufshäufigkeit der Umlandbevölkerung in Weismain, Quelle: GEO-PLAN, 2010 125
Abb. 55 Wohnortabhängiges Ausgabeverhalten in Weismain nach Standortbereichen 126
Abb. 56 Zufriedenheit mit den Öffnungszeiten des Einzelhandels in der Innenstadt, GEO-PLAN, 2010..... 127
Abb. 57 Von der Bevölkerung vermisste Einkaufsangebote nach Preissegmenten, GEO-PLAN, 2010..... 127
Abb. 58 Wohnortabhängige Verkehrsmittelwahl beim Einkaufen, GEO-PLAN, 2010 128
Abb. 59 Parksuchdauer letzter Einkaufsbesuch im Vergleich zu anderen Kleinstädten, ... 129
Abb. 60 Parkzufriedenheit im Vergleich zu anderen Kleinstädten, Quelle: GEO-PLAN, 2010 129
Abb. 61 Bewertung des Monatsmarktes, GEO-PLAN, 2010..... 130
Abb. 62 Besuchshäufigkeit des Monatsmarktes nach Wohnort, GEO-PLAN, 2010 130
Abb. 63 Durchgeführte und geplante Maßnahmen des Einzelhandels, GEO-PLAN, 2010 . 131
Abb. 64 Umsatzentwicklung und -erwartung des Einzelhandels, GEO-PLAN, 2010 132
Abb. 65 Vom Einzelhandel vermisste Einkaufsangebote nach Preissegmenten, GEO-PLAN, 2010..... 133
Abb. 66 Handelszentralität nach Sortimenten, Quelle: GEO-PLAN, 2010/14 135
Abb. 67 Bindung und Abfluss lokalen Umsatzpotenzials, Quelle: GEO-PLAN, 2010/14 136
Abb. 68 Regionale Wettbewerbssituation: Lebensmittelmärkte, Quelle: GEO-PLAN 2011. 137
Abb. 69 Bindungsquoten regionalen Umsatzpotenzials nach Warengruppen, GEO-PLAN, 2010/14 138
Abb. 70 Kerneinzugsbereich des Einzelhandels in Weismain, GEO-PLAN, 2010/14 139
Abb. 71 Zentraler Versorgungsbereich der Stadt Weismain, Quelle: GEO-PLAN 2014 148
Abb. 72 Nutzung des öffentlichen Raumes, Fotos: GEO-PLAN, 2010 152

Abb. 73 Besuchsanlässe der Weismainer Innenstadt, GEO-PLAN, 2010 154
Abb. 74 Aufenthaltsdauer beim letzten Innenstadtbesuch, GEO-PLAN, 2010 155
Abb. 75 Bewertung der Attraktivität der Innenstadt (Umlandbefragung), GEO-PLAN, 2010 156
Abb. 76 Aufenthaltsqualität der Weismainer Innenstadt nach verschiedenen Kategorien, .. 157
Abb. 77 Bewertung des Gastronomischen Angebots nach Betriebsarten, GEO-PLAN, 2010 157
Abb. 78 Bewertung der Erreichbarkeit der Innenstadt (Haushalts- und Umlandbefragung), 158
Abb. 79 Beherbergungsstruktur nach Betriebsgruppen und Gästebetten, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 162
Abb. 80 Gästeankünfte und -übernachtungen (Betriebe > 8 Betten, ab 2012 > 9 Betten) Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 163
Abb. 81 Tourismusintensität von Weismain im Vergleich zu Nachbargemeinden (2010) 164
Abb. 82 Gästeankünfte / -übernachtungen im Jahresverlauf (2010; Betriebe > 8 Betten) ... 164
Abb. 83 Durchschnittliche Aufenthaltsdauer im Vergleich zu Nachbargemeinden in Tagen 165
Abb. 84 Gästeankünfte und -übernachtungen (Betriebe < 9 Betten, ab 2012 < 10 Betten) Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 165
Abb. 85 Plätze und betreute Kinder in Kindertageseinrichtungen, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 167
Abb. 86 Entwicklung der Schülerzahlen zwischen 2003/04 und 2012/13, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. 168
Abb. 87 Pflegeheimbewohner und verfügbare Plätze in Weismain, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 168
Abb. 88 Plan 460-09 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen, lauer&lebok Stand 2016 182
Abb. 89 Plan 460-09 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen: Bereich Hölle, lauer&lebok Stand 2016 184
Abb. 90 Plan 460-09 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen: ehemalige Dietz Bräu, lauer&lebok Stand 2016 186
Abb. 91 Plan 460-09 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen: Baulücke am Markt, lauer&lebok Stand 2016 186
Abb. 92 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen Plan 460-09, Stadtgraben und historische Stadtmauer, lauer&lebok Stand 2016 188
Abb. 93 Sanierung Stadtmauer, Architekturbüro Dietz und IBP Kulmbach, Stand Oktober 2008 190
Abb. 94 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen Plan 460-09, ... 192
Abb. 95 Ausschnitt Plan 460-09 städtebaulich Projekte und Entwicklungsflächen, ... 195
Abb. 96 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen Plan 460-09, Kastenhof, lauer&lebok Stand 2016 198
Abb. 97 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen Plan 460-09, Oberes Tor, lauer&lebok Stand 2016 200
Abb. 98 städtebauliche Projekte und Entwicklungsflächen Plan 460-09, Brauerei Obendorfer, ... 201

Tabellenverzeichnis **Seite**

Tab. 1. Chronologischer Ablauf der Arbeits- und Beteiligungsschritte 16

Tab. 2 aktuelle Bebauungspläne der Stadt Weismain 22
Tab. 3 Gebäude in Weismain überwiegenden Anteil älterer Menschen, GEO-PLAN 2010 27
Tab. 4 aktuelle Denkmalliste der Stadt Weismain, Stand 2015 39
Tab. 5 Sanierungsgutachten Abschnitt 1 44
Tab. 6 Sanierungsgutachten Abschnitt 2 46
Tab. 7 Sanierungsgutachten Abschnitt 3 48
Tab. 8 Sanierungsgutachten Abschnitt 4 50
Tab. 9 Sanierungsgutachten Abschnitt 5 53
Tab. 10 Sanierungsgutachten Abschnitt 1 56
Tab. 11 Bebauungspläne, Quelle Weismain, lauer&lebok –Stand Juni 2016 62
Tab. 12 Bebauungspläne und Maß der Bebauung, lauer&lebok Stand 2015 63
Tab. 13 Leerstand Hölle, lauer&lebok Stand 2016 68
Tab. 14 Leerstand Oberes Tor, lauer&lebok Stand 2016 69
Tab. 15 Leerstand Jahnstraße 5, lauer&lebok Stand 2016 70
Tab. 16 Leerstand Von-Rudhart Straße 1, lauer&lebok Stand Juni 2016 71
Tab. 17 Leerstand Kirchplatz 8, lauer&lebok Stand Juni 2016 72
Tab. 18 Von-Rudhartstraße 11,15,17, lauer&lebok Stand 2016 73
Tab. 19 Leerstand Festungsweg 2, lauer&lebok Stand Juni 2016 74
Tab. 20 Verkehrsbelastung an den Zählquerschnitten, Quelle: GEO-PLAN 79
Tab. 21 Spitzenstunden, GEO-PLAN, * = Innenstadt 82
Tab. 22 Stichprobe der Verkehrsbefragung, GEO-PLAN 86
Tab. 23 Für die neue Ortsdurchfahrt relevante Relationen zwischen den Verkehrszellen 88
Tab. 24 Verlagerungspotenzial werktags, Kfz zw. 10 und 18 Uhr 92
Tab. 25 Verlagerungspotenzial sonntags, Kfz zw. 10 und 16 Uhr 95
Tab. 26 Veränderung Kfz pro Stunde, Quelle: GEO-PLAN; eigene Erhebungen; * = Stadtmitte 98
Tab. 27 Einteilung der Sortimentsstruktur, Quelle: GEO-PLAN, eigene Zusammenstellung 112
Tab. 28 Übersicht zu den Betriebsstätten des Einzelhandels (März 2014), Quelle: GEO-PLAN, eigene und aktualisierte Erhebung 2010/14 114
Tab. 29 Aktive Verkaufsfläche nach Warengruppen, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010/14 116
Tab. 30 Betriebe der Nahversorgung in Weismain nach Standortbereichen 120
Tab. 31 Umsatzpotenzial und gebundener Umsatz 136
Tab. 32 Zusammensetzung des POS-Umsatzes in Weismain 139
Tab. 33 "Weismainer Liste" zentrenrelevanter Sortimente inkl. Nahversorgung 146
Tab. 34 Demografie, Stärken und Schwächen 169
Tab. 35 Städtebau, Stärken und Schwächen 170
Tab. 36 Wohnungsbestand, Stärken und Schwächen 170
Tab. 37 Verkehr Stärken und Schwächen 171
Tab. 38 Wirtschaft, Stärken und Schwächen 171
Tab. 39 Einzelhandel und Versorgung, Stärken und Schwächen 172
Tab. 40 Tourismus und Freizeit Stärken und Schwächen 173
Tab. 41 Maßnahme Grünkonzept 206
Tab. 42 Maßnahme Gestaltung 207
Tab. 43 Maßnahme Nutzungskonzept, Leerstände 208

Tab. 44 Maßnahme Wohnraum schaffen 209
Tab. 45 Maßnahme Kastenhof 209
Tab. 46 Maßnahme Kunst in der Stadt 210
Tab. 47 Maßnahme Gestaltungswettbewerbe 210
Tab. 48 Maßnahme Fußgängerleitsystem 211
Tab. 49 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 1, Teil 1 212
Tab. 50 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 1, Teil 2 213
Tab. 51 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 2, Teil 1 214
Tab. 52 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 2, Teil 2 215
Tab. 53 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 3, Teil 1 216
Tab. 54 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 3, Teil 2 217
Tab. 55 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 4, Teil 1 218
Tab. 56 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 4, Teil 2 220
Tab. 57 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 5, Teil 1 221
Tab. 58 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 5, Teil 2 223
Tab. 59 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 6, Teil 1 224
Tab. 60 Maßnahme Sanierung Mauer, Abschnitt 6, Teil 2 226
Tab. 61 Maßnahme Sanierung Wasserleitung 228
Tab. 62 Maßnahme Sanierung Regenwasser 228
Tab. 63 Maßnahme Sanierung Schmutzwasser 229
Tab. 64 Maßnahme Sanierung Elektroleitung, Breitband 229
Tab. 65 Reduktion (Schwerlast-) Verkehr 230
Tab. 66 Ausbau der Fahrradverkehrsinfrastruktur 230
Tab. 67 Barrierefreie Innenstadtgestaltung 231
Tab. 68 ÖPNV, Taxi, Mitfahrzentrale 231
Tab. 69 Optimierung fließender und ruhender Verkehr 232
Tab. 70 Aktives Standort- / Ansiedlungsmarketing 233
Tab. 71 Etablierung einer lokalen Arbeitsmarktbörse 234
Tab. 72 Profilierung als attraktiver Wohnstandort 235
Tab. 73 Leerstands- und Flächenmanagement 236
Tab. 74 Umsetzung des ISEK 237
Tab. 75 Gewerbepark mit Gründerzentrum 239
Tab. 76 Kundeninformation und -lenkung 240
Tab. 77 Ansiedlung eines Metzgers in der Innenstadt 240
Tab. 78 „Weismainer Liste“ 241
Tab. 79 Grundsätze der zukünftigen Handelsentwicklung 242
Tab. 80 Ansiedlungs- und Entwicklungsregeln 243
Tab. 81 Angebotsspezialisierung auf Natursportarten 244
Tab. 82 Ausweitung des gastronomischen Angebotes 244
Tab. 83 Marketing und Internetauftritt 245
Tab. 84 Wanderwegekonzept: Ausbau und Beschilderung 246
Tab. 85 Vermarktung naturräumlicher Potenziale 247
Tab. 86 Qualifizierung des Gastronomie- und Beherbergungsangebotes 248
Tab. 87 Durchführungen Märkte und Veranstaltungen 249
Tab. 88 Steigerung der touristischen Attraktivität der (Innen)Stadt 249
Tab. 89 Ausbau Radwegenetz und -beschilderung 250

Tab. 90 Schaffung von Angeboten für Kinder und Jugendliche 251
Tab. 91 Innerörtliche Vernetzung und ÖPNV 252
Tab. 92 Beleuchtung des öffentlichen Raums 252
Tab. 93 Priorisierung nach Handlungsfeldern, lauer&lebok 254
Tab. 94 Priorisierung nach Projekten, lauer&lebok 261
Tab. 95 Zeitplan nach Handlungsfeldern und Maßnahmen 262
Tab. 96 Zeitablauf der städtebaulichen Projekte 271