

Vorbereitende Untersuchungen

und

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

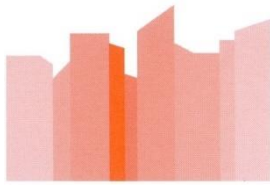
Marktgemeinde Mainleus
Landkreis Kulmbach

Bamberg/Nürnberg, 07.05.2018



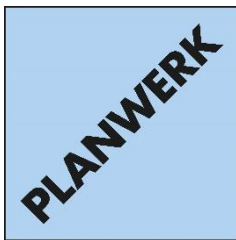


Bearbeitung:



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU
UND BAULEITPLANUNG**

Dipl.-Ing. Leonhard Valier, Stadtplaner
Nadja Christmann, M.A. Geographie, Stadtplanerin
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
96047 Bamberg, Hainstraße 12
Tel. 0951-59393 Fax 0951-59593
www.staedtebau-bauleitplanung.de
info@staedtebau-bauleitplanung.de



- **STADTENTWICKLUNG**
- **STADTMARKETING**
- **VERKEHR**

Gunter Schramm, M.A.
Dominik Biller, M.Sc. Humangeographie – Stadt- und Regionalforschung
Büro PLANWERK
Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr
90491 Nürnberg, Äußere Sulzbacher Straße 29
Tel. 0911-650828-0 Fax 0911-650828-10
www.planwerk.de
kontakt@planwerk.de

Quelle Titelbild: Markt Mainleus

Soweit nicht anders als Quelle verzeichnet, wurden alle Fotografien, Abbildungen und Pläne durch die oben genannten Büros erstellt.

STÄDTEBAUFÖRDERUNG OBERFRANKEN

Dieses Projekt wird im Städtebauförderprogramm "Soziale Stadt" mit Mitteln des Bundes und der Länder gefördert.



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Oberste Baubehörde im
Staatsministerium des Innern, für Bau
und Verkehr



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
1.1	Einführung, Anlass und Ziel der Untersuchungen	7
1.2	Verfahren und Vorgehensweise	7
2	Vorgaben	9
2.1	Lage im Raum	9
2.2	Naturräumliche Einordnung	10
2.3	Das Untersuchungsgebiet	10
2.4	Planungsvorgaben und Satzungen	12
3	Siedlungsgeschichtliche Entwicklung	14
4	Beteiligungsschritte und Prozess	19
4.1	Veranstaltungen, Workshops und Schlüsselpersonengespräche	19
4.1.1	Informations- und Auftaktveranstaltung	19
4.1.2	Schlüsselpersonenrunde	20
4.1.3	Ortsspaziergang	22
4.1.4	Themenwerkstatt I	23
4.1.5	Ratsworkshop	25
4.1.6	Bürgerwerkstatt II	25
4.2	Eigentümergebefragung	26
4.3	Zukünftiges Beteiligungskonzept	26
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange	27
4.4.1	Vorgehensweise	27
4.4.2	Liste der Beteiligten im Rahmen der TÖB-Beteiligung	27
4.4.3	Ergebnisse der Teilnahmeverfahren	28
5	Bestand und Analyse Mainleus	29
5.1	Die Ortsteile	29
5.2	Ergebnisse der Eigentümergebefragung	31
5.2.1	Immobilienstruktur	32
5.2.2	Gebäudenutzung	38
5.2.3	Stärken und Schwächen von Mainleus	40
5.2.4	Bewertung von Angeboten und Möglichkeiten	43
5.2.5	Imagebeurteilung	45
5.2.6	Ortstruktur und Ortsentwicklung	46
5.3	Sozial- und Strukturdaten	48
5.3.1	Bevölkerungsentwicklung	48
5.3.2	Altersstruktur	49
5.3.3	Bevölkerungsbewegung	55
5.3.4	Beschäftigung und Wirtschaft	57
5.3.5	Eigentümerstruktur	58
5.3.6	Wohnen und Haushalt	60
5.4	Städtebau und Siedlungsstruktur	61
5.4.1	Siedlungsstruktur und Siedlungsgeschichte	61
5.4.2	Bebauungsdichte und Intensität	63
5.4.3	Ortsbild	64



5.4.4	Bauzustand und Leerstand	66
5.5	Verkehr	68
5.5.1	Verkehrsnetz und Verkehrslast	68
5.5.2	Ruhender Verkehr	70
5.5.3	Rad- und Fußverkehr	71
5.5.4	Öffentlicher Personennahverkehr	73
5.6	Natur, Naherholung und Tourismus.....	74
5.7	Einzelhandel, Nahversorgung und Gewerbe.....	78
5.7.1	Einzelhandel	78
5.7.2	Gewerbe und Handwerk	78
5.8	Soziales, Kultur und Bildung	80
6	Sanierungsziele	81
7	Handlungsfeld und Projektideen	84
7.1	Signalprojekte.....	86
7.1.1	Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb "Alte Spinnerei"	86
7.1.2	Quartierskonzept Hornschuchshausen	89
7.2	Höchste Priorität	90
7.2.1	Konrad-Popp Platz.....	90
7.2.2	Neugestaltung Bahnhofsvorplatz	91
7.2.3	Umgestaltung Rathausumfeld – Fritz-Hornschuch-Platz	92
7.2.4	Gestaltung Hauptstraße zwischen Konrad-Popp-Platz bis zum Bahnhof.....	93
7.2.5	Innerörtliches Parkraumkonzept.....	94
7.2.6	Grünkonzept.....	95
7.2.7	Umgestaltung Rathausumfeld – "Genossenschaftsplatz"	96
7.2.8	Platzbereich Torweg und Hornschuchstraße	96
7.3	Hohe Priorität	97
7.3.1	Naherholung und Tourismus.....	97
7.3.2	Wohnraum für alle Generationen	98
7.3.3	Umgang mit der Geschichte Mainleus	98
7.3.4	Kommunales Fassadenprogramm	99
7.3.5	Innenentwicklungskonzepte	99
7.3.6	Leerstandsmanagement.....	100
7.3.7	Sanierung Alte Mühle.....	100
7.4	Mittlere Priorität.....	101
7.4.1	Verkehrliche Maßnahmen.....	101
7.4.2	Mühlstraße	101
7.4.3	Willmersreuther Straße an der Mainbrücke	102
7.4.4	Wirtschaft und Arbeitsplätze	102
7.4.5	Altersgruppenspezifische Angebote	102
8	Massnahmen und Kosten	103
8.1	Erläuterungen zur Förderung	103
8.2	Tabellarische Darstellung	103
9	Hinweise zu Monitoring und Evaluation	106
9.1	Konzeptionelle Grundlagen.....	106
9.2	Messgrößen des Monitoring	107



10 Sanierungsgebiet und Sanierungsverfahren	110
10.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	110
10.2 Sanierungsverfahren	111
10.3 Sanierungssatzung.....	113
Quellen	115
Anhang.....	116



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte	9
Abbildung 2: Kartenausschnitt mit Relief.....	10
Abbildung 3: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes mit Luftbild	11
Abbildung 4: Auszug FNP Mainleus Stand 01.09.1999.....	12
Abbildung 5: Quartierskonzept Hornschuchshausen.....	13
Abbildung 6: Foto Städtebauliches Konzept Wettbewerbssieger.....	13
Abbildung 7: Flößerei	14
Abbildung 8: Kulmbacher Spinnerei.....	15
Abbildung 9: Spinnstube in Hornschuchshausen	15
Abbildung 10: Hornschuchbad	16
Abbildung 12: Auszug Urkataster.....	17
Abbildung 12: Überlagerung Urkataster mit digitaler Flurkarte	17
Abbildung 13: Impression Auftaktveranstaltung	19
Abbildung 14: Impression Ortsspaziergang.....	22
Abbildung 15: Impression Themenwerkstatt.....	23
Abbildung 16: Arbeitsplan Gruppe Achsen und Verbindungen	24
Abbildung 17: Arbeitsplan Gruppe Weiteres Rathausumfeld.....	24
Abbildung 18: Arbeitsplan Gruppe Konrad-Popp-Platz.....	24
Abbildung 19: Impression Marktgemeinderatsworkshop.....	25
Abbildung 20: Impression Themenwerkstatt.....	25
Abbildung 21: Fragebogen Eigentümerbefragung	26
Abbildung 22: Ortsteile und Verkehr Mainleus.....	30
Abbildung 23: Art der Gebäude.....	33
Abbildung 24: Baujahr der Gebäude	34
Abbildung 25: Brennstoff der Gebäudeheizung.....	35
Abbildung 26: Ausstattungsmerkmale am Gebäude.....	36
Abbildung 27: Zeitpunkt der letzten Sanierung des (Haupt-)Gebäudes	36
Abbildung 28: Sanierungs- und Modernisierungsbedarf	37
Abbildung 29: Leerstand und ungenutzte Flächen.....	38
Abbildung 30: Gewünschte Unterstützung durch Gemeinde	39
Abbildung 31: Stärken von Mainleus	41
Abbildung 32: Schwächen von Mainleus.....	42
Abbildung 33: Beurteilung des Versorgungsangebots in Mainleus	43
Abbildung 34: Vermisste Einrichtungen und Betriebe	44
Abbildung 35: Image von Mainleus.....	45
Abbildung 36: Ortsmitte von Mainleus	46
Abbildung 37: Wichtige Themen der Ortsentwicklung	47
Abbildung 38: Bevölkerungsentwicklung Mainleus, 1960 bis 2034	48
Abbildung 39: Bevölkerungsentwicklung 1960 bis 2034 im regionalen Vergleich	49
Abbildung 40: Entwicklung der Altersstruktur 1990 bis 2034.....	50
Abbildung 41: Altersstruktur nach Räumen	51
Abbildung 42: Altersstruktur ü65 Jahre	52
Abbildung 43: Altersstruktur u18 Jahre	52
Abbildung 44: Altersstruktur Mainleus Gesamt.....	54
Abbildung 45: Zu- und Fortzüge in Mainleus, 1990-2015	55
Abbildung 46: Jährliche Bevölkerungsveränderung, Wanderungssaldo und Saldo Geburten/Sterbefälle	56
Abbildung 47: Entwicklung der Geburten und Sterbefälle, 1990-2015	56



Abbildung 48: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, 1980 bis 2014.....	57
Abbildung 49: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2014.....	58
Abbildung 50: Eigentümerstruktur.....	59
Abbildung 51: Pro-Kopf-Wohnfläche und Haushaltsgröße	60
Abbildung 52: Auszug Bestandsplan	61
Abbildung 53: Luftbild Mainleus 2017	62
Abbildung 54: Schwarzplan des UG.....	63
Abbildung 55: Alte Mühle und Bahnhof.....	64
Abbildung 56: Ortsbild und Denkmal	65
Abbildung 57: Reihenhäuser Hauptstraße	65
Abbildung 58: Spinnstube	65
Abbildung 59: Wohnhäuser Hornschuchshausen (Baudenkmal).....	66
Abbildung 60: Impressionen Spinnerei	66
Abbildung 61: Impression Leerstand.....	67
Abbildung 62: Impression Hauptstraße Ost	68
Abbildung 63: Impression Hauptstraße zentral	69
Abbildung 64: Verkehrsnetz und Verkehrslast.....	69
Abbildung 65: Impression Parken Bahnhofstr.....	70
Abbildung 66: Impression Parken Konrad-Popp Platz.....	70
Abbildung 67: Impression Radweg.....	71
Abbildung 68: Rad- und Wanderrouten	72
Abbildung 69: Übersichtsplan der ÖPNV-Verbindungen im Landkreis Kulmbach	73
Abbildung 70: Impression Mainufer.....	74
Abbildung 71: Durchschnittlich Angebotene Gästebetten und Bettenauslastung	75
Abbildung 72: Auszug Rundwanderwege um Mainleus.....	76
Abbildung 73: Impression Radweg.....	76
Abbildung 74: Impression Wohnmobilstellplatz	77
Abbildung 75: Einzelhandel und Nahversorgung	79
Abbildung 76 Impression MGH	80
Abbildung 77: Achsen und Verbindungen.....	81
Abbildung 78: Maßnahmenplan.....	84
Abbildung 79: Siegerentwurf Wettbewerb Alte Spinnerei	86
Abbildung 80: Impressionen Siegerentwurf Wettbewerb Alte Spinnerei Ausstellung	87
Abbildung 81: Impressionen Siegerentwurf - Modell und Animation	88
Abbildung 82: Impressionen Siegerentwurf - 3D Visualisierung.....	88
Abbildung 83: Auszug Rahmenplan – Spinnstube.....	89
Abbildung 84: Auszug Rahmenplan - Konrad-Popp-Platz	90
Abbildung 85: Auszug Rahmenplan - Bahnhofsvorplatz	91
Abbildung 86: Auszug Rahmenplan - Fritz-Hornschuch-Platz	92
Abbildung 87: Auszug Rahmenplan - Hauptstraße	93
Abbildung 88: Auszug Rahmenplan - Bahnparallele Grünflächen	95
Abbildung 89: Auszug Rahmenplan – Genossenschaftsplatz.....	96
Abbildung 90: Rahmenplan - Platzbereiche Spinnstube	96
Abbildung 91: Auszug Rahmenplan - Platzbereich Radweg.....	97
Abbildung 92: Auszug Rahmenplan – Innenentwicklung	99
Abbildung 93: Auszug Rahmenplan - Alte Mühle.....	100
Abbildung 94: Auszug Rahmenplan – Querungshilfen.....	101
Abbildung 95: Auszug Rahmenplan – Mühlstraße	101
Abbildung 96: Auszug Rahmenplan – Mainbrücke	102
Abbildung 97: Sanierungsgebiet Ortsmitte Mainleus	111



1 EINLEITUNG

1.1 Einführung, Anlass und Ziel der Untersuchungen

Die Marktgemeinde Mainleus wirft einen fundierten planerischen Blick in die Zukunft und erstellt dazu mit Unterstützung der Städtebauförderung ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) sowie Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB.

Unter dem Motto "Projektideen entwickeln, Zukunft gestalten" wird ein Konzept entwickelt, um das Ziel der Städtebauförderung - Lebens- und Arbeitsbedingungen der Menschen in Stadt und Land zu verbessern - zu verwirklichen.

Das ISEK entwickelt die Vorgaben für das Gesamtkonzept der Stadtentwicklung Mainleus. Mit Hilfe der auf Teilbereiche reduzierten VU möchte die Marktgemeinde Mainleus detaillierte Entscheidungsgrundlagen gewinnen, die in erster Linie Aufschluss über die sozialen und städtebaulichen Strukturen sowie die Notwendigkeit einer Sanierung geben. Außerdem werden Empfehlungen zu städtebaulichen Zielen und zur Durchführbarkeit der Sanierung formuliert, die der Kommune als Handreichung für spätere Sanierungsmaßnahmen dienen.

Der nun vorliegende Bericht fügt die Ergebnisse des ISEK und der VU zusammen und ist im intensiven Dialog mit Vertretern der Politik und Verwaltung sowie mit Experten und Bürgern entstanden. Die Ergebnisse aus der Akteursbeteiligung werden dabei mit den Ergebnissen der beauftragten Planungsbüros zusammengeführt. Ausgehend von der Bestandsanalyse und der Entwicklung von Prognosen und Szenarien werden Leitlinien und Ziele entwickelt, die in konkrete Handlungsvorschläge und Projektideen münden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text auf eine geschlechtsneutrale Formulierung, wie z.B. BürgerInnen verzichtet. Selbstverständlich richten sich alle Formulierungen gleichermaßen an beide Geschlechter.

1.2 Verfahren und Vorgehensweise

Der Markt Mainleus hat am 08.05.2014 die Erstellung des ISEK beschlossen und das Büro für Städtebau und Bauleitplanung in Bamberg in Kooperation mit dem Büro Planwerk in Nürnberg mit der Durchführung beauftragt.

Zunächst wurden – nach dem Beginn der Bestandsaufnahmen durch die beauftragten Büros - im Herbst/Winter 2014 die ersten öffentlichkeitswirksamen Schritte zum Beginn des ISEK, die Auftaktveranstaltung mit den Bürgern in der Schule, durchgeführt. Dabei wurden Stärken und Schwächen sowie zentrale Handlungsschwerpunkte aus Sicht der Bürger gesammelt.

Parallel dazu wurde von den Auftragnehmern das Quartierskonzept Hornschuchshausen erstellt, welches vom Marktgemeinderat am 24.11.2015 in der Fassung vom 26.05.2015 be-



geschlossen wurde. Mittlerweile fungiert die Marktgemeinde selbst als Bauherr des Projektes und die ersten Ausschreibungen der notwendigen Leistungen wurden eingeleitet. Im Rahmen des Quartierskonzeptes wurde eine differenzierte Betrachtung des Spinnstubenareals in Hornschuchshausen durchgeführt und die entsprechenden Ziele und Maßnahmenvorschläge entwickelt; die Ergebnisse im Detail sind dem abschließenden Bericht – ein Projekt im Rahmen der Städtebauförderung, "Quartierskonzept Hornschuchshausen Soziokulturelles Integrationsprojekt Spinnstube" - zu entnehmen. Das Projekt als solches wurde im vorliegenden ISEK natürlich mit höchster Priorität (Signalprojekt) in die Maßnahmenliste aufgenommen.

Weiterhin ist die zentral gelegene Spinnereibrache (mit geringfügigen Restnutzungen) das zentrale Thema für die städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde. Auf Grund der zu klärenden Eigentumsverhältnisse, entstand eine Planungspause von rund zwei Jahren. Nachdem die Marktgemeinde die Spinnereibrache erwerben konnte und erworben hat, wurden die Planungen und Arbeiten im Rahmen des ISEKs fortgesetzt. Zur vertieften Untersuchung dieses zentralen Bereiches und des historischen Ortszentrums (incl. Spinnereigelände) hat der Marktgemeinderat zusätzlich zum ISEK die Durchführung der VU nach § 141 BauGB am 27.03.2017 beschlossen.

Im Anschluss daran wurden durch die beauftragten Büros im Jahr 2017 weitere Bürgerbeteiligungsrunden (Schlüsselpersonengespräche, Ortsspaziergänge und Bürgerwerkstätten) und detaillierte Bestandserhebungen durchgeführt. Aus diesen Erkenntnissen ergaben sich die inhaltlichen und räumlichen Entwicklungsschwerpunkte und Handlungsfelder, die anschließend mit der Verwaltung und Politik diskutiert wurden.

Am 17.07.2017 wurden die ersten Ergebnisse im Marktgemeinderat von Mainleus vorgestellt und in einem Workshop am 09.08.2017 vertieft diskutiert.

Der Entwurf zum vorliegenden Bericht ISEK und VU wurde vom Marktgemeinderat Mainleus in der Sitzung am 07.05.2018 gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Der interessierten Öffentlichkeit wurde im gleichen Zeitraum die Möglichkeit zur Beteiligung eingeräumt. Mit **Datum vom** billigt der Marktgemeinderat Mainleus die abschließende Fassung.

Zeitlich parallel wurde im Jahr 2017 die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Spinnereigelände beschlossen. Hierzu wurde eine gemeinsame Bürgerveranstaltung durch die beauftragten Büros – neben den Auftragnehmern ISEK und VU, quaas-stadtplaner Weimar für den Wettbewerb - durchgeführt, die zentrale Fragestellungen der Stadtentwicklung und damit Aufgabenstellungen für den Wettbewerb Spinnereigelände bearbeitet hat. Die bis dahin vorliegenden Ergebnisse des ISEKs sind daher in die Wettbewerbsauslobung mit eingeflossen. Die darüber hinausführenden Rahmenbedingungen der Auslobung bzw. das Wettbewerbsergebnis wurden wiederum in den vorliegenden Bericht als Entwicklungsschwerpunkt aufgenommen (siehe Kapitel 2.4 und 7.1.1).



2 VORGABEN

2.1 Lage im Raum

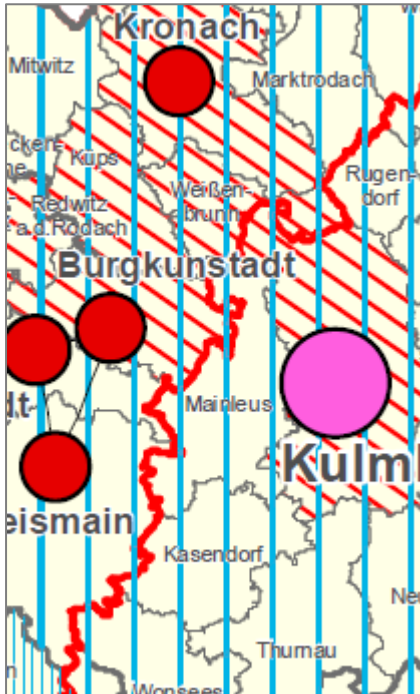


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte

Quelle: Teilfortschreibung Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2017

Die Marktgemeinde Mainleus liegt ca. 5 Kilometer westlich des nächsten Oberzentrums Kulmbach im Zentrum des Regierungsbezirk Oberfranken und gehört zur Planungsregion Oberfranken-Ost.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP) mit der Fortschreibung vom 28. März 2017 zählt Mainleus als Teil einer Kreisregion zu einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Sie wird als besonders strukturschwache Gemeinde gelistet. Sie befindet sich auf der überregionalen Entwicklungsachse Bayreuth-Kulmbach-West-Oberfranken. Diese Verbindung ist für Industrie, Gewerbe, Bandinfrastruktur und Grünzüge von Bedeutung. Als Unterzentrum hat die Kommune Mittelpunkt-funktion und weitere Funktionen in den Bereichen Bildung- und Erziehungswesen, Kultur und Erholung.

Zum Gemeindegebiet von Mainleus gehören neben dem Kernort die folgenden Ortsteile: Appenberg, Bechtelsreuth, Buchau, Danndorf, Dörfles, Eichberg, Fassoldshof, Friedrichsberg, Gundersreuth, Heinersreuth, Hornschuchshausen, Ködnitzerberg, Krötennest, Motschenbach, Neunenreuth, Pöhl, Pölz, Proß, Prötchenbach, Rothe Kelter, Rothwind, Ruffenhaus, Schimmendorf, Schmeilsdorf, Schwarzach b.Kulmbach, Schwarzholz bei Danndorf, Schwarzholz bei Rothwind, Steinsorg, Straß, Unterauhof, Veitlahm, Wachholder, Weihermühle, Wernstein, Willmersreuth, Witzmannsberg, Wolpersreuth, Wüstenbuchau, Wüstendorf.

Die Marktgemeinde gehört zum Landkreis Kulmbach. Als Unterzentrum werden Mainleus im Regionalplan mehrere Ziele zugeordnet: Erhalt und Entwicklung von Grünzügen im Süden und Westen, Maßnahmen der Dorferneuerung zum Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe, Rohstoffsicherung von Sand und Kies in definierten Bereichen, Erhalt der Schule für Behinderte, Erhalt und Ausbau der beruflichen Bildungswesen zur Gewährleistung von Bildungsmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung, Aktivierung öffentlicher Büchereien, bedarfsgerechter Ausbau örtlicher Sportanlagen, Hochwasserschutz, Regelung des Bodenwasserhaushaltes und Rücksicht auf lufthygienische Vorbelastung.

Mainleus ist über die Bundesstraße B 289 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die B 289 verläuft nördlich des Stadtkerns als Ortsumgehung und stellt die Verbindung zum Raum Kulmbach sowie zu den Räumen Lichtenfels, Kronach, Bamberg und Bayreuth her. Über die Linien 8344 des Omnibusverkehr Franken, die Bahnstrecke Lichtenfels – Hof/Bayreuth und weitere Stadt- und Rufbuslinien ist die Gemeinde Mainleus an den Öffentlichen Personen Nahverkehr angebunden.

Die aktuelle Einwohnerzahl (Stand 31.12.2015) in der Gemeinde Mainleus beträgt 6.495 Einwohner.



2.2 Naturräumliche Einordnung

Der Markt Mainleus gehört naturräumlich zum Obermainischen Hügelland. Er liegt am Main, kurz nach dem Zusammenfluss von Roter Main und Weißer Main. Das Landschaftsbild ist von mehreren Strukturen geprägt:

Durchzogen wird das Gemeindegebiet vom niedrig gelegenen Maintal und Zentbachtal. Der Main fließt am südlichen Gemeinderand vorbei. Hier befindet sich ebenso das Naturschutzgebiet „Mainaltwasser“. Im Südwesten erstrecken sich die Nordausläufer der Frankenalb mit Höhen bis 550m. Im Nordosten befindet sich der 528m hohe Kegel des Patersberg.

Schon in der vor- und frühzeitlichen Geschichte wurde dieser Naturraum von Menschen zu Besiedlung ausgewählt. Auch in der Neuzeit haben die natürlichen Bedingungen die Entwicklung beeinflusst. Dem Main verdankte die Gemeinde einen wirtschaftlichen Aufschwung durch die Flößerei ab dem 19. Jahrhundert.



Abbildung 2: Kartenausschnitt mit Relief

Quelle: Bayern Atlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

2.3 Das Untersuchungsgebiet

Der Markt Mainleus mit seinen Gemeindeteilen wurde im Gesamten untersucht, für die detaillierten Analysen wurde der Fokus jedoch auf den Gemeindeteil und Hauptort Mainleus gelegt. Das Bearbeitungsgebiet umfasst bei den Analysebereichen in den folgenden Kapiteln teilweise unterschiedliche Teilbereiche bzw. bezieht sich auf unterschiedliche räumliche Ein-



heiten.

Neben dem Bezugsrahmen des ISEK (Gesamtort) umfasst die vertiefte Beurteilung der VU nach § 141 BauGB das festgelegte und beschlossene Untersuchungsgebiet (UG).

Das UG beinhaltet zum einen den historischen Ortskern zwischen Bahnlinie und Main. Zum anderen einen großen Teil des Siedlungsbereiches zwischen Bahn und Bundesstraße B289. Der gesamte Bereich des Spinnereigeländes inklusive der überwiegend gewerblichen Bebauung entlang der Industriestraße wird einbezogen. Im Westen begrenzt ebenfalls die Industriestraße den Geltungsbereich. Richtung Osten wird der gesamte Siedlungsbereich Hornschuchshausen mitbetrachtet.

Im UG wohnen mit Stand April 2017 ca. 1.163 Einwohner (Quelle: Einwohnerliste, Markt Mainleus).

Das per Beschluss des Marktgemeinderates in Auftrag gegebene UG hat eine Größe von ca. 87,5 ha.

In der nachfolgenden Abbildung ist das Untersuchungsgebiet dargestellt.

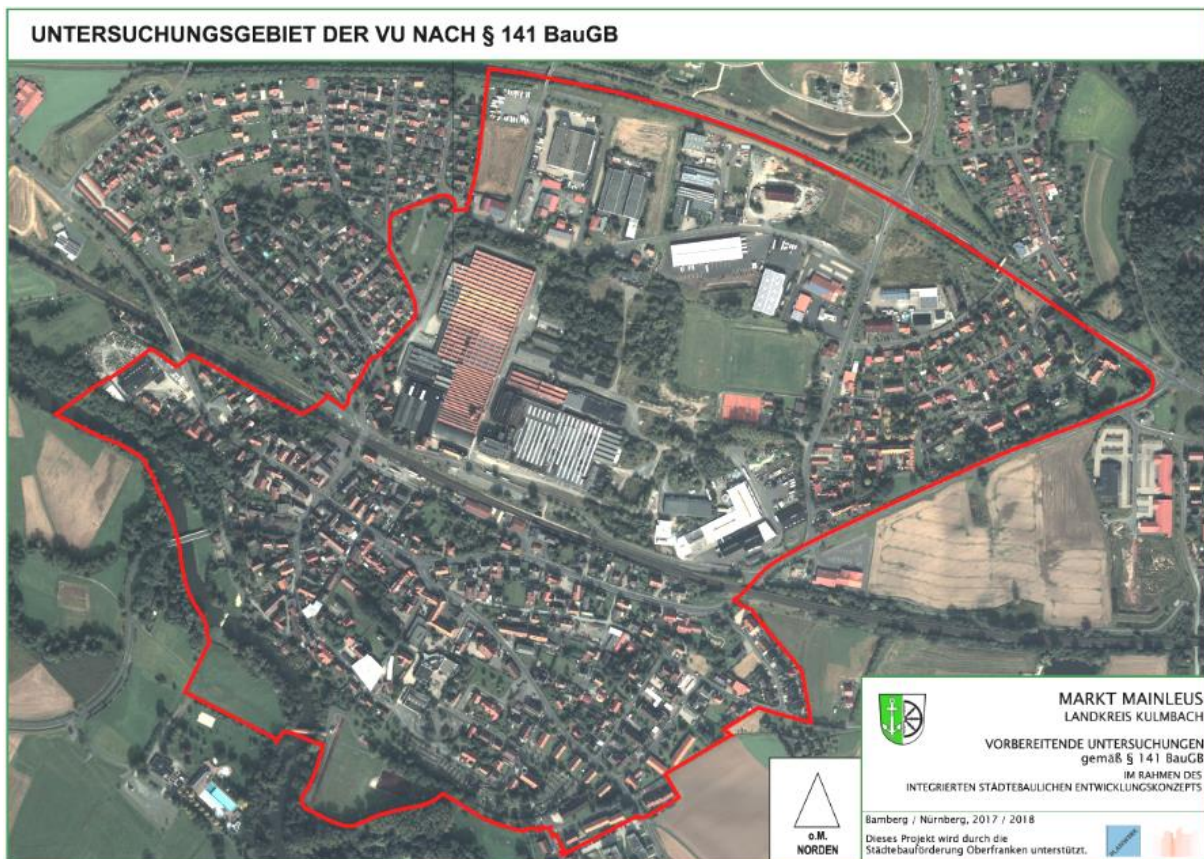


Abbildung 3: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes mit Luftbild
Quelle: Eigene Darstellung



Abbildung 5: Quartierskonzept Hornschuchshausen

Parallel zum Beginn des ISEK wurde das Quartierskonzept Hornschuchshausen – Soziokulturelles Integrationskonzept Spinnstube im Jahr 2015 erstellt und beschlossen. Das im Ortsteil Hornschuchshausen liegende Projekt ist ebenfalls Bestandteil des ISEKs und der VU und wird als prioritäres Projekt im vorliegenden Bericht integriert.

Die Industriebranche der Spinnerei, zentral gelegen im Hauptort Mainleus ist von herausragender städtebaulicher Bedeutung für die Entwicklung der Marktgemeinde. Auf Grund dessen hat der Markt Mainleus die Fläche erworben und hat dazu im Rahmen der Städtebauförderung einen Planungswettbewerb für die zukünftige Gestaltung durchgeführt.

Mit Datum 20.11.2017 wurden die Wettbewerbsunterlagen für einen nichtoffenen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb (mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren) für die "Alte Spinnerei" im Markt Mainleus bereitgestellt. Es waren 20 Teilnehmer vorgesehen. Alle 16 eingegangenen Arbeiten wurden in der Preisgerichtssitzung am 21.03.2018 zugelassen. Die Ergebnisse wurden der Öffentlichkeit in einer Ausstellung ab dem 23.03.2018 zugänglich gemacht. Das Preisgericht hat dem Auslober einstimmig empfohlen die Arbeit mit dem 1. Preis - unter Berücksichtigung der Anmerkungen aus der Beurteilung des Preisgerichts - zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen und zu beauftragen. Der Markt Mainleus hat somit zum jetzigen Zeitpunkt einen städtebaulichen Entwurf für die Entwicklung des Areals der ehemaligen "Kulmbacher Spinnerei".



Abbildung 6: Foto Städtebauliches Konzept Wettbewerbsieger
Quelle: Eigene Darstellung

Weitere kommunale Planungen, die für die VU von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.



3 SIEDLUNGSGESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Die folgenden Ausführungen basieren auf der Chronik Mainleus "Die beispielhafte Entwicklung von Mainleus zur größten Gemeinde des Landkreises" aus dem Jahr 1966, dem Buch "675 Jahre Mainleus 1333-2008, Eine Ortsgeschichte 1966-2007" sowie der offiziellen Homepage des Marktes Mainleus.



Abbildung 7: Flößerei
Quelle: Chronik Mainleus 1966

Entwicklung im 19. Jh.

Mainleus zählt zu den ältesten Siedlungsgebieten am Obermain, was durch die archäologischen Funde aus dem Neolithikum belegt wird. Anhaltspunkte aus der Bronze- und der Hallstattzeit weisen auf den Görauer Anger oberhalb des Ortsteils Buchau hin. Der Straßename "Am Gräberfeld" erinnert heute noch an diese Ausgrabungsstätte.

Ein bedeutender Wirtschaftszweig war die Flößerei, die im Jahr 1813 in Mainleus sesshaft wurde. Daher ist der Floßanker im Gemeindewappen zu sehen. Die angesiedelte Flößerei sorgte für einen wirtschaftlichen Aufschwung. Durch den Bau der Eisenbahnstrecke sind die Floßfahrten jedoch deutlich zurückgegangen und 1938 sind die letzten Flöße in Mainleus gespannt worden.

Durch den Bau der Eisenbahnlinie zwischen Bamberg und Hof wurde Mainleus 1846 Bahnstation. Von 1890 bis 1892 wurde die eingleisige Bahnstrecke dann zu einer zweigleisigen Bahnstrecke ausgebaut. Die Bahnlinie prägt noch heute den Hauptort und teilt diesen deutlich in zwei Siedlungsbereiche. An zwei Stellen wurden Überquerung bzw. Unterführungen gebaut, während es am Konrad-Popp-Platz heute noch einen beschränkten Bahnübergang gibt.

Einwohnerentwicklung und Gebietsreform (20.Jh.)

Der Markt Mainleus wächst im Jahr 1948, nicht nur durch die Ausweitung seiner Bebauungsgrenzen bezüglich neuer Siedlungen und Straßen, sondern auch durch die Eingemeindung der Ortschaften Heinersreuth und Wolpersreuth im Jahr 1955. Dadurch ist die Einwohnerzahl von der Gemeinde auf 2.629 Einwohner und die Gemeindefläche ist auf 589,19 ha angestiegen. Im Jahr 1972 werden die Ortschaften Bechtelsreuth, Krötennest, Wüstenbuchau, Buchau, Wernstein, Willmersreuth, Dörfles, Motschenbach Pöhl und Wüstendorf eingegliedert. Veitlahm und Proß werden 1976 eingemeindet und ein Jahr später die Ortschaften Eichberg, Fassoldshof, Rothwind und Schwarzholz. Mit den Ortschaften Danndorf, Schimmendorf und Schwarzach-Schmeilsdorf ist im Jahr 1978 die Gebietsreform abgeschlossen.

Kirchen

Für evangelischen Bürger wurde um 1953 eine eigene Kirche errichtet. Im Jahr 1958 wurde das evangelische Mainleuser Pfarrhaus gebaut. 1959 erfolgt die Einrichtung einer selbstständigen Pfarrei und einer Pfründestiftung Mainleus. Bereits um 1933 wurde der Friedhof errichtet und 1950 und 1964 erweitert.

Der Bau für die katholische Kirche beginnt 1936. Das katholische Pfarrhaus und Jungendheim wird 1953 eingeweiht.

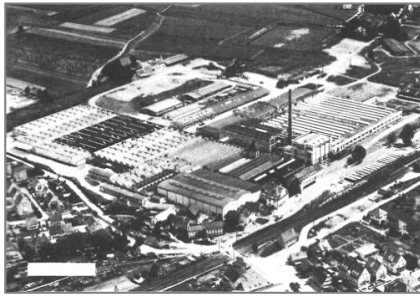


Abbildung 8: Kulmbacher Spinnerei
Quelle: Chronik Mainleus 1966

Die Kulmbacher Spinnerei / das Wirken von Fritz Hornschuch

Die Kulmbacher Spinnerei beginnt 1909 in Mainleus zu produzieren. Im Jahr 1966 ist die Kulmbacher Spinnerei mit ihrer Größe am Höhepunkt der Entwicklung. Das Unternehmen macht in den 70er Jahren zunehmend Verluste und es kommt 1972 zur Übernahme der Firma F.C. Bayerlein Bayreuth und der Spinnerei Hofh & Zimmermann in Marktschorgast. Zwischen 1974 und 1981 werden die Werke geschlossen. Die Vertriebstätigkeiten für das Fertiggewebe werden 1979 eingestellt. Aufgrund von Strukturmaßnahmen wurden im Zeitraum 1974 bis 1981 drei Werke geschlossen. 2007 waren in den drei Unternehmen 440 Mitarbeiter beschäftigt, 280 in der Spinnerei und Färberei im Mainleuser Hauptwerk. Ein Teil der Produktion wurde anschließend nach Tschechien verlagert und nach der zweiten Insolvenz im Jahr 2013 wurde der letzte Standort der Kulmbacher Spinnerei geschlossen. Die große Gewerbeansiedlung mit enormem Flächenanteil, zentrale gelegen, prägt noch heute einen Großteil des Hauptortes Mainleus.

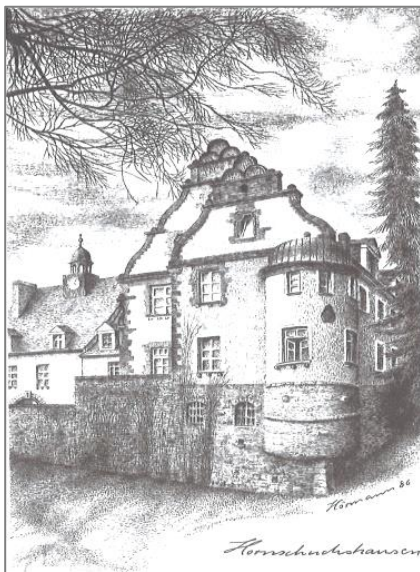


Abbildung 9: Spinnstube in Hornschuchshausen

Quelle: 675 Jahre Mainleus

Nach der Erstellung der ersten Fabrikanlage lies Dr. Fitz Hornschuch ein Doppelwohnhaus mit neun Wohnungen errichten. Ab 1913 erfolgt die Bebauung einer Wohnsiedlung auf einer ca. 3 ha großen Fläche, östlich des Werksgeländes. Die ersten 13 Häuser am heutigen Torweg, der Holzstraße und Wiesenstraße zeigen unterschiedliche Fassaden auf. Die Wohnungen boten für die Familien viel Platz. Ein burgenartiger Gebäudekomplex bildet den Mittelpunkt der Siedlung, dieses Gebäude befindet sich neben dem Gasthaus "Zur Spinnstube" und weiteren betriebseigenen Geschäften. Anfang des Zweiten Weltkriegs werden, an der heutigen Hornschuchstraße, Weberstraße und dem Nordweg sowie der Wernsteiner Straße, 51 Häuser für 300 Bewohner gebaut.

Die Kulmbacher Spinnerei verfügte in Mainleus und Pölz (außer Hornschuchshausen) über 67 Wohnungen, die mit über 200 Bewohnern belegt waren. Wird Hornschuchshausen mit einbezogen waren es 165 Wohnungseinheiten, in denen über 500 Menschen lebten.

Nach dem Krieg hat das Interesse am Bau von Betriebswohnungen aus Sicht der Kulmbacher Spinnerei abgenommen. Zwei größere Wohnhäuser wurden noch errichtet und es wurde ein Gelände für Werksangehörige mit der Unterstützung der Spinnerei freigegeben.

Das Werksgelände und die Wohnanlage in Hornschuchshausen sind bedeutsame und außerordentliche Zeugen der Mainleuser Entwicklung bzw. Ortsgeschichte.

Entstehung wichtiger Gebäude und Einrichtungen im Gemeindegebiet:

Das Rathaus von Mainleus wurde um 1934 errichtet und in den anschließenden Jahren erweitert und umgebaut. 1958 wurde es zum ersten Mal durch eine Verlängerung der Front zur Schulstraße hin erweitert und forderte in den 1990er Jahren auf Grund veränderter Anforderungen der Verwaltungsarbeit erneut einen Umbau. Dabei entschied sich der damalige Gemeinderat gegen einen Neubau und für eine Nutzung zusätzlicher Raumangebote im alten Schulhaus.

Das ursprüngliche Schulhaus der Volksschule Mainleus wurde 1911 erbaut und in darauffolgenden Jahren mehrmals erweitert. Bereits 1930 wurden erste Räumlichkeiten und 1951/52



großzügige Erweiterungen angebaut. Die Gebietsreform führt dazu, dass die Mainleuser Grund- und Hauptschule ab 1972 zur größten Volksschule des Landkreises Kulmbach gehörte. Daher war eine erneute Erweiterung des Schulhauses unumgänglich. 1975 wurde auf Grund von deutlich erhöhtem Platzbedarf dann ein Neubau errichtet während die alte Bausubstanz jedoch weiter mitgenutzt werden sollte. Somit wurden die beiden Gebäudekomplexe baulich verbunden.

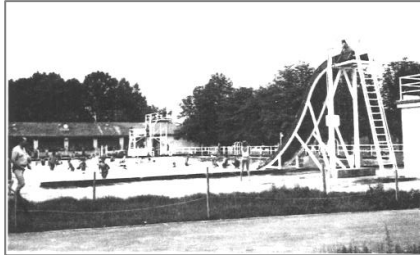


Abbildung 10: Hornschuchbad
Quelle: Chronik Mainleus von 1966

Ein weiteres wichtiges Bauwerk stellt das Mainleuser Schwimmbad dar. Schon früh wurde der Main als Flussbad genutzt und erfreute sich bei der Bevölkerung großer Beliebtheit. Bereits 1920 hatte Fritz Hornschuch erste Umkleidekabinen errichten lassen. In den folgenden Jahren sollte aus der Badestelle ein ordentliches Schwimmbad werden. Auf Grund der Großzügigkeit von Fritz Hornschuch, die zur Verwirklichung und zum langfristigen Erhalt des Projektes beigetragen hat, wurde das Schwimmbad "Hornschuchbad" getauft. Um 1960 wurde das Schwimmbad dann auf Grund der großen Nachfrage erweitert und wird noch heute von der Bevölkerung rege genutzt. Das historische Gebäude ist heute als Baudenkmal eingetragen.

Auf Grund der hohen Nachfrage v.a. durch die Belegschaft der Spinnerei bestand schon früh der Bedarf einer Apotheke in Mainleus. Das Gebäude der heutigen Apotheke wurde dann 1950 errichtet und dient noch heute der gleichen Nutzung.

1953 wurde das Filmtheater Roxy in der Pölzer Straße errichtet. Der architektonisch eigenwillige Bau bot eine gute akustische Wiedergabe von Filmen und Platz für 360 Personen. 1960 wurde das Kino geschlossen und das Gebäude durch die Textilverarbeitung KULMAK genutzt und umfangreich umgebaut.

Hervorzugeben ist auch die "Alte Mühle" als eines der ältesten Gebäudeensembles der Marktgemeinde (erste Erwähnung 1398). Im Laufe der Jahre wurde sie umgebaut und von unterschiedlichen Eigentümern weiterentwickelt. Das heutige Erscheinungsbild geht auf das Jahr 1829 zurück. Betrieben als Mühle sowie als landwirtschaftlicher Betrieb wurden diese Nutzungen 2002 aufgegeben. Im Lauf der Geschichte bot die Mühle auch zahlreichen Kriegsflüchtlingen nach dem zweiten Weltkrieg eine Unterkunft.

Siedlungsentwicklung

Prägend für die frühe städtebauliche Struktur von Mainleus ist die Besiedlung in der Nähe des Mains. In Mainleus lag zu diesem Zeitpunkt eine dünne Besiedlung mit vielen Grünflächen vor. Auf dem Urkataster sind entlang des Mains zwei Holzplätze zu sehen, die der Flößerei als Landungsbereich dienten. Es ist erkennbar, dass sich das Leben der Bevölkerung zwischen der jetzigen Eisenbahnstrecke und dem Main abspielte.

Der Gebäudebestand im Urkataster stimmt weitestgehend mit der grün eingefärbten Gebäuden der heutigen Flurkarte überein. Die Bebauung auf der aktuellen Flurkarte nimmt entlang der Hauptstraße Richtung Nord-West und Süd-Ost zu. Der Straßenverlauf durch Mainleus hat sich jedoch in den Grundzügen nicht verändert, während sich der Flussverlauf verändert hat. Der Mainlauf wurde um 1949 auf Grund von vorhergegangenen Hochwassern begradigt. Im Urkataster und auf der aktuellen Flurkarte bleibt der Bahnverlauf durch Mainleus bestehen.



Die Holzplätze, die früher für die Flößerei von besonderer Bedeutung waren, spielen auf dieser Flurkarte keine große Rolle mehr.

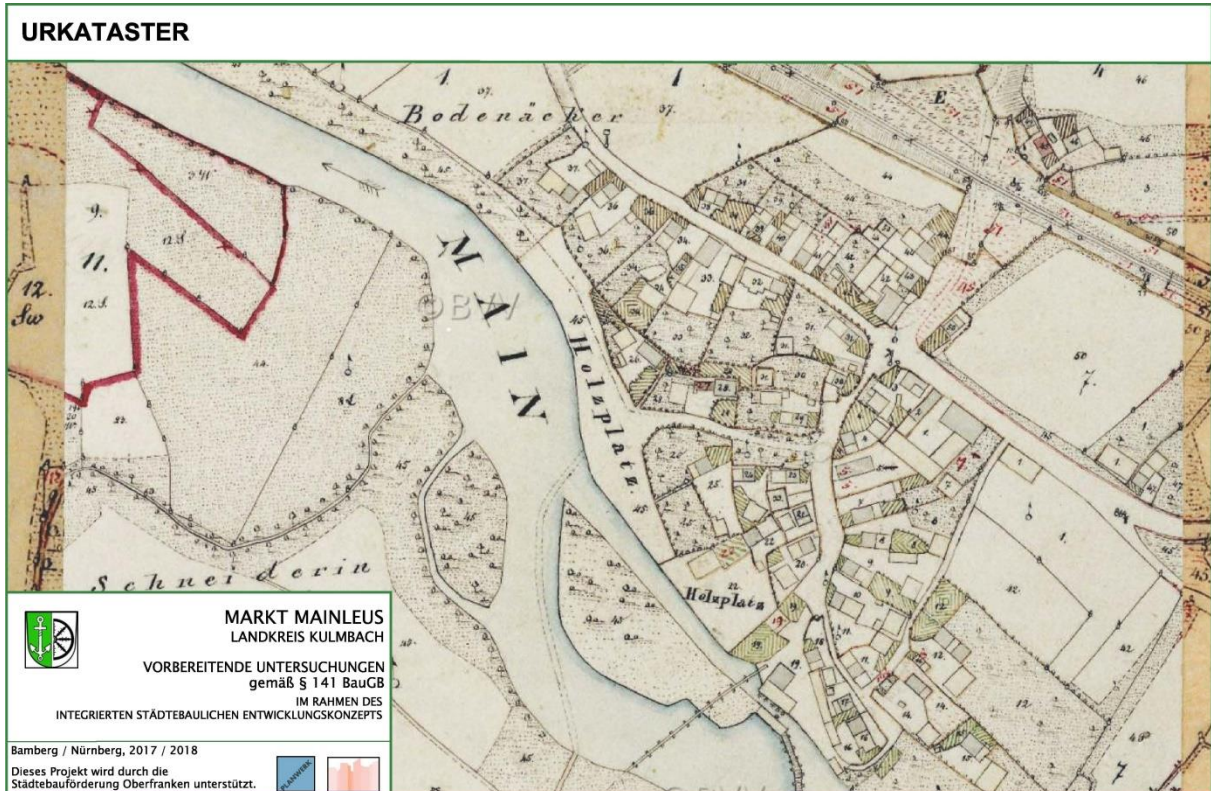


Abbildung 12: Auszug Urkataster

(Quelle Urkataster: Bayern Atlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

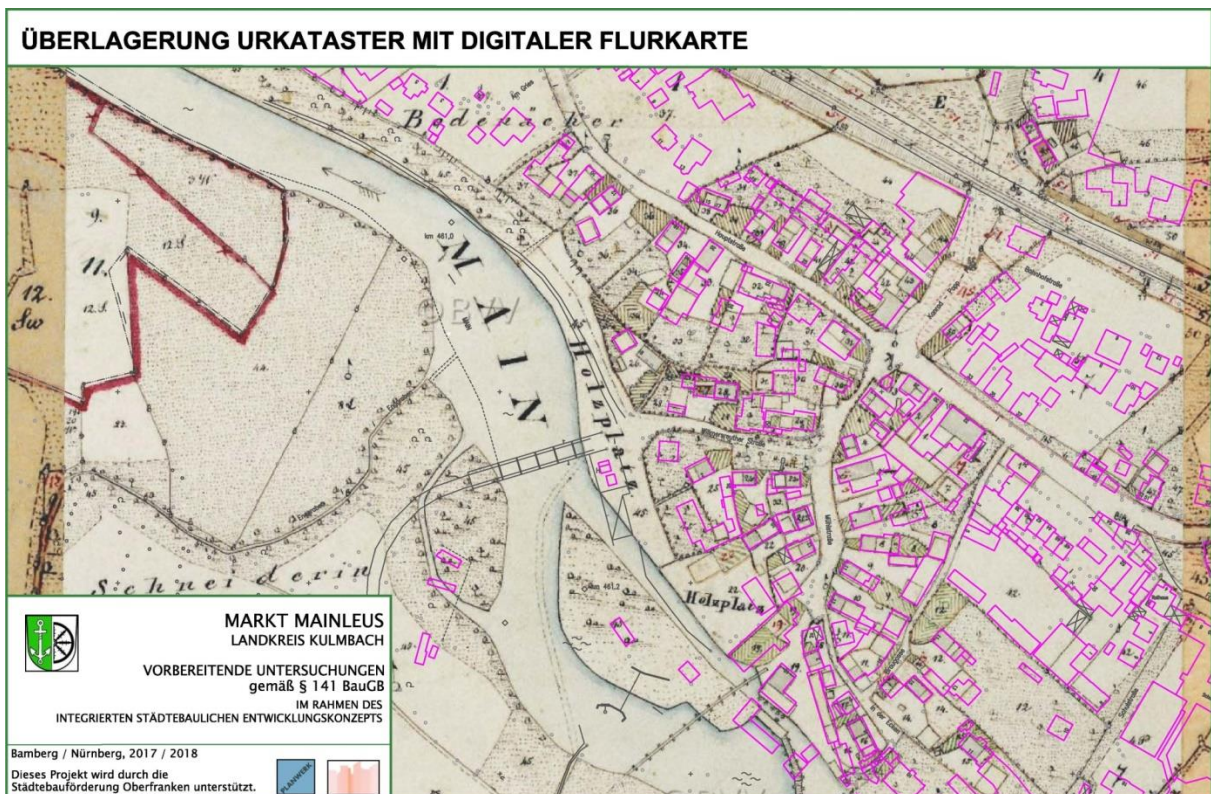


Abbildung 12: Überlagerung Urkataster mit digitaler Flurkarte

(Quelle Urkataster: Bayern Atlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)





Neben den oben beschriebenen Wohnsiedlungen von Fritz Hornschuch wurde 1944 auf dem Gelände an der Hirtenleite eine Behelfsheim-Siedlung für das Ostwerk mit 32 Häusern errichtet. In den Wohneinheiten wurden die Arbeiter aus dem Kugellagerwerk Schweinfurt aufgenommen. Nach dem Weltkrieg sind die Familien wieder nach Schweinfurt zurückgekehrt, und die Spinnerei verfügte anschließend über die Gebäude.

Die Schaffung von Wohnraum prägte auf Grund der gemeindlichen Wohnungsfürsorge schon sehr früh das Siedlungswesen von Mainleus. Anfang des 20. Jahrhunderts wurden unter anderem zwischen und nach den beiden Weltkriegen einige Wohnungsneubauten umgesetzt. Schon zu frühen Zeiten wurden hier entlang der Pölzer Straße Baracken errichtet; ein Bereich der heute durch einen großen Anteil von Geschosswohnungsbau aus den 1950/60er geprägt ist.

Die neueren Siedlungsbereiche, ausgehend vom alten Ortskern, haben sich überwiegend Richtung Nordosten (Richtung heutiger Bahnlinie) und teilweise nach Süden ausgebreitet, wo Richtung Ortsteil Pölz weiterhin ein Mehrfamilienhausgebiet entstanden ist.

Im Nordosten schließen die Flächen der Kulmbacher Spinnerei AG direkt an den alten Ortskern bzw. die Bahnlinie an. Die Ansiedlung prägt dort die städtebauliche Struktur als Mittelpunkt von Mainleus. Das vormalige historische Zentrum – geprägt durch die Flößerei – rückt somit etwas an den Rand. Somit kann festgehalten werden, dass gewerbliche und industrielle Nutzungen die Siedlungsentwicklung von Mainleus entscheidend geprägt und dabei die Mainleuser Mitte spürbar verschoben haben.

Vom Spinnereigelände ausgehend schließt sich im Osten die von Fritz Hornschuch für seine Arbeiter errichtete Wohnsiedlung an, welche sich zu dem historischen Ortsteil Hornschuchshausen entwickelt hat. Westlich der Spinnerei entwickelte sich in den vergangenen Jahrzehnten ein neueres Wohnbaugebiet. Im Norden schließen sich an die Spinnerei bis zur heutigen Bundesstraße einige Gewerbetreibende an. Nördlich der Bundesstraße haben sich in der jüngsten Vergangenheit noch weitere Neubaugebiete entwickelt, welche mittlerweile eine Verbindung zum nächsten Ortsteil herstellen.



4 BETEILIGUNGSSCHRITTE UND PROZESS

Nachfolgend wird der für ISEK und VU konzipierte Beteiligungsprozess dargestellt. Insgesamt kann der Beteiligungsprozess als gelungen und erfolgreich eingeschätzt werden. Dies spiegelt sich einerseits in den Ergebnissen und andererseits in der sehr guten Teilnahme wider.

4.1 Veranstaltungen, Workshops und Schlüsselpersonengespräche

Insgesamt wurde in der Marktgemeinde ein umfangreiches Spektrum an Bürgerbeteiligungsveranstaltungen durchgeführt, welches die Bürger von Mainleus in den Prozess integriert hat und somit deren Ideen im vorliegenden Bericht mehrfach Niederschlag gefunden haben.

Neben den Veranstaltungen im Rahmen des ISEK und der VU hat die Marktgemeinde Mainleus weiterhin im Jahr 2017 am Tag der Städtebauförderung teilgenommen und dort die Türen der Spinnereibrache für Besucher geöffnet. Im Rahmen der Veranstaltung wurde dabei über den Prozess der Städtebauförderung und in Mainleus speziell die Erstellung des ISEK und der VU sowie den städtebaulichen Wettbewerb informiert.

4.1.1 Informations- und Auftaktveranstaltung



Abbildung 13: Impression Auftaktveranstaltung

Quelle: Eigene Darstellung

Die Auftaktveranstaltung zum ISEK fand am 20.11.2014 in der Aula der Schule Mainleus statt. Nach der Begrüßung durch damals noch Herrn Bürgermeister Adam wurden die rund 100 Bürger durch Herrn Valier vom beauftragten Bamberger "Büro für Städtebau und Bauleitplanung" über das anstehende ISEK und den Sachstand des Quartierskonzeptes Hornschuchshausen informiert. Die Bürger sollten dann durch ihre aktive Mitwirkung die Auftragnehmer und die Marktgemeinde unterstützen, die Stärken und Schwächen von Mainleus herauszuarbeiten. Nachfolgend können die zentralen Ergebnisse zusammengefasst wie folgt dargestellt werden:

Stärken

- Vorhandene Betreuungs- und Bildungseinrichtungen
- Vorhandene Gesundheitsversorgung (Ärzte, incl. Apotheke)
- Vorhandenes Vereinswesen mit breitem Angebot
- Vorhandenes touristisches Angebot
- ÖPNV-Angebot
- Die abgebaute Ampel an der Willmersreuther Str. macht den Verkehr flüssiger und damit leiser
- Verkehrsanbindung durch den ÖPNV
- Die aktuelle Chance einer Gesamtplanung für das Spinnereigelände



Schwächen

- Mangelnde funktionale Gestaltung der öffentlichen Plätze und Flächen
- Unattraktives Ortsbild
- Ungünstige Verkehrsführung im Ortskern
- Verbesserungswürdiges gastronomisches Angebots
- Lückenhaftes touristisches Angebot
- Fehlende (Nah-)Versorgungsmöglichkeiten im Ortskern
- Mangelhaftes ÖPNV-Angebot der Gemeindeteile an den Hauptort
- Angebotserweiterung des Wirtschafts- und Bildungsstandorts Mainleus
- Fehlende Raum- und Freizeitangebote

Projektideen

- Nutzung erneuerbarer Energien
- Das Andenken an die Leistungen von Fritz Hornschuch schaffen
- Netzwerk zwischen den Wirtschaftsbetrieben aufbauen
- „Neues Zentrum Spinnerei“
- Aufwertung des Bahnhofsareals
- Ausbau der Akteursvernetzung
- Versorgungsangebot schaffen

4.1.2 Schlüsselpersonenrunde

Nach längerer Pause wurden am 12.01.2017 zur weiteren Vertiefung der Handlungsschwerpunkte im Rahmen der Städtebauförderung für Mainleus insgesamt vier Schlüsselpersonenrunden durchgeführt. Hierzu wurden 14 örtlichen Experten eingeladen um v. a. die nachfolgenden Fragen

- Was sind die Stärken und Schwächen in Mainleus? Welche Projektideen gibt es?
- Wo befindet sich die Mitte von Mainleus und wo soll sie sein?
- Wie soll das Spinnereigelände entwickelt werden?

zu diskutieren. Die Ergebnisse der Gesprächsrunden wurden zum Ende der Veranstaltung im Plenum vorgestellt und ergänzt.

Die Ergebnisse sind in die Arbeit eingeflossen und nachfolgend werden die wichtigsten Aspekte bzw. insbesondere die Projektansätze in anonymisierter Form stichwortartig zusammengefasst.



Wirtschaft und Einzelhandel

In der Schlüsselpersonenrunde zum Themenschwerpunkt Wirtschaft und Einzelhandel wurde insbesondere über die Stärke des Flächenpotenzials gesprochen und die Schwächen im Bereich der Nahversorgung hervorgehoben. Als Projektansätze werden festgehalten:

- Plattform für Gewerbetreibende zur Kommunikation und Interessenaustausch
- Sinnvolle Beschilderung und Wegweiser, um auf Einrichtungen hinzuweisen und Ortsfremde zu lotsen (aktuelle Übersichtstafel nicht zielführend)
- Einzelhandelskonzept und Umsetzung
- Kapitän für Wirtschaftsförderung, z.B. in Form eines Ausschusses oder eines Kümmerers, der sich um Vermarktung des Standorts kümmert und Betriebe unterstützt
- Eventfläche für Veranstaltungen und Organisation von Events, die einen Mehrwert nach innen bringen und Ausstrahlungskraft nach außen haben

In der Diskussion zur Mainleuser Mitte wurden vor allem die Spinnerei und der Konrad-Popp-Platz hervorgehoben.

Soziales und Kultur

Beim Themenbereich Soziales und Kultur wurde das gute Betreuungsangebot hervorgehoben während ein fehlender Treffpunkt für Jung und Alt bemängelt wurde. Als Projektansätze werden festgehalten:

- Einrichtung eines Marktgemeinde-Archivs (Hornschuch, Flößerei, Vereine) um das kulturelle, historische Erbe in Wert setzen
- Für eine breitere Betreuungsangebot wäre eine weitere Sozialstation/ Diakoniestation in Mainleus sinnvoll
- Es sollte mehr alternative Wohnformen für Senioren (Barrierefreiheit). Z.B. Betreutes Wohnen, Senioren-WGs o.ä. und Wohnangebote für Menschen mit Behinderung
- Anbindung der einzelnen Ortsteile an Mainleus (z.B. für den zentralen Seniorentreff in Mainleus) verbessern
- Anbindung Stadtbus Kulmbach schaffen
- Ein multifunktionaler Veranstaltungsraum (200-300 Personen, teilbar), der für alle Vereine/ Gruppierungen nutzbar ist.

Natur, Umwelt, Ökologie und Energie

In der Schlüsselpersonenrunde zum Themenschwerpunkt Natur, Umwelt, Ökologie und Energie wurde als Stärke die vorhandene Windkraft in Kirchleus und die Nutzung der Solarenergie im Freibad genannt, während als Schwächen formuliert wurde, dass der Main als Energiequelle nicht genutzt wird.



Als Projektansätze werden festgehalten:

- Ökologischer Ansatz für Gemeinde → grüne Kommune
- Nahwärmenetz aufbauen
- Grau-Wassernetz in Neubaugebieten
- Zisternen z.B. in Neubaugebieten vorschreiben
- Treffmöglichkeit (Fläche + Gebäude) z.B. Bürgerhaus /Vereinshaus
- Grundsatz: Innenentwicklung vor Neuausweisung
- Färberei in Schwarzach neu nutzen (Abriss→ neue Bebauung z.B. mit Wohnen)
- Tiefbrunnen nutzen für ökologische Projekte
- Bürger-Energie-Genossenschaft
- Friedhof muss ökologischer werden (alles "verrottbar")
- Lehrgarten/-pfad für Schule auf Spinnereigelände
- E-Ladesäule (Bauhof, Rathaus, Schule), E-Mobilität fördern (kommunal. Vorbild)
- Belange des Naturschutzes stärker berücksichtigen

In der Diskussion um die Mainleuser Mitte und die Entwicklung der Spinnerei wurde deutlich, dass Mainleus eigentlich keine wirkliche Mitte hat und eine solche in der Zukunft attraktiv gestaltet werden müsste, um als Treffpunkt zu fungieren.

Innenentwicklung, Ortsbild und Heimat

Beim Themenbereich Innenentwicklung, Ortsbild und Heimat wurden die vorhandenen Freizeit- und Naherholungsangebote positiv bewertet, während das Ortsbild insgesamt negativ wahrgenommen wird.

Hier wurde ausführlich über die Mainleuser Mitte und dazugehörige Aspekte diskutiert: Wo die Mitte früher war und wo sie gegebenenfalls in Zukunft sein könnte oder sollte. Diskutiert wurde dabei weiterhin, dass es unterschiedlich Formen einer Mitte gab und gibt sowie die Fragestellung aufgeworfen ob es möglich ist eine neue Mitte zu schaffen. Als eine erste Zielsetzung wurde formuliert, dass die Mitte auch eine wichtige Funktion in Hinsicht auf das Heimatgefühl hat.

4.1.3 Ortsspaziergang



Abbildung 14: Impression Ortsspaziergang

Quelle: Eigene Darstellung

Aufbauend auf den Ergebnissen der ersten Bürgerbeteiligung, der Schlüsselpersonengespräche sowie den Bestandserhebungen der Planer, ergab sich die "Mainleuser Mitte" als zentrale Fragestellung für die weitere städtebauliche Entwicklung. Auf Grund dessen wurde mit den Bürgern von Mainleus der Innenort auf der Suche nach der "Mainleuser Mitte" erkundet. Dabei wurden einige Standorte begangen und dabei jeweils die positiven und negativen Aspekte gesammelt sowie der "Wohlfühlfaktor" abgefragt. Abschließend wurden jeweils die Ideen und Wünsche zu den einzelnen Orten festgehalten. Folgende Stationen wurden besichtigt und diskutiert:



- Bahnhof im Vorplatzbereich
- Fritz-Hornschuch-Platz mit Rathaus und Schule
- "Zwischen Rathaus und Marktplatz"
- Historische Mitte (Mühlweg/Braugasse)
- Konrad-Popp-Platz
- Spinnereigelände

Die Ergebnisse wurden in den folgenden Bürgerwerkstätten weiter verwendet und vertieft diskutiert.

Abschließend wurden allgemeine Anforderungen für zukünftige Mainleuser Mitte gesammelt:

- Treffpunkt / Begegnungsstätte
- Wohlfühlcharakter / Atmosphäre / Qualität
- Anreiz
- Ort zum Verweilen
- Qualität für alle Generationen
- Anziehungspunkt / Selbstverständlichkeit
- Gastronomie/Café
- Gesundheitszentrum
- Post/ Bank, etc.
- Konzentration alltäglicher Nutzungen
- Verbindungen in viele Richtungen
- Verknüpfung zu bestehenden Einrichtungen
- Jugend einbinden (Ideenwettbewerb)
- Kulturelle Anziehungspunkte (z.B. Bau und Industriekultur)
- Freizeitmöglichkeiten

4.1.4 Themenwerkstatt I



Abbildung 15: Impression Themenwerkstatt

Quelle: Eigene Darstellung

Die erste Themenwerkstatt fand am 17.05.2017 in der Weberhalle in der Alten Spinnerei in Mainleus statt.

Nach der Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Bosch und Herrn Schramm von dem beauftragten Büro, gab dieser eine kurze thematische Einführung und stellte den geplanten Ablauf der Werkstatt vor.

Anschließend sollten sich die anwesenden Bürger entsprechend ihrer Interessenslagen den Arbeitsgruppen zuordnen, die sich aus den bisherigen Veranstaltungen ergeben hatten. Dabei wurde deutlich, dass sich ein Großteil der Teilnehmer für die Themen Spinnerei, Konrad Popp-Platz sowie Achsen und Verbindungen interessiert; die Gruppe zum weiteren Rathausumfeld war dagegen schwächer besetzt.



In den jeweiligen Gruppen wurden die Themen diskutiert und für Platzbereiche Gestaltungsideen gesammelt und festgehalten.



Abbildung 16: Arbeitsplan Gruppe Achsen und Verbindungen
Quelle: Eigene Darstellung

Achsen und Verbindungen

Das nebenstehende Bild verdeutlicht potenzielle Achsen und Verbindungen, die sich durch Mainleus bereits ziehen bzw. die gestärkt oder aufgebaut werden können. Folgende Konstellationen finden sich auf dem Plan:

- Integration des Spinnereigeländes in die Gemeinde
- Überbrückung von Hindernissen, z.B. Spinnereigelände und Bahntrasse
- Stärkung vorhandener funktioneller und räumlicher Verbindungen
- Anschluss der Wohngebiete an Ortskern
- Verbinden von wichtigen Orten
- Aufwertung und Gestaltung der Achsen



Abbildung 17: Arbeitsplan Gruppe Weiteres Rathausumfeld
Quelle: Eigene Darstellung

Weiteres Rathausumfeld

Zum Thema weiteres Rathausumfeld wurden insgesamt drei Platzbereiche gefasst und in der Gruppe diskutiert. Zum einen der Bahnhofsvorplatz mit einer Anbindung an den Fritz-Hornschuch-Platz mit Rathaus und Schule sowie der Platzbereich bei den Hausnummer Hauptstraße 38-48.

Für alle Teilbereiche gilt, dass insgesamt die Aufenthaltsqualität gesteigert werden soll während weiterhin das Parkraumkonzept überdacht werden muss.

Spinnerei

In der Workshopgruppe zum Spinnereigelände wurden neben Stärken und Schwächen umfangreiche Ideen für die zukünftige Nutzung und Gestaltung dieser Flächen erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Workshops wurden in der Auslobung zum städtebaulichen Wettbewerb weiter verarbeitet.



Abbildung 18: Arbeitsplan Gruppe Konrad-Popp-Platz
Quelle: Eigene Darstellung

Konrad-Popp-Platz

Bezüglich des Konrad-Popp Platzes wurde neben den aktuellen Stärken und Schwächen des Platzbereiches zunächst die Frage diskutiert, was einen Platz als Anziehungskarakter ausmacht und wie dies im Fall des Konrad-Popp-Platzes zukünftig umgesetzt werden könnte.

Darauf basierend wurden entsprechende Gestaltungs- und Nutzungsideen für den Bereich entwickelt. Neben mehr Grünflächen und der Neustrukturierung der Park- und Fußgängerbereiche wurde die Belebung des Platzes durch Jugendtreff, Gastronomie/Café und Veranstaltungen in den Fokus gestellt.



4.1.5 Ratsworkshop



Abbildung 19: Impression Marktgemeinderatsworkshop

Quelle: Eigene Darstellung

Am 09.08.2017 wurde ein Ratsworkshop mit den Marktgemeinderäten durchgeführt, der dazu diente, die von den beauftragten Büros vorgeschlagenen Handlungsschwerpunkte und Projektideen im Rahmen des ISEK und der VU zu diskutieren. Die von den Planungsbüros entwickelten Projekte und Maßnahmen wurden kurz vorgestellt und nach Festlegung von Prioritäten durch die Workshop-Teilnehmer die wichtigsten fünf Projekte diskutiert.

- Neugestaltung Bahnhofsvorplatz
- Umgestaltung Rathausumfeld 2
- Konrad-Popp-Platz
- Gestaltung Hauptstraße zwischen Konrad-Popp-Platz bis zum Bahnhof
- Naherholung und Tourismus

Als Ergebnis wurden die bestehenden Entwicklungsschwerpunkte um die Ideen und Anregungen der Marktgemeinderäte ergänzt und festgelegt, dass in einem zweiten Schritt die Bürger ebenso priorisieren und diskutieren sollen, um ein komplettes Meinungsbild als Grundlage für eine projektbezogene Handlungsliste zu erhalten.

Die Ergänzungen und Ideen wurden insgesamt in die Beschreibung der Projektideen in den vorliegenden Bericht eingearbeitet (siehe dazu Kapitel 7).

4.1.6 Bürgerwerkstatt II



Abbildung 20: Impression Themenwerkstatt

Quelle: Eigene Darstellung

Die zweite Themenwerkstatt fand am 12.10.2017 in der Aula der Mittelschule Mainleus statt. Zielsetzung der Veranstaltung war, dass die Bürger von Mainleus die bestehenden handlungsschwerpunkte, welche wie o.a. schon von den Marktgemeinderäten bearbeitet wurden, ebenfalls diskutieren, ergänzen und priorisieren.

- Naherholung und Tourismus (gesetzt vom Ratsworkshop)
- Konrad-Popp-Platz
- Neugestaltung Bahnhofsvorplatz
- Gestaltung Hauptstraße zwischen Konrad-Popp-Platz bis zum Bahnhof

Die aufgeführten Handlungsschwerpunkte wurden von den Bürgern als prioritär bewertet und wurden um entsprechende Ergänzungen erweitert.

Die Ergänzungen und Ideen wurden insgesamt in die Beschreibung der Projektideen im vorliegenden Bericht eingearbeitet.



4.2 Eigentümerbefragung

Um Einschätzungen Mainleuser Eigentümer in Erfahrung zu bringen, wurde im Mai 2017 eine Eigentümerbefragung gestartet, bei der alle Eigentümer im Untersuchungsgebiet schriftlich angeschrieben wurden. Die Rücklaufquote lag bei rund 41%. Insgesamt konnten 136 Eigentümer in Mainleus befragt werden.

Die Fragen auf einem vierseitigen Fragebogen zielten auf mehrere Bereiche ab:

- Abfrage von allgemeinen Stärken und Schwächen von Mainleus sowie Beurteilung des Image
- Erfassen der Immobilienstruktur und der Gebäudenutzung
- Bewertung der Angebote und Möglichkeiten in Mainleus
- Aufzeigen von Unterstützungs- und Beratungsmöglichkeiten bei Immobilien
- Erfassen der Ortstruktur und gewünschten Ortsentwicklung

Die Darstellung der Analyse der Befragung befindet sich im Kapitel 5.2. Für die Erarbeitung von Projektideen und Handlungsempfehlungen waren diese Ergebnisse von zentraler Bedeutung.

Abbildung 21: Fragebogen Eigentümerbefragung
Quelle: Eigene Darstellung

4.3 Zukünftiges Beteiligungskonzept

Wesentlich für die weitere Begleitung des Entwicklungsprozesses im Markt Mainleus ist, dass – auch durch das im Rahmen der Sozialen Stadt eingesetzte Quartiersmanagement - die Bürger bei der Umsetzung der Sanierungsziele und einzelnen Projekten aufbauend auf die bisherige gute Beteiligung weiter miteinbezogen werden.

Wenn auch die letztendliche Entscheidungskompetenz beim Marktgemeinderat von Mainleus liegt, so hat der Prozess in





jüngster Vergangenheit doch gezeigt, wie wichtig die Einbindung der örtlichen Akteure ist. Wir schlagen deshalb vor, in unregelmäßigen, nicht allzu langen Abständen die Akteure über den Fortgang der Entwicklung zu informieren und diese vor jeweiligen Marktgemeinderatsentscheidungen entsprechend einzubinden.

Ein zentraler Baustein der zukünftigen "Sozialen Stadtentwicklung" von Mainleus sollte das bereits seit 2017 bestehende Quartiersmanagement sein.

Als Aufgabenstellung werden u.a. Themen formuliert wie Jugend- und Altenhilfe, Bildung und Kultur, das öffentliche Gesundheitswesen und bürgerschaftliches Engagement sowie die zentralen Projektentwicklungen Spinnereibrache und Spinnstube. Zu gegebener Zeit sollte das Quartiersmanagement die erforderliche Prozessbewertung – Monitoring und Evaluation – zumindest vorbereiten.

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

4.4.1 Vorgehensweise

Die erforderliche Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Zudem fand am eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom..... mit Frist zur Stellungnahme bis zum durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde auch weiteren Akteuren, die nicht unter die Träger öffentlicher Belange fallen, die Chance zur Stellungnahme gegeben.

Nachfolgend sind die beteiligten Institutionen und Fachbehörden gelistet. Anschließend sind die planerisch relevanten Einwände und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der sonstigen Stellungnahmen und der Anmerkungen aus der öffentlichen Informationsveranstaltung kommentiert und bewertet dargestellt. Auf Anregungen, die im Textteil des I-SEK und der VU Eingang gefunden haben, wird dort speziell hingewiesen.

4.4.2 Liste der Beteiligten im Rahmen der TÖB-Beteiligung

Institution	Ort
Regierung v. Ofr. SG 34	95444 Bayreuth
Landratsamt Kulmbach (untere Bauaufsichts-, Naturschutz-, Denkmalschutz-, Immissionsschutz- u. Straßenverkehrsbehörde, Kreisjugendring, ÖPNV, Abwasserverband, Abfallwirtschaft, Kreisheimatpflege)	95326 Kulmbach



Regionaler Planungsverband	95028 Hof/Saale
Staatliches Bauamt	95444 Bayreuth
Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	95336 Kulmbach
Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Außenstelle Forst	95346 Stadtsteinach
Amt für Ländliche Entwicklung Ofr.	96047 Bamberg
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	95326 Kulmbach
Bergamt Nordbayern (Reg. v. Ofr.)	95420 Bayreuth
Luftamt Nordbayern (Reg. v. Mittelfranken)	90411 Nürnberg
Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
Landesverbund für Vogelschutz	95336 Mainleus
Bund Naturschutz	95326 Kulmbach
Bayerischer Bauernverband	95326 Kulmbach
Kreisjugendring Kulmbach	95326 Kulmbach
HWK für Ofr.	95448 Bayreuth
IHK f. Ofr. Bayreuth	95444 Bayreuth
Wasserwirtschaftsamt	95030 Hof/Saale
Deutsche Telekom AG T-Com	95448 Bayreuth
Bayernwerk AG	95326 Kulmbach
Fernwasserversorgung Oberfranken FWO	96317 Kronach
Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
Evangelische Kirchengemeinde Mainleus	95336 Mainleus
Katholisches Pfarramt Mainleus	95336 Mainleus
AWO Kulmbach	95326 Kulmbach
Gemeinde Weißenbrunn	96369 Weißenbrunn
Stadt Burgkunstadt	96224 Burgkunstadt
Stadt Kulmbach	95326 Kulmbach
Markt Küps	96328 Küps
Stadt Weismain	96260 Weismain
Gemeinde Altenkunstadt	96264 Altenkunstadt
Markt Kasendorf	95359 Kasendorf

4.4.3 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens sind in das ISEK eingeflossen und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

.....



5 BESTAND UND ANALYSE MAINLEUS

5.1 Die Ortsteile

Im Rahmen von Ortsterminen in den Ortsteilen von Mainleus, wurden diese hinsichtlich ihrer räumlichen Struktur eingeordnet und bewertet. Die Gesamtheit der Ortsteile von Mainleus ist überwiegend ländlich und teilweise von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

Die folgenden Ortsteile wurden als überwiegend ländlich, teilweise als landwirtschaftlich geprägter Weiler kategorisiert in denen kein Handlungsbedarf im Rahmen des ISEK bzw. der Förderkulisse der Städtebauförderung besteht:

➤ Appenberg	➤ Rothwinder Mühle
➤ Bechtelsreuth	➤ Ruffenhaus & Wachholder
➤ Dörfles	➤ Schwarzhof b. Danndorf
➤ Dünkelhof	➤ Schwarzhof b. Rothwind
➤ Eichberg	➤ Steinsorg
➤ Friedrichsberg	➤ Straß
➤ Heinersreuth	➤ Unterauhof
➤ Ködnitzerberg	➤ Weihermühle
➤ Krötennest	➤ Witzmannsberg
➤ Neuenreuth	➤ Wolpersreuth
➤ Pöhl	➤ Wüstendorf
➤ Proß	➤ Ziegelhütte
➤ Prötschenbach	

Die folgenden Ortsteile von Mainleus haben einen ländlichen Charakter und sind überwiegend durch ihre Wohnnutzung geprägt. Für sie besteht im Rahmen des ISEK bzw. der Förderkulisse der Städtebauförderung kein Handlungsbedarf:

- Fassoldshof ist ein weiterer Standort des Jugendhilfeverbundes der Rummelsberger Diakonie. Hier sind die Rummelsberger Meisterbetriebe am Fassoldshof und ein Jugendheim angesiedelt.
- Pözl ist teilweise für landwirtschaftliche sowie für Wohnzwecke genutzt, beherbergt jedoch auch Gewerbe. Hier stellt sich die Frage nach der zukünftigen Entwicklung der gewerblichen Nutzung. Veränderungsabsichten sind derzeit nicht bekannt.
- Rothwind ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt und fungiert weiterhin als Neubaugebiet. Die kleine Gemeinde hat eine Metzgerei, einen Bio-Hofladen sowie eine Kindertagesstätte und ein Feuerwehrhaus. Hier wurden bereits teilweise Dorferneuerungsmaßnahmen durchgeführt.



- Schmeilsdorf ist ein Neubaugebiet mit überwiegend Wohnnutzung sowie einer Gaststätte. Hier wurden umfangreiche Dorferneuerungsmaßnahmen gut durchgeführt.

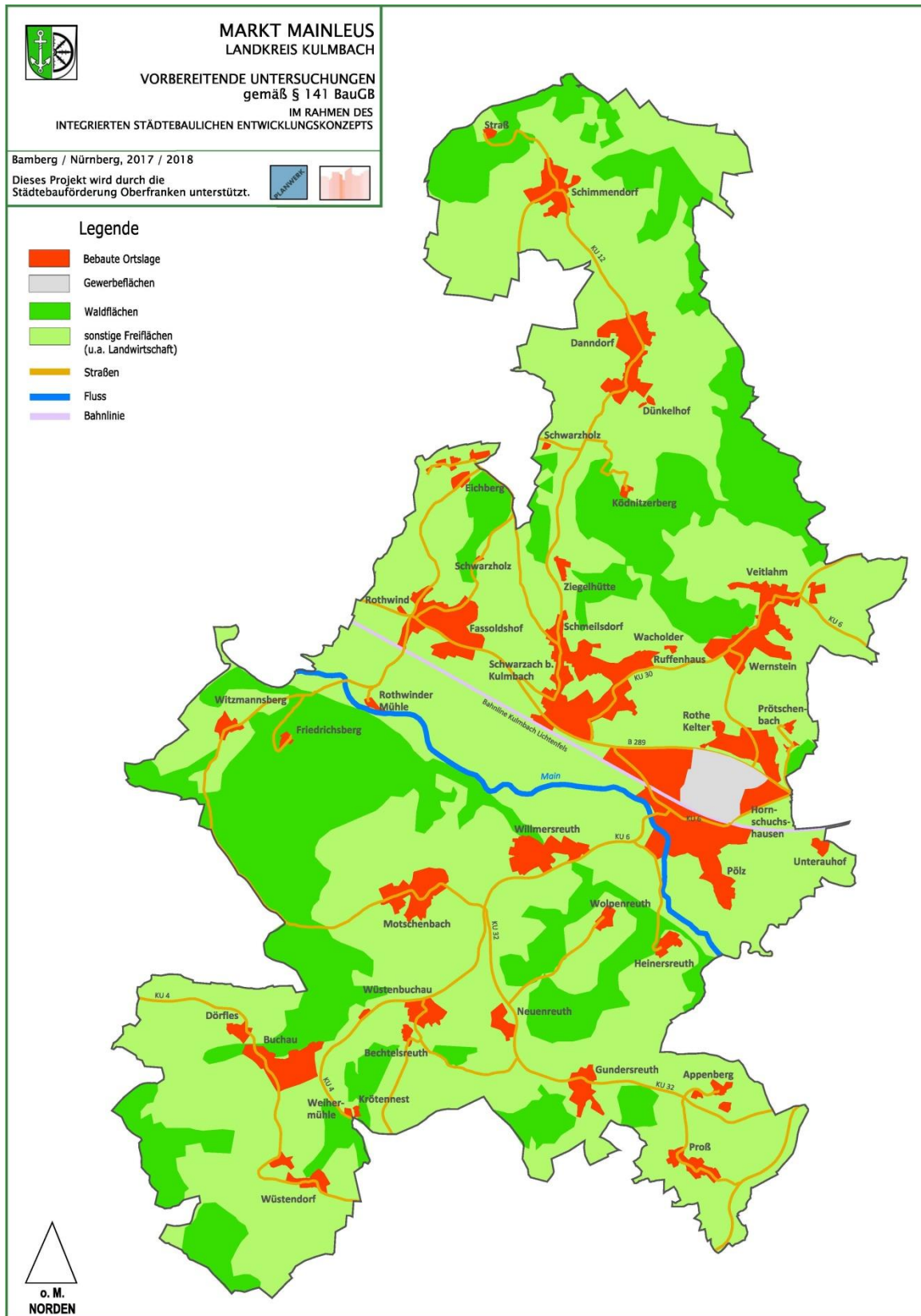


Abbildung 22: Ortsteile und Verkehr Mainleus
 Quelle: Eigene Darstellung





In den folgenden Ortsteilen besteht nach Meinung der beauftragten Planungsbüros Potenzial für (teilweise umfangreiche) Dorferneuerungsmaßnahmen, im Rahmen des ISEK bzw. der Förderkulisse der Städtebauförderung besteht jedoch kein Handlungsbedarf.

- Buchau wird noch teilweise landwirtschaftlich genutzt und übernimmt eine Wohnfunktion. Im Ort sind eine Gaststätte sowie ein Feuerwehrhaus vorhanden.
- Danndorf war ehemals landwirtschaftlich geprägt. Heute ist es eine ausgelagerte Wohnsiedlung mit Neubaugebiet. Vorhanden ist Sportplatz sowie eine Feuerwehr und es gibt eine Versorgung durch einen mobilen Bäcker.
- Gundersreuth: der ländlich geprägte Weiler wird hauptsächlich als Wohnstandort genutzt. Im Ort sind eine Gaststätte sowie ein Feuerwehrhaus vorhanden.
- Motschenbach ist noch ländlich wie auch landwirtschaftlich geprägt und hat als Neubaugebiet vorrangig Wohnfunktion. Im Ort angesiedelt sind eine Gaststätte sowie eine Freiwillige Feuerwehr mit Gerätehaus.
- Schimmendorf ist landwirtschaftlich geprägt mit großem Wohngebiet. Ebenfalls ist eine Gaststätte vorhanden sowie ein Zimmereibetrieb.
- Schwarzach ist ein Standort der Rummelsberger mit Behindertenwerkstatt. Des Weiteren ist Gewerbe, teilweise altes Gewerbe sowie eine Metzgerei, Tankstelle und eine Gaststätte zu finden. Schwarzach bietet großes Potenzial für umfangreiche Dorferneuerung.
- Veitlahm ist ein ländlich geprägter Weiler mit überwiegende Wohnnutzung sowie Kirche und Feuerwehrhaus vor Ort.
- Wernstein ist überwiegend ein Neubaugebiet mit ortsansässiger Waldorfschule, Feuerwehr sowie einem Reiterhof mit Gaststätte und dem Wernsteiner Schloss, welches in Privatbesitz ist.
- Willmersreuth: der ehemals landwirtschaftlich geprägte Weiler dient heute als Neubaugebiet mit Gaststätte und Hotel.
- Wüstenbuchau ist ein ehemals landwirtschaftlich geprägter Weiler und dient heute als Neubaugebiet mit Gaststätte und Feuerwehrhaus.

5.2 Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Mit einer schriftlichen Befragung wurden alle Immobilieneigentümer im Untersuchungsgebiet angeschrieben und gebeten, Auskünfte sowohl über ihre Immobilie zu geben als auch über ihre Einschätzung (z. B. Stärken und Schwächen) zu Mainleus. 329 Eigentümer erhielten einen Fragebogen, von denen 136 Rückmeldungen an das Planerteam gegangen sind. Daraus ergibt sich eine gute Rücklaufquote von 41,3%.

Ziel der Eigentümerbefragung war die Informationsbeschaf-



fung zu folgenden Aspekten:

- Erfassen struktureller Daten der Immobilien: Größe,
- Art, Ausstattung, Alter, Zustand, Nutzung
- Erfassen der jeweiligen Eigentumssituation
- Aussagen zu Leerstand und Sanierungsbedarf
- Angaben zu Miet- und Verkaufsabsichten
- Bedarf an Unterstützungsangeboten durch die Gemeinde
- Nennung von positiven und negativen Gegebenheiten in Mainleus
- Einschätzung von Angeboten, Versorgung und Möglichkeiten in der Gemeinde
- Nennung von zusätzlichem Bedarf von Einrichtungen und Angeboten.
- Beurteilung und Zuordnung von Eigenschaften zur Gemeinde
- Beurteilung der Ortsstruktur in Bezug auf die Suche nach einer Ortsmitte
- Wünsche und Nennung von Themen, die für die Ortsentwicklung wichtig sind

5.2.1 Immobilienstruktur

Die Gebäudestruktur im Untersuchungsgebiet wird in diesem Kapitel auf Grundlage der Eigentümerbefragung dargestellt. Ein Großteil dieser Gebäude befindet sich dabei im Einzeleigentum. Bei lediglich 15% der Objekte sind Eigentümergemeinschaften vorhanden. Diese können bis zu 9 Miteigentümer aufweisen.

Gebäudeart

Aus der Befragung geht hervor, dass der Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet Wohngebäude sind (70%). Zusammen mit gemischt genutzten Gebäuden und ehemaligen Hofstellen, sind es sogar 84% der Gebäude, die für Wohnzwecke genutzt werden. Gänzlich und zum Teil für gewerbliche Zwecke stehen ca. 20% der Immobilien zur Verfügung. Objekte mit Mischnutzung sind typisch für Ortskerne, bei denen sich zumeist Läden und Gaststätten im Erdgeschoß befinden und Wohnungen darüber. In der Befragung sind dies ca. 9%. Brachflächen sind nur mit einem geringen Anteil von 2% vertreten. Potenzial für Nachverdichtung auf freien Flächen ist folglich nur in geringem Maße gegeben.

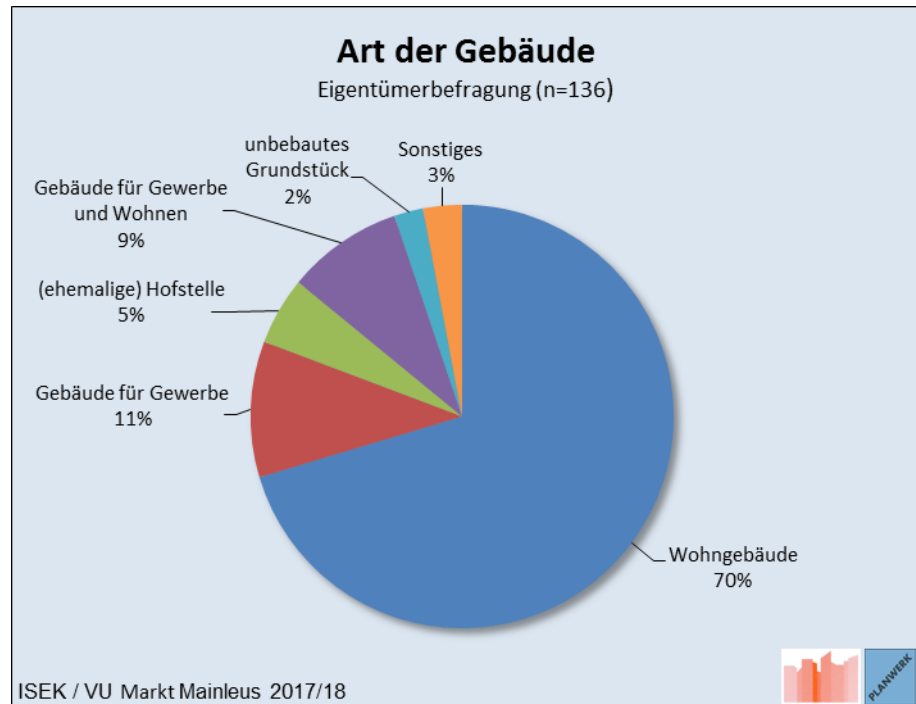


Abbildung 23: Art der Gebäude
 Quelle: Eigentümergefragung

Grundstücks- und Gebäudeflächen

Aus den nachfolgenden Tabellen lässt sich eine Vielfalt an Eigentumsgrößen erkennen. Sowohl kleine Gebäude auf kleinen Grundstücksflächen als auch größere Anwesen sind vorhanden. Daraus lässt sich erkennen, dass im Untersuchungsgebiet unterschiedliche Funktionen mit unterschiedlichem Flächenbedarf existieren und sich die einzelnen Gemeindeteile baulich unterscheiden. Die Vielfalt ist aber auch auf unterschiedliches Baulalter mit jeweiligen Ansprüchen zurückzuführen.

Grundstücksgröße (n=136)	
<= 250m ²	10%
>250m ² bis 750m ²	45%
>750m ² bis 1500m ²	25%
>1500m ²	20%

Größe Wohn- und Nutzfläche (n=136)	
<= 100m ²	21%
>100m ² bis 250m ²	53%
>250m ² bis 500m ²	12%
>500m ²	14%

Tabelle 1: Grundstücks- und Gebäudegrößen
 Quelle: Eigentümergefragung

Gebäudealter

Das Baujahr der Gebäude reicht von der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts bis in die Gegenwart. Fast 50% der erhobenen Objekte kann ein Alter aufweisen, das vor 1945 liegt. Eine wichtige Phase der Bautätigkeit lag zwischen 1919 und 1945. Ebenso wurden in den 1990er einige Gebäude errichtet.



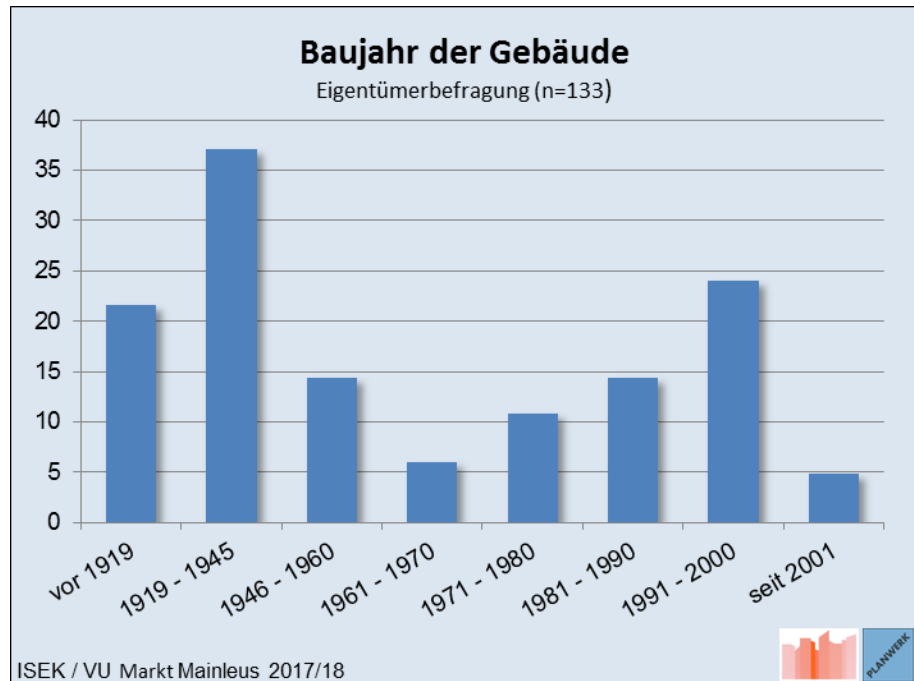


Abbildung 24: Baujahr der Gebäude

Quelle: Eigentümerbefragung

Seit 2000 ist die Neubautätigkeit stark zurückgegangen. Grund hierfür ist die Bautätigkeit der vergangenen Jahrzehnte und die dadurch geringer werdende Zahl von Baulücken. Das Nachverdichtungspotenzial wurde dadurch stetig kleiner. Die Variante Abriss und Wiederaufbau kommt nur selten vor.

Gebäudeheizung

Mit 60% wird der größte Teil der Gebäude mit einer Zentralheizung beheizt. Einzelöfen befinden sich in 13% der Objekte. Sonstige Heizung (11%) und eine Kombination aus Heizungen (10%) werden ebenfalls genannt. 2% der Befragten geben an, keine Heizung im Gebäude zu besitzen.

Als Heizstoffe werden mehrere Varianten genannt. Gas ist mit 39% das am häufigsten verwendete Brennmaterial, gefolgt von Öl mit 24%. Eine Vielzahl von Eigentümern (18%) heizen mit einer Kombination aus verschiedenen Materialien. Folgende Varianten werden mehrfach genannt: Öl+Gas, Öl+Holz, Gas+Holz, Kohle+Holz, Holz+Strom. Auch regenerative Heizformen treten in der Befragung auf. Als regenerative Heizsysteme werden solarthermische Heizung, Wärmepumpen, Biogasanlage und Heizungen mit Holz/Pellets/Hackschnitzel angesehen. Etwa 3% heizt mit Holz, Pellets und Hackschnitzel. Die Wärmepumpe verwenden 5% der Eigentümer. Somit wird von 8% nachhaltiges Heizen mit erneuerbaren Energiequellen betrieben. Weitere betreiben eine Kombination aus erneuerbaren und alternativen Heizsystemen. Im Einzelfall kann auch das Heizen mit Strom nachhaltig gestaltet sein, unter der Bedingung, dass der Strommix aus regenerativen Energiequellen besteht.



Generell ist anzustreben, den Anteil regenerativer Heizsystemen zu erhöhen und die Effizienz bestehender Systeme zu steigern. Um bessere und eindeutiger Aussagen zur Nachhaltigkeit bei der Gebäudeheizung Mainleuser Immobilien machen zu können, sind weitere Untersuchungen erforderlich. Hierzu gehören Erkenntnisse z.B. zu Alter und Effizienz der Heizkessel.

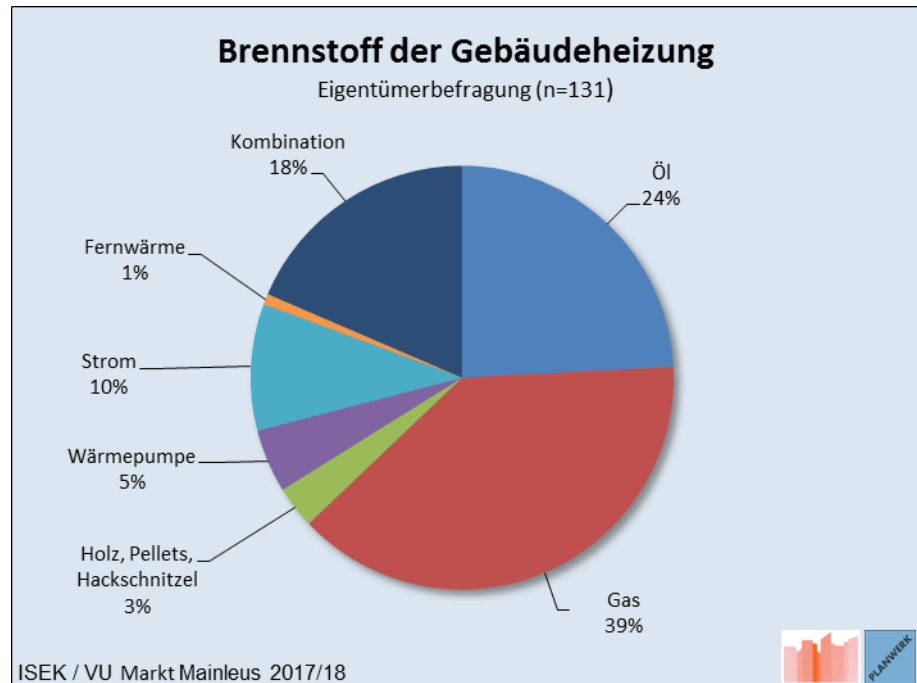


Abbildung 25: Brennstoff der Gebäudeheizung
Quelle: Eigentümerbefragung

Gebäudeausstattung

Besondere Ausstattungsmerkmale tragen zur positiven Bewertung von Gebäuden bei und erhöhen den Nutzwert für Wohnen und Arbeiten. Aus den vorgegebenen Antwortmöglichkeiten wurden einige als zutreffend markiert. Garage sowie Balkon/Terrasse sind an mehr als der Hälfte der Gebäude vorhanden. Etwas weniger (ca. ¼) verbreitet sind Parkettböden, Dachausbau und schnelles Internet. Hier können in unterschiedlicher Intensität und abhängig vom Eigentümerinteresse, den finanziellen Möglichkeiten und den baulichen Gegebenheiten Verbesserungen durchgeführt werden. Schnelleres Internet ist dabei eine Maßnahme mit relativ wenig Aufwand für den Hauseigentümer. Einige wenige Häuser wurden sogar als Energiespar-Haus angegeben.

Das größte Ausbaupotenzial zeigt die Befragung im Bereich Barrierefreiheit. Lediglich bei neun Objekten sind Maßnahmen zur Barrierearmierung durchgeführt worden bzw. sind barrierearm gestaltet. In Anbetracht der demographischen Entwicklung und der älter werdenden Gesellschaft ist in diesem Bereich die Notwendigkeit gegeben, für barrierearme/seniorengerechte Wohnangebote in Mainleus im Allgemeinen zu sorgen bzw. die Reduzierung von Barrieren im privaten Eigentum zu unterstützen.

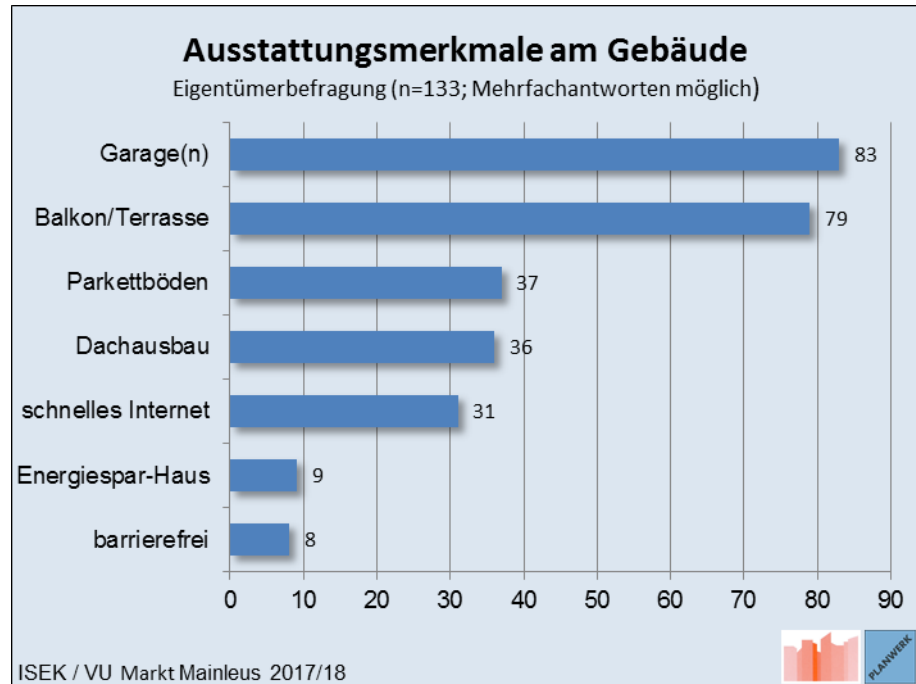


Abbildung 26: Ausstattungsmerkmale am Gebäude
 Quelle: Eigentümerbefragung

Gebäudesanierung

An ca. 2/3 der Gebäude wurden Sanierungen oder Modernisierungen durchgeführt. Dem stehen 1/3 nicht-sanierter Immobilien gegenüber. Die Sanierungsmaßnahmen verteilen sich auf mehrere Zeiträume. Vor dem Jahrhundertwechsel haben bereits ca. 17% Schritte zur Sanierung unternommen. Seit 2000 wurden ca. 50% der Gebäude saniert oder modernisiert.

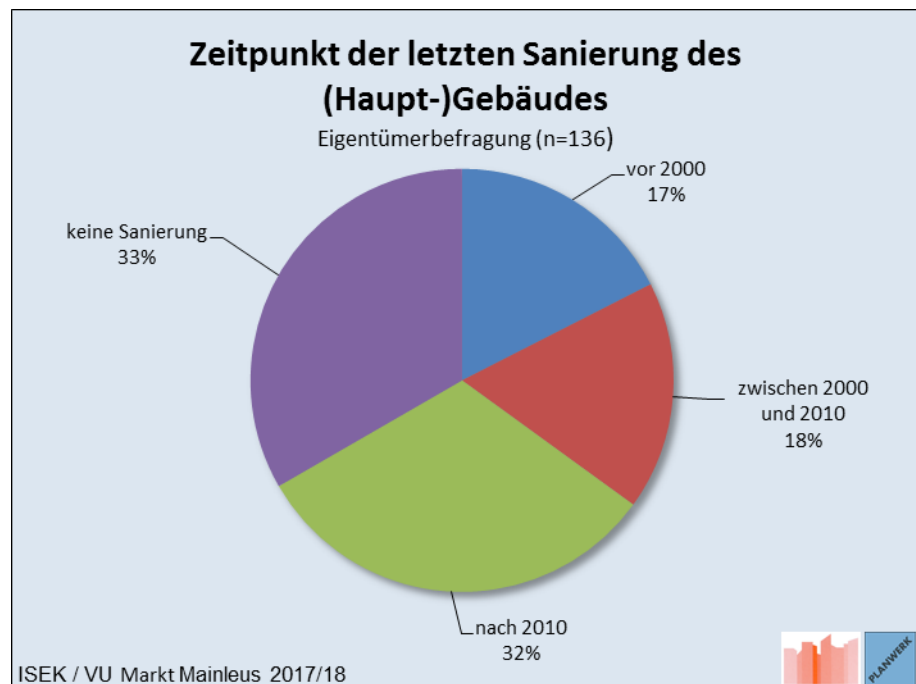


Abbildung 27: Zeitpunkt der letzten Sanierung des (Haupt-)Gebäudes
 Quelle: Eigentümerbefragung





Der größere Teil der zuletzt realisierten Sanierungsvorhaben (32%) wurden nach 2010 unternommen.

Bezogen auf den Umfang der letzten Sanierung lässt sich aus der Erhebung herauslesen, dass 18% ihr komplettes Gebäude saniert haben. Weitere 49% haben eine Teilsanierung durchgeführt.

Ein Bedarf weiterer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird von etwa 50% nicht gesehen. Andere Eigentümer halten eine Teilsanierung (30%) und eine Komplettsanierung (6%) als erforderlich. Bei 8% des Gebäudebestands scheint der Zustand so schlecht zu sein, dass eine Sanierung nicht mehr als möglich erachtet wird und nur ein Abbruch in Frage kommt.

Konkrete Planungen zur Umsetzung der als notwendig erachteten Sanierungen gibt es jedoch nur bei den wenigsten. Lediglich 9% geben an in den kommenden zwei Jahren Sanierungsmaßnahmen zu planen. Weitere 4% schieben derartige Planungen auf die Jahre nach 2020. Die übrigen Befragten verfolgen aktuell keine Planungen.

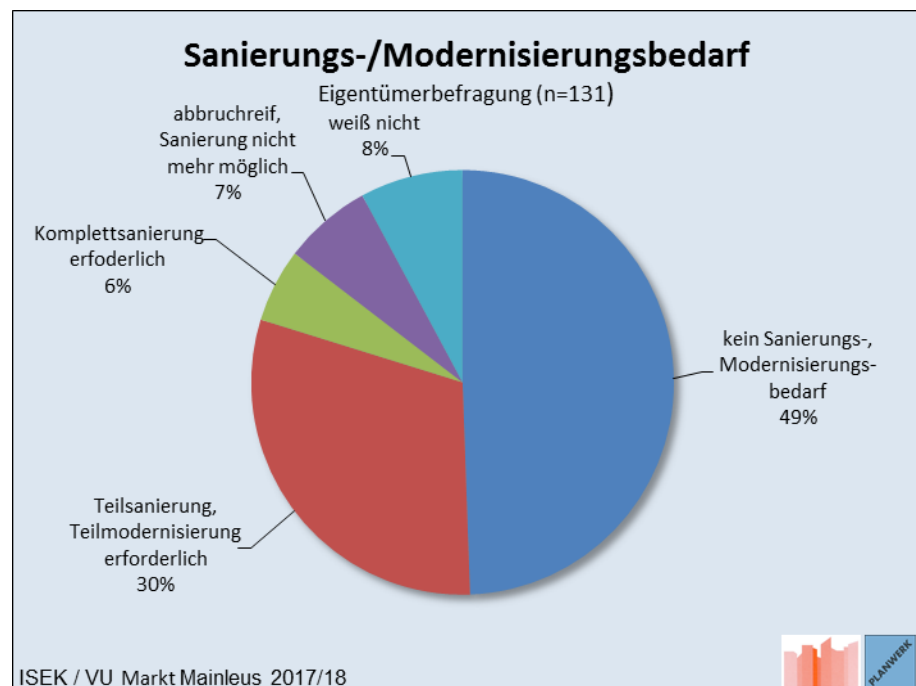


Abbildung 28: Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
Quelle: Eigentümerbefragung

In den Analysen zu Gebäudeheizung und zu Gebäudeausstattung wurden bereits Fragen nach der Notwendigkeit effizienterer und nachhaltigerer Heizsysteme sowie der Verbesserung der Barrierefreiheit in Gebäuden aufgeworfen. Erst durch einen detaillierteren Blick lassen sich hier aussagekräftige Schlussfolgerungen ziehen. Ein erster Anhaltspunkt, ob Sanierungsmaßnahmen in diesen Bereichen erforderlich sind, kann bereits mit der Einschätzung von Eigentümern getroffen werden. Energetischen Sanierungsbedarf sehen 17% als notwendig an. Für einen barrierefreien Ausbau sprechen sich 4% aus. Folglich spricht sich nur eine Minderheit für einen Verbesserungsbedarf aus.



Zusammenfassung: Immobilienstruktur

- 70% Wohnnutzung, 20% Misch- und Gewerbenutzung.
- Nachverdichtungspotenzial durch Baulücken gering
- Vielfältige Gebäude- und Grundstücksgrößen
- Gebäudebau geht bis ins 19. Jahrhundert zurück, geringer Neubau seit 2000
- Regenerative Heizsysteme gering vertreten
- Barrierefreie Ausstattung gering vorhanden
- Großer Anteil an Teil- und Komplettsanierung in vergangenen 20 Jahren
- Weiterer Sanierungsbedarf vorhanden
- Energetische Sanierung und barrierefreier Ausbau von Wenigen als notwendig erachtet

5.2.2 Gebäudenutzung

Leerstehende Gebäude und ungenutzte Flächen wirken sich auf die Attraktivität und Qualität eines Ortes aus. Zur Verbesserung der Situation gilt es Potenziale zu finden und Maßnahmen zur Revitalisierung zu ergreifen. Aus diesem Grund wurde auch dieses Thema in der Eigentümerumfrage behandelt.

Flächen- und Gebäudeleerstand

Etwa 16% der Eigentümer geben eine Art von Leerstand an. Hierzu zählen 4% komplett leerstehende Gebäude und Objekte mit Mischnutzung oder mehreren Wohneinheiten, bei denen entweder die Gewerbeeinheit (2%) oder eine Wohneinheit (3%) nicht genutzt wird. Auch die Sonderform Hofstelle wird in 2% als nicht bewirtschaftet angegeben.

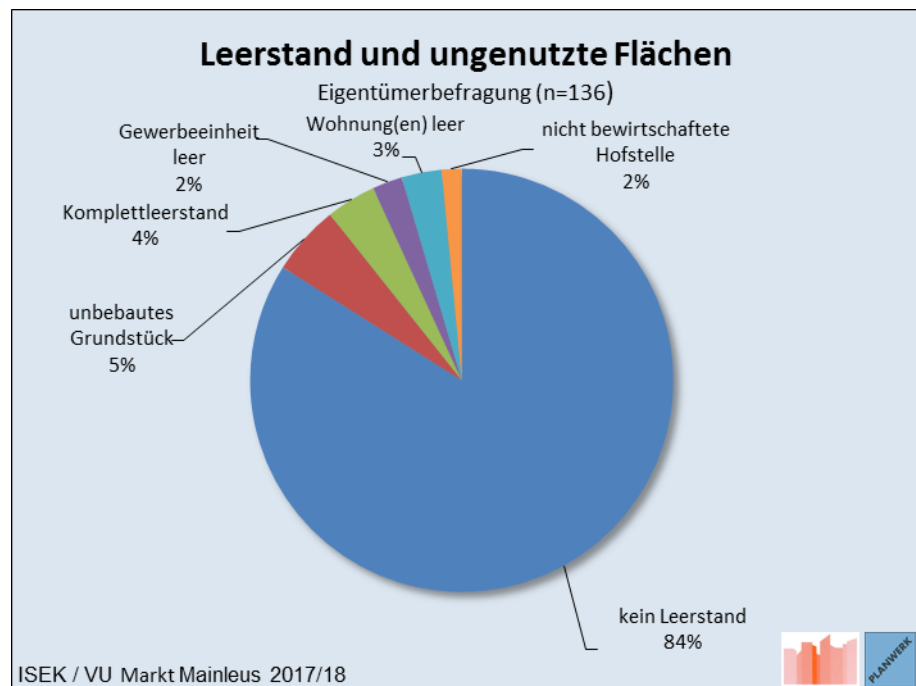


Abbildung 29: Leerstand und ungenutzte Flächen
 Quelle: Eigentümerbefragung





Neben mindergenutzten Gebäuden treten zusätzlich noch unbebaute Grundstücke mit 5% auf.

Gründe für leerstehende und unbebaute Grundstücke können sehr vielfältig sein. Als kurzfristiger Grund wird z.B. die Durchführung von Sanierungsarbeiten genannt. Ebenso ist die Käufersuche als temporäre Übergangssituation anzusehen, die je nach Gebäude unterschiedlich schnell gelöst werden kann. Langfristig absehbarer Leerstand kann mit Eigenschaften zu tun haben, die nicht zeitgemäß sind und nicht nachgefragt werden. Ebenso können Absichten des Eigentümers einer zeitnahen Nutzung entgegenstehen. Als Grund für die Nichtnutzung wird in dieser Kategorie die geringe Größe und fehlende Parkplätze bei einem Objekt genannt, die eine gewerbliche Nutzung aussichtslos erscheinen lassen. Auch persönliche Gründe können einen langfristigeren Leerstand verursachen, z.B. die Stressvermeidung durch keine weitere Vermietung oder die Vorhaltung für eine spätere Eigennutzung.

Wird die Eigennutzung eines Gebäudes nicht angestrebt, kann durch Verkauf sowie Vermietung und Verpachtung die Nutzung durch eine dritte Person ermöglicht werden. Aus der Befragung geht hervor, dass 16% in Erwägung ziehen ihre Immobilie zum Verkauf anzubieten. Vermietung und Verpachtung kommt für 11% in Frage. Unterstützung und Hilfestellung bei der Durchführung halten 2/5 der befragten Eigentümer für wünschenswert.

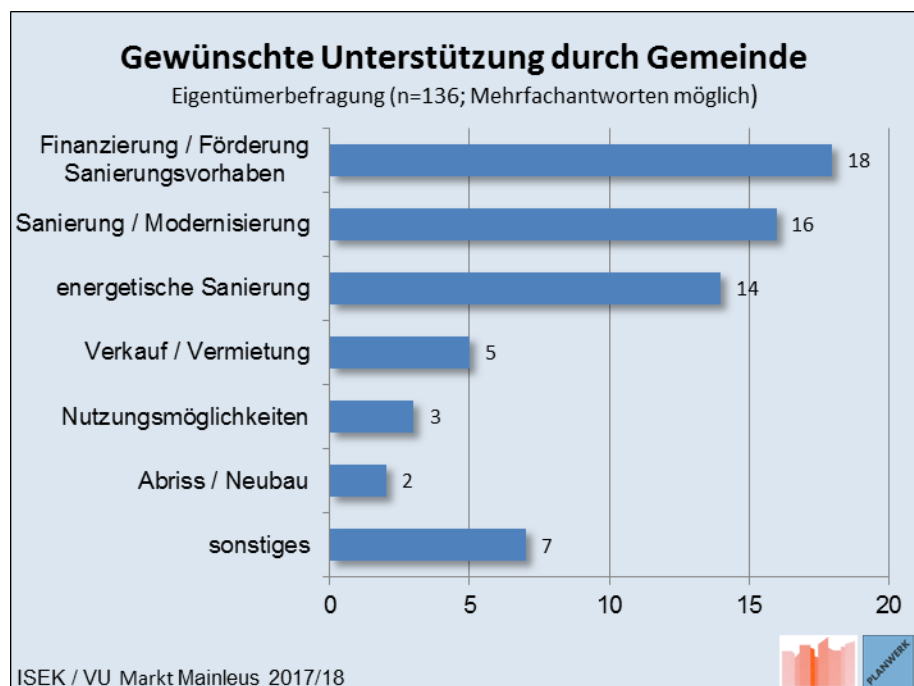


Abbildung 30: Gewünschte Unterstützung durch Gemeinde
 Quelle: Eigentümerbefragung

Auch in anderen Bereichen gibt es Möglichkeiten, bei der Revitalisierung von Leerständen Unterstützung zu geben. Beratung zu Finanzierung und Förderung eines Sanierungsvorhabens ist der meistgenannte Wunsch, gefolgt von Informationen zu Sanierung/Modernisierung und auch speziell im Unterbereich energetische Sanierung. Ebenso taucht der Bedarf nach Unterstützung bei Verkauf/Vermietung wiederholt auf.





Bei der Findung von Nutzungsmöglichkeiten sowie beim Abriss/Neubau besteht geringer Unterstützungsbedarf.

Aus der Erhebung kann auf keine überdurchschnittliche Leerstandsproblematik geschlossen werden. Einzelne Leerstände können ein temporäres Phänomen bleiben, für die sich schnell eine Lösung finden lassen kann. Eine genauere Detailbetrachtung ist hier hilfreich. In Einzelfällen ist die Nichtnutzung Wunsch des Eigentümers. Um die Leerstands-beseitigung zu unterstützen und Leerständen vorzubeugen sind dennoch Unterstützungsmaßnahmen hilfreich. Die angeschriebenen Eigentümer haben hier bereits Stellung zu Themenfeldern bezogen.

Zusammenfassung: Gebäudenutzung

- 16% der Gebäude oder Grundstücke stehen zum Teil oder komplett leer.
- Sanierung, Bevorratung, nicht zeitgemäße Struktur, Käufersuche sind Gründe für Leerstand
- Verkauf oder Vermietung wird von wenigen Leerstandbesitzern angestrebt
- Unterstützungsbedarf gibt es insbesondere bei Finanzierung/Förderung von Sanierungsvorhaben, bei Sanierung/Modernisierung und bei energetischer Sanierung

5.2.3 Stärken und Schwächen von Mainleus

Neben den Informationen zu Gebäuden sind ebenso die Meinungen und das Bild der Befragten über Mainleus interessant. In einer ersten offenen Frage ohne vorgegebene Kategorien konnten Einschätzung rund um Mainleus genannt werden: Was wird an Mainleus geschätzt? Was gefällt besonders gut? Was missfällt an Mainleus? Zahlreiche und auch unterschiedliche Antworten wurden gegeben, sodass ein gutes Stimmungsbild erstellt werden kann. Die genannten Stärken und Schwächen wurden nachträglich zu Themenbereichen gruppiert.

Positives und Stärken von Mainleus

Bei den positiven Nennungen, dem was den Befragten an Mainleus am meisten gefällt, stehen das Fritz-Hornschuch-Bad (37), Einkaufsmöglichkeiten (32) an vorderster Stelle. Ebenso werden die Naturnähe, Nacherholung, Freizeitwege (28) sowie die ÖPNV- und Verkehrsanbindung (27) von vielen als positiv gewertet. Insgesamt zeigt sich, dass in vielen Bereichen, die das gemeindliche Leben prägen, Positives berichtet wird: Versorgung, Freizeit, Verkehr, soziale Einrichtungen, Heimatgefühl.

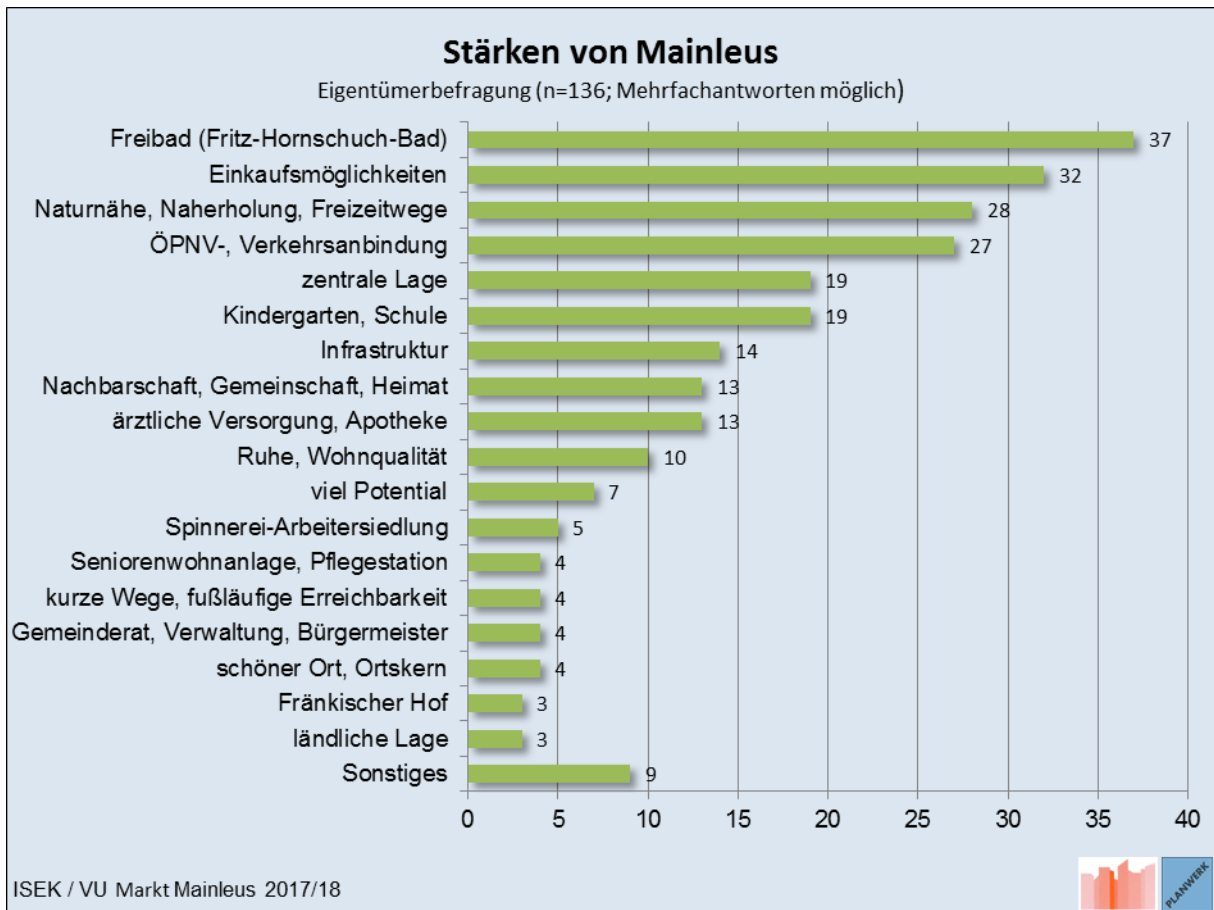


Abbildung 31: Stärken von Mainleus
 Quelle: Eigentümergebäude

Negatives und Schwächen von Mainleus

Bei den Schwächen zeigt sich ein ebenso vielfältiges Bild. Das Ortsbild, unschöne Gebäude und Leerstände (42) stehen hierbei an der Spitze der als negativ erwähnten Gegebenheiten. Gefolgt wird dies von einem fehlenden und unschönen Ortskern (32) sowie unzureichender und fehlender Gastronomie (32). Ebenso werden fehlender Einzelhandel (22) und KFZ-Verkehr/ Verkehrsplanung (20) häufig als negativ genannt. Insgesamt lassen sich die Aussagen folgenden Bereichen zuordnen: Verkehr, gemeindliches Miteinander, Ortsbild, Freizeit, Kultur und Gastronomie.

Da es sich hier um eine nicht repräsentative Umfrage handelt und Antworten von subjektiver Wahrnehmung beeinflusst werden, muss diese Auswertung kritisch hinterfragt werden. Entgegenstehende Aussagen lassen schlussfolgern, dass manche Gegebenheiten näher untersucht werden müssen.

Auffällig ist, dass Einkaufsmöglichkeiten zum einen als Stärke genannt werden, zum anderen wird fehlender Einzelhandel als Schwäche bezeichnet. Im Lebensmittelbereich kann Mainleus eine gute Versorgung durch diverse Discounter und Vollsortimentmärkte am Ortsrand aufweisen; eine Gegebenheit, die für die positiven Nennungen im Fragebogen zugrunde gelegt werden kann. Andererseits ist im Innenort wenig Einzelhandel vorhanden. Das gibt Anlass für die negativen Stimmen zum Einzelhandel.



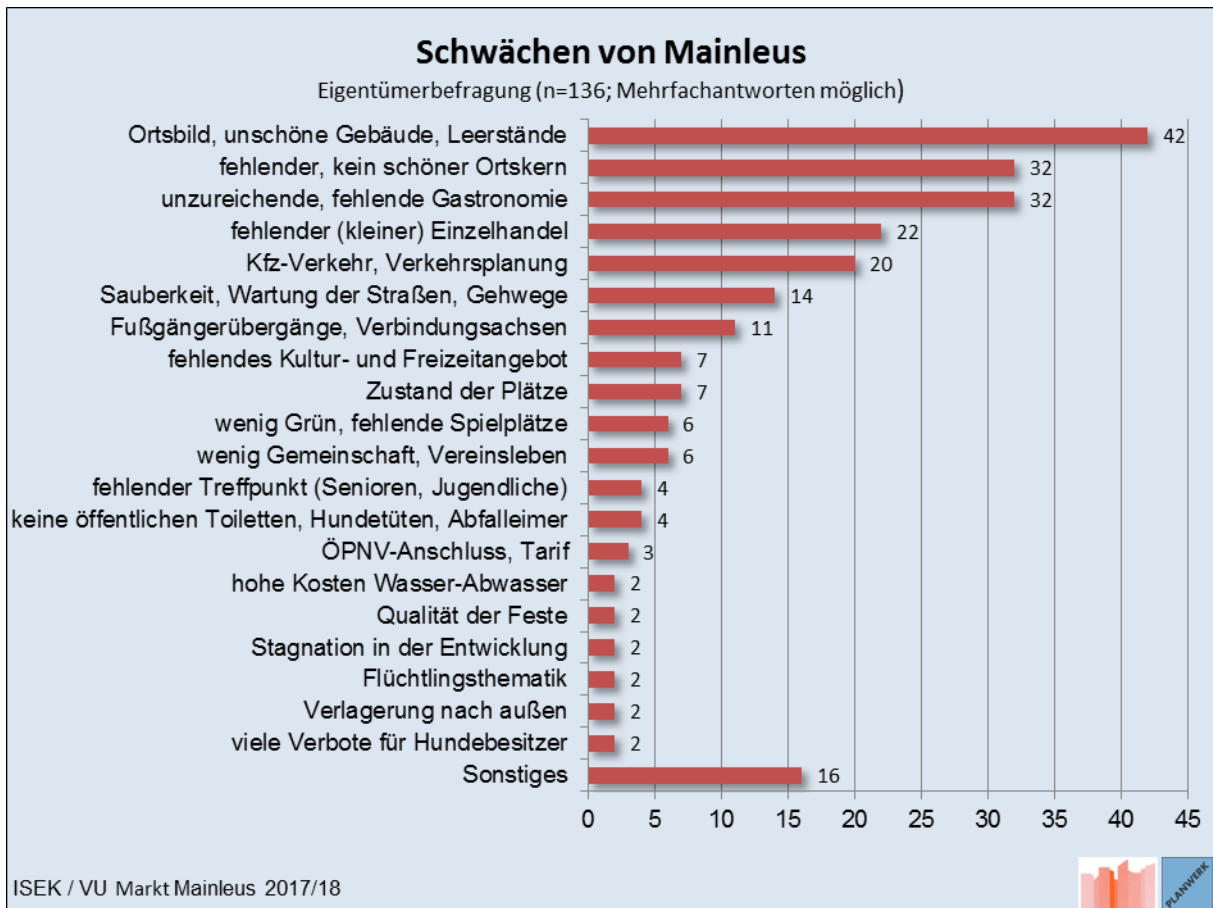


Abbildung 32: Schwächen von Mainleus
 Quelle: Eigentümergefragung

Auch im verkehrlichen Bereich ist eine Diskrepanz auffällig: Während der ÖPNV und die Verkehrsanbindung als Stärke genannt werden, wird der Kfz-Verkehr und die Verkehrsplanung negativ angesehen. Auch hier lassen sich Begründungen finden, nämlich der gute Bahnanschluss und die Bundesstraße auf der einen Seite und auf der anderen Seite die negativen Folgen einer stark frequentierten Ortsdurchfahrt.

Zusammenfassung: Stärken und Schwächen

- *Freibad, Einkaufsmöglichkeiten, Natur/Naherholung und ÖPNV/Verkehrsanbindung werden als Stärken angesehen.*
- *Unschönes Ortsbild, kein Ortskern und fehlende Gastronomie sind die erwähnten Schwächen.*
- *Versorgung durch Discounter/Vollsortimenter am Ortsrand ist positiv, im Innenort wird die Lebensmittelversorgung als nicht ausreichend gewertet.*
- *Während im Verkehrsbereich der ÖPNV und die Verkehrsanbindung positiv bewertet werden, wird die stark frequentierte Ortsdurchfahrt negativ gesehen.*



5.2.4 Bewertung von Angeboten und Möglichkeiten

Die Beurteilung des Versorgungsangebots verfeinert, ergänzt und bekräftigt die Aussagen zu Stärken und Schwächen. Als sehr schlecht wird der Einzelhandel im Nicht-Lebensmittelbereich gewertet. Dem schließt sich die Speise- und Freizeitgastronomie sowie die Angebote für junge Menschen an.

Die Mehrheit der Versorgungsangebote wird jedoch als eher gut bezeichnet. Dabei nimmt die Gesundheitsversorgung die Spitzenposition ein. Wie in den vorherigen Analysen wird auch hier wieder das Thema Lebensmitteleinzelhandel konträr gesehen. Schlechte und gute Meinungen halten sich hier in etwa die Waage. Die im vorherigen Kapitel herangezogene Begründung kann hier wieder greifen. Auch im Bereich Natur, Naherholung und Tourismus gehen die Meinungen auseinander. Scheinbar ist ein Angebot bereits vorhanden, das aber nicht allen zusagt. Mit den Radwegen, dem Main und dem umgebenen Naturraum aber auch dem Freibad sind Strukturen vorhanden, die Ausbaupotenzial besitzen. Anders als in vorherigen Fragen wird das Thema Verkehr von über 70% der Befragten als eher und sehr gut beschrieben. Das begründet sich in der Frage nach dem Angebot und den Möglichkeiten für den individuellen und öffentlichen Verkehr. Negative Aspekte des Verkehrs, wie Lärmbelästigung, fallen somit nicht in die Bewertung mit rein.

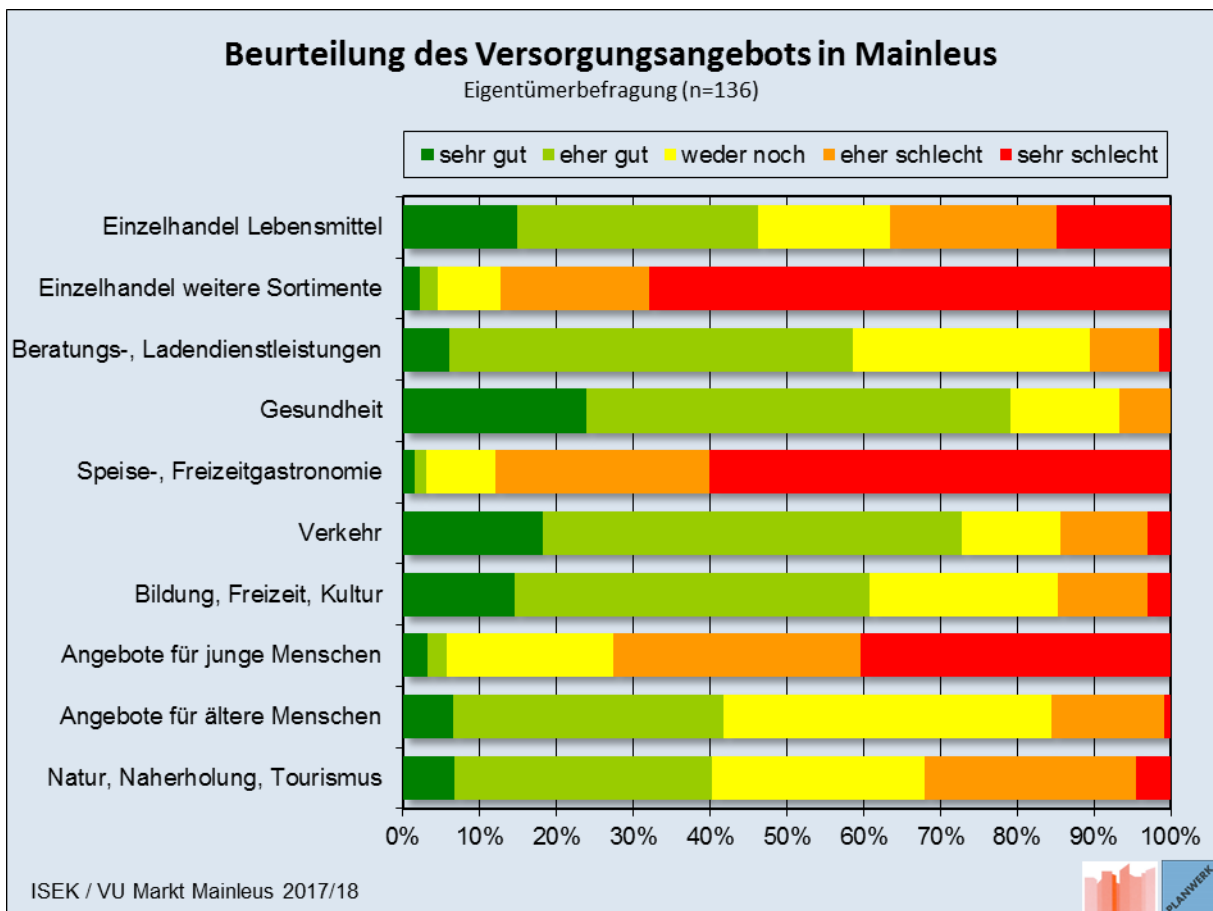


Abbildung 33: Beurteilung des Versorgungsangebots in Mainleus
 Quelle: Eigentümerbefragung



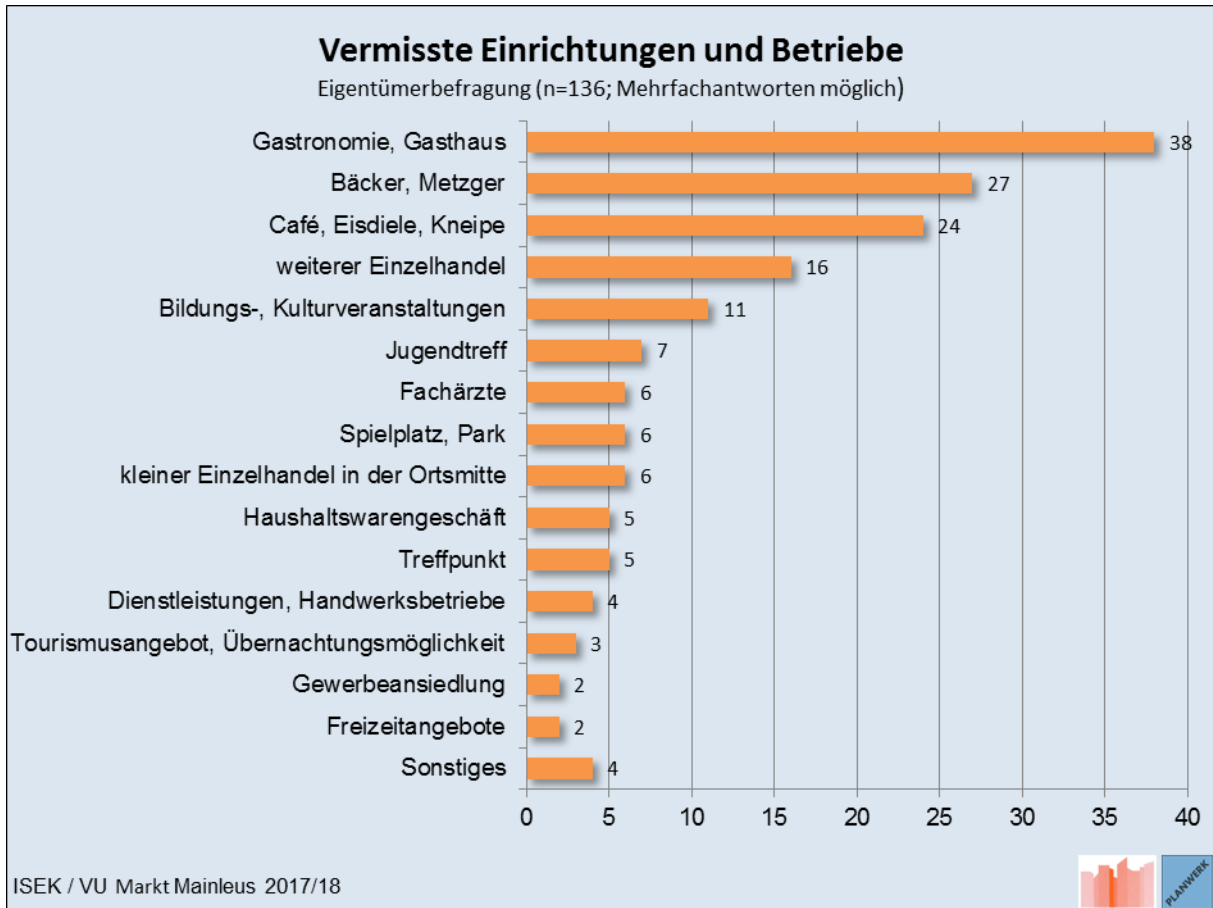


Abbildung 34: Vermisste Einrichtungen und Betriebe
 Quelle: Eigentümerbefragung

Neben dieser Beurteilung allgemeiner Überbegriffe ermöglicht die Frage nach vermissten Einrichtungen und Betrieben eine präzisere Analyse des Verbesserungsbedarfs.

Es geht hervor, dass Gastronomie mangelhaft ist und das Angebot durch Café, Eisdiele oder Kneipe optimiert werden kann. Auch im Einzelhandel werden Einrichtungen vermisst. Konkret werden hier Bäckerei und Metzgerei genannt, aber auch Haushaltwarengeschäfte. Da mehrmals angemerkt wird, dass in der Ortsmitte Einzelhandel fehlt, lässt sich schlussfolgern, dass die genannten Einrichtungen am besten hier zu verorten wären. Durch eine weitere Sortierung der genannten Einrichtungen werden Schwerpunkte sichtbar: Mangel wird in der Daseinsversorgung (Lebensmittel, Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, Fachärzte), in der Gastronomie (Gasthäuser, Café, Eisdiele, Kneipe), in der Freizeit (Freizeitangebote, Treffpunkt, Jugendtreff, Spielplatz/Park, etc.), im kulturellen bzw. Bildungsbereich gesehen.

Zusammenfassung: Bewertung von Angeboten und Möglichkeiten

- Verbesserungspotenzial besteht in den Bereichen Gastronomie, Lebensmittelversorgung (innerorts) sowie Angebote für Jugendliche.
- Mit Angeboten im Bereich Gesundheit und Verkehr kann die Stadt punkten.





5.2.5 Imagebeurteilung

Durch eine Frage mit Gegensatzpaaren in fünf Bewertungsklassen können weitere Rückschlüsse auf das Image von Mainleus gezogen und Handlungserfordernisse offen gelegt werden.

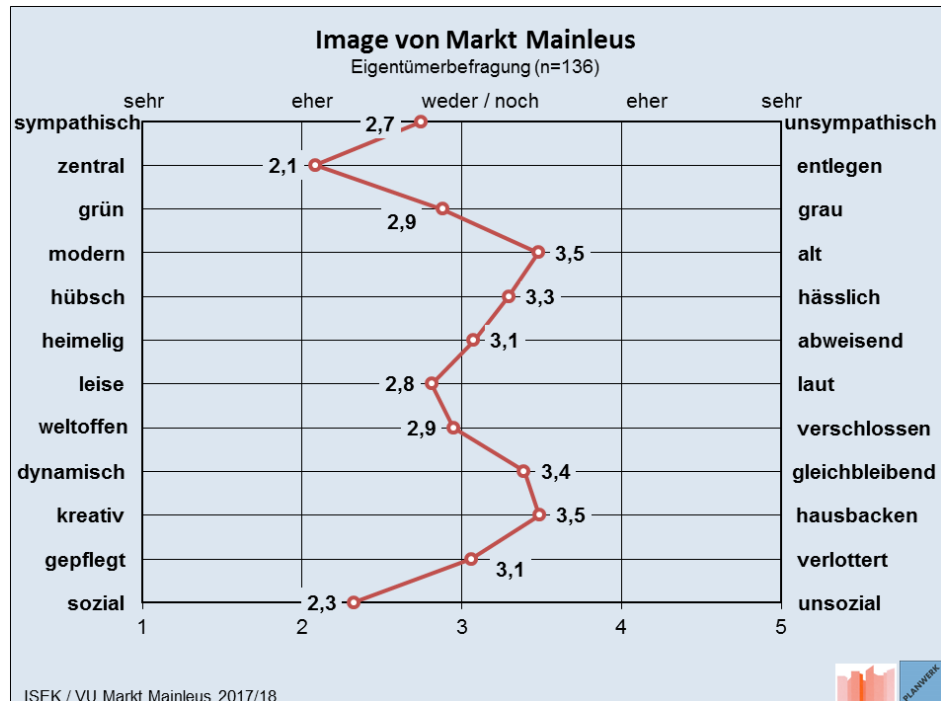


Abbildung 35: Image von Mainleus
 Quelle: Eigentümerbefragung

Es zeigt sich eine eher positive Tendenz zu den Eigenschaften „zentral“ und „sozial“. Hier kann Mainleus die besten Werte (2,1 und 2,3) einfahren. Auf der anderen Seite wird Mainleus eher „alt“, „hässlich“, „gleichbleibend“ und „hausbacken“ gesehen. Es muss jedoch erwähnt werden, dass keine Attribute in eine extreme Richtung, sei es positiv oder negativ, verlaufen. Vielmehr pendeln sich die Meinungen im Mittelfeld ein. Dies liegt daran, dass bei fast allen Eigenschaften die „weder/noch“-Kategorie die meisten Stimmen bekommen hat. Folglich konnte Mainleus sich bei den meisten Befragten nicht in ein besonders positives aber auch nicht in ein besonders negatives Licht stellen. Die Tendenz zu den Eigenschaften „alt“, „gleichbleibend“ und „hausbacken“ verdeutlicht eine gefühlte Rückständigkeit, aus der sich der Wunsch nach zeitgemäßen Veränderungen schlussfolgern lässt, die nun mit Unterstützung der Städtebauförderung auf den Weg gebracht werden können.

Zusammenfassung: Imagebeurteilung

- Ausgeglichene Bewertung des Image von Mainleus
- Positive Werte bei sozial und zentral
- Negative Werte bei alt, hässlich, gleichbleibend, altbacken





5.2.6 Ortstruktur und Ortsentwicklung

Viele Ortschaften definieren sich über eine Ortsmitte, die für das gemeindliche Leben von zentraler Bedeutung ist. In Mainleus stellt sich fortlaufend die Frage nach der Ortsmitte. Diese ist aktuell baulich und gesellschaftlich nicht eindeutig zu verorten. Aus einer vorgegebenen Auswahl an Orten konnten die Befragten ihre Mainleuser Mitte auswählen. Mit über 50% der Stimmen ist der Konrad-Popp-Platz für die meisten der zentrale Ort in Mainleus. Etwa 1/3 votierten für den Bereich um das Rathaus und die Schule. Auch das Spinnereigelände stellt für manche (13%) die Ortsmitte dar. Auch wenn der Konrad-Popp-Platz die meisten Stimmen für sich gewinnen kann, wird mit einer knappen 53%-Mehrheit deutlich, dass auch dieser dem eigentlich prägenden und eindeutigen Charakter einer Ortsmitte nicht gerecht werden kann. Die Frage nach der eindeutigen Ortsmitte bleibt somit offen.

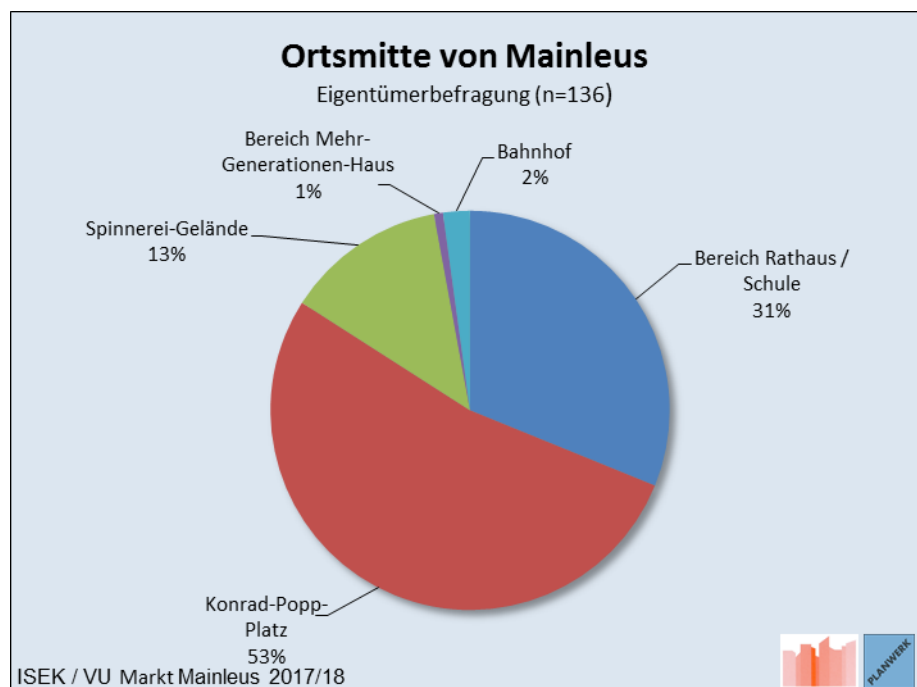


Abbildung 36: Ortsmitte von Mainleus
 Quelle: Eigentümerbefragung

Bei der Frage nach wichtigen Themen für die Ortsentwicklung wurden sowohl räumliche Bereiche aus Mainleus genannt, als auch Handlungsfelder. An vorderster Stelle steht die Aufwertung des Ortskerns zusammen mit der Entwicklung des Spinnerei-Geländes, beides Areale, die Potenzial für eine Ortsmitte aufweisen. Auch die Aufwertung der Mainau wird von einigen als wichtig angesehen. Bei den Themen, die nicht räumlich verortet werden können, ist den meisten Befragten die Stärkung des Gewerbestandorts und die Verbesserung der Angebote für Kultur und Bildung wichtig. Auch dem Bereich Freizeit und Tourismus wird Bedeutung für die Ortsentwicklung zuerkannt.

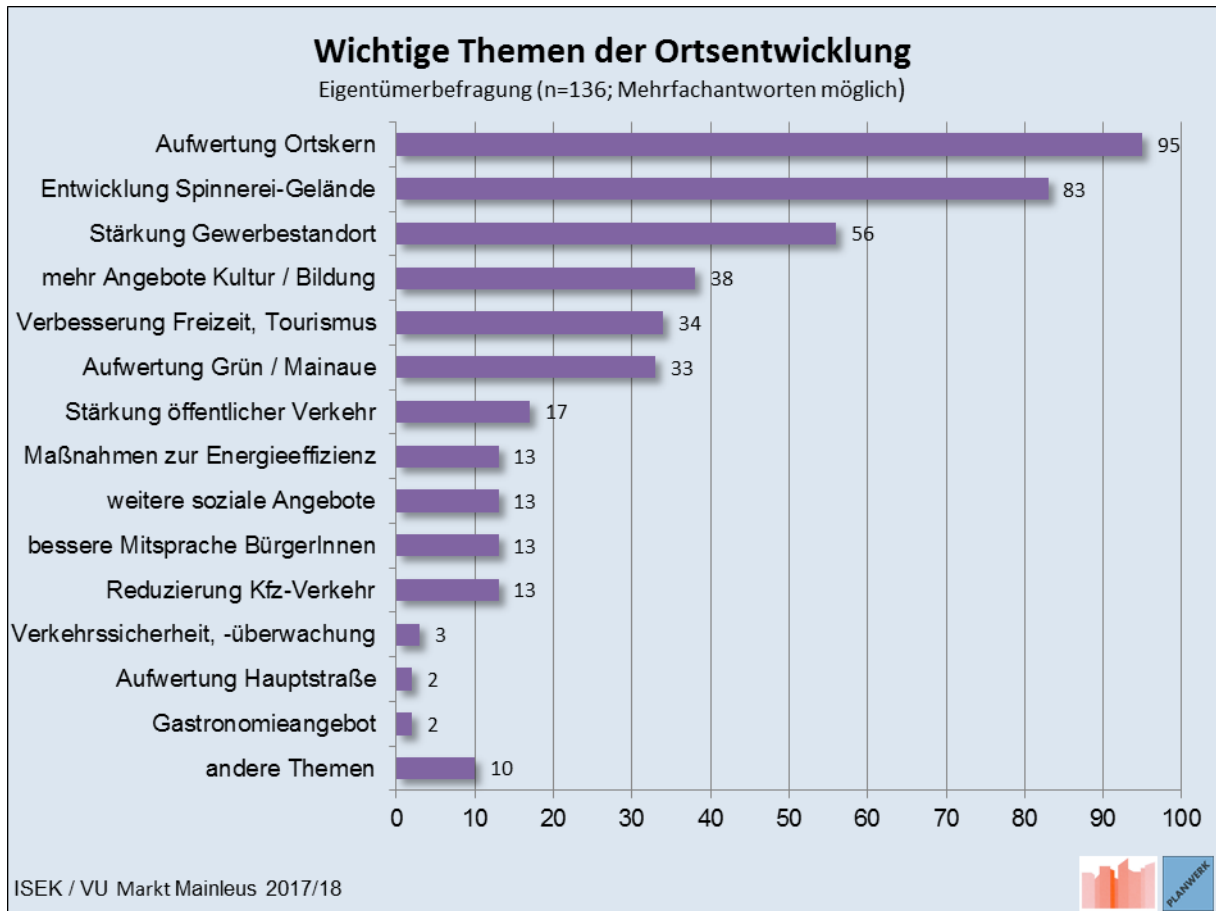


Abbildung 37: Wichtige Themen der Ortsentwicklung
Quelle: Eigentümerbefragung

Zusammenfassung: Ortsstruktur und Ortsentwicklung

- Der Konrad-Popp-Platz wird von 53% als Ortsmitte definiert. Diese knappe Mehrheit weist jedoch auch darauf hin, dass die Frage nach einer Ortsmitte nicht eindeutig geklärt werden kann, denn auch das Spinnerei-Gelände und das Rathausumfeld halten einige Befragte für die potenzielle Ortsmitte.
- Für die Entwicklung des Ortes wird die Aufwertung und Entwicklung sowohl des Ortskerns als auch des Spinnerei-Geländes von den meisten als wichtig gesehen.
- Zusätzlich werden Themen, wie Gewerbe, Kultur/Bildung und Freizeit als für die Entwicklung bedeutend gewertet.



5.3 Sozial- und Strukturdaten

Als Voraussetzung für die Betrachtung der Marktgemeinde Mainleus wurden relevante Strukturen und Daten analysiert. Diese verdeutlichen den aktuellen Entwicklungsstand ortsspezifischer Gegebenheiten. Erkenntnisse daraus bilden den Ausgangspunkt für das Aufdecken der städtebaulichen Herausforderungen und der Erarbeitung von Entwicklungsmaßnahmen.

5.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Das Phänomen des demographischen Wandels – Bevölkerungsschrumpfung und -alterung – ist auch in Mainleus erkennbar.

Die Bevölkerungsentwicklung von Mainleus weist seit 1960 wechselnde Trends auf. Tendenziell ist die Einwohneranzahl seit 1960 stetig mit nur wenigen Ausnahmen von ehemals 6.776 auf 6.414 in 1990 gesunken. In den 1990er konnten zwischenzeitlich starke Zuwächse verzeichnet werden, sodass der Rückgang der vergangenen 30 Jahre innerhalb eines Jahrzehnts wieder aufgeholt werden konnte und ein neuer Bevölkerungshöchststand erreicht wurde (1995: 6.965). Zur Jahrtausendwende hat sich die positive Entwicklung wieder umgekehrt. Seitdem sind die Zahlen fallend und liegen zuletzt im Jahr 2015 bei 6.495 Einwohner. Die Prognose des Statistischen Landesamt Bayern sagt einen weiteren Bevölkerungsschwund voraus: ca. 5.700 Einwohner in 2034.

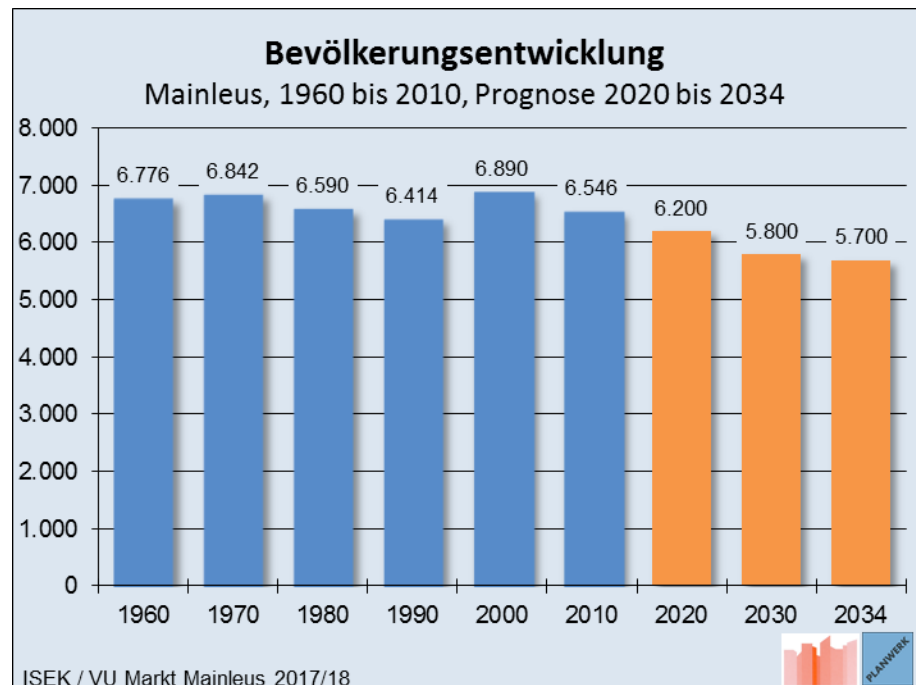


Abbildung 38: Bevölkerungsentwicklung Mainleus, 1960 bis 2034
Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



Mit einem Rückgang von ca. 6% im Vergleich zu 1960 liegt eine ähnliche Entwicklung vor, wie in vergleichbaren Nachbargemeinden und auch wie im Landkreis Kulmbach. Mit der Prognose wird sogar bis 2034 ein Rückgang um 16% angenommen. Somit reiht sich Mainleus in eine Entwicklung ein, die in der gesamten Region beobachtet werden kann. Für den Regierungsbezirk Oberfranken werden deutlich geringere Bevölkerungsverluste prognostiziert, während die Entwicklung auf Ebene des Freistaats stets positiv war und auch weiterhin positiv vorausgesagt wird.

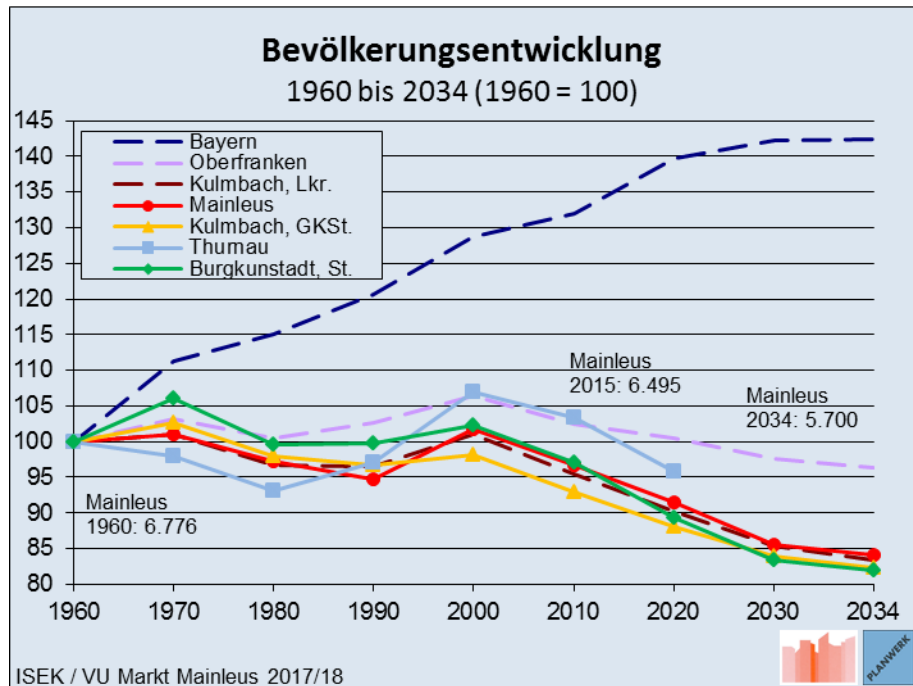


Abbildung 39: Bevölkerungsentwicklung 1960 bis 2034 im regionalen Vergleich
 Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Zusammenfassung: Bevölkerungsentwicklung

- Bevölkerungsentwicklung unterlag in der Vergangenheit mehreren Schwankungen
- In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl weiter gesunken
- Für die Zukunft wird ein weiterer Rückgang prognostiziert

5.3.2 Altersstruktur

Der Alterstdurchschnitt der etwa 6.500 Mainleuser Einwohner liegt bei ca. 45 Jahren. Mit etwas weniger als 1/4 der Bevölkerung zählen die 50 bis unter 65-Jährigen zur größten Altersgruppe. Ältere Bevölkerungsschichten stellen in Mainleus die Mehrheit: 45,1% sind über 50 Jahre alt während lediglich 16,9% unter 18 sind. Das Altersungleichgewicht ist ein Zeichen für den demographischen Wandel.





Altersstruktur Mainleus 2015	
65 oder älter	1.353 (20,8%)
50 bis unter 65	1.578 (24,3%)
40 bis unter 50	993 (15,3%)
30 bis unter 40	673 (10,4%)
25 bis unter 30	308 (4,7%)
18 bis unter 25	490 (7,5%)
15 bis unter 18	264 (4,1%)
6 bis unter 15	539 (8,3%)
Unter 6	297 (4,6%)

Im regionalen Vergleich nimmt Mainleus bei der Altersstruktur keine Sonderrolle ein. Auf Landes-, Bezirks- und Kreisebene gibt es nur geringe Unterschiede in den Altersgruppenanteilen.

Im Verlaufe der Zeit ist eine eindeutige Tendenz hin zu einer älter werdenden Bevölkerung zu sehen. So hat sich der Anteil der jungen Einwohner (unter 18 Jahren) von 19,9% im Jahr 1990 auf 16,9% in 2015 reduziert. Parallel ist ebenso der Anteil der Erwerbsfähigen in diesem Zeitraum um 2,8 Prozentpunkte gesunken. Zu beachten ist jedoch, dass der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe 2005 bereits niedriger lag und sich seitdem wieder positiv entwickelt bzw. stabilisiert hat. Gestiegen dagegen ist der Bevölkerungsanteil älterer Menschen über 65 Jahre. Dieser hat sich von ehemals 15% in 1990 auf 20,8% in 2015 gehoben. Die hier dargestellte Entwicklung wird laut Prognose auch bis 2034 anhalten. Fast jede dritte Person wird demnach über 65 Jahre alt sein. Insbesondere der Anteil der arbeitenden Bevölkerung wird trotz aktuell positiver Werte weiter sinken.

Bei einer sinkenden Bevölkerungszahl wirken sich niedrigere Anteile deutlicher auf die Entwicklung der absoluten Zahlen aus. Demnach hat die Anzahl der unter 65-Jährigen unverkennbar abgenommen bzw. wird weiter deutlich abnehmen. Bis 2034 wird die Anzahl der Erwerbsfähigen (18 bis unter 65 Jahre) um weitere 850 sinken. In der Altersgruppe der unter 18-Jährigen werden weitere 200 wegfallen.

Trotz niedrigerer Gesamtbevölkerungszahl wird sich die absolute Zahl von Senioren weiter erhöhen, was sich auf deutliche prozentuale Anstiege auswirken wird. Im Vergleich zu 2015 werden in 2034 weitere 1.200 Personen der Altersgruppe über 65 angehören.

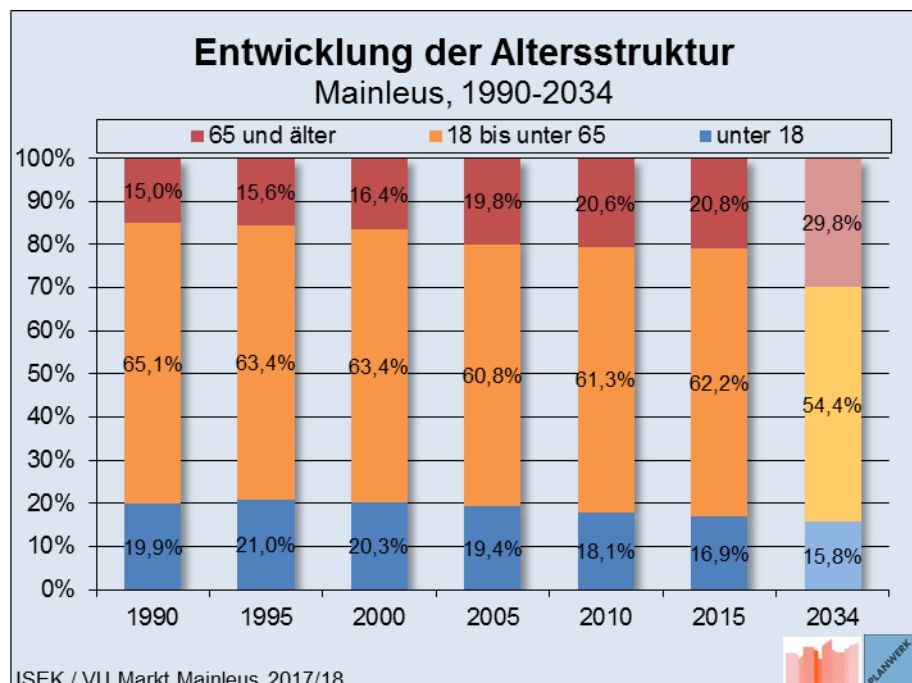


Abbildung 40: Entwicklung der Altersstruktur 1990 bis 2034
 Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung





Durch dieses Zusammenspiel werden weitere Herausforderungen auf die Gemeinde zukommen. Mögliche Problemstellungen und zu bearbeitende Themen können folgende sein: Leerstehende Gebäude, unpassender Wohnraum, seniorengerechte Versorgung, steigende Kosten für Infrastruktur, Barrierefreiheit, etc.

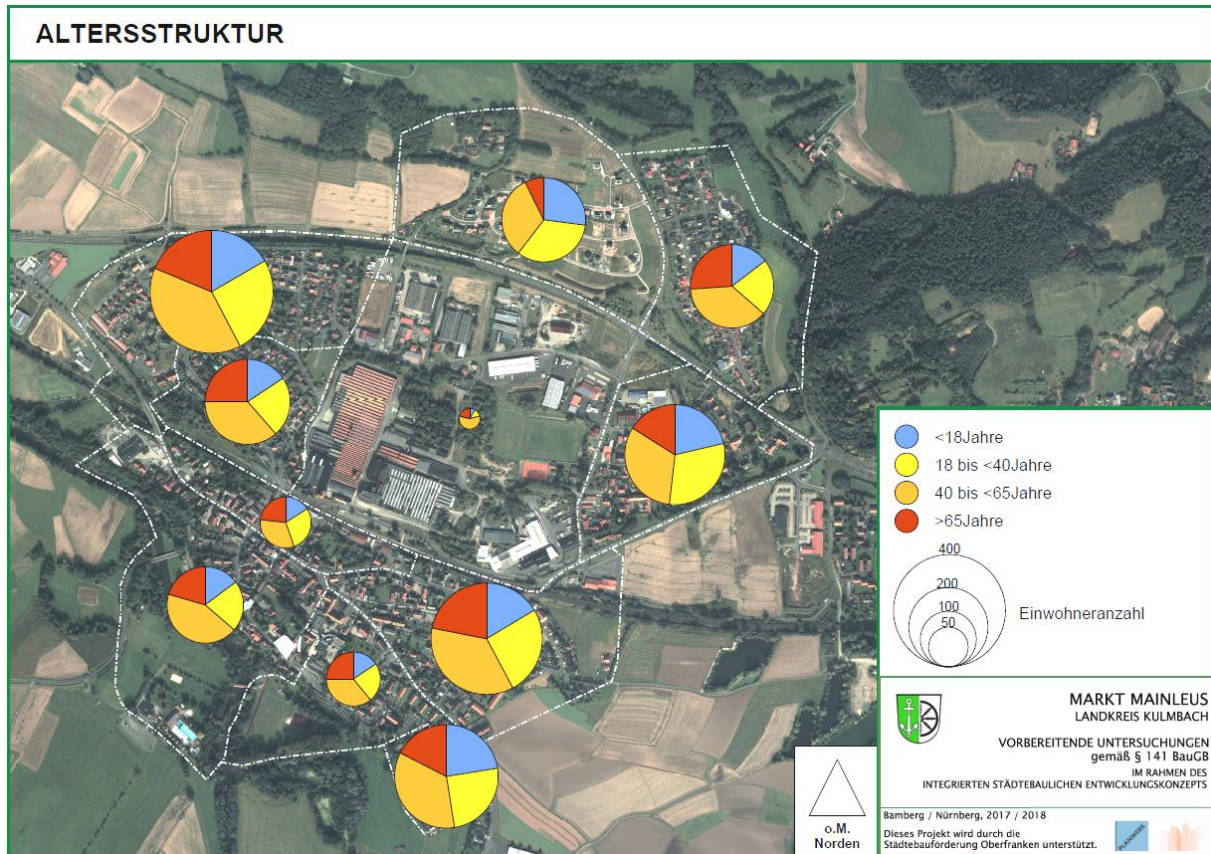


Abbildung 41: Altersstruktur nach Räumen
 Daten: Markt Mainleus

Um die Auswirkungen vorzubeugen oder abzumildern müssen entsprechende Umstrukturierungen und Anpassungen an künftige Bedarfe bei Zukunftsplanungen beachtet werden.

Die räumliche Darstellung des Alters der Bewohner zeigt, dass Gebiete von Mainleus unterschiedliche Altersstrukturen aufweisen. Mit dem Gewerbe- und Industriegebiet von Mainleus ist eine große und relativ unbewohnte Fläche mitten im Ort. In fast allen Gemeindebereichen bilden die über 40-Jährige die absolute Mehrheit. Tendenziell weisen ältere Gemeindegebiete auch eine ältere Bürgerschaft auf. So sind das historische Zentrum und zentral gelegene Wohngebiete die Bereiche mit höheren Anteilen älterer Einwohner. Das noch nicht vollständig bebaute neue Wohngebiet im Norden von Mainleus hat dagegen viele junge Einwohner. Eine interessante Alterskonstellation weist die ehemalige Arbeitersiedlung Hornschuchshausen auf. Hier zeichnet sich scheinbar bereits ein Generationenwechsel an, wodurch die Wohngebäude in die Hände jüngerer Einwohner übergeben werden.

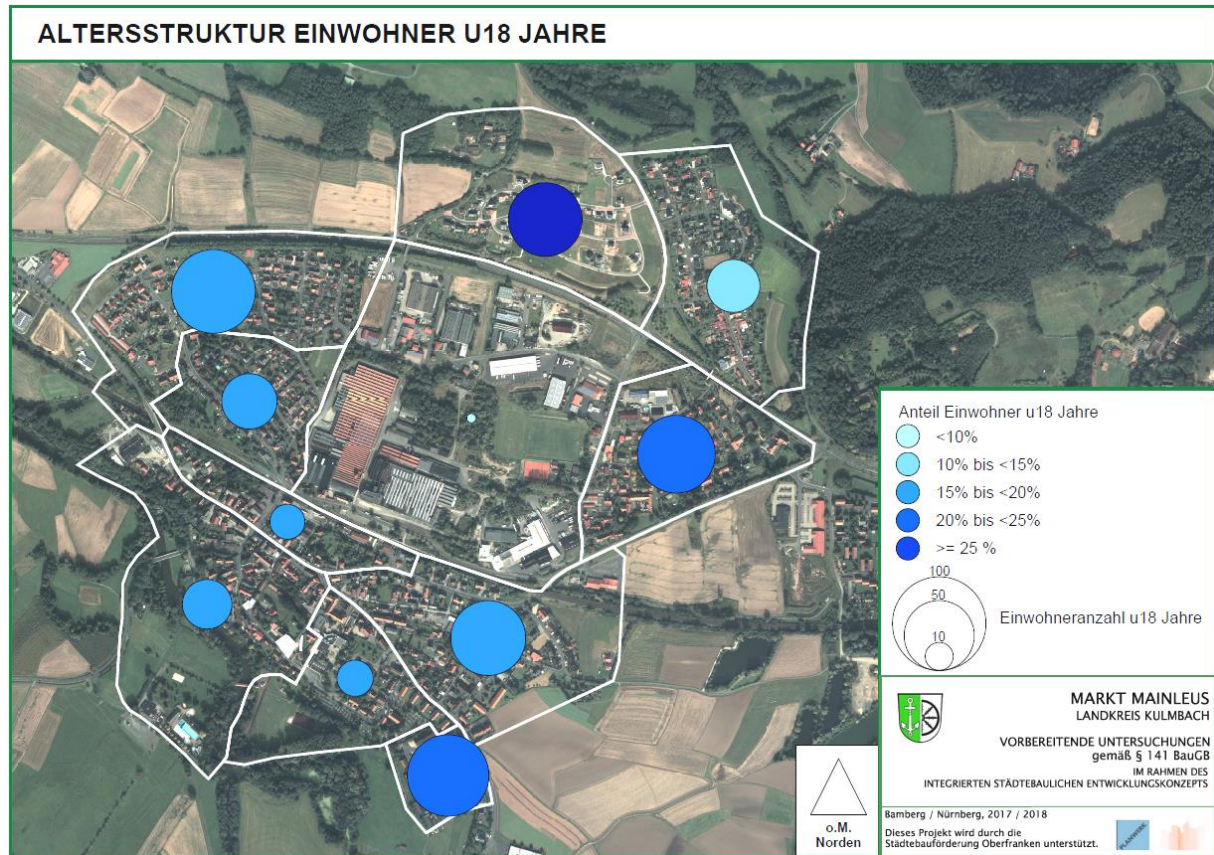


Abbildung 43: Altersstruktur u18 Jahre
 Daten: Markt Mainleus

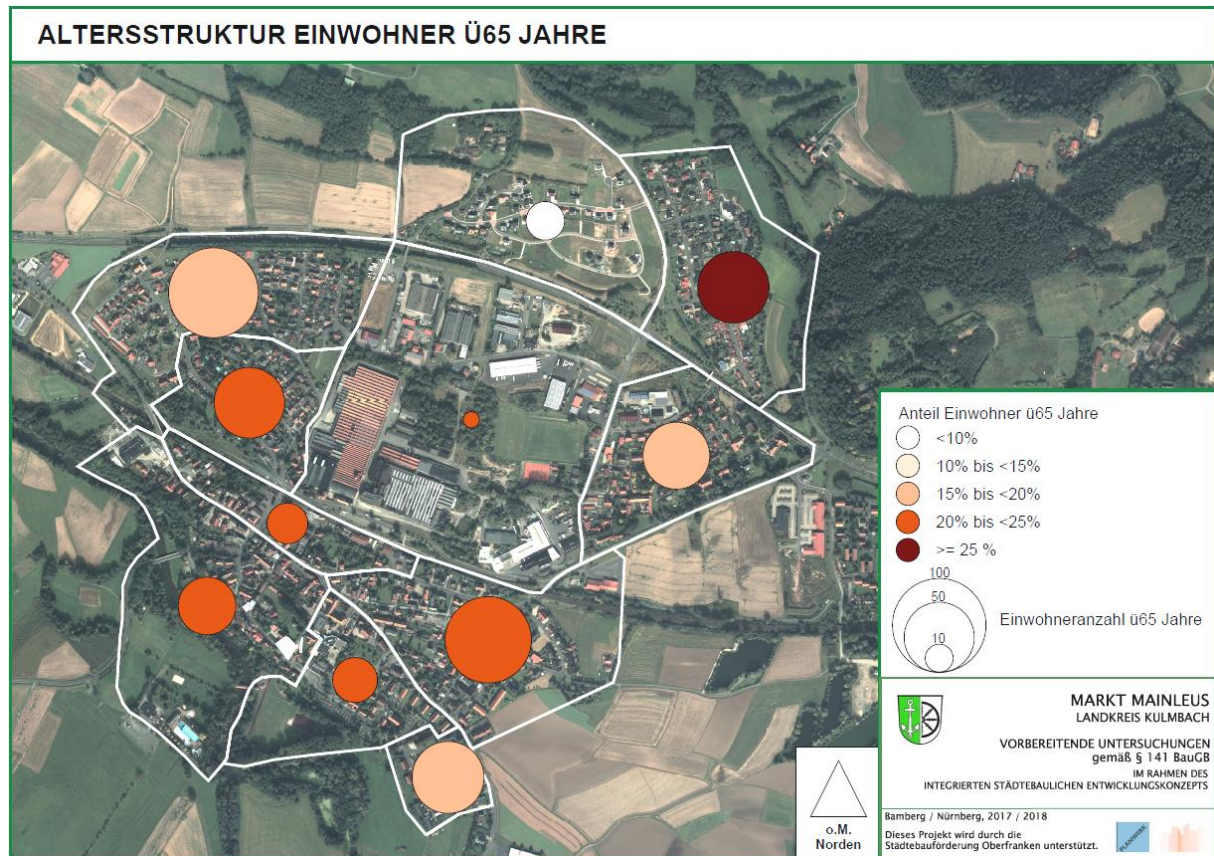


Abbildung 42: Altersstruktur ü65 Jahre
 Daten: Markt Mainleus





Bei der Darstellung der Verteilung der Einwohner auf die Ortsteile zeigt sich, dass der Großteil der Einwohner in den umliegenden Ortsteilen wohnt. Ca. 40% der Gesamtbevölkerung bewohnen den Hauptort mit direkt angrenzenden Gemeindeflecken, während sich 60% (ca. 3860 Einwohner) auf 35 umliegende Ortsteile aufteilen. Wie innerhalb des Hauptort Mainleus weist die Altersstruktur auch auf dem gesamten Gemeindegebiet Unterschiede auf. In den kleineren Gemeindegebieten ist der Anteil der älteren Bevölkerung höher als im Hauptort. Eine Ausnahme macht hier Rothwind/Fassoldshof, was vermutlich an der örtlichen Kinder- und Jugendhilfe mit entsprechenden Wohneinrichtungen liegen kann.

Zusammenfassung: Altersstruktur

- *Anzahl der Senioren ist in Vergangenheit gestiegen und wird weiter steigen*
- *Bevölkerungsanteile „u65“ sind in der Vergangenheit gesunken und werden in Zukunft weiter sinken*
- *Die Mainleuser Bevölkerung unterliegt den Ausprägungen des demographischen Wandels: sinkende Bevölkerungszahl und älter werdende Bevölkerung*

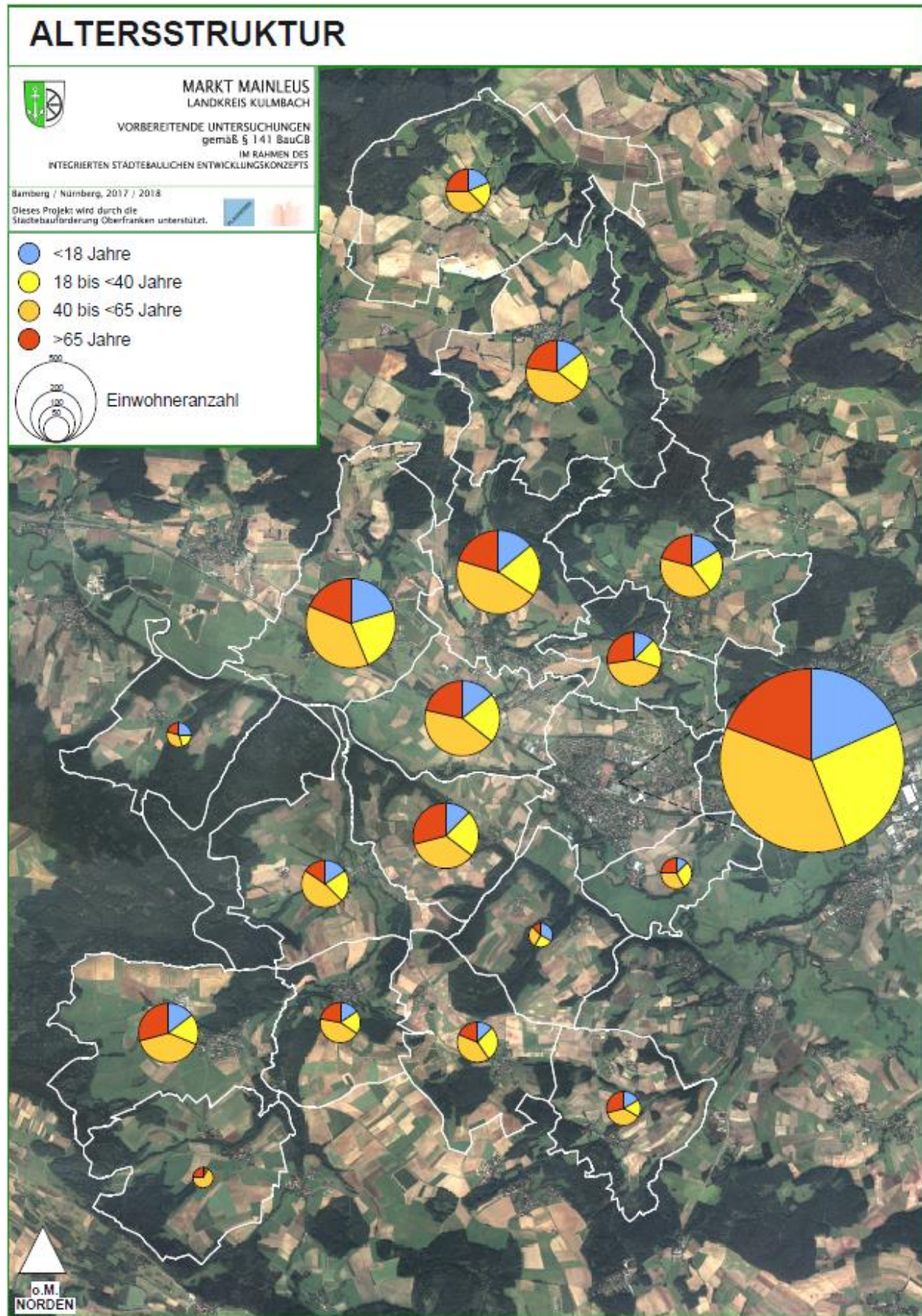


Abbildung 44: Altersstruktur Mainleus Gesamt
 Daten: Markt Mainleus



5.3.3 Bevölkerungsbewegung

Wie die Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur zeigt, wird die Bevölkerung in Mainleus künftig weniger und gleichzeitig älter werden. Auch die Entwicklungen der Migrationszahlen der vergangenen Jahre unterstützen diesen Trend. In der ersten Hälfte der 1990er waren die Zuzüge noch größer als die Fortzüge. In dieser Phase ist auch die Einwohneranzahl stark gestiegen. Seit 1996 hat sich der Saldo umgedreht, sodass seitdem bis auf wenige Ausnahmen ein leicht negatives jährliches Wanderungssaldo aufgetreten ist. Seit 1990 sind nach Mainleus 9.706 neue Einwohner gezogen, während 9.481 Bürger den Markt verlassen haben. Über den gesamten Zeitraum verbleibt folglich das Wanderungssaldo mit einem Plus von 225 positiv. In 2015 sticht ein hoher Zuzugswert heraus. Dieser ist auf die große Zahl von Flüchtlingen zurückzuführen, die in diesem Jahr nach Deutschland gekommen sind. In Mainleus wurde eine Unterkunft eingerichtet, um Flüchtlinge aufzunehmen.

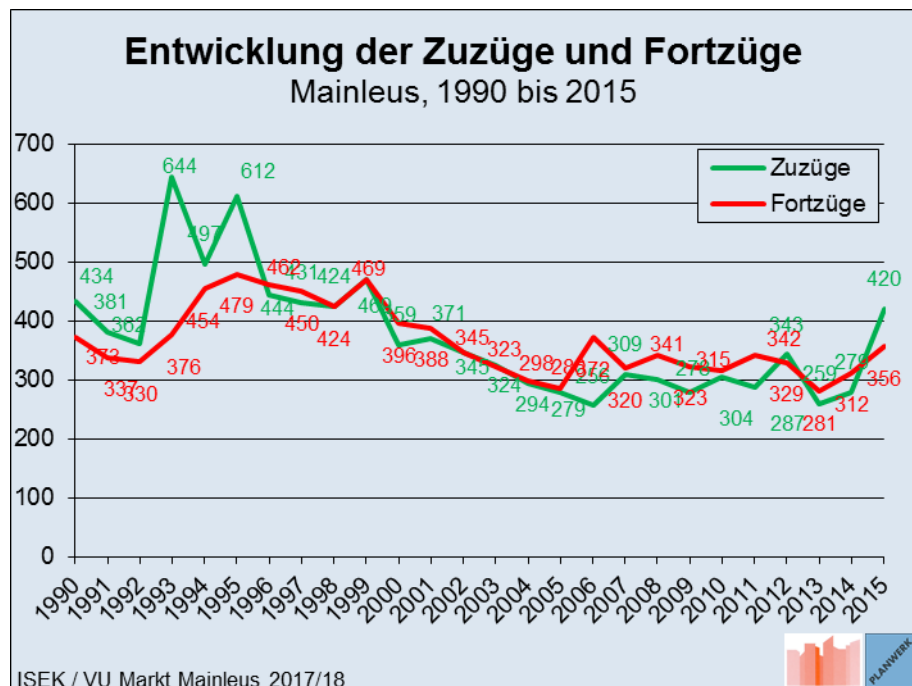


Abbildung 45: Zu- und Fortzüge in Mainleus, 1990-2015

Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die natürliche Bevölkerungsbewegung, bestehend aus den Geburten und Sterbefällen, hat sich in der Vergangenheit gewandelt. In den 1990ern gab es Jahre, in denen die Anzahl der Geburten die Anzahl der Sterbefälle übertroffen hatten. Seitdem ist das Gegenteil die Regel. Dies liegt nicht unbedingt an höheren Sterbezahlen, welche größeren Schwankungen unterliegen, aber im Schnitt auf einem gleichbleibenden Niveau liegen. Vielmehr führen die stetig sinkenden Geburten zu einer negativen natürlichen Bevölkerungsbewegung. Veranschaulicht wird das durch die Differenz zwischen Maximum und Minimum: 1993 wurden 78 Kinder geboren, 2015 kam es zum niedrigsten Stand von 39 Geburten. Die abnehmenden Geburtenzahlen werden nicht maßgeblich durch eine abnehmende Einwohnerzahl ausgelöst. Vielmehr ist es der abnehmende Bevölkerungsanteil der reproduktiven Altersgruppe, der für eine sinkende Geburtenrate bezogen auf die Gesamtbevölkerung sorgt.



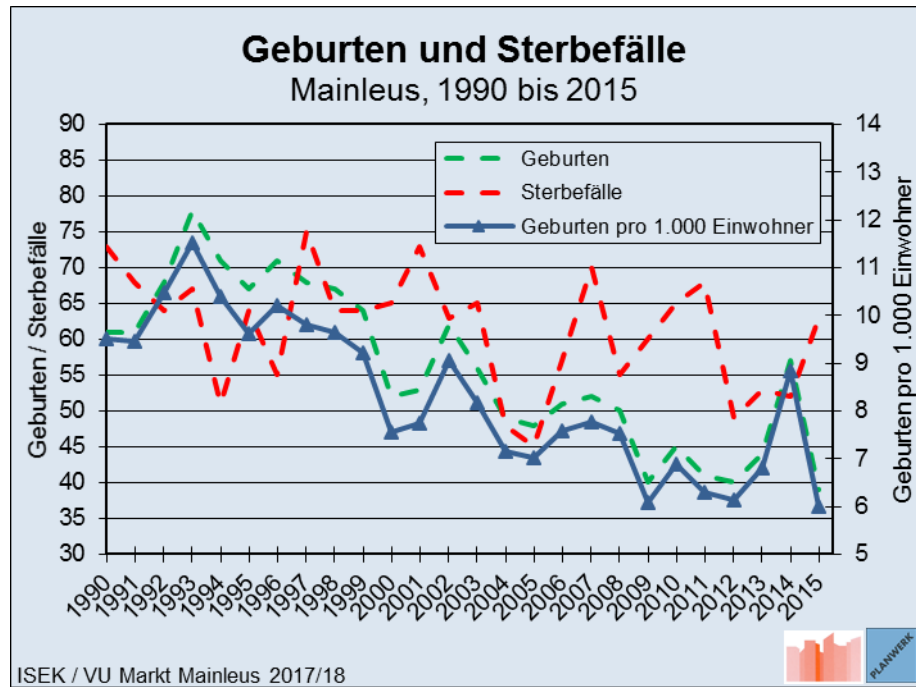


Abbildung 46: Entwicklung der Geburten und Sterbefälle, 1990-2015
 Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die Graphik verdeutlicht die Auswirkungen der Faktoren Zuzug, Fortzug, Geburten und Sterbefälle auf die Bevölkerungsentwicklung. Die Kombination der beiden Salden bestimmt die Veränderung der Einwohnerzahl. Bis 1995 war die Bevölkerungsveränderung stark positiv, bis das Wanderungssaldo in 1996 ins Negative eingebrochen ist. Insgesamt ist zu erkennen, dass die Wanderungsentwicklung intensiveren Einfluss auf die Einwohneranzahl nimmt.

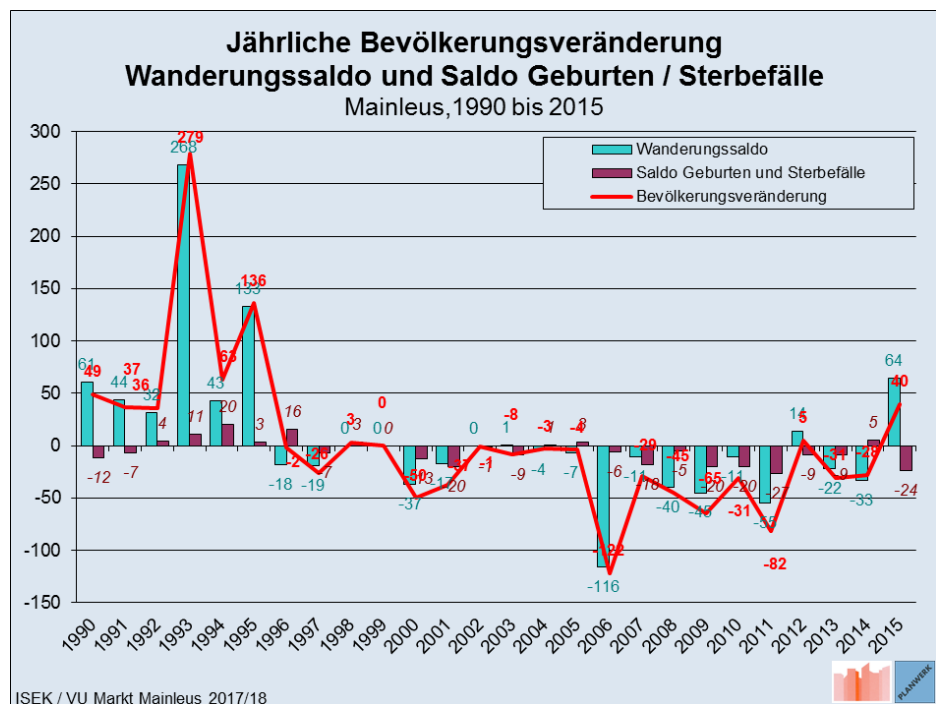


Abbildung 47: Jährliche Bevölkerungsveränderung, Wanderungssaldo und Saldo Geburten/Sterbefälle





Zusammenfassung: Bevölkerungsbewegung

- Abgesehen vom Ausnahmejahr 2015 weist Mainleus sowohl einen negativen Wanderungssaldo als auch einen negativen Geburten-Sterbe-Saldo auf.
- Bei Fortführung der vergangenen Bevölkerungsentwicklung wird die Bevölkerung von Mainleus auch weiterhin schrumpfen.

Beschäftigung und Wirtschaft

Die Arbeitsplatzsituation in Mainleus zeigte in den vergangenen 30 Jahren unterschiedliche Entwicklungen. Im Vergleich zu 1980 sind die Zahlender sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsstandort Mainleus um etwa 11% gesunken. Dies entspricht einen Verlust von 194 Arbeitsplätzen (1980: 1.731; 2014: 1.537).

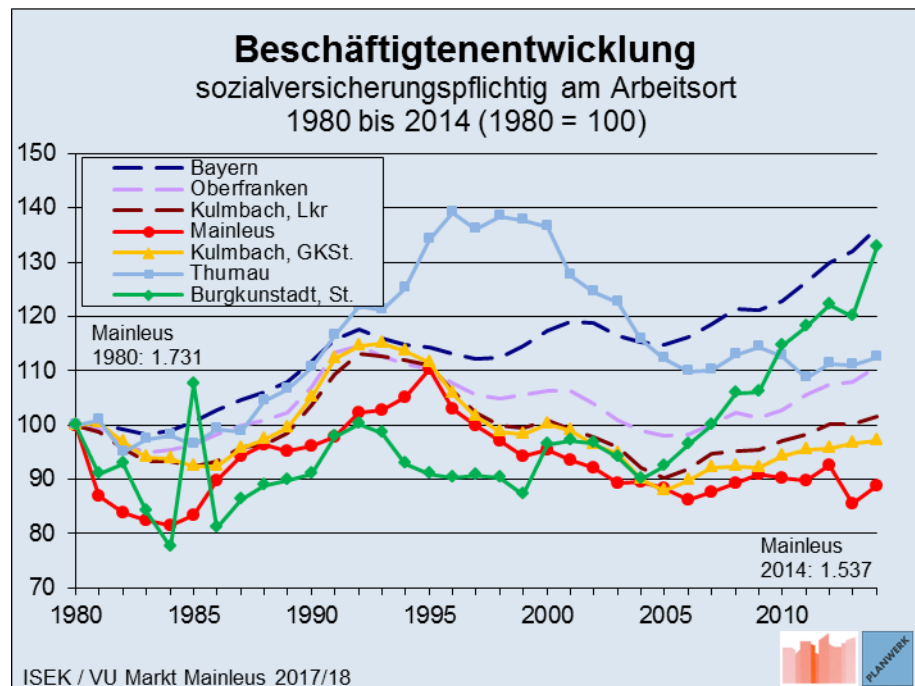


Abbildung 48: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, 1980 bis 2014

Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Nachdem die Beschäftigtenzahlen in der ersten Hälfte der 1980er Jahre stark abgenommen haben, konnten sich diese bis 1990 wieder erholen. Nach der deutschen Wiedervereinigung setzte sich die positive Beschäftigtenentwicklung weiter fort, bis im Jahr 1995 ein Höchststand von 1.911 Arbeitsplätzen erreicht wurde. Seitdem sanken die Zahlen kontinuierlich mit kleineren Unterbrechungen und Aufwärtstrends zwischen 2005 und 2012. Auch wenn sich die Entwicklungskurven nicht eindeutig mit den Vergleichskommunen und -regionen überdecken, so sind dennoch vergleichbare Tendenzen erkennbar. Insbesondere die Stadt und der Landkreis Kulmbach haben ähnliche Entwicklungsverläufe wie Mainleus.





Der Arbeitsplatz-Einwohnerfaktor lag 1990 bei ca. 1:3,8, in 2014 bei 1:4,2 und hat sich somit nur leicht verändert. Die Anzahl der Arbeitsplätze pro Einwohner ist demnach zurückgegangen.

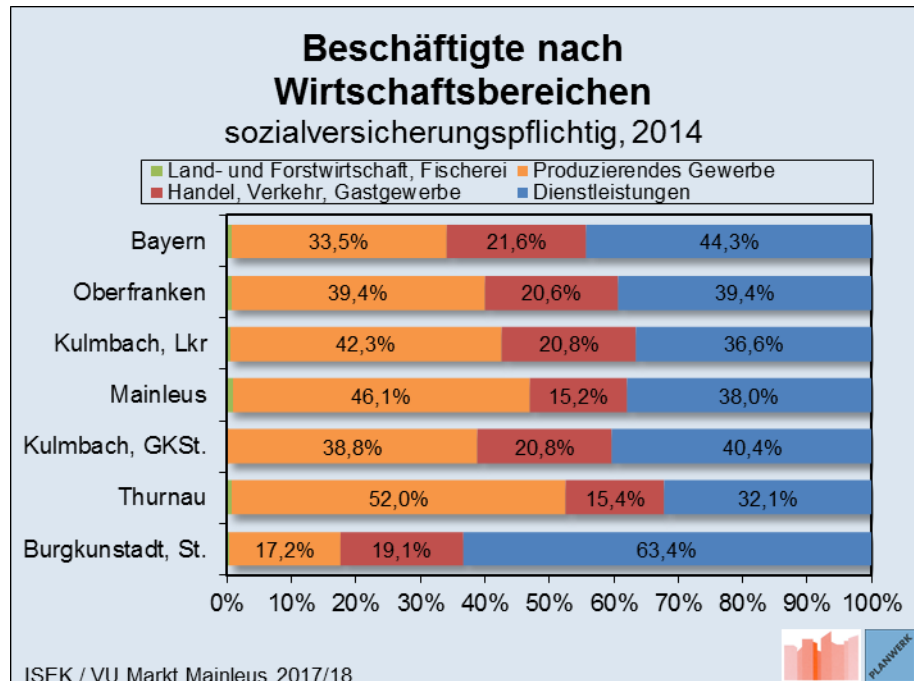


Abbildung 49: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2014
 Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Zusammenfassung: Beschäftigung und Wirtschaft

- Trotz des Verlusts der ehem. Spinnerei bleibt das produzierende Gewerbe bedeutendster Wirtschaftssektor.
- Die seit 1995 sinkende Beschäftigtenanzahl scheint sich zu stabilisieren.

5.3.4 Eigentümerstruktur

Der Hauptort von Mainleus ist durch verschiedene Eigentümerstrukturen bzw. Eigentumsverhältnisse geprägt. Die Grundstücke in Wohngebieten gehören überwiegend den Eigentümern, die jene Grundstücke selbst bewohnen. Lediglich ein kleiner Anteil befindet sich im Besitz von anderen Mainleuser Bürgern, Bürgern von außerhalb und der Marktgemeinde Mainleus.

In Hornschuchshausen sind Grundstücke im Besitz sozialer Institutionen bzw. der Kirchengemeinde. Hier besitzen ebenso eine Immobilienfirma/Bank unbewohnte Grundstücke. Die Grundstücke des Gewerbe- und Industriereals teilen sich zum größten Teil Mainleuser Bürger und die Gemeinde. Nur wenige gewerbliche Grundstücke sind an außergemeindliche Personen vergeben.





In den südlich der Bahnlinie gelegenen Teilen von Mainleus ist die Eigentümerstruktur gemischer. Auch hier nehmen Mainleuser einen großen Anteil des Grundstückeigentums ein; sowohl selbstgenutzt als auch fremdvermietet. Auffällig sind die Eigentumsverhältnisse der größeren Wohngebäude im Süden, die sowohl im Besitz der Gemeinde als auch im Besitz von Immobilienfirmen oder Banken sind.

Die Eigentümerdaten stammen aus dem April 2017. Das Spinnereigelände befindet sich mittlerweile im Eigentum der Marktgemeinde Mainleus. Somit liegt die Entwicklung einer großen und zentralen Fläche in der Hand von Mainleus.

Ein Großteil der Eigentümer wohnt im eigenen Haus in Mainleus. Dieser Fakt lässt zunächst ein gesteigertes Interesse an Unterstützung bei Sanierungsmaßnahmen vermuten. Auch aus der Eigentümerbefragung geht ein Interesse daran hervor. 36% geben an, dass eine Teil- oder Komplettsanierung am Gebäude erforderlich ist. Dabei wird von Befragten angegeben, dass Unterstützung in Bezug auf energetische Sanierung, Modernisierung und Förderung dieser Maßnahmen erwünscht ist.

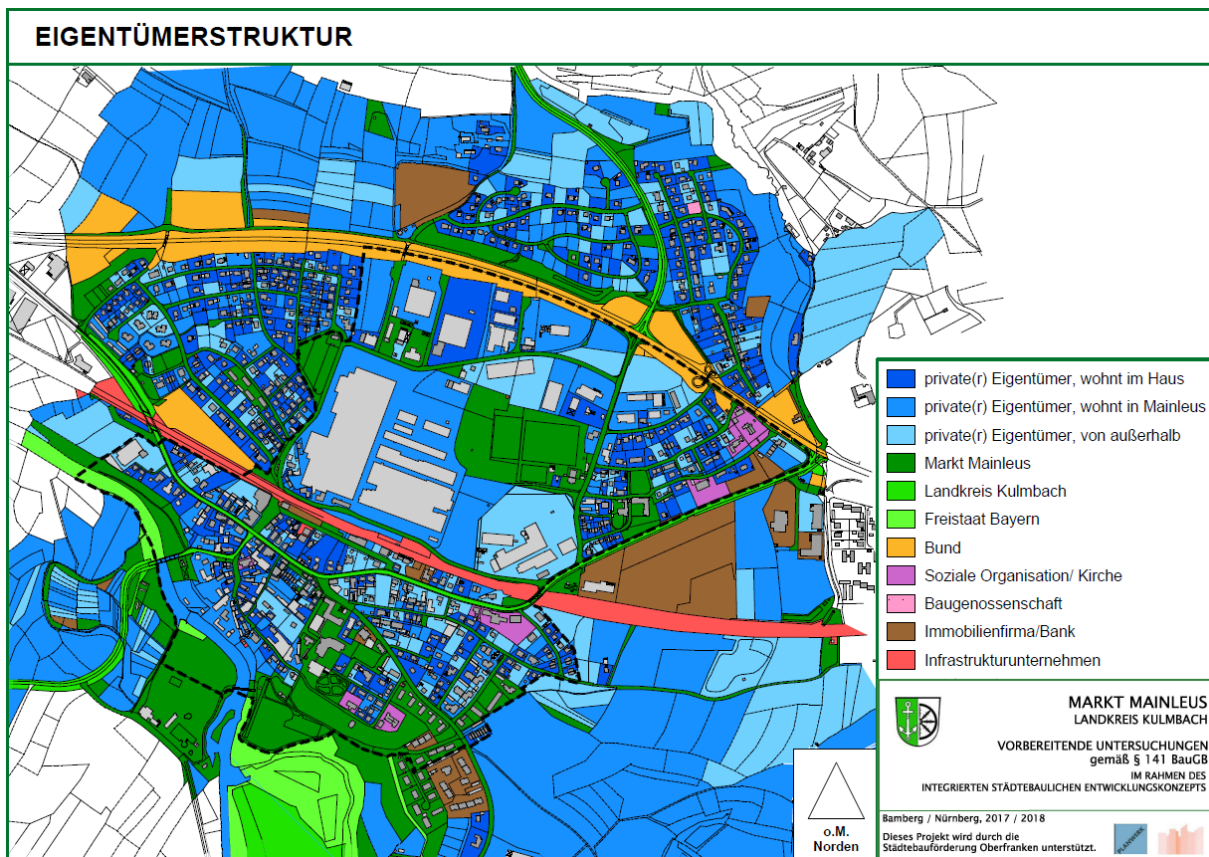


Abbildung 50: Eigentümerstruktur
 Daten: Markt Mainleus

Zusammenfassung: Eigentümerstruktur

- Der Großteil der Flächen ist im Besitz der Mainleuser Bürgerschaft. Die meisten Bürger wohnen in ihren eigenen Häusern.





5.3.5 Wohnen und Haushalt

In der Marktgemeinde beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße 2,15 Personen pro Wohnung. Diese Zahl liegt gering über dem bayernweiten Durchschnittswert, der bei etwa 2,05 liegt. Für ländliche Regionen ist eine etwas höhere Haushaltsgröße durchaus üblich. Während die Haushaltsgröße in den vergangenen Jahren stetig gesunken ist, ist die Pro-Kopf-Wohnfläche stetig gestiegen. Im Jahr 2015 standen jeder Person in Mainleus im Schnitt 48,6m² Wohnfläche zur Verfügung. Diese Zahl liegt seit den 2000ern über dem bayerischen Durchschnitt. Die Vergleichskommunen und der Landkreis Kulmbach haben höhere Werte. Bei Fortführung des geringen Bauzuwachses der vergangenen Jahre ist eine signifikante Steigerung der Wohnflächen in Mainleus nicht zu erwarten.

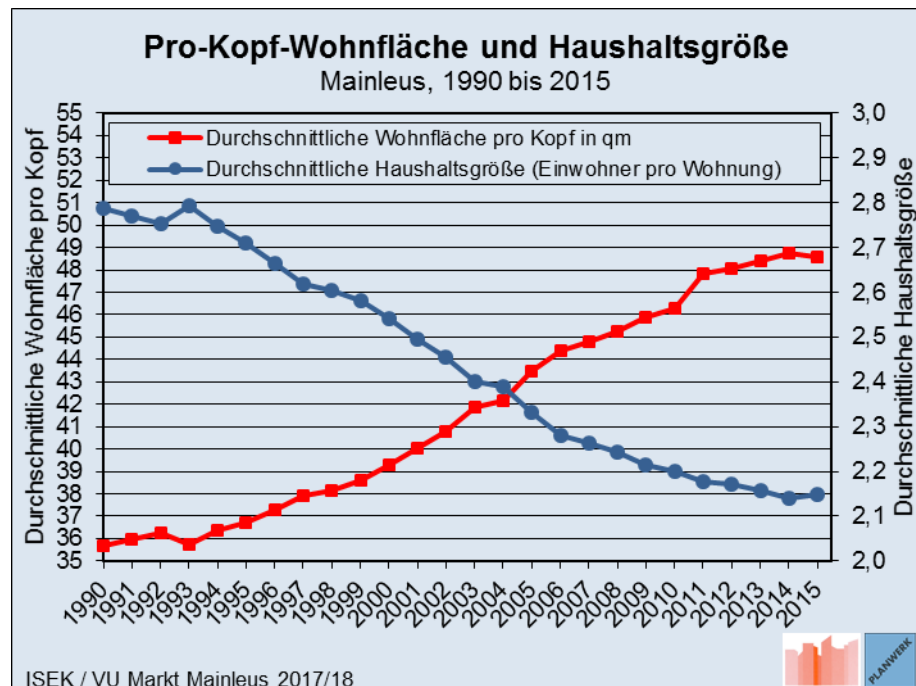


Abbildung 51: Pro-Kopf-Wohnfläche und Haushaltsgröße
 Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Zusammenfassung:

- Während die Pro-Kopf-Wohnfläche in Mainleus steigt, sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße. Dies kann zur Folge haben, dass trotz sinkender Bevölkerung ein Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche vorhanden ist. Ebenso kann dadurch eine Änderung der Nachfrage nach der Wohnungsart verbunden sein (z.B. Wohnungen für Single-Haushalte).





5.4 Städtebau und Siedlungsstruktur

Nachfolgend werden die wesentlichen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten von Mainleus dargestellt, ausgewertet und kurz interpretiert.

Die zentralen Aussagen können dem nachfolgenden Bestandsplan entnommen werden, der im Kartenwerk auch im Maßstab 1: 2.000 vorliegt.

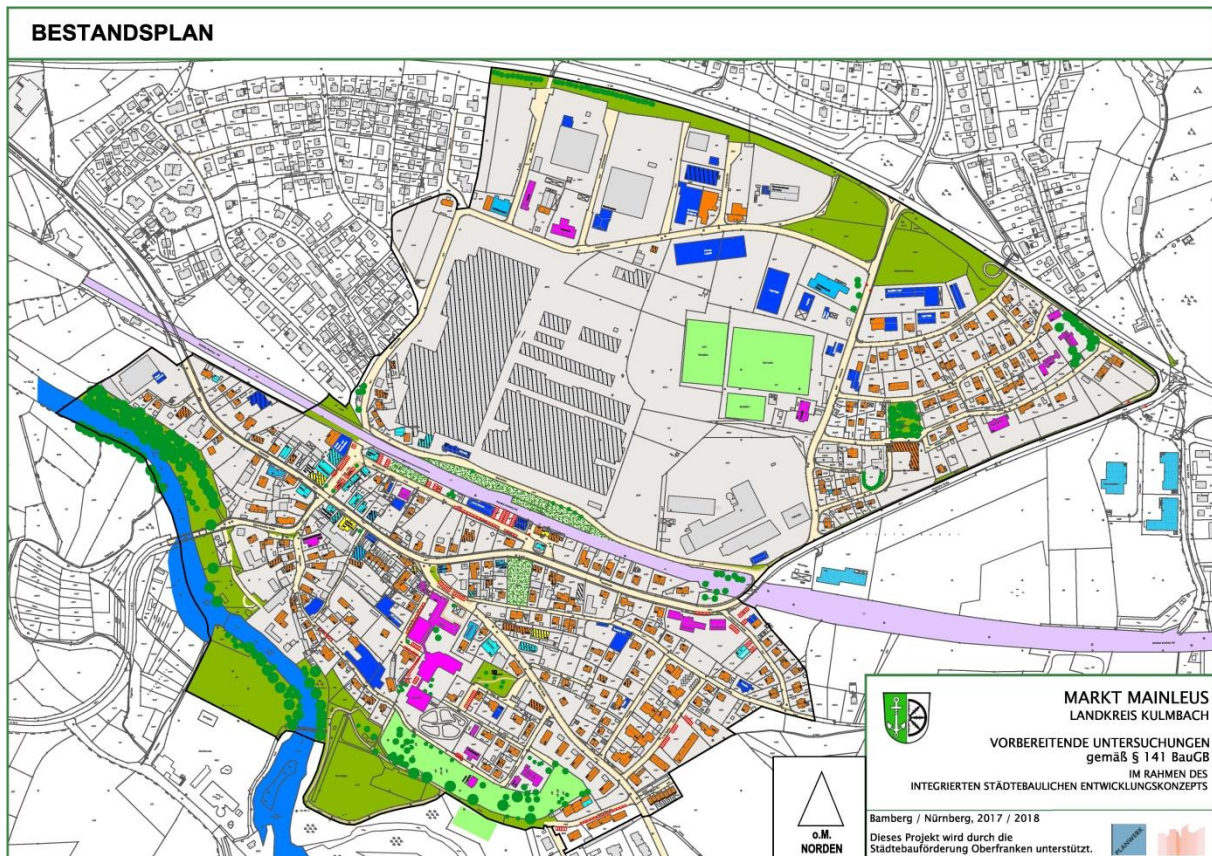


Abbildung 52: Auszug Bestandsplan
Quelle: Eigene Darstellung

5.4.1 Siedlungsstruktur und Siedlungsgeschichte

Die städtebauliche Struktur von Mainleus ist in zwei Bereiche zu gliedern. Zum einen der historisch gewachsene und erweiterte Bereich zwischen Main und Bahnlinie. Zum anderen der nördlich der Bahnlinie anschließende Siedlungsbereich, welcher sich bis zur heutigen Ortsumfahrung der Bundesstraße B289 erstreckt.

Der historische Bereich entwickelte sich, wie auch im Urkataster zur erkennen, am Flussufer des Mains. Der alte Ortskern um die Mühlestraße ist eng bebaut, wie es dörflichen Strukturen im Regelfall eigen ist. Dieser Kern ist auch zum großen Teil durch kleinteilige Grundstückszuschnitte geprägt. Ausnahmen sind immer wieder größere Grundstücke, die den erforderlichen Raum für unterschiedliche Gewerbeansiedlungen (z. B. Mühle) bereithalten. Auch die Schule und der Verkehrs-



übungsplatz prägen mit größeren Flächen die Struktur zwischen Main und Bahnlinie. Weiter nach Osten besteht dieser Bereich aus einer überwiegend gemischten Bebauung mit durchschnittlich großen Grundstücken bis zum Bereich Romanweg und die Nordwestseite des Kornweges. Daran anschließend sowie in der Verlängerung der Pölzer Straße wird die Struktur von Mainleus durch eine geordnete Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die Straßenzüge sind in verschiedenen Bauphasen und in unterschiedlichen Baustilen errichtet. Die Hauptstraße hingegen wird überwiegend durch eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern geprägt. Erst im Umfeld des Konrad-Popp-Platzes wird das Ortsbild durch eine höhere Geschossigkeit der Geschäftsgebäude geprägt.



Abbildung 53: Luftbild Mainleus 2017
Quelle: Markt Mainleus

Nördlich der Bahnlinie schließt direkt das zwischenzeitlich brach gefallene großflächige Spinnereigelände an, welches den gesamten Bereich deutlich prägt. Unter anderem auf dem Schwarzplan (wie nachfolgend dargestellt) ist klar zu erkennen, dass allein dieser Bereich ähnlich groß ist wie der südliche Ortsbereich. Die Spinnerei bildet flächenmäßig inzwischen den Mittelpunkt des Hauptortes, um den sich die anderen Teilbereiche "anordnen" und der den vormaligen Mittelpunkt des Flößerdorfes an den Rand gerückt hat. Direkt nördlich anschließend befindet sich das Industriegebiet von Mainleus mit einigen weiteren Industriebetrieben und größeren Gewerebauten. Östlich an die Spinnerei schließt sich Hornschuchshausen an, welches durch eine sehr kleinteilige Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung aus der Schaffenszeit von Fritz-Hornschuch geprägt ist. Lediglich die größeren Einrichtungen wie Spinnstube sowie der Kindergarten, Kirche und Jugendheim durchbrechen die kleinteilige Struktur. In Teilbereichen wurden Doppelhäuser errichtet.



Westlich an die Spinnerei anschließend befindet sich ein klassisch strukturiertes Wohnbaugebiet aus der jüngeren Vergangenheit mit Einfamilienhausbebauung.

Über die Umgehungsstraße hinaus schließen sich auf der Gemarkung des Hauptortes noch weitere Neubaugebiete an, die erst jüngst entstanden und durch die Wohnfunktion geprägt sind.

Insgesamt ist das gesamte Siedlungsgebiet des Hauptortes inklusive Hornschuchshausen nur durch wenige öffentliche Grünbereiche gekennzeichnet. Entlang des Mains – den Friedhof mit einschließend – besteht ein Grünzug im Süden. Im restlichen Ortsbereich bestehen wenige bis keine Grünzüge, die die Bebauung auflockern oder eine Aufenthaltsqualität schaffen würden. Weitere Grünzüge bestehen lediglich entlang der Ortsumgehung entlang der B289 sowie am westlichen Ortsausgang zwischen Bahn und dem Wohngebiet Nord-West.

5.4.2 Bebauungsdichte und Intensität

Hinsichtlich der baulichen Dichte kann anhand des nachfolgenden Schwarzplanes abgelesen werden, dass Mainleus deutlich in die o.a. Teilbereiche nördlich und südlich der Bahnlinie geteilt ist.

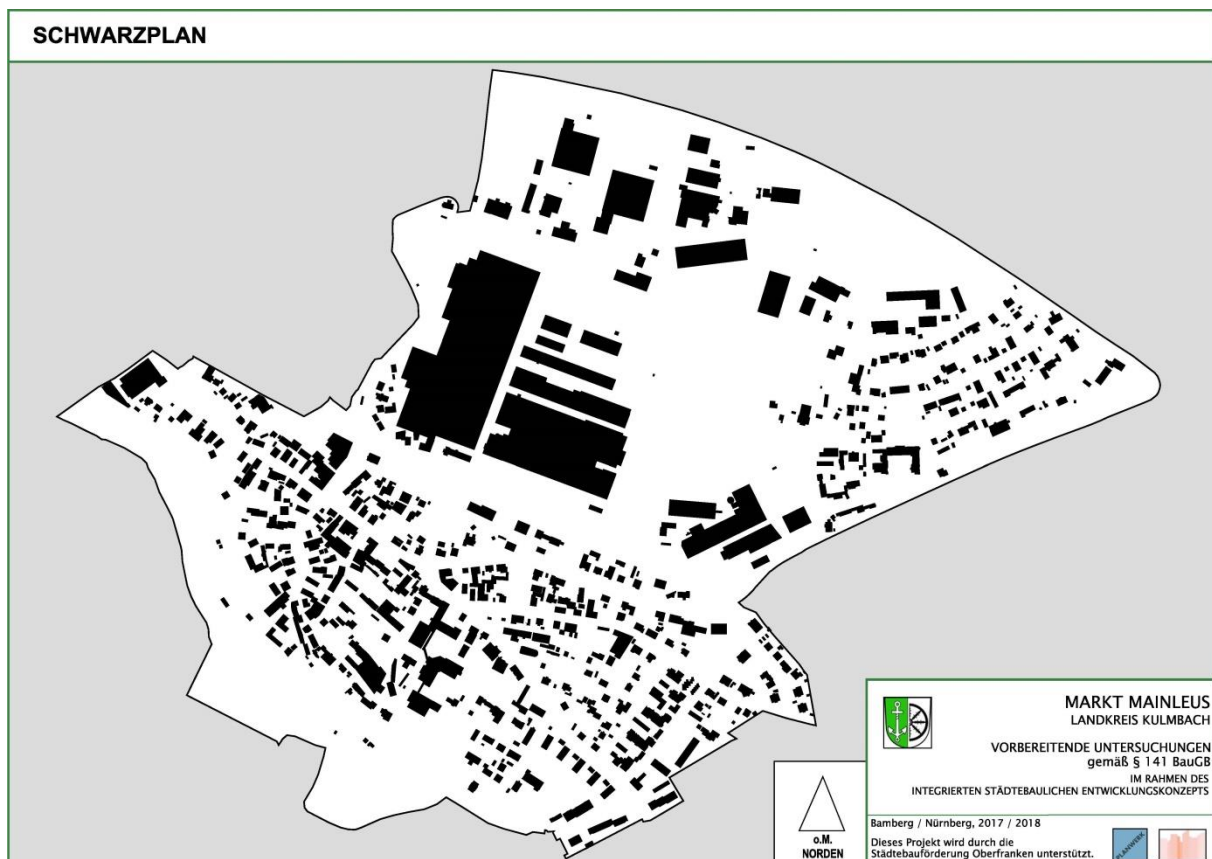


Abbildung 54: Schwarzplan des UG

Quelle: Eigene Darstellung

Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen ist die Siedlungsdichte im Süden höher einzustufen. Dies begrenzt sich je-



doch hier auf den kleineren Bereich um die Mühlstraße, Konrad-Popp-Platz bis Fritz-Hornschuch-Platz. Südöstlich daran angrenzend sind im Schwarzplan aufgelockerte und dann deutlich die größeren Strukturen der Mehrfamilienhausbereiche erkennbar.

Im Mittelpunkt ragen ganz deutlich die großflächigen Strukturen der ehemaligen Kulmbacher Spinnerei mit großen Industriegebäuden hervor. Nördlich daran anschließend sind die weiteren Gebäude des Industriegebietes deutlich zu erkennen.

Die Strukturen östlich und westlich der Spinnerei zeigen eine deutlich aufgelockerte Bebauung, welche auf die Wohnfunktion mit überwiegend klassischer Einfamilienhausbebauung aus der Zeit von Fritz Hornschuch und der jüngeren Vergangenheit zurück zu führen ist.

5.4.3 Ortsbild

Im UG und im historischen Ortskern dominieren meist mehrstöckige Gebäude mit Nebengebäuden auf kleinen Grundstücken das Erscheinungsbild. Dazwischen sind einige Gewerbesiedlungen mit größeren Grundstücken sowie die großflächige Ansiedlung der Spinnerei vorzufinden.

Das Ortsbild von Mainleus weist keine durchgehend einheitliche Prägung auf. In den Siedlungsbereichen zeigen sich deutlich die verschiedenen Entwicklungsphasen im Ortsbild.



Abbildung 55: Alte Mühle und Bahnhof
Quelle: Eigene Darstellung

So zeigt sich zum Beispiel im historischen Kern die ehemalige Mühle mit Schieferverkleidung neben kleineren und größeren Wohngebäuden mit Putzfassaden. Insgesamt sind im historischen Bereich überwiegend Putzfassaden zu finden. Unterbrochen wird diese Struktur jedoch auch durch Sandsteingliederungen oder komplette Sandsteinquaderbauten aus dem zweiten Viertel des 19. Jahrhundert.

Vor allem im Bereich der Hauptstraße finden sich neben vielen, meist zwei geschossigen Wohngebäude auch einige stattliche Gebäude mit bis zu drei Geschossen. Eine bemerkenswerte Zahl von Gebäuden ist neben Satteldächern mit Walmdächern gedeckt. In den letzten Jahrzehnten wurde augenscheinlich eine größere Zahl von "Fassadensanierungen" durchgeführt. Dies hat jedoch nicht in allen Fällen zur Hebung der gestalterischen Qualität im Ortsbild beigetragen. Stellenweise sind die historischen Bauten bereits überformt bzw. durch Neubauten ersetzt. Im Ortskern wechseln sich ortsbildprägende Gebäude und nicht ortsbildprägende Gebäude ab, zum Teil befinden sich Neubauten in den historisch gewachsenen Strukturen.

Von den ca. 370 Hauptgebäuden im UG nach § 141 BauGB wurden 32 als "ortsbildprägend" eingestuft. Ergänzend wurden ca. 21 Nebengebäude als "ortsbildprägend" charakterisiert (im Plan blau umrandet). Im UG gibt es 10 Baudenkmäler (rot markiert), wobei auch das Hornschuchbad, welches im Südwesten direkt an das UG anschließt, ebenfalls Beachtung finden muss. Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude sind den nachstehenden Planunterlagen zu entnehmen.



Dort ist auch ersichtlich, dass sich die entsprechenden Gebäude im Kern des historischen Zentrums sowie in Hornschuchshausen (Ensemble) mit höherer Dichte wiederfinden. Für Maßnahmen oder Projekte an Baudenkmalern bzw. in ihrem Nahbereich ist die denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen bzw. das Landesamt für Denkmalpflege vor Entscheidungen zu beteiligen.

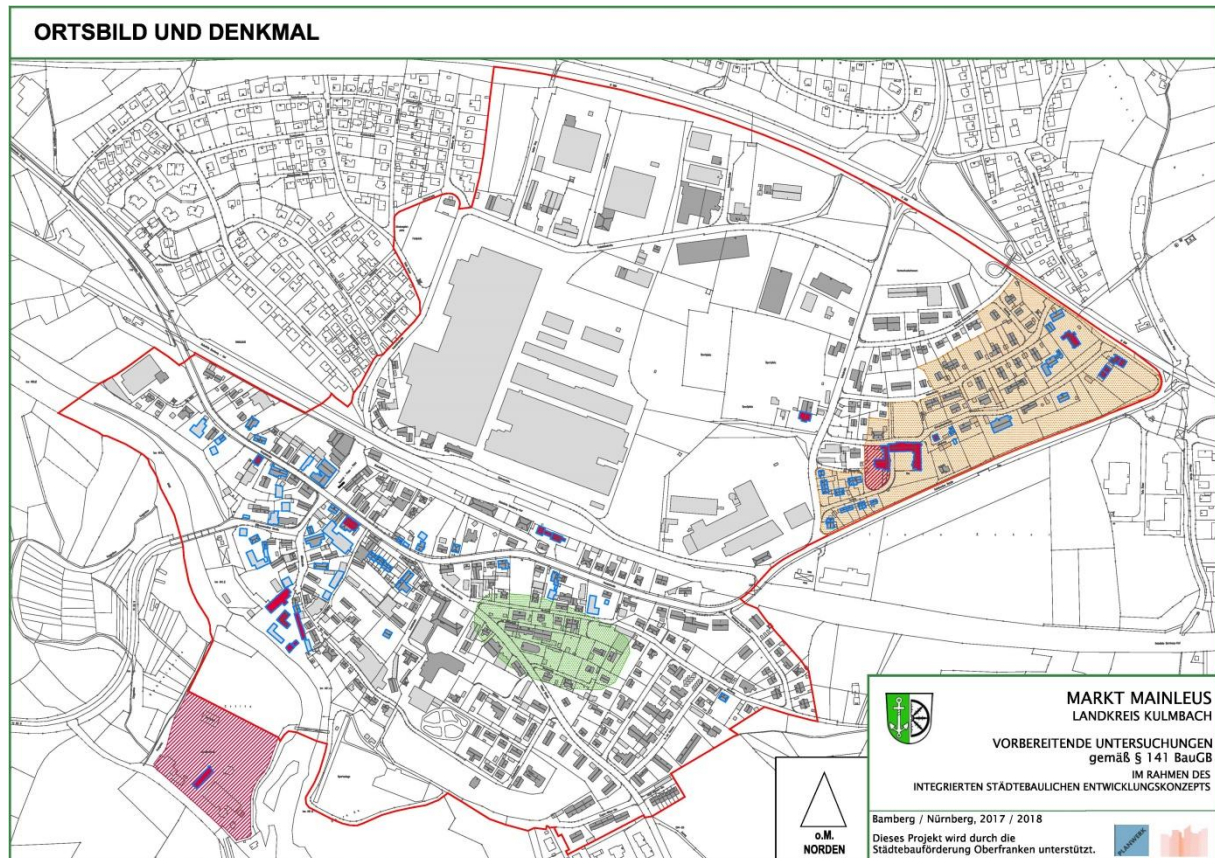


Abbildung 56: Ortsbild und Denkmal

Quelle: Eigene Darstellung



Abbildung 57: Reihenhäuser Hauptstraße

Quelle: Eigene Darstellung



Abbildung 58: Spinnstube

Quelle: Eigene Darstellung

Ortsbildprägende Gebäude sind vor allem entlang der Hauptstraße, aber auch im Bereich des historischen Ortskerns Willmersreuther Straße, Mühlstraße und Braugasse zu finden. Hierzu zählen in diesem Bereich neben den meist zweigeschossigen (II, I+D) Wohngebäuden auch einige ortsbildprägende Scheunen. Besonders im Einfahrtsbereich der Willmersreuther Straße am Main, prägen die historischen Scheunen das Ortsbild. In der Hauptstraße ist weiterhin der kleine, von Fritz Hornschuch erbaute Reihenhausbereich (Hauptstraße 36-48) hervorzuheben.

Ein besonderes Ortsbild zeigt sich in Hornschuchshausen, hier vorwiegend im Bereich des Denkmalensembles (im Plan orange schraffiert) der Arbeitersiedlung. Das Gebiet zeigt mehrere Ausbaustufen, von reich gegliederten Einfamilienhausreihen, angelehnt an die Gartenstadtidee bis hin zu größeren Doppelhäusern oder Geschosswohnungen. Besonders prägend in diesem Bereich ist das Baudenkmal der Spinnstube, eine schlossartige Dreiflügelanlage mit offener Hofanlage nach Süden. Das ortsbildprägende Objekt ist derzeit ein Leerstand, wird jedoch im Rahmen eines integrativen Projektes wieder belebt und saniert.





Abbildung 59: Wohnhäuser Hornschuchshausen (Baudenkmal)
Quelle: Eigene Darstellung



Abbildung 60: Impressionen Spinnerei
Quelle: Eigene Darstellung

Die Putzfassaden dieser Gebäude entsprechen überwiegend einem gleichen Erscheinungsbild, auch wenn sie in sich selbst nicht alle klar gegliedert sind. Insgesamt zeichnen sich die Gebäude dieser Entwicklungsphase überwiegend durch Walm-, Halbwalmdach-, Krüppel- oder Mansardwalmdächer aus.

An allen Gebäuden dieser Siedlung ist neben der Haustür eine Tafel mit Betriebszeichen und Jahr der Bebauung angebracht. In vielen Bereichen sind diese historischen Fassaden erhalten geblieben, wurden jedoch ebenso überformt und im Rahmen von Sanierungen verändert. Nebenstehende Abbildungen lassen die wertvolle historische Bauqualität deutlich erkennen.

Umso wichtiger ist es im Rahmen eines kommunalen Förderprogrammes das Potenzial der vorhandenen Bausubstanz langfristig zu sichern und auch die in weiteren Einzelfällen durchaus noch vorhandene bauliche Qualität zu erkennen und behutsam den heutigen Anforderungen anzupassen.

Als Besonderheit im Ortsbild ist die großflächige Anlage der ehemaligen Niederlassung der Kulmbacher Spinnerei hervorzuheben. Die Gewerbeansiedlung zeichnet sich zum einen durch große und neuere Gewerbebauten aus, besitzt jedoch noch einige historische Gebäudestrukturen. Bisher ist keines der Gebäude als Baudenkmal eingetragen, jedoch wurden diese im Rahmen der Vorbereitungen zum Wettbewerb vom Landesamt für Denkmalpflege begutachtet. Die Bewertung hat ergeben, dass insgesamt drei Gebäude auf Grund ihrer geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung die Kriterien für ein Baudenkmal erfüllen und entsprechend in die Denkmalliste nachgetragen werden sollen. Dazu gehören die Baumwollhalle (1909), das Wohn- und Geschäftshaus (1909) sowie der Komplex Zweizylinderspinnerei, Staubturm und Zwischenbauch (1921), direkt im Eingangsbereich des Geländes an der Spinnereistraße gelegen.

5.4.4 Bauzustand und Leerstand

Zum Bauzustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet der VU lassen sich die folgenden Aussagen treffen:

Die Kategorie 1 (sehr gut/gut) ist selbsterklärend. Gebäudezustand 2 (Modernisierung/ Unterhalt/ Teilsanierung) wurde gewählt, wenn keine grundlegenden Eingriffe in die Substanz des Gebäudes erforderlich sind, aber umfangreiche Modernisierungsarbeiten (z. B. Dach, Fassade, Fenster) für eine weitere dauerhafte Nutzung notwendig sind. Die Kategorie 3 (Komplettsanierung) erweitert die Kategorie 2 um die grundlegenden Eingriffe.

Für ca. 75 % der Hauptgebäude ist somit kein Handlungsbedarf im Rahmen der Städtebauförderung festzuhalten; für ein Viertel der betrachteten Gebäude besteht entsprechender Handlungsbedarf.



Gebäudezustand	Anzahl Gebäude	Anteil in Prozent
Sehr gut / gut	278	75,0
Modernisierung / Unterhalt / Teilsanierung erforderlich	80	21,5
Komplettsanierung erforderlich	13	3,5
Gesamtanzahl untersuchte Gebäude	371	100
davon Leerstand oder Teilleerstand	43	11,60

Die erforderlichen und möglichen Gebäudesanierungen tragen zu einer gestalterischen Verbesserung bei und somit zur Stärkung der Ortsmitte. Der Einsatz eines kommunalen Förderprogramms ("Fassadenprogramm") ist ein geeignetes Mittel, die Privateigentümer in finanzieller und gestalterischer Hinsicht bei den Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen.



Abbildung 61: Impression Leerstand
 Quelle: Eigene Darstellung

Im Detail wurden rund 370 Hauptgebäude im UG untersucht, von denen ca. 43 (mit Teilleerstand) Gebäude leer stehen. Werden die Gewerbeansiedlungen der Kulmbacher Spinnerei dazugerechnet bestehen weitere Leerstände vor allem in den Gewerbegebäuden mit Nebengebäuden. Die Anzahl der (Teil-)Leerstände beruht auf den augenscheinlichen Bestandsaufnahmen und einigen Informationen aus der Eigentümerbefragung (nur Teileindruckt auf Grund des Rücklaufes). Der Leerstand verteilt sich im gesamten Ortsbereich mit einer wahrnehmbaren Konzentration entlang der Hauptstraße.

Aus der Eigentümerbefragung gehen mehrere Leerstände und unbebaute Grundstücke hervor. Dabei treten sowohl Komplettleerstände, Leerstände einzelner Wohnungen, leerstehende Gewerbeeinheiten sowie nicht mehr bewirtschaftete Hofstellen auf. Die Gründe für nicht genutzte Gebäudeflächen variieren dabei: Vorhalten für spätere Nutzung, Käufersuche, bewusste Nichtnutzung, aktuelle Sanierung, entspricht nicht den aktuellen Bedürfnissen. Zur Lösung der Situation wird dabei von einigen die Unterstützung durch die Gemeinde erwünscht, insbesondere bei (energetische) Sanierung, Nutzungsfindung, Finanzierung/Förderung und Verkauf/Vermietung.

Werden regelmäßige bzw. notwendige Bauunterhaltmaßnahmen und Sanierungen ausgelassen, so ist mit weiteren Leerständen zu rechnen. Ebenso kann durch die Altersstruktur der Bewohner von Wohnungen auf eine Leerstandsgefährdung geschlossen werden. Hierzu zählen Haushalte, deren Bewohner über 75 Jahre alt sind. Eine Analyse der Altersstruktur auf Ebene der Hausnummern hat ergeben, dass im Untersuchungsgebiet sämtliche Einwohner von 30 Gebäuden über 75 Jahre alt sind und diese Häuser demnach von Leerstand gefährdet sind. Besonders betroffen davon ist Hornschuchshausen und das Wohngebiet zwischen Hauptstraße und Pölzer Straße.



Zusammenfassung: Bauzustand und Leerstand

- *Mainleus weist im Ortskern – geprägt durch verschiedene Entwicklungsphasen - ein historisches Ortsbild auf, welches durch geeignete Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen den ursprünglichen Charakter und die besondere Prägung durch Fritz Hornschuch positiv widerspiegeln kann.*
- *Die städtebauliche Struktur der historischen Gebäude beiderseits der Hauptstraße prägt zusammen mit dem Bereiche Mühlstraße die historische Mitte. Die Arbeitersiedlung mit einmaligem Erscheinungsbild prägt Hornschuchshausen. Diese gilt es zu erhalten und zu fördern.*
- *Der Einsatz eines kommunalen Förderprogramms sollte die privaten Eigentümer bei den Sanierungsmaßnahmen unterstützen.*
- *Die Zahl leerstehender Immobilien und die rückläufige Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass die Leerstandsvermeidung und -beseitigung ein wichtiges Thema für die Gemeinde ist.*

5.5 Verkehr

5.5.1 Verkehrsnetz und Verkehrslast

Die in West-Ost-Richtung verlaufende Bundesstraße B289 verbindet Mainleus mit den Nachbargemeinden Kulmbach und Burgkunstadt. Sie geht als Umgehungsstraße im Norden des Hauptorts vorbei. Über die Kreisstraßen KU6 und KU 12 gelangt man aus dem Zentrum zu den Ortsteilen im Süden und im Norden.



Abbildung 62: Impression Hauptstraße Ost
Quelle: Eigene Darstellung

Hauptverkehrsachse in Mainleus ist die Hauptstraße. Deren Verlängerungen münden als Burgkunstadter und Kulmbacher Straße westlich und östlich in die Bundesstraße. Aufgrund der Zählraten der Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2015 ist die Verkehrsbelastung dieser Ortsdurchfahrtsstraße trotz der Umgehungsstraße als hoch einzustufen. Der durchführende Verkehr bringt Belastungen mit sich. In ihrer Dimensionierung – In Teilbereichen bis zu 8 Meter Fahrbahnbreite – weist die Hauptstraße den Charakter einer höher einzustufenden Straße auf. Dies führt oft zu überhöhten Geschwindigkeiten, sodass die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer gefährdet ist.

Die Kulmbacher Straße ist zum größten Teil ohne Verkehrseinschränkungen befahrbar. Das bedeutet, dass erst mit dem Ortseingangsschild vor der Holzstraße die Fahrgeschwindigkeit auf 50 km/h beschränkt wird. Aus Sicherheitsgründen für den Fuß- und Radverkehr sowie für die Bushaltestellen ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung für die gesamte Kulmbacher Straße empfehlenswert.

Die östliche Hauptstraße weist eine großzügige Fahrbahnbreite von ca. 8 Metern auf, die zudem beidseitig von einem Fußweg flankiert wird. Durch Parken am Seitenrand wird die Breite zwar verkleinert, dennoch ist noch ausreichend Platz für sich begegnenden Verkehr, was zu erhöhten Geschwindigkeiten verleitet. Der Straßenbelag ist in einem schlechten Zustand



und benötigt einer Aufwertung. Auf diesem Streckenabschnitt sind keine Querungshilfen oder verkehrsberuhigende Strukturen vorhanden. Die erlaubte Höchstgeschwindigkeit beträgt 50km/h. Insgesamt ist auf eine Verkehrsberuhigung hinzuwirken, um insbesondere am Kindergarten für eine erhöhte Sicherheit zu sorgen.



Abbildung 63: Impression Hauptstraße zentral
 Quelle: Eigene Darstellung

Der Abschnitt der Hauptstraße vom Rathaus zum Konrad-Popp-Platz ist etwas schmaler gestaltet. Der beidseitige Gehweg weist Engstellen auf. Hinzu kommen parkende Autos am Straßenrand, die den Begegnungsverkehr einschränken. Auf diesem Abschnitt befindet sich die einzige Querungshilfe entlang der Hauptstraße in Form einer Lichtsignalanlage für Fußgänger. Entlang der Straße befindet sich der Genossenschaftsplatz, dessen Platzfunktion durch gestalterische Maßnahmen aufzuwerten ist.

Zusammenfassend besteht entlang der gesamten Hauptstraße Handlungsbedarf in Bezug auf Sicherheit und Aufenthaltsqualität.

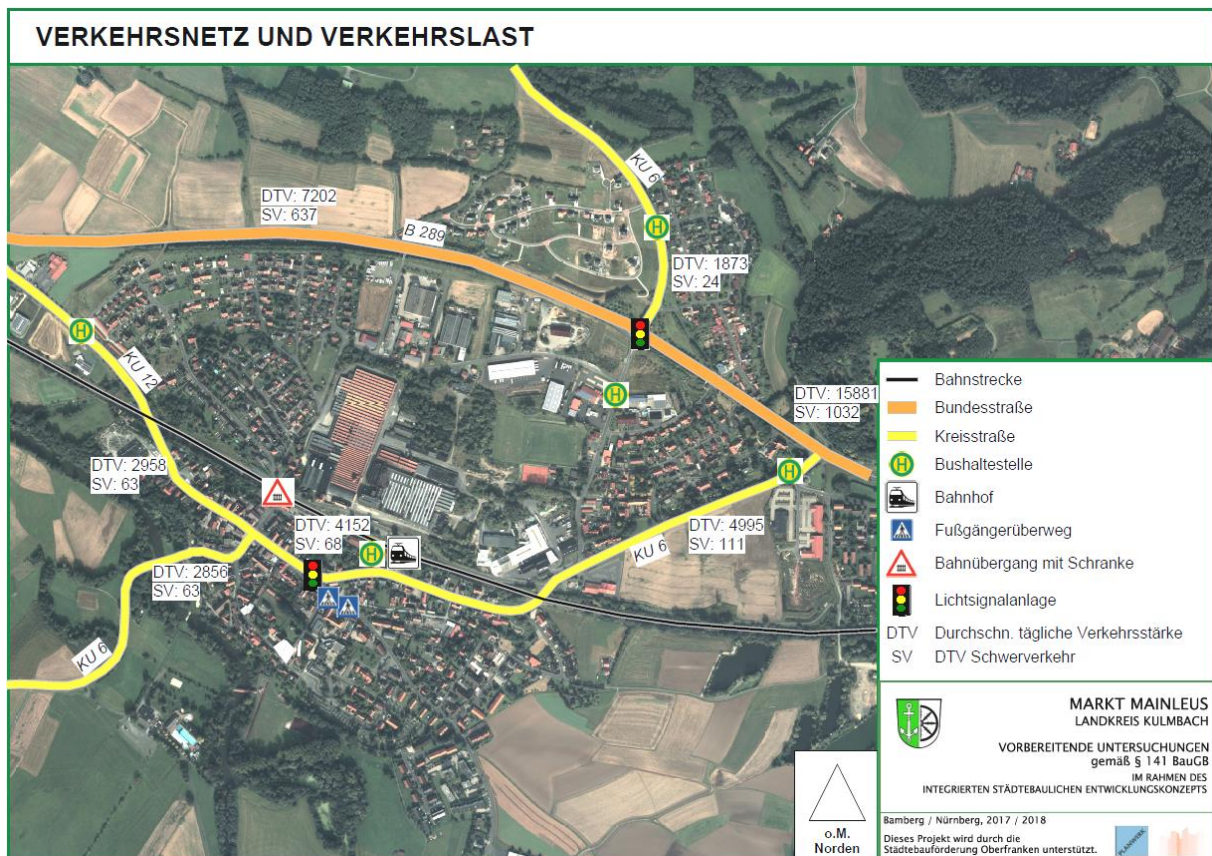


Abbildung 64: Verkehrsnetz und Verkehrslast

Daten: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Im Rahmen des Spinnereiwettbewerbs gilt es ebenso die Spinnereistraße einzubeziehen und entsprechend zu gestalten und aufzuwerten.

Südlich der Hauptstraße weisen im Zentrum die Ortsstraßen Muhlstraße, Braugasse, In der Ecken, Konrad-Popp-Platz, Fritz-Hornschuch-Platz Sanierungs- bzw. Gestaltungsbedarf auf.





Zum Teil kann mit reduziertem Aufwand die Aufenthaltsqualität und die Gewährleistung der notwendigen Funktionen optimiert werden. Einzelne Bereiche, z.B. Genossenschaftsplatz, Teile der Bahnhofstraße und der Konrad-Popp-Platz benötigen umfangreichere Gestaltungsmaßnahmen.

Für die restlichen Orts- und Erschließungsstraßen ist kein nennenswerter Handlungsbedarf festzustellen.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Gravierende Probleme im Bereich des ruhenden Verkehrs sind in Mainleus nicht zu verzeichnen. Dennoch ist die Parkplatzfrage in vielen Teilbereichen der Marktgemeinde auf unterschiedliche Weise präsent.



Abbildung 65: Impression Parken Bahnhofstr.

Quelle: Eigene Darstellung

Beidseitig der Bahnlinie (Bahnhofstraße und Spinnereistraße) befinden sich Flächen, die von parkenden Kfz – vermutlich von Pendlern – genutzt werden. Die großflächigen Bereiche bieten Platz für einige Fahrzeuge, sind jedoch spärlich befestigt und gestaltet. Hier besteht die Notwendigkeit die vorhandenen Flächen optisch und herzurichten und der stellplatzgerecht anzupassen.

Der Straßenrand der Hauptstraße dient vielen Kfz-Fahrern als Kurz- und Langzeitstellplatz. Markierte Parkplätze sind nicht vorhanden. Im östlichen Teil des Straßenzugs ist eine ausreichende Fahrbahnbreite vorhanden, sodass der fließende Verkehr nicht beeinträchtigt wird. In der zentralen Hauptstraße führen parkende Kraftfahrzeuge regelmäßig zu Verkehrsbehinderungen. Auch Fußgänger werden durch Parken auf dem Gehweg behindert. Strategische Überlegungen zur Ausweisung von Stellplätzen an geeigneter Stelle und zum Verhindern von Parken an Engpässen ist eine notwendige Maßnahme. Ebenso gilt es hier Ausweichparkplätze abseits der Hauptstraße in Überlegungen miteinzubeziehen.



Abbildung 66: Impression Parken Konrad-Popp Platz

Quelle: Eigene Darstellung

Aufwertungsmöglichkeiten werden bei den Parkplätzen in der Südstraße und in der Friedhofstraße gesehen.

Die Parkplatzsituation an mehreren zentralen Plätzen ist zu überdenken: Konrad-Popp-Platz, Fritz-Hornschuch-Platz und Genossenschaftsplatz. Hier stellt sich die Frage, inwieweit durch Rücknahme oder Neuordnung von Parkplätzen die gestalterische Aufwertung der Platzsituationen unterstützt werden kann.



5.5.3 Rad- und Fußverkehr

Auf die Verkehrssituation für Fußgänger im Bereich der Hauptstraße wurde bereits hingewiesen. Um diese zu verbessern ist eine Geschwindigkeitsreduzierung des Kfz-Verkehrs, Schaffung von Querungshilfen, die Vermeidung von Bürgersteigparken und die Beseitigung von Engstellen bzw. die Verbreiterung der Gehwege anzustreben.

In den übrigen Straßenzügen sind die notwendigen Gehsteige vorhanden bzw. wegen des geringen Verkehrsaufkommens nicht notwendig.

Ein getrennt von Fahrbahn und Gehweg liegender Radweg ist im Ortskern von Mainleus nicht vorhanden. Ausgewiesene Radtouren verlaufen entweder auf der Straße oder teilen sich mit Fußgängern einen Weg. Bei einer Neugestaltung der Hauptstraße soll der Radverkehr mit berücksichtigt werden, z.B. durch einen markierten Radfahrstreifen.



Abbildung 67: Impression Radweg
Quelle: Eigene Darstellung

Mainleus ist mit mehreren Strecken in das regionale und überregionale Radwegenetz eingebunden. Die „KU 1 – Große Museumstour rund um Kulmbach“ verläuft parallel zur B289 durch Hornschuchhausen. Über die Franzensbader Straße gelangt diese Route auf das Marktgemeindegebiet, überquert die Kulmbacher Straße und führt am Fuß- und Radweg durch Hornschuchhausen an der Kirche vorbei bis sie das Wohnviertel via Brücke über die B289 verlässt und ab da nördlich der B289 bis Schwarzach weiterverläuft. Auf der gleichen Strecke in Mainleus befinden sich ebenso die „KU 8 – Die kleine 3-B-Tour“ sowie die „KU 9 – 5 Täler-Tour am Obermain“. Der überregional bedeutende Main-Radweg führt südlich an Mainleus vorbei. Von Kulmbach kommend kommt der Radweg östlich über den Kirchweg nach Mainleus rein, zweigt nach wenigen Metern noch vor dem Ortskern ab und führt über „In der Nassau“ und Eugen-Ritter-Straße zu den Sportplätzen an den Mainauen. Daraufhin wird der Main überquert und das Hornschuchbad passiert bevor die Route Mainleus in Richtung Willmersreuth verlässt.

Kein Routenverlauf führt über das Zentrum von Mainleus. Dementsprechend sind entlang der Strecke Hinweise auf Mainleuser Angebote, z.B. Gastronomie, Sehenswürdigkeiten, Versorgung, Beherbergung, zu errichten.

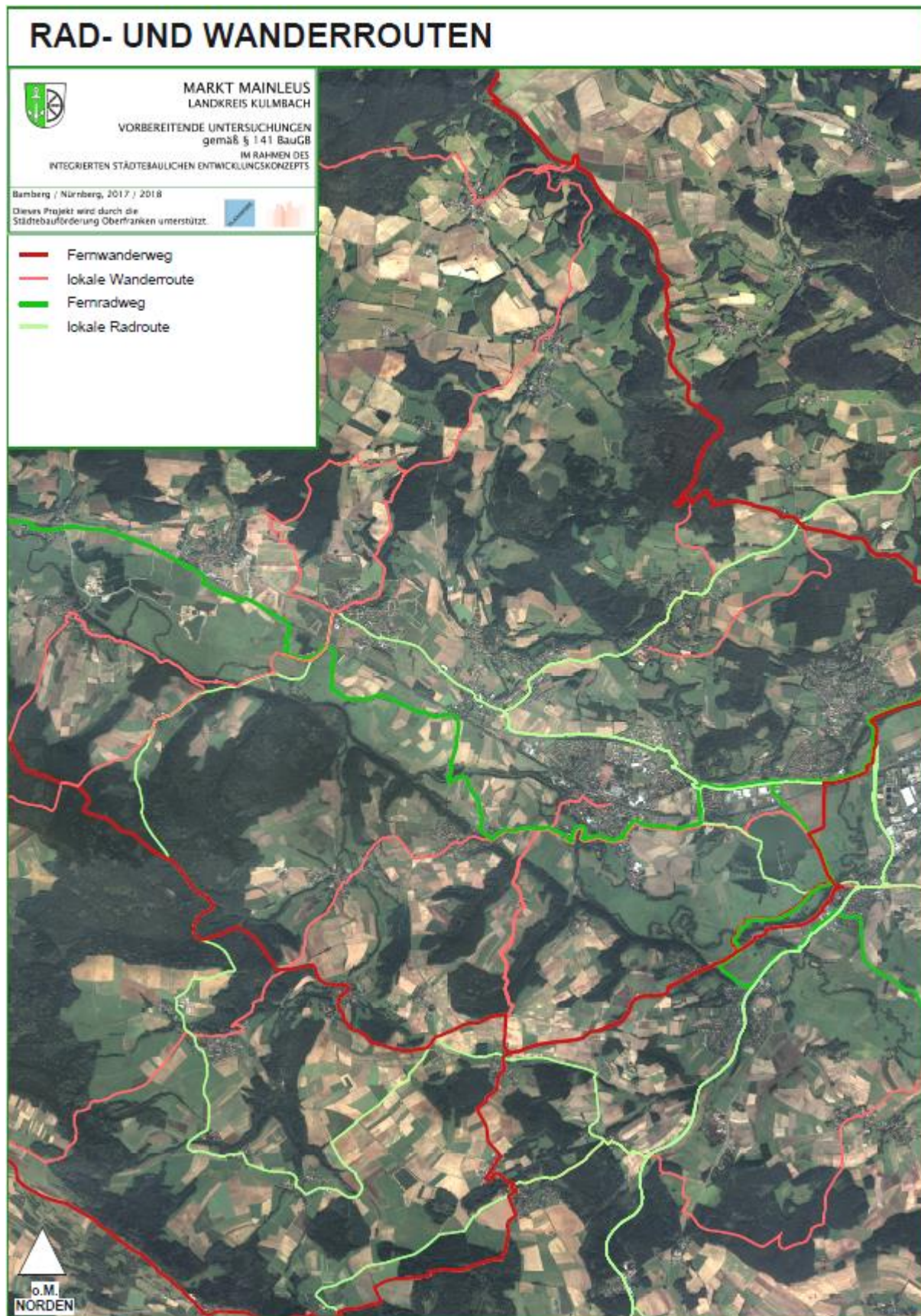


Abbildung 68: Rad- und Wanderwegen
Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung:



5.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Markt Mainleus ist durch die Bahnstrecke Lichtenfels – Hof/Bayreuth an den bundesdeutschen Schienenverkehr angeschlossen. Die Deutsche Bahn und die Agilis verkehren auf dieser Strecke und sorgen dafür, dass im Schnitt 6-mal in der Stunde ein Zug am Bahnhof Mainleus hält.

Im Untersuchungsgebiet liegen die Bushaltestellen Abzweigung Neuseidenhof, Mainleus Getränkehalle und Mainleus Bahnhof. Die Regionalbusse 21 (Kulmbach – Mainleus – Kronach) und 22 (Kulmbach – Weismain) bedienen diese Haltestellen und binden Mainleus an das regionale Busnetz an. Demnach gibt es in der Schulzeit von Montag bis Freitag sieben Verbindungen in Richtung Kronach, von denen vier bis nach Kronach führen. Die erste findet um 5:37 Uhr und die letzte um 17:44 Uhr statt. Nach Weismain sind es in dieser Zeit fünf Verbindungen von 6:05 bis 17:30 Uhr.

In entgegengesetzter Richtung, also nach Kulmbach, bestehen pro Tag 12 Verbindungen. Hinzu kommt der Stadtbus Kulmbach 3, der die Haltestelle Abzweigung Neuseidenhof 11-mal wochentags anfährt. Eine Anbindung nach Kulmbach besteht somit von 7:08 bis 18:43 Uhr. Zu beachten ist, dass einige Zeiten des Regionalbus 22 in Form eines Rufbusses verkehren.

In den Ferien und an Wochenenden sind die Busverbindungen stark reduziert. Die Taktung ist lückenhaft, so verkehrt lediglich der Stadtbus Kulmbach auch am Wochenende.

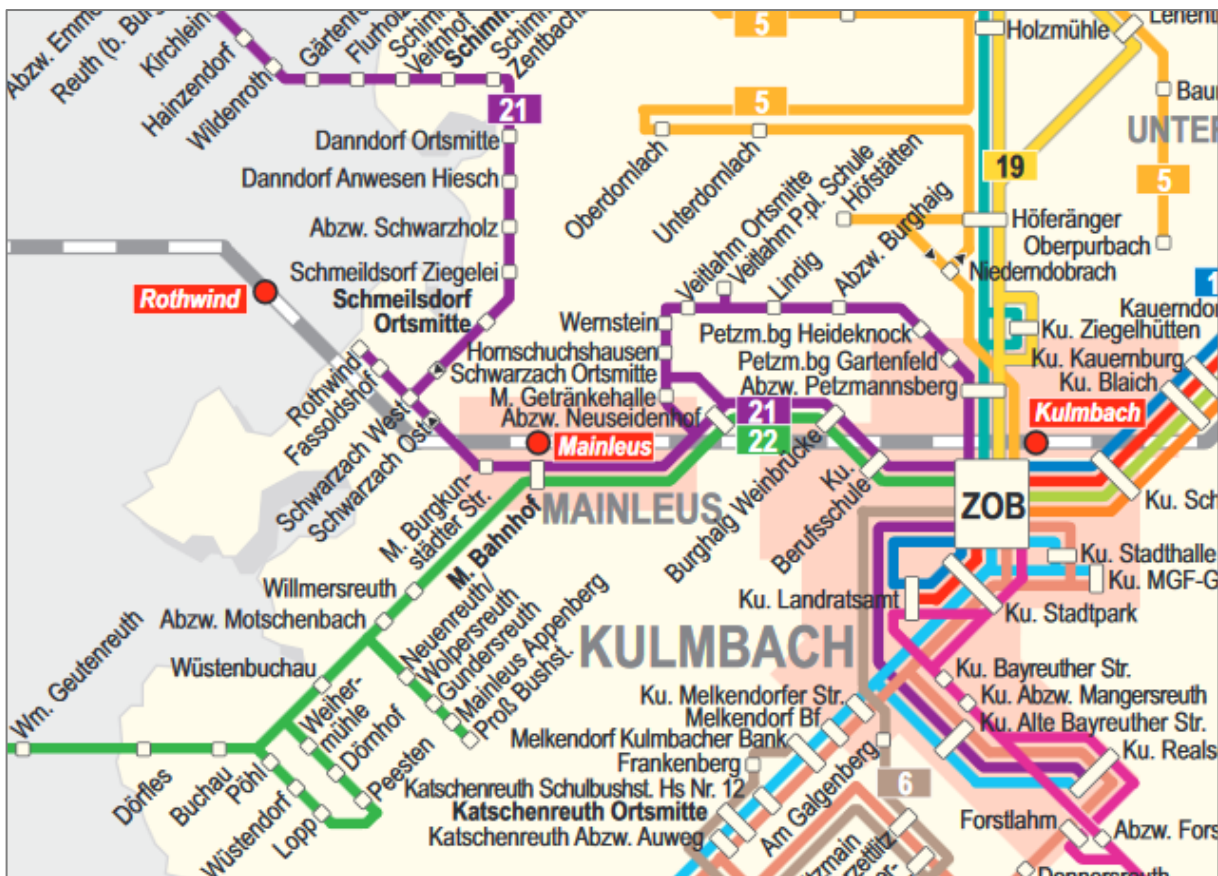


Abbildung 69: Übersichtsplan der ÖPNV-Verbindungen im Landkreis Kulmbach
 Quelle: Landkreis Kulmbach, ÖPNV-Fahrpläne





Als zusätzliches Angebot gibt es Freizeitbusse, die Samstagabend Kulmbach sowie Diskotheken in der Umgebung anfährt. Mit dem Nightliner 2 wird Kulmbach erreicht und mit dem Discoliner 6 Burgkunstadt bzw. Altenkunstadt. Ein weiterer Discoliner 7 fährt über Peesten, Wonsees bis Modschiedel.

Zusammenfassung: Verkehr

- *An einigen Straßen besteht Handlungsbedarf im Bereich Sanierung und Gestaltung. Insbesondere bei der Hauptstraße ist ein durchgängiges Konzept notwendig, welches ebenso das Thema Sicherheit und Verkehrsberuhigung beinhaltet.*
- *Für die Förderung des Radverkehrs bieten sich die vorhandenen Radtouren als Anknüpfungspunkt. Durch Anziehungspunkte im Ortskern und durch Lenkung der Radfahrer kann das Zentrum Mainleus davon profitieren.*
- *Mit dem Bahnhof hat Mainleus einen guten Anschluss an die Region. Ausbaufähig sind die Bus-Anbindungen an die Ortsteile.*

5.6 Natur, Naherholung und Tourismus



Abbildung 70: Impression Mainufer
Quelle: Eigene Darstellung

Die Marktgemeinde entwickelte sich nördlich des Mains. Somit stellt der Fluss eine grüne Grenze dar, die wenig von menschlicher Bebauung beeinträchtigt wurde. Lediglich das Freibad und mehrere Gartenanlagen wurden südlich des Gewässers errichtet, wodurch der Main eine natürliche Grenze zwischen Ort und Natur darstellt. Somit ist der Main heute ein wichtiges Natur- und Naherholungsgebiet, entlang dessen Sport- und Freizeitangebote angesiedelt sind. Weite Teile sind als Biotop gekennzeichnet wovon ein bedeutender Teil als Naturschutzgebiet „Mainaltwasser bei Mainleus“ ausgewiesen ist. Ein Großteil des Mains ist nicht zugänglich gemacht. Einzige Zugänge zum Fluss befinden sich am Freibad, bei dem eine Brücke zum gegenüberliegenden Sportgelände führt, sowie an der Willmersreuther Straße von der ein Spazierweg entlang des Mains in Richtung Westen führt.

Mit dem Main wurde die Flößerei ein bedeutender Teil der Mainleuser Geschichte. Die Zeit der wirtschaftlichen Nutzung mit Mühlen und Flößerei ist vorbei und wurde durch eine touristische Nutzung ersetzt. An der Brücke der Willmersreuther Straße wird der vergangenen Flößerei mit einem Gedenkstein erinnert. Zugleich befindet sich hier ebenso eine mit Schildern ausgewiesene Einstiegsstelle für Kanufahrer. Weiter wird auf die Freizeitfunktion dieser Stelle nicht eingegangen. Um der Flößerei und dem Freizeitpotenzial an dieser Stelle gerecht zu werden, wird empfohlen, das Areal gestalterisch aufzuwerten und ergänzende Angebote zu schaffen, z.B. Picknickfläche, Informationstafeln.

Die relativ lose Bebauung mit vielen Gärten sorgt im gesamten Untersuchungsgebiet für eine grüne Stimmung. Eine durchgängige Begrünung im öffentlichen Raum, z.B. entlang Straßenzüge, ist nicht vorhanden. Vielmehr sind es einzelne öffentliche Plätze, die begrünt sind. Die Bereiche am Main sind die bedeutendsten Grünflächen.



In Hornschuchshausen befindet sich vor der Spinnstube eine große quadratische Grünfläche mit Baumbewuchs und Spielplatz. Großer Baumbewuchs schirmt das Wohngebiet von der Kulmbacher Straße ab. Die Kirche sowie die Spinnstube sind umgeben von großem Baumbestand.

Auf dem Spinnereigelände befinden sich Grünflächen, die nicht der Öffentlichkeit zugänglich sind. Die Bahnstrecke wird in Teilbereichen von Bewuchs begleitet. Gegenüber dem Bahnhofsgebäude befinden sich bedeutende großkronige Bäume.

Im Ortskern südlich der Bahnlinie gibt es nur auf wenige öffentliche Flächen bewachsen. Insbesondere bei der Hauptstraße besteht die Möglichkeit durch straßenbegleitende Bäume für eine positivere Atmosphäre zu sorgen. Gleiches gilt für den Konrad-Popp-Platz und den Fritz-Hornschuch-Platz, bei denen zusätzliche Bepflanzung für eine gesteigerte Attraktivität sorgen kann. Zwischen der Hauptstraße und in der Ecken befindet sich eine Reihe großgewachsener Bäume, die eine gestalterische Bedeutung für die rückwärtige Bebauung darstellt. An der Südstraße befindet sich eine kleine Parkfläche mit einzelnen Bäumen und einem Fußweg. Mit der Errichtung von klar definierten Aufenthaltsbereichen kann diese Fläche stärker der Öffentlichkeit bewusst gemacht werden.

Weitere nennenswerte öffentliche Grün- und Freiflächen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die umgebende Natur gleicht dieses Defizit aus. Ebenso besteht bei der Neugestaltung des Spinnereigeländes die Möglichkeit für attraktive öffentlichen Grünflächen zu sorgen.

Laut Angaben der offiziellen Statistik sind im Marktgemeindegebiet Mainleus 4 Übernachtungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten registriert; Campingplätze nicht mit einberechnet. Diese bieten zusammen 85 Betten zur Übernachtung an.

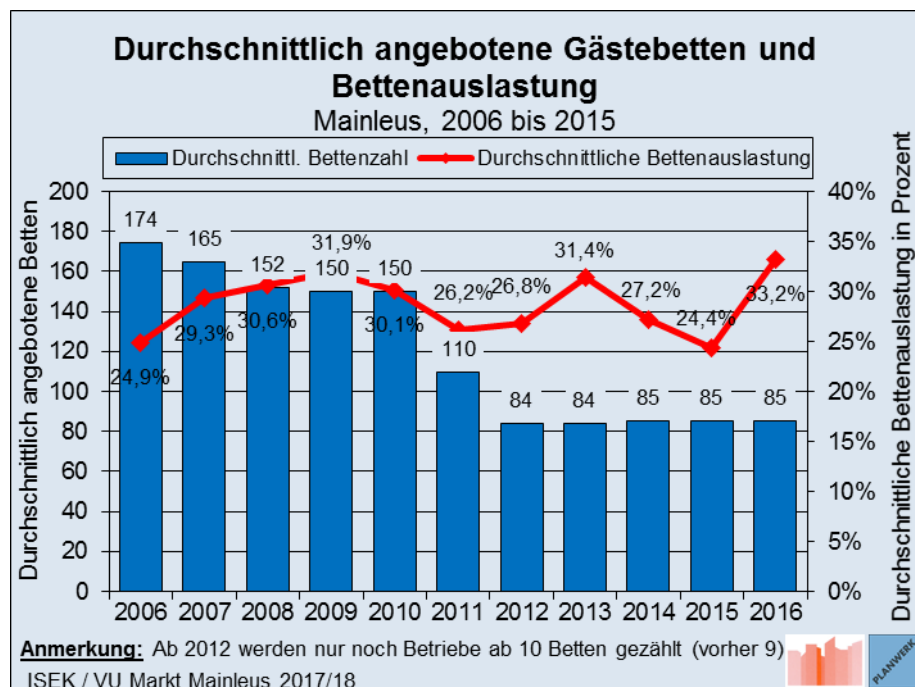


Abbildung 71: Durchschnittlich Angebotene Gästebetten und Bettenauslastung
 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung





Im Jahr 2016 wurden 4.892 Gäste beherbergt mit 9.983 Übernachtungen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,0 Tagen. Aus den genannten Daten ergibt sich eine Auslastung der Betriebe von 33,2%. Dieser Auslastungsgrad ist vergleichbar mit den regionalen Werten der Nachbarstadt Kulmbach (34,1%), des Landkreises (32,5%) und des Regierungsbezirks (37,8%). Die Zahlen von Gesamtbayern sind mit 43,5% deutlich höher. Die Zahlen aus 2016 sind mit Vorsicht zu genießen, denn in den vergangenen 10 Jahren gab es bereits geringere Übernachtungswerte. Geringere Zahlen aus der Vergangenheit können für eine Kommune der Struktur von Mainleus durchaus normal bezeichnet werden, da Erfahrungswerte aus Vergleichskommunen häufig Werte zwischen 15% und 25% Auslastung aufweisen.

In den vergangenen Jahren haben sich im Gastgewerbe Änderungen ergeben. Im Allgemeinen ist die Anzahl der angebotenen Betten zurückgegangen. Dies kann zum Teil auch auf einer geänderten Datenerfassung des Bayerischen Landesamtes für Statistik zurückgeführt werden. Seit 2012 werden nur noch Beherbergungsbetriebe ab einer Bettenanzahl von 10 gezählt. Da davor ab 9 gezählt wurde, fallen somit Betriebe aus der Statistik raus. Der Rückgang der angebotenen Gästebetten in 2011 ist auf die vorübergehende Schließung einer Herberge wegen Sanierung zurückzuführen. Die Auslastung der Betriebe unterlag einigen Schwankungen, befindet sich 2016 wiederholt auf einem erhöhten Stand.



Abbildung 72: Impression Radweg
 Quelle: Eigene Darstellung

Mainleus bietet für die Naherholung und Freizeitgestaltung ein breites Angebot. Insbesondere das Umland bietet mit seiner Natur und seinen Sehenswürdigkeiten viele Attraktionen. Verknüpfungen zum Umland bieten die Rad- und Wanderrouten. Wie bereits im Kapitel 5.5.3 beschrieben, gehen mehrere Radrouten an Mainleus vorbei, führen jedoch nicht ins Zentrum. Mainleus kann durch die Schaffung einer Anbindung der Radwege ins Zentrum bzw. durch die Führung von Radfahrern ins Zentrum an den positiven Effekten des Radtourismus teilhaben. Zahlreiche lokale Wanderrouten und auch Fernwanderwege befinden sich auf Mainleuser Gebiet.

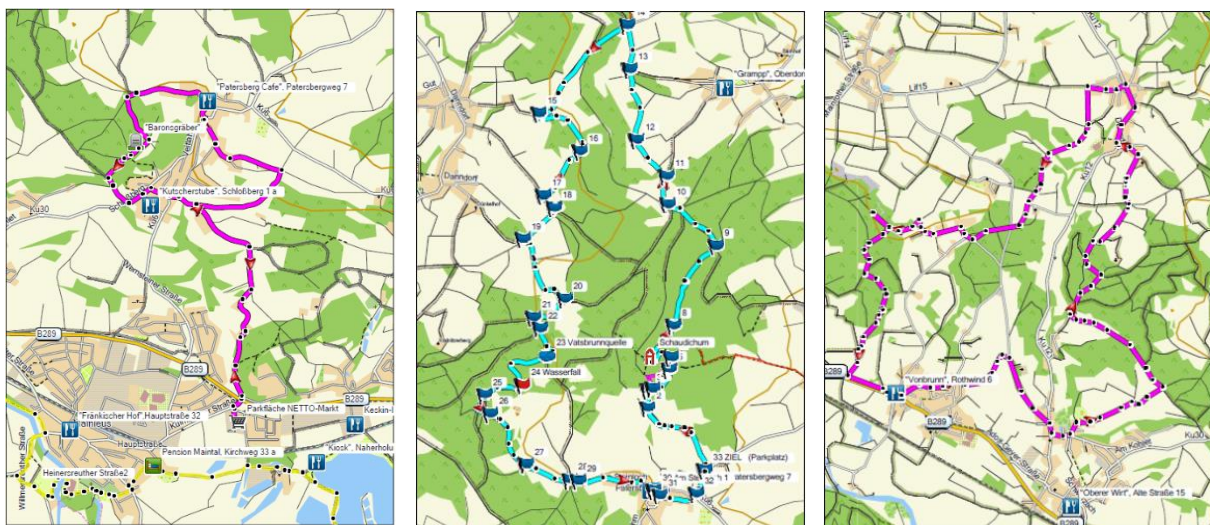


Abbildung 73: Auszug Rundwanderwege um Mainleus
 Quelle: Markt Mainleus





Der Auen-Weg führt dabei am südlichen Ortsrand vorbei, während der Buchauer Weg vom Bahnhof aus startet. Die Fernwanderwege Mainwanderweg und Frankenweg sind dagegen schon etwas weiter südlich des Hauptort Mainleus. Auch hier kann eine entsprechende Lenkung der Wanderer in den Hauptort positiv wirken.

Ein erster Schritt zur Verbesserung des Wanderangebots hat Mainleus bereits gemacht. Es wurde ein Katalog erstellt, in dem acht Rundwanderwege rund um Mainleus verzeichnet sind. Neben dem Verlauf der Route wurde auf den Wanderkarten ebenso Sehenswürdigkeiten, gastronomische Betriebe und Übernachtungsmöglichkeiten markiert.

Diese Wanderrouten mit entsprechender Beschilderung und Werbematerial umzusetzen, ist ein wichtiger Schritt für den Ausbau des örtlichen Freizeitangebots.

Im Mainleus gibt es diverse Freizeitangebote: Sportanlagen, Spiel- und Bolzplätze, Skateranlage. Ein Bolzplatz musste kürzlich einem neuen Seniorenheim weichen. Ein Ersatzangebot auf dem Spinnereigelände ist erstrebenswert.



Abbildung 74: Impression Wohnmobilstellplatz

Quelle: Eigene Darstellung

Unter den örtlichen Freizeiteinrichtungen ist das Fritz-Hornschuch-Bad hervorzuheben. Dieses Freibad ist zu der Zeit entstanden, als die Spinnerei bedeutender Arbeitgeber in Mainleus war und seitdem ein beliebtes Freibad nicht nur für Mainleuser Bürger. Es verfügt über solarbeheizte Becken Spielbereiche für Kinder und Jugendliche, Liegewiese, Kiosk, Dusch- und Ankleideräume und vieles mehr. Das Freibad ist ebenso Anlaufstelle für Wohnmobilisten, die hier entsprechend versorgt werden. Der Wohnmobilstellplatz wurde erst kürzlich wenige Meter entfernt errichtet.

Übernachtungsmöglichkeiten werden in Mainleus kaum angeboten. Im Kirchweg befindet sich die Pension Maintal, die besonders Radfahrer als Zielgruppe hat. Ebenso kann im „Fränkischen Hof“ übernachtet werden, sowie in einer Ferienwohnung in Hornschuchhausen. Weitere Übernachtungsangebote werden derzeit nicht im untersuchungsgebiet angeboten.

Im Bereich der gastronomischen Versorgung gibt es in Reichenbach ebenfalls nur ein geringes Angebot. Der Gasthof „Schwarzer Adler“ am Konrad-Popp-Platz ist seit geraumer Zeit nicht bewirtschaftet und leer stehend. Quer gegenüber befindet sich die einzige im Ortskern verbliebene Gastwirtschaft „Fränkischer Hof“. Zusätzlich befindet sich im Bahnhofsgebäude eine Pizzeria.

Genauso wie bei den spärlichen Übernachtungsmöglichkeiten ist auch ein Mangel an Versorgung (z.B. Café, Bar, Eisdiele, etc.) aufzuweisen. Engagierte und interessierte Betreiber sind zu suchen, um diese fehlende Angebote in Mainleus wieder zu beleben und somit nicht nur für Bewohner sondern auch für Touristen interessant und attraktiv zu machen.

Zusammenfassung: Natur, Naherholung und Tourismus

- Die Landschaft um Mainleus und der Main bieten Potenzial für Naherholung und Tourismus. Durch die Erweiterung der touristischen Infrastruktur kann das Angebot sowohl für Bürger als auch für Gäste verbessert werden.



5.7 Einzelhandel, Nahversorgung und Gewerbe

5.7.1 Einzelhandel

Die Nahversorgungssituation in Mainleus hat zwei Seiten. Zum einen befinden sich an den Ortseingängen mehrere Supermärkte, die zwar ein gutes Angebot bieten, jedoch fußläufig schwer zu erreichen sind. Zum anderen fehlen im Ortszentrum Versorgungseinrichtungen. Lediglich eine Bäckerei ist im Zentrum vorhanden. Eine weitere Bäckerei sowie Getränkemarkt befinden sich im Gewerbegebiet. Eine Metzgerei fehlt. Weitere Einrichtungen zur Daseinsvorsorge sind im Ortszentrum vorhanden, z.B. Arzt, Apotheke, Bank, Friseur, Physiotherapie, Apotheke. Weiterer Einzelhandel ist kaum vertreten.

Analyse zum Einzelhandelsbedarf

Eine Grobschätzung des Mainleuser Einzelhandels ergibt eine Verkaufsfläche für Lebensmittel von ca. 4.600m². Demgegenüber steht eine geschätzte Kaufkraft im Lebensmittelbereich Mainleuser Bürger von ca. 14,9 Mio. Euro. Rechnet man dies auf eine nachgefragte Verkaufsfläche um, so ergibt sich bei einer angenommenen Umsatz von 4.000€/m² eine Nachfrage nach ca. 3.750m². Da diese Nachfrage kleiner als die vorhandene ist, wird kein Bedarf für einen weiteren Nahversorger gesehen. Bezüglich einer Entwicklung des Spinnereigeländes wird dieses nur als Nahversorgerstandort eingestuft, wenn ein bestehender verlegt wird. Für Einzelhandel im Nicht-Lebensmittelbereich ist aus erster Sicht Potenzial vorhanden. Dieser Wunsch zeigt sich auch in der Eigentümerbefragung. Allgemein liegt die Annahme zugrunde, dass der Kaufkraftzufluss nach Mainleus den Kaufkraftabfluss nicht übersteigen wird. Grund der Annahme ist der hohe Auspendleranteil, die Nähe zu benachbarten Einkaufsmöglichkeiten und die Ortsgröße. Zur genaueren Klärung des Einzelhandelsbedarfs sind weitere Untersuchungen notwendig, z.B. ein Einzelhandelskonzept.

5.7.2 Gewerbe und Handwerk

Im Untersuchungsgebiet befindet sich das Industriegebiet Mainleus Nord, das direkt an das ehemalige Spinnereigelände anschließt. In diesem befinden sich größere Unternehmen aus dem Bereich Handwerk und produzierendes Gewerbe. Weitere kleine und mittelständige handwerkliche Betriebe aus dem Bau-, Kfz- und Elektro-Bereich sind im Ortszentrum ansässig. Hinsichtlich der Beschäftigungsstruktur nach Wirtschaftsbereichen dominiert der Sektor Produzierendes Gewerbe mit ca. 46% aller Beschäftigten. Mit der ehem. Spinnerei hat der Sektor einen historisch gewachsenen hohen Stellenwert.



Flächenbedarf Gewerbe

Eine Grobberechnung des Gewerbebaulandbedarfs ergibt einen Bedarf von ca. 5,0ha. Der Berechnung wird ein Harmonisierungsziel zugrunde gelegt, bei dem das Verhältnis Einwohner zu Arbeitsplätzen 3:1 beträgt. Bei angestrebten +500 Arbeitsplätzen zur Erreichung dieses Ziels bis 2034 wird ein Flächenbedarf von 5,0 ha kalkuliert, wenn auf einen Hektar Gewerbefläche etwa 100 Arbeitsplätze entstehen. Zur Deckung des Bedarfs kann auf mehrere Flächen zurückgegriffen werden: einzelne Leerstände, Industriegebiet Nord und Spinnereigelände.

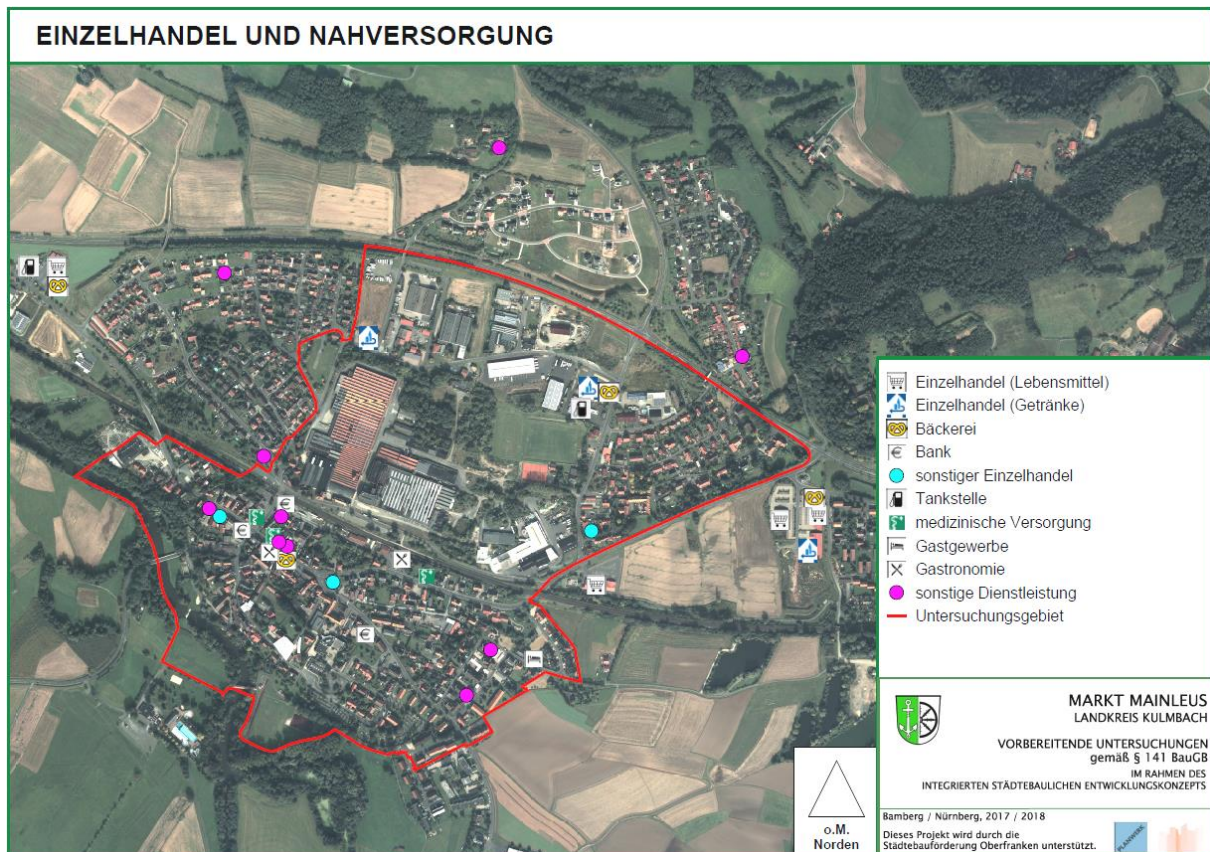


Abbildung 75: Einzelhandel und Nahversorgung
 Daten: Markt Mainleus

Zusammenfassung: Einzelhandel, Nahversorgung und Gewerbe

- Die Einzelhandelsbetriebe an den Ortseingängen bieten eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung, jedoch fehlen im Zentrum fußläufige Nahversorgungsmöglichkeiten.



5.8 Soziales, Kultur und Bildung

Direkt im Untersuchungsgebiet liegen die Grund- und Mittelschule mit Schulturnhalle und Sportgelände. Daran angedockt ist die Jugendverkehrsschule. Zwei Kindergärten werden von der katholischen und der evangelischen Gemeinde betrieben, in denen ebenso die Betreuung von Kleinkindern in einer Kinderkrippe sowie die Nachmittagsbetreuung im Kinderhort angeboten werden.



Abbildung 76 Impression MGH
Quelle: Eigene Darstellung

Mit einer Diakoniestation und einem Mehrgenerationenhaus sind Einrichtungen im Bereich der Alten- und Seniorenpflege vorhanden. Ein Behindertenwohnheim bietet Wohnangebot für bedürftige Personen. Weitere Einrichtungen befinden sich in den Ortsteilen. Erst kürzlich wurde im Untersuchungsgebiet mit dem Mainleuser Stift ein Senioren- und Pflegeheim mit ca. 60 Plätzen von der Diakonie errichtet. In Hornschuchhausen befindet sich die katholische Kirche „St. Antonius“ mit Pfarramt und in der Friedhofstraße die evangelische Christuskirche mit Pfarramt und Gemeindehaus.

Spezifische Jugendräume sind in Mainleus nicht vorhanden. Das Quartierskonzept Spinnstube hat unter Beteiligung von Jugendlichen Vorschläge erarbeitet und diskutiert, die einen Jugendtreff sowie weitere Angebote und Einrichtungen für Jugendliche beinhalten. Die Umsetzung des Konzepts wird eine erhebliche Verbesserung der Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten für junge Mainleuser bringen.

Eine zentrale Veranstaltungshalle gibt es nicht. Events finden stattdessen z.B. in örtlichen Turnhallen, in der Schule oder in Gaststätten statt.

Zusammenfassung: Soziales, Kultur und Bildung

- *Mainleus bietet eine Anzahl an Sozial- und Bildungseinrichtungen. Ausbaufähig sind die Bereiche Jugendangebote und Orte, an denen sich Bürger treffen sowie Veranstaltungen austragen können.*



6 SANIERUNGZIELE

Grundsätzlich lässt sich für den Markt Mainleus formulieren, dass die Leitlinien der zukünftigen Entwicklung wesentlich daran orientiert sein müssen, langfristig ein Attraktives Mainleus zu schaffen. Weiterhin sollen damit die Auswirkungen des demographischen und ökonomischen Wandels abzumildern und so zu gestalten, dass eine Entwicklung erreicht wird, die es für Menschen aller Gesellschafts- und Altersgruppen möglich macht, Mainleus als Wohn-, Lebens-, und Arbeitsort weiterhin attraktiv zu finden.

Folgende Sanierungsziele mit einem verknüpften Wirkungsgefüge lassen sich aus der Bestands- und Situationsanalyse heraus entwickeln.

Da der Markt Mainleus keinen wirklichen Mittelpunkt im Sinne eines "Marktplatzes" aufweist, gilt es die für das Ortsbild **wichtigen Kerne** (von der Flößergemeinde zur industriellen Nutzung) über **attraktive Achsen** zu verbinden bzw. in Wert zu setzen. Eine zentrale Rolle spielen dabei neben dem Spinnereigebäude die vorhandenen kleinen Platzbereiche, die als **Platzsituationen** in ihrer Aufenthaltsqualität verbessert werden sollen.



Abbildung 77: Achsen und Verbindungen

Quelle: Eigene Darstellung aus der Themenwerkstatt I



Wichtige Wegebeziehungen und Achsen sind:

- Spinnerei – Bahnofsunterführung – Bahnhof – Kirchweg – Rathaus – Genossenschaftsplatz
- Hornschuchshausen – Spinnerei – Altenheim
- Rote Kelter – Kelter Weg – Spinnerei – Konrad-Popp-Platz – Gasse zur Mühlstraße – Willmersreuther Str. - Mainufer
- Rathaus – Schule – Main – Freibad
- Hornschuchshausen – Brücke Siedlerstraße
- Konrad-Popp-Platz – entlang Bahn – Kreisstraße – EDEKA

Zur Stärkung des **Ortskerns** ist es erforderlich und sinnvoll, gestalterische und funktionale Schwächen auch im weiteren Umfeld zu beheben. Dies gilt für die mehrere historische Straßengebiete sowie die **Achse der Hauptstraße**. Nicht nur die teilweise mangelnde Verkehrssicherheit, sondern auch die unzureichende Aufenthaltsqualität gilt es insgesamt zu verbessern.

Nutzungen für die zentrale innerörtliche Brachfläche des Spinnereigeländes – mit besonderer Berücksichtigung des prognostizierten Bedarfs an Wohnbauflächen - entwickeln und damit die Attraktivität der Kommune deutlich stärken ("Das moderne Mainleus"). Dazu war die Auslobung eines **städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs** erforderlich, dessen Ergebnisse in das ISEK Eingang gefunden haben.

Neben der Ausweisung **neuer Wohnbauflächen** auf dem Spinnereigelände muss ein aktiver Umgang mit leerstehenden Gebäuden und unbebauten Grundstücken entstehen. Vor dem Hintergrund einer **Stärkung der Ortsmitte** und der künftigen Siedlungsentwicklung ist eine **innerörtliche Nachverdichtung** anzustreben und Leerstände sollten revitalisiert werden.

Die vorhandenen **historischen Siedlungsstrukturen und ortsbildtypischen Gebäude** sind zu erhalten und zu pflegen, damit Mainleus weiterhin als attraktive Wohngemeinde wirken und somit neue Anziehungspunkte schaffen kann. Ein Fassadenprogramm soll aufgelegt werden und die Bürger dabei unterstützen, sowohl in gestalterischer als auch in finanzieller Hinsicht die Sanierungsmaßnahmen zu begleiten.

Ergänzend soll das **historisch bedeutendes Gebäude Spinnstube** baulich aufgewertet und einem sozialen/kulturellen Nutzen sowie einer Wohnfunktion zugeführt werden.

Auch die bestehenden **Grün- und Freiflächen** sind gestalterisch aufzuwerten, Randbereiche und Brachflächen behutsam zu erhalten und auszubauen. Der neu zu entwickelnden Bereich der **Spinnereibrache** kann umfangreich durchgrünt werden und entsiegelt werden. In diesem Zusammenhang ist es auch ein Ziel, in Teilen die **Uferbereiche des Mains** besser erlebbar zu machen.

Mainleus bietet durch seine umgebende Natur ein großes Potenzial für den Bereich **Naherholung**, das weiter ausgebaut und entwickelt werden soll. Das vorhandene Potenzial basiert auf dem überaus attraktiven Naturraum des Mains mit seinen Wander- und Radwegen und Nordic-Walking-Strecken und



auch dem Hornschuchbad. Durch eine konzentrierte Aufwertung, Ausbau und Weiterentwicklung kann dieser Bereich noch effektiver in Wert gesetzt werden. Dabei kann es für Mainleus ein Ziel sein, der Umgang mit ihrer **vielschichtigen Geschichte** als Alleinstellungsmerkmal und Identitätsfaktor zu entwickeln.

Im Bereich Versorgung verzeichnet Mainleus im Ortskern nur geringe Bestände. Daher muss es ein Ziel sein, die vorhandene **Versorgungsinfrastruktur** dringend zu erhalten, zu unterstützen und in Hinblick auf den Ortskern neu zu entwickeln.

Die aufgebauten Strukturen der Beteiligung sind durch das bereits installierte Quartiersmanagement weiter zu pflegen, um zu gewährleisten, dass aus dem Entwicklungsprozess in Mainleus ein **breit getragener Beteiligungsprozess aller gesellschaftlichen Gruppen** wird.



7 HANDLUNGSFELD UND PROJEKTIDEEN

Die Entwicklungsschwerpunkte und Projektvorschläge sind inhaltlich zwischen allen Akteuren abgestimmt. Die Prioritäten sind vom Marktgemeinderat und den Fachplanern in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken gesetzt worden. Im nachfolgenden Plan sind die einzelnen – verortbaren - Projektideen zu den verschiedenen Handlungsfeldern kenntlich gemacht.

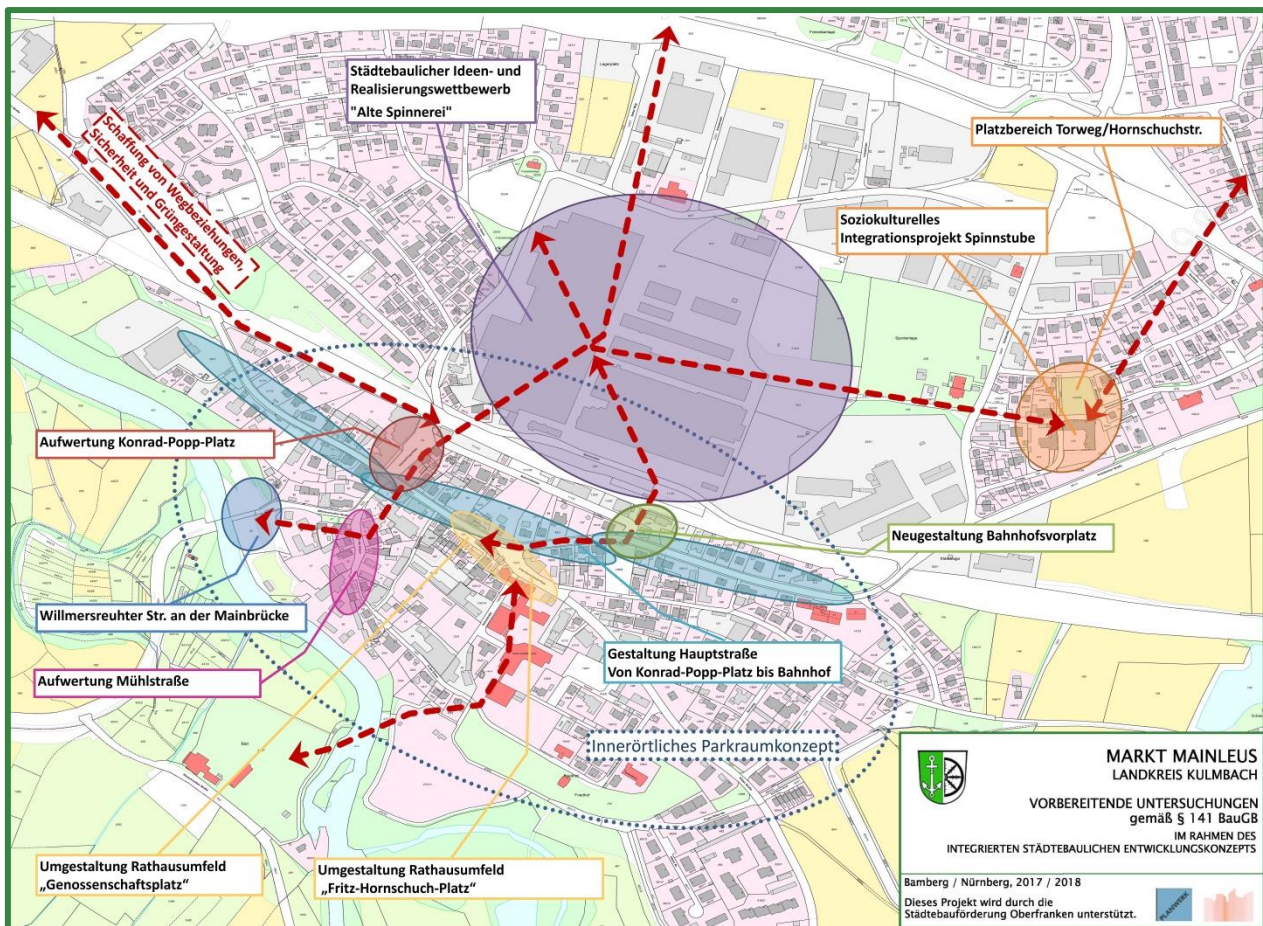


Abbildung 78: Maßnahmenplan
 Quelle: Eigene Darstellung

Die vorgeschlagenen und zunächst in ihrer Gesamtheit dargestellten Maßnahmen können nur über einen Zeitraum von mehreren Jahren und in Abhängigkeit von der kommunalen Finanzkraft realisiert werden. Dies impliziert, dass sicher nicht alle Maßnahmen in den nächsten 5-10 Jahren verwirklicht werden.

Auf den Einsatz bzw. die Anwendung eines "Kommunalen Förderprogramms" für private Anwesen wird explizit hingewiesen, da die erforderlichen Gebäudesanierungen zusammen mit den gestalterischen Verbesserungen zur Stärkung des Ortskerns und damit auch des gesamten Marktes beitragen. Förderrichtlinien und Fördersätze für ein " Fassadenprogramm " sind entsprechend auszuarbeiten.

Für alle geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind die (boden-)denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen, da





davon auszugehen ist, dass bei Bodeneingriffen mit historischen Strukturen zu rechnen ist, welche es zu erhalten gilt bzw. die eine fachgerechte Dokumentation bedingen. Wie den Planunterlagen entnommen werden kann, liegt östlich des Rathauses ein Bodendenkmal.

Die nachfolgende Aufzählung der Handlungsfelder mit ihren Projektideen folgt in ihrer Reihenfolge der fachlichen Empfehlung der beauftragten Planungsbüros und bildet die Diskussion im Gemeinderat und mit den Bürgern ab. Daraus abgeleitet wurden drei Prioritätsstufen gebildet:

- Höchste Priorität
- Hohe Priorität
- Mittlere Priorität

In diesem Zusammenhang werden der durchgeführte städtebauliche Ideen- und Realisierungswettbewerb "Alte Spinnerei" und das bereits erstellte "Quartierskonzept Hornschuchshausen – Soziokulturelles Integrationsprojekt Spinnstube" als sogenannte Signalprojekte kategorisiert. Die Umsetzung der angeführten Planungen wurde bereits begonnen bzw. sollten schnellstmöglich im kommenden Jahr begonnen werden, damit die Städtebauförderung so schnell und sichtbar Tatkraft entfalten kann.

Die nachfolgende Priorisierung der Maßnahmen basiert auf der Bewertung zweier Workshops in denen die vorgeschlagenen Maßnahmen diskutiert und detailliert wurden. Zum einen vom Marktgemeinderat im Rahmen eines Workshops sowie von den Bürgern in der Themenwerkstatt II. Zusammenfassend lässt sich festhalten dass die Bewertung beider Runden weitestgehend Übereinstimmung bei der Wichtigkeit der Projekte gezeigt hat.



7.1 Signalprojekte

7.1.1 Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb "Alte Spinnerei"

Die im Rahmen des ISEK ermittelten Entwicklungsziele für das Spinnereigelände sowie die erstellte Bedarfsberechnung bzw. Bedarfsabschätzung für Wohnen und Gewerbe wurde als Basis für die Wettbewerbsauslobung verwendet.

Als Ergebnis des ISEK wurden folgende Vorgaben und Ziele festgehalten:

- Ungefähre Flächenvorgaben für die Nutzungsarten:
 - ca. 25 % der Fläche für zeitgemäße und bisher in Mainleus nicht angebotene Wohnnutzung (aber möglichst keine freistehenden Einfamilienhäuser),
 - ca. 40 % der Baufläche für gewerbliche Nutzungen,
 - ca. 15 % der Fläche für Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Soziales und Sport sowie
 - ca. 20 % der Fläche für öffentliche Grünflächen
- Flächensaldierung Nahversorger hat ergeben, dass die Ansiedlung eines Nahversorgers höchstwahrscheinlich nur auf Basis einer Verlagerung erfolgen würde
- Schaffung attraktiver Verbindungsachsen mit Grün- und Freizeitnutzung mit der Zielsetzung sich für die so genannte "kleine bayerische Landesgartenschau" – Natur in der Stadt – zu bewerben
- Vorhalten von musealen und kulturellen Angeboten auch zur Mainleuser Geschichte
- Gewährleistung einer nachhaltigen und zeitgemäßen energetischen Versorgung
- Ermöglichung von Zwischennutzungen unter Berücksichtigung der Zeitperspektive bis zur kompletten Auslastung des Plangebietes



Abbildung 79: Siegerentwurf Wettbewerb Alte Spinnerei

Quelle: DNR Daab Nordheim Reutler PartGmbH, Architekten, Stadt- und Umweltplaner



Als **Ergebnisse** des in 2017 ausgelobten nichtoffenen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb kann entsprechend der Preisgerichtssitzung am 21.03.2018 Folgendes aufgeführt werden (alle Zitate aus dem Protokoll der o. a. Preisgerichtssitzung).

Die Entscheidung für den 1. Preis erfolgt einstimmig und fällt auf DNR Daab Nordheim Reutler PartGmbH aus Leipzig in Gemeinschaft mit Alkewitz Landschaftsarchitekten aus Erfurt.

"Die Autoren lassen sich vom Takt der alten Hallen inspirieren und nutzen diese intensiv zur Unterbringung der angestrebten Nutzungen. Geschickt werden die großen Fabrikhallen an den richtigen Stellen aufgeschnitten und neue Wege / Erschließungsräume in das Gebiet eingefügt bzw. bestärkt, um sukzessive Entwicklungen zu ermöglichen. Dabei werden für Wohnen und Gewerbe getrennte und damit gegenseitig sich nicht störende Erschließungen angelegt. Diese Herangehensweise offeriert Mainleus verschiedene, eindeutig zuzordnende Entwicklungsfelder. Lärmkonflikte werden durch die Einhaltung der notwendigen Abstände konsequent vermieden.

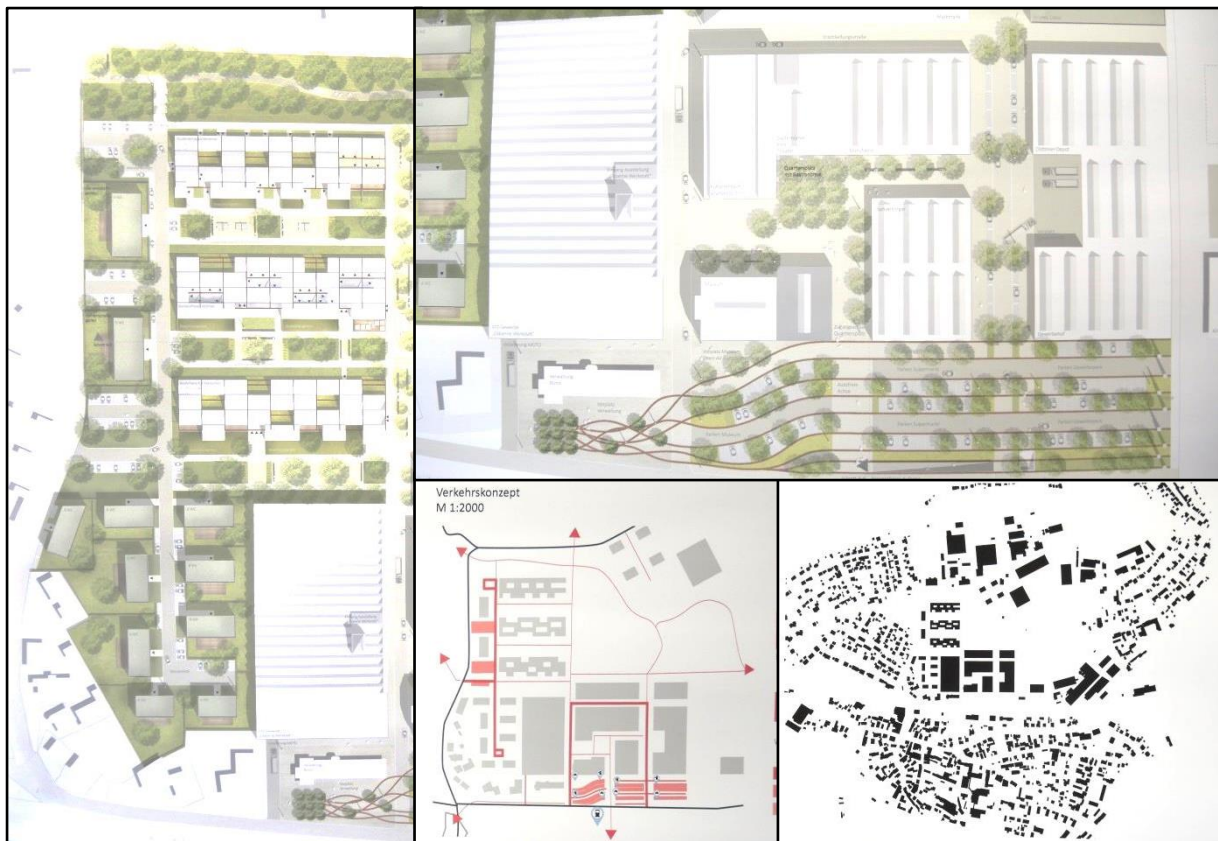


Abbildung 80: Impressionen Siegerentwurf Wettbewerb Alte Spinnerei Ausstellung

Quelle: Bilder:Eigene Darstellung; Inhalt: DNR Daab Nordheim Reutler PartGmbH, Architekten, Stadt- und Umweltplaner

"Auftakt ins Gebiet schafft ein quer angelegter Platz im Süden. Dieser ist markant und robust genug, um notwendige Stellplätze aufzunehmen und bildet gleichzeitig ein angemessenes Vorfeld. Logisch werden im Süden der Gesamtanlage die wertvollsten Bauten der Fabrik für gemeinschaftliche – öffentliche bzw. gewerbliche Nutzungen angeboten Spannendstes Moment der Arbeit ist der



Umgang mit dem Bestand im Norden: Die nördlich gelagerten Hallen werden in 3 Stränge geteilt und zu einem innovativen Wohngemeinschaftskonzept umgebaut..... Die Bauten der Mainleuser Spinnerei werden belebt, nicht abgerissen."



Abbildung 81: Impressionen Siegerentwurf - Modell und Animation

Quelle: Bilder:Eigene Darstellung; Inhalt: DNR Daab Nordheim Reutler PartGmbB, Architekten, Stadt- und Umweltplaner

"Ungewöhnlich und doch klar, geradezu beispielhaft erfolgt der Cut zum Freiraum: die Verfasser konzentrieren Nutzungen im südlichen und westlichen Teil des Fabrikareals, eine Landschaftskante schafft eine balkonartige Situation zum Freiraum. Großzügig und eigenständig wird ein offener Raum zum anschließenden Sportpark geschaffen."



Abbildung 82: Impressionen Siegerentwurf - 3D Visualisierung

Quelle: Bilder:Eigene Darstellung; Inhalt: DNR Daab Nordheim Reutler Part-GmbB, Architekten, Stadt- und Umweltplaner

"Die notwendigen neuen Gewerbeflächen / neuen Hallen werden ebenso geschickt wie gut proportioniert in das Gesamtkonzept eingefügt. Sie entstehen im Nordosten und im Süden im Anschluss an die vorhandenen Gewerbegebiete Die neu geplanten Wohnergänzungen auf der Westseite des Grundstücks sitzen richtig"

Der Siegerentwurf wurde in seinen Grundzügen bestmöglich in den abschließenden Rahmenplan des ISEK und der VU eingearbeitet.



7.1.2 Quartierskonzept Hornschuchshausen

Das Quartierskonzept steht unter der Zielsetzung ein historisch bedeutendes Gebäude baulich aufzuwerten und einem sozialen/kulturellen Nutzen sowie einer Wohnfunktion zuzuführen. Das Gesamtkonzept Soziokulturelles Integrationsprojekt "Spinnstube" wurde bereits 2015 erstellt und vom Marktgemeinderat beschlossen. Es setzt sich aus folgenden Bausteinen zusammen:



Abbildung 83: Auszug Rahmenplan – Spinnstube
Quelle: Eigene Darstellung

- Schaffung einer barrierefreien Wohnanlage im Nord- und Ostflügel der Anlage. Dabei sind die Zielgruppen Senioren, Menschen mit Behinderungen aber auch junge Familien, z.B. Alleinerziehende.
- Der westliche Flügel der Anlage soll als Gaststätte (EG) kombiniert mit weiteren Funktionen (UG: Jugendraum, Museum; OG: Tagungsräume) ein für Mainleus attraktives Gastronomieangebot mit flankierenden Angeboten schaffen, das in Verknüpfung mit den Wohnangeboten (Hausmeisterdienste, Reinigung) steht.
- Der Kernpunkt des eigentlichen Integrationsprojekts "Spinnstube" ist die Integration von Menschen mit Behinderungen durch Beschäftigung und Qualifizierung im Rahmen des Projekts.



- Eine Verringerung der Versiegelung und damit Verbesserung und Gestaltung der Grünausstattung des Konrad-Popp Platzes ist von zentraler Bedeutung für die Schaffung eines Raumes mit Aufenthaltsqualität. Bei der Platzgestaltung sind weiterhin Aspekte wie ein Beleuchtungskonzept und Sitzmöglichkeiten mit einzuplanen.
- Der Grundsatz der Barrierefreiheit ist zu berücksichtigen.
- Für eine langfristige Attraktivität muss die Frage nach der Funktion und Nutzung des Platzes geklärt werden; nur mit attraktiven Nutzungen entstehen öffentliches Leben und Aufenthaltsqualität. Hierzu unterschiedliche Aspekte wie Café, Eisdielen oder eine ambulante Tagespflege. Dabei können auch temporäre Nutzungen wie die Kirchweih neu diskutiert werden und sollten ggf. auch bei der Infrastrukturplanung (Stromanschluss) berücksichtigt werden.
- Neben dem Erhalt der Raumkanten ist es in vorstehenden Zusammenhang sehr wichtig, über die Nutzung für die Gaststätte "Schwarzer Adler" als prägendes Gebäude am Platz erneut und intensiv nachzudenken (z.B. kombinierte Gaststätte, Musikkneipe, Tanzlokal).

7.2.2 Neugestaltung Bahnhofsvorplatz

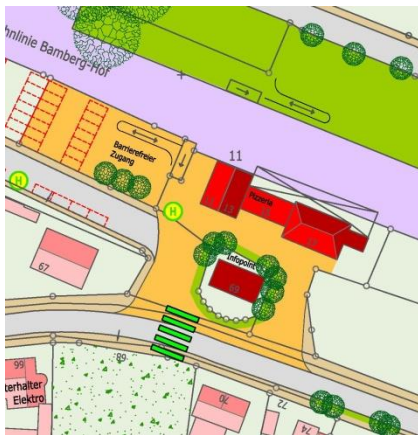


Abbildung 85: Auszug Rahmenplan - Bahnhofsvorplatz

Quelle: Eigene Darstellung

Der Bahnhofsvorplatz ist der zentrale Ankunftspunkt für viele Pendler sowie für Besucher der Marktgemeinde und bietet durch die Unterführung einen der zentralen Verbindungspunkte zwischen Altort und der Spinnerei als neue Entwicklungsfläche.

Vor diesem Hintergrund ist eine städtebauliche und funktionale Aufwertung anzustreben, bei deren Planungen insbesondere folgende Punkte zu beachten sind:

- Barrierefreie und attraktive Neugestaltung der Unterführung zum Spinnereigelände mit Beseitigung des Angstraums der engen und nur funktionalen Unterführung. Zur Gestaltung der Bahnunterführung kann – vorbehaltlich einer Prüfung eines Abrisses - auch das Schleckergebäude zur Gewährleistung eines behindertengerechten Zugangs (Rampe) und/oder der Grundstücksteil vor der Unterführung miteinbezogen werden. Grundsätzlich sollte der gesamte Bereich seitens der Marktgemeinde langfristig erworben werden.
- Gestalterische Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes mit Einbindung in die Neugestaltung der Hauptstraße und selbsterklärender und attraktiver Wegeführung in den Altort, Richtung Rathaus. Bei der Detailplanung sind neben dem Grundsatz der Barrierefreiheit folgende wichtige Themen zu beachten: die Beleuchtung und Oberflächengestaltung, das Bahnhofsgebäude, die Begrünung sowie Sitzmöglichkeiten



- Im Rahmen der Neugestaltung sollte auch ein attraktiver Informationspunkt für Radfahrer und Besucher eingerichtet werden, der erste Informationen und Wegweiser für Mainleus bereithält.
- Der Platzbereich bildet auch einen Verknüpfungspunkt zwischen den Verkehrsarten, denen allen entsprechend Rechnung zu tragen ist. Für die wartenden Fahrgäste sind Unterstellmöglichkeiten zu schaffen, die Bushaltestelle ist zu erhalten und es sind mehr Radabstellplätze einzuplanen. Der Bereich ist auch ein geeigneter Standort für Ladesäulen (E-Mobilität).
- Für das leerstehende Schleckergebäude soll ein Nutzungskonzept entwickelt werden oder vorzugsweise wie o.a. abgerissen werden, um die Fläche in die Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes einzubeziehen.
- Die Projektideen müssen vorab mit der Deutschen Bahn abgestimmt werden.

7.2.3 Umgestaltung Rathausumfeld – Fritz-Hornschuch-Platz



Abbildung 86: Auszug Rahmenplan - Fritz-Hornschuch-Platz

Quelle: Eigene Darstellung

Als weiterer wichtiger Platzbereich in dem Achsensystem von Mainleus ist für das Rathausumfeld – der Fritz-Hornschuch-Platz - v. a. eine gestalterische Aufwertung geplant, damit dieser in Zukunft mehr Aufenthaltsqualität bietet. Bedingt durch die angrenzende Infrastruktur (Rathaus, Schule,..) ist dieser Bereich schon jetzt gut frequentiert und hat eine wichtige Bedeutung.

Der Einfahrtsbereich / Kreuzungstrichter von der Hauptstraße zum Fritz-Hornschuch-Platz kann zugunsten der Randflächen vor dem Rathaus sowie dem Platzbereich vor dem Geschäft Balke verringert werden. Die Anforderungen von Anlieger- und LKW Verkehr sind bei der Flächenneuordnung zu berücksichtigen. Der Flächenzugewinn wird den randlichen Aufenthaltsbereichen zugeschlagen. Wichtige Aspekte bei der Platzgestaltung sind Sitzmöglichkeiten und eine gestalterisch ansprechende Durchgrünung.

Die Parkplätze sind (nahezu komplett) erforderlich und sollen erhalten werden, hier ist eine gestalterische Aufwertung und Neustrukturierung mit kleinen Grünbereichen zu Lasten weniger Stellplätze denkbar. Die südöstlich an die Parkplätze anschließende Grünfläche sollte aufgewertet und an die Gestaltung des Platzbereiches im Kreuzungsbereich angepasst werden.

Die letztendliche Entscheidungsgrundlage für die quantitative Erfordernis von Parkplätzen ist ein noch zu erstellendes Parkraumkonzept, das im Rahmen des ISEK als eigenständige Maßnahme dargestellt ist. Ein wichtiger Aspekt ist hierbei auch, dass ausreichend Langezeitparkplätze für die Mitarbeiter von Schule und Rathaus vorgehalten werden (ggf. an alternativem Standort) und Ladestationen für E-Bike/E-Auto berücksichtigt werden.



Der Brunnen im Grünbereich gegenüber dem Rathaus ist sanierungsbedürftig. Aufgrund der hohen jährlichen Unterhaltskosten muss entschieden werden, ob dieser erhalten bleiben oder durch ein Wasserspiel anderer Art ersetzt werden soll (Wasser als gestalterisches Element).

Die Hausnummer Fritz-Hornschuch-Platz 1 ist inzwischen im Gemeindebesitz und steht zur Disposition (Abriss und Durchgang zum "Genossenschaftsplatz") oder kann durch ein ansprechenderes Gebäude mit Café ersetzt werden, welches zusammen mit dem Platzbereich vor dem Rathaus eine höhere Aufenthaltsqualität schaffen soll.

Wie beim Bahnhofvorplatz soll ein Gestaltungszusammenhang mit der Hauptstraße hergestellt werden; dies spiegelt sich auch in der nachstehenden Maßnahme der Gestaltung der Hauptstraße wieder, um hier bei allen Platz- und Straßenbereichen eine einheitliche Gestaltungslinie zu entwickeln.

Um die Qualität zu steigern, soll Barrierefreiheit weit möglichst erhalten und geschaffen werden (z.B. der Rathauszugang) und die Einrichtung eines öffentlichen WCs geprüft werden.

7.2.4 Gestaltung Hauptstraße zwischen Konrad-Popp-Platz bis zum Bahnhof

Die Hauptstraße, als zentrale verkehrliche Verbindungsachse durch Mainleus hat als Spitzenauslastung ein DTV über 5.000 Fahrzeuge. Die aus dem Verkehr resultierenden Belastungen auf der Kreisstraße KU 6 sind zu verringern und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.



Abbildung 87: Auszug Rahmenplan - Hauptstraße

Quelle: Eigene Darstellung

Insgesamt soll eine gestalterische und funktionale Verbesserung der Kreisstraße - der Ortsdurchfahrt von Mainleus - angestrebt werden. Dazu zählt eine umfangreiche und einheitliche Gestaltung, die auch die Barrierefreiheit berücksichtigt.

Daran angrenzend sind gestalterische Aufwertungen vor allem im Bereich der angrenzenden Platzanlagen wichtig: Bahnhofsvorplatz, "Genossenschaftsplatz" und Konrad-Popp-Platz.



Dabei soll vor allem die Realisierung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durch die Schaffung von Querungshilfen (Bahnhofsvorplatz, Fritz-Hornschuch-Platz, Konrad-Popp-Platz) angestrebt werden. Alternativ bzw. ergänzend steht weiterhin die Überprüfung einer Umwidmung zur Ortsstraße an.

Es sollen Lösungen gefunden werden, die es ermöglichen, die verschiedenen Verkehrsformen (Fußgänger, Radfahrer und motorisierten Verkehr) reibungslos nebeneinander existieren zu lassen. Maßnahmen hierfür sind bspw. Fahrradwege/ Streifenmarkierungen oder die o.a. Querungshilfen. Gleichzeitig ist die Strukturierung und Anordnung des ruhenden Verkehrs zu überdenken und dann klar zu kennzeichnen.

Dabei ist der bestehende Zielverkehr (z. B. Parkverkehr Zahnarzt) bei den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen und zu integrieren.

Grundsätzlich sollte eine Straßenbreite von 5,50 m belassen werden, während ergänzend eine straßenbegleitende Begrünung durchaus erwünscht ist und zu einer Aufwertung beitragen würde. Dabei sind die notwendigen Platzbedarfe für Begegnungsverkehr und landwirtschaftliche Fahrzeuge zu beachten. Die aktuellen Fahrbahnbreiten umfassen eine Bandbreite von 7,50 m bis zu 8,80 m; gestalterischer Handlungsspielraum ist somit gegeben. Weiterhin ist der Aspekt zu berücksichtigen, dass die Hauptstraße bei Bedarf als Umleitungsrouten für die Bundesstraße fungieren muss.

Für den Gesamtbereich der Hauptstraße sowie auf die nachfolgenden Projekte der einzelnen Platzbereiche ist durchgehendes Beleuchtungskonzept zu entwickeln.

Für den gesamten Planungsprozess sind insbesondere die Anwohner der betroffenen Straßenbereiche miteinzubeziehen.

Eine über die bisher als rahmensetzend genannten Eckpunkte hinausgehende Planung bzw. Umgestaltung ist vor Beginn der Detailplanung noch zu prüfen. Eine Ausweitung der Planungs- und Umgestaltungsfläche bis zu den beiden Bahnquerungen ist durchaus denkbar.

7.2.5 Innerörtliches Parkraumkonzept

In Mainleus gibt es aktuell und auch in Zukunft mehrere Platzsituationen, die durch ein Achsensystem verbunden sind. Somit bestehen an unterschiedlichen Stellen Parkplätze, die neu geordnet werden sollen. Im Rahmen eines innerörtlichen Parkraumkonzeptes sollen zunächst belastbare Informationen zum Parkraumbedarf im Ortskern Mainleus als Entscheidungsgrundlage ermittelt werden, um darauf basierend Ausgangsbedingungen für die Neugestaltung von Plätzen und Straßenräumen formulieren zu können.



Dazu sind zunächst alle Parkmöglichkeiten und der Stellplatzbedarf auf öffentlichen Flächen zur erfassen und daraus ein Parkraumkonzept zu entwickeln, das eine Konzentration der Stellplätze auf wenigen Flächen fokussiert, um mehr Räume für Aufenthalt und Grüngestaltung zu schaffen.

Dabei sind weiterhin die Park- und Lademöglichkeiten für E-Mobilität mit zu betrachten.

7.2.6 Grünkonzept



**Abbildung 88: Auszug Rahmenplan -
Bahnparallele Grünflächen**
Quelle: Eigene Darstellung

Die Analyse im Rahmen der vorliegenden VU hat gezeigt, dass Mainleus durch eine unterdurchschnittliche innerörtliche Grünausstattung in öffentlichen Bereichen geprägt ist. Ein gesamtgemeindliches Grünkonzept soll dies für Mainleus verbessern. Dabei wurden bereits einige wichtige Bereiche für eine Aufwertung und Schaffung von Grünbereichen festgehalten:

- Die bahnbegleitenden Grünflächen sollen mit Anpflanzungen mit Schwerpunkt im Bereich zwischen Bahnhof und Konrad-Popp-Platz sowie vor der Spinnerei einen attraktiven Grünbereich mit einer Bahnallee herstellen.
- Die neuen Achsen sind mit grünen Bändern durch Mainleus ergänzen; dies ist mit besonderem Fokus auf die vorhandenen Flächen v. a. auf dem Spinnereigelände durchaus attraktiv möglich.
- Weiterhin sind Verknüpfungen mit den Grünflächen am Main bzw. am südlichen Ortsrand zu schaffen.
- Einheitliche Gestaltung aller Grünflächen in öffentlichen Bereichen (Straßenraum und Platzbereiche).

Aber auch zwischen den vorhandenen und zukünftigen Grünachsen von Mainleus soll in Zukunft auf eine ausgeprägte Durchgrünung aller Flächen Wert gelegt werden. Als Grundsatz muss hier gelten, dass Freizeit und Ökologie zusammen betrachtet werden müssen, da z.B. die Grünbereiche Aufenthalts- sowie Wohnqualität und gleichzeitig eine enorme Bedeutung für das Klima haben.



7.2.7 Umgestaltung Rathausumfeld – "Genossenschaftsplatz"



Abbildung 89: Auszug Rahmenplan – Genossenschaftsplatz

Quelle: Eigene Darstellung

Der Platzbereich Hauptstraße 38-48, früher der Platzbereich der Imbissbude und als Genossenschaftsplatz bezeichnet, ist heute eine weitere kleiner Fläche auf den Verbindungsachsen, die es zu erhalten und aufzuwerten gilt.

Eine Aufwertung des Platzbereiches ist vorgesehen, damit die aktuellen Nutzungen (Seniorentreffpunkt) auch künftig möglich sind und attraktiv bleiben. Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Parkplätze sind wichtig für die Anwohner und sollen erhalten – aber möglicherweise neu organisiert - werden
- Neue vom Lärm abgewandte Anordnung der Sitzbänke, ggf. als Sitzgruppe
- Grüngestalterische Aufwertung für einen optischen und "emotionalen" Schutz der Sitzgruppe

7.2.8 Platzbereich Torweg und Hornschuchstraße



Abbildung 90: Rahmenplan - Platzbereich Spinnstube

Quelle: Eigene Darstellung

Der Platzbereich Torweg und Hornschuchstraße ist ein Teil des Achsensystems von Mainleus und soll daher eine städtebauliche und funktionale Aufwertung erfahren. Dabei sind die vorhandenen Ideen- und Konzepte des Quartierskonzeptes Hornschuchshausen mit zu beachten und insgesamt folgende Aspekte von zentraler Bedeutung:

- Erhaltung bzw. gestalterische Verbesserung des Spiel – und Aufenthaltsbereiches nördlich des integrativen Sozialprojektes "Spinnstube".

Erhaltung bzw. gestalterische Verbesserung des Platzbereiches südlich des Sozialprojektes "Spinnstube" und Verknüpfung mit den Stellplätzen Richtung Ortseinfahrt im Rahmen der Kreisstraße.



7.3 Hohe Priorität

7.3.1 Naherholung und Tourismus

Mainleus bietet mit der umgebenden Natur, der facettenreichen Geschichte und bestehenden Freizeitangeboten ein attraktives Angebot für Naherholung und Tourismus. Hier ist das Ziel, die Verweildauer und Gästeanzahl erhöhen, wofür zunächst Attraktionspunkte für alle Nutzergruppen im Ort geschaffen werden sollen.



Abbildung 91: Auszug Rahmenplan - Platzbereich Radweg

Quelle: Eigene Darstellung

- Das Potenzial des Mains kann durch eine Gestaltung des Platzbereichs bei der Bootseinstiegsstelle aufgewertet werden.
- Der Platzbereich zwischen Bolzplatz und Spielplatz (vor den Sportflächen der Schule) soll aufgewertet und mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Informationstafeln als ein attraktiver Ankunfts- und Informationspunkt auf dem Radweg ausgebaut werden.
- Die bestehenden Freizeitpotenziale (z. B. Main und Freibad, Turmhügel) sind weiterhin in Wert zu halten.
- Auch das Spinnereigelände kann als neues Potenzial genutzt werden, indem es für Alt und Jung, für Einheimische und Fremde attraktiv gestaltet wird (z.B. Ausstellungsräume für Geschichte, Jugendclub, moderne Sportangebote wie Klettern, Bouldern, Lasertag).
- Bestehende Rad- und Wanderwege sollten als Gesamtkonzept entwickelt werden wobei auch das Landkreiswegekonzept RAD mit zu berücksichtigen ist. Dabei sind Aspekte wie die Wegeführung in den Ortskern und eine Aufwertung der bestehenden Wanderwege von großer Bedeutung.
- Es müssen die Voraussetzungen für die Ansiedlung zeitgemäßer gastronomischer Einrichtungen geschaffen werden.
- Übergreifend muss ein Tourismuskonzept mit Leitsystem (Wanderwegeausweisung, Infotafeln,...) entwickelt und umgesetzt werden.



- Auch bürgerschaftliche Projekte (z.B. Café, Eisdiele) können mehr Attraktivität und Anziehungspunkte schaffen.
- Der bestehende Wohnmobilstellplatz am Ortseingang in der Nähe des Schwimmbades soll attraktiver gestaltet werden. Dabei kann evtl. über einen Ausbau als Campingplatz nachgedacht werden.
- Die Flößerei als Teil der Geschichte kann in einen modernen Kontext (z.B. Paddeln) übertragen werden. Dabei kann eine Kooperation der Flößergemeinden (Austausch mit Flößereigemeinden gab es bereits) unterstützend forciert werden und damit eine weitere Freizeitbeschäftigung und somit eine Attraktion angeboten werden.

7.3.2 Wohnraum für alle Generationen

Um dem ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden, soll neben dem Spinnereigelände in geringem Umfang auch Wohnbau land in den Mainleuser Ortsteilen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind die marktüblichen Wohnungsangebote durch die nachfolgenden Angebote zu ergänzen.

- Kleinräumiger Wohnraum für Junge Erwachsene
- Mehrgenerationenangebote
- Alternative Wohnformen fürs Alter

7.3.3 Umgang mit der Geschichte Mainleus

Mainleus hat mit der Flößerei und der Spinnerei eine spannende und vielfältige industriell geprägte Siedlungsgeschichte vorzuweisen, die – auch als Stärkung der örtlichen Identität - als Schichten und Räume der Ortsentwicklung erlebbar gemacht werden soll. Hierfür wurden erste Ansätze für die Umsetzung gesammelt:

- Dauerhafte Arbeitsgruppe zum Thema Ortsgeschichte (Flößerei, Spinnerei) einrichten, die sich um die Sammlung und Aufarbeitung von Materialien und Informationen kümmert. Dabei sollen bestehende Arbeitsgruppen integriert werden.
- Denkbar und wünschenswert ist auch eine museale Einrichtung ("Die baulichen und sozialen Leistungen der Hornschuch-Dynastie") auf dem Spinnereigelände.
- Übergreifend soll eine Imagekampagne für den Wohn- und Geschichtsstandort Mainleus entwickelt werden, die Mainaue/Main herausstellt, die historische Bedeutung von Mainleus betont und den Wohnstandort hervorhebt.
- Ein historischer Innenort-Weg "Alt-Mainleus" kann ein Ansatz für eine räumliche Erlebbarkeit sein und soll hergestellt und auch entsprechend beworben werden.



7.3.4 Kommunales Fassadenprogramm

In Teilbereichen des Hauptortes ist die Siedlungsgeschichte an der Bausubstanz noch deutlich abzulesen. An einigen Stellen wird dies durch private Sanierungsinitiativen bereits bewahrt, die Analyse im Rahmen der VU hat jedoch weiteren Unterstützungsbedarf gezeigt. Um diesem gerecht zu werden und zur Sicherung, Aufrechterhaltung und Verbesserung der örtlichen Identität und baulichen Qualität im Ortsbild sind diese Vorhaben zu unterstützen bzw. verstärkt zu befördern.

Als zielführend wird die Entwicklung eines Vorschlages zur inhaltlichen und finanziellen Ausstattung (Förderempfehlungen und Förderrichtlinien) eines Kommunalen Förderprogramms vorgeschlagen.

Das Quartiersmanagement kann in diesem Zusammenhang eine organisierende Funktion übernehmen. Bauliche Besonderheiten, wie z. B. das Ensemble Rathaus, Hornschuchshausen, typische Gebäudestrukturen sowie die bestehenden Baudenkmäler stehen dabei im Fokus der Aufmerksamkeit und sind mit ihrem Umfeld zu erhalten und zu entwickeln, um so zur weiteren Stärkung der örtlichen Identität beizutragen.

7.3.5 Innenentwicklungskonzepte



Abbildung 92: Auszug Rahmenplan – Innenentwicklung

Quelle: Eigene Darstellung

Vor dem Hintergrund einer stärkeren Gewichtung des Aspekts der Innenentwicklung sollte neben der Entwicklung des Spinnereigeländes der Fokus für mögliche und eventuelle erforderliche bauliche Entwicklungen auf weitere räumliche Teilbereiche im Innenort gelegt werden. Hier sind beispielhafte Bearbeitungen und die Entwicklung erster Konzepte für Teilbereiche wichtig:

- Das Gasthaus "Schwarzer Adler" stellt am Konrad-Popp-Platz einen zentralen innerörtlichen Bereich dar, den es zu entwickeln gilt. Mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung bzw. entsprechende Sanierung mit Um- und Rückbau kann eine Perspektive geschaffen werden.
- Weiterhin ist eine Innenentwicklung im Umfeld "Altes Kino" denkbar. In Kombination mit dem (Teil-) Leerstand des angrenzenden Wohnkomplexes Am Gräberfeld sollte ein Detailkonzept für diesen Bereich entwickelt werden.
- Innerörtliche Nachverdichtung im Bereich Braugasse 11: Eine Fläche von ca. 3.000m² ist ideal für Innenentwicklung, bei der ggfs. auch Nachbarflächen mit einbezogen und in einer Rahmenplanung entwickelt werden können.



Grundsätzlich sollte im Rahmen der "Baulandpolitik" ein Paradigmenwechsel vorgenommen werden:

- Ausweisung kleinerer Bauflächen
- Ausweisung nur, wenn diese in kommunale Hand gelangen
- Verkauf dieser kommunaler Flächen nur mit "Bauzwang"

7.3.6 Leerstandsmanagement

Neben der Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf dem Spinnereigelände muss ein aktiver Umgang mit leerstehenden Gebäuden und unbebauten Grundstücken mit dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung planerisch selbstverständlich werden. Dazu sollten folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Erstellung und kommunale Fortschreibung eines Leerstandsplanes (Eigene Erhebung, Einwohnerdaten und Eigentümerbefragung).
- Definition von abgegrenzten Handlungsschwerpunkten falls entsprechende Leerstandkonzentrationen sichtbar ist (s. o. Umfeld "Altes Kino").
- Auswahl ortsbildprägender Scheunen (Nutzungskonzepte, Eigentümergespräche) im Rahmen der Maßnahme Fassadenprogramm.

7.3.7 Sanierung Alte Mühle

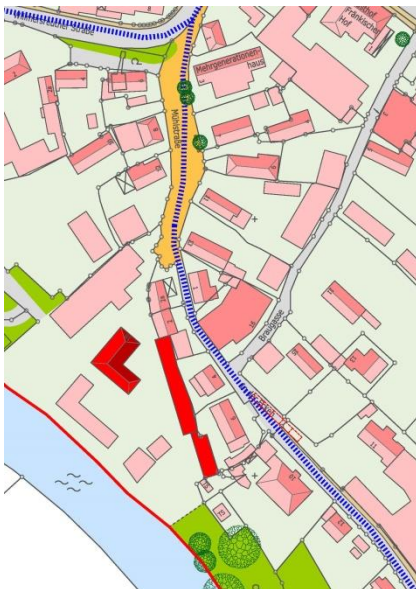


Abbildung 93: Auszug Rahmenplan - Alte Mühle

Quelle: Eigene Darstellung

Die Alte Mühle als eines der ältesten Gebäudeensemble der Marktgemeinde ist unter anderem Ausgangspunkt der historischen Entwicklung und hat entsprechende Bedeutung für das Ortsbild. Als herausragende Einzelmaßnahme sollte die Sanierung kurzfristig entwickelt werden.

Derzeit wird für die Mühle ein nachhaltiges Nutzungskonzept mit einem Nebeneinander von privater und öffentlicher Nutzung entwickelt, welches die Chance bietet, die Mühle zu erhalten und erlebbar zu machen.

Das Nutzungskonzept sieht vor, dass das historische Wohnhaus weiterhin privat genutzt und bewohnt wird. Das historische Nebengebäude, der "Kasten" soll dagegen einer überwiegend öffentlichen Nutzung zugeführt, in dem zum Einen Ausstellungs-, Depot- und Werkstatt Räume für den Heimatverein und zum Zweiten Wohnräume geschaffen werden.

Die Mühle im historischen Kern kann so ein Gegengewicht zu der großen Entwicklung auf dem ehemaligen Spinnereigelände darstellen.

7.4 Mittlere Priorität

7.4.1 Verkehrliche Maßnahmen

Die Verkehrssituation in Mainleus zeigt vor allem hinsichtlich der Sicherheit noch Problemstellen, weshalb zur Verbesserung der Verkehrssicherheit folgende Maßnahmen als sinnvoll erachtet werden:



Abbildung 94: Auszug Rahmenplan – Querungshilfen
Quelle: Eigene Darstellung

- Geschwindigkeitsreduzierung Kulmbacher Straße (aktuell 100 km/h)
- Geschwindigkeitsreduzierung Tempo 30 – Hauptstraße vor Kindergarten
- Die Verkehrssicherheit kann durch Querungshilfen erhöht werden. Dazu werden folgende Querungen vorgeschlagen: Kreisstraße am Konrad-Popp-Platz, Hauptstraße im Bereich Kindergarten, Kulmbacher Straße bei ALDI/Netto und Willmersreuther Str. bei Mühlstraße.

Der zweite Themenkomplex zum Verkehr bildet der ÖPNV. Hier besteht jedoch noch Abstimmungsbedarf mit den unterschiedlichen Angeboten und Unternehmen, da beispielsweise eine erstrebenswerte Verlängerung der Stadtlinie Kulmbach bis ins Ortszentrum von Mainleus als problematisch einzustufen ist, da die Deutsche Bahn die Aufrechterhaltung der bisherigen Andienung des Bahnhofes an eine unveränderte Linienführung des ÖPNV knüpft.

7.4.2 Mühlstraße



Abbildung 95: Auszug Rahmenplan – Mühlstraße

Quelle: Eigene Darstellung

Die Mühlstraße bildet den ursprünglichen historischen Kern der Siedlungsentwicklung von Mainleus. Dies ist jedoch heute kaum als solches wahrnehmbar und soll daher durch eine städtebauliche Aufwertung der zentralen Straßensituation im Altort wieder erlebbar gemacht werden.

Dabei soll den Straßenflächen im historischen Ortskern im Umfeld der Mühle und des Mehrgenerationenhauses eine gestalterischen Aufwertung zukommen.



7.4.3 Willmersreuther Straße an der Mainbrücke



Abbildung 96: Auszug Rahmenplan – Mainbrücke

Quelle: Eigene Darstellung

Der Main mit seiner natürlichen Umgebung bietet an vielen Stellen gestalterische Potenzial. Für die Freiflächen nördlich und südlich der Willmersreuther Straße soll dieser naturräumlichen Platzsituation im Achsensystem eine Aufwertung zukommen. Dabei steht eine gestalterische und funktionale Aufwertung der Grünbereiche im Umfeld der Mainbrücke und Verknüpfung mit Naherholungsnutzungen im Fokus.

7.4.4 Wirtschaft und Arbeitsplätze

Mainleus ist ein Wohn- und Wirtschaftsstandort, den es für die Zukunft zu erhalten und zu sichern gilt. Der Fokus liegt dabei u.a. darauf, die Anzahl der sozialversicherungspflichtig-beschäftigten Mainleuser Bürger konstant zu halten oder zu erhöhen.

Dazu soll es zukünftig eine moderate Ausweisung gewerblicher Bauflächen auf dem Spinnereigelände - als Arrondierung zu bestehenden Gewerbegebieten – geben.

Weiterhin ist Einrichtung eines "Stammtisches" Wirtschaft und Gewerbe auch und v. a. mit dem Augenmerk Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen für die Mainleuser Jugend zu fokussieren.

7.4.5 Altersgruppenspezifische Angebote

Es sollen altersgruppengerechte Angebote im Mainleuser Alltag entwickelt werden, bei denen insbesondere den Aspekt der Barrierefreiheit in allen baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden soll.

Weiterhin soll eine detaillierterer Bedürfnisabschätzung für die einzelnen Altersgruppen durch themenorientierte Werkstattgespräche entwickelt werden und entsprechend bei den unterschiedlichen Projekten aber auch im Alltag umgesetzt werden.



8 MASSNAHMEN UND KOSTEN

Die nachfolgende Liste fasst in Tabellenform nochmals die wichtigsten Maßnahmenvorschläge des vorliegenden Berichts zusammen.

Zur Einordnung der Maßnahmen in eine erste grobe Kostenkategorie sind insgesamt drei Kostengruppen festgelegt:

Kostengruppe 1: Maßnahmen bis 50.000 €

Kostengruppe 2: Maßnahmen zwischen 50.000 und 500.000 €

Kostengruppe 3: Maßnahmen über 500.000 €

8.1 Erläuterungen zur Förderung

Grundsätzlich wird zunächst davon ausgegangen, dass alle Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig sein sollten. Ob es sich dabei um eine komplette oder anteilige Förderung handelt, ist im Einzelfall mit der Regierung von Oberfranken / Sachgebiet Städtebau zu besprechen.

Einzelne Privatmaßnahmen können mit Hilfe eines "Kommunalen Förderprogramms" finanziell unterstützt werden.

Für Maßnahmen auf Privatgrund sind entsprechende Duldungsvereinbarungen zu treffen.

Generell gilt das Prinzip der Nachrangigkeit der Städtebauförderung, d. h. zunächst müssen eventuell andere in Frage kommende Programme oder Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden. Diese Fragen sind mit der Regierung von Oberfranken / Sachgebiet Städtebau zu klären.

8.2 Tabellarische Darstellung

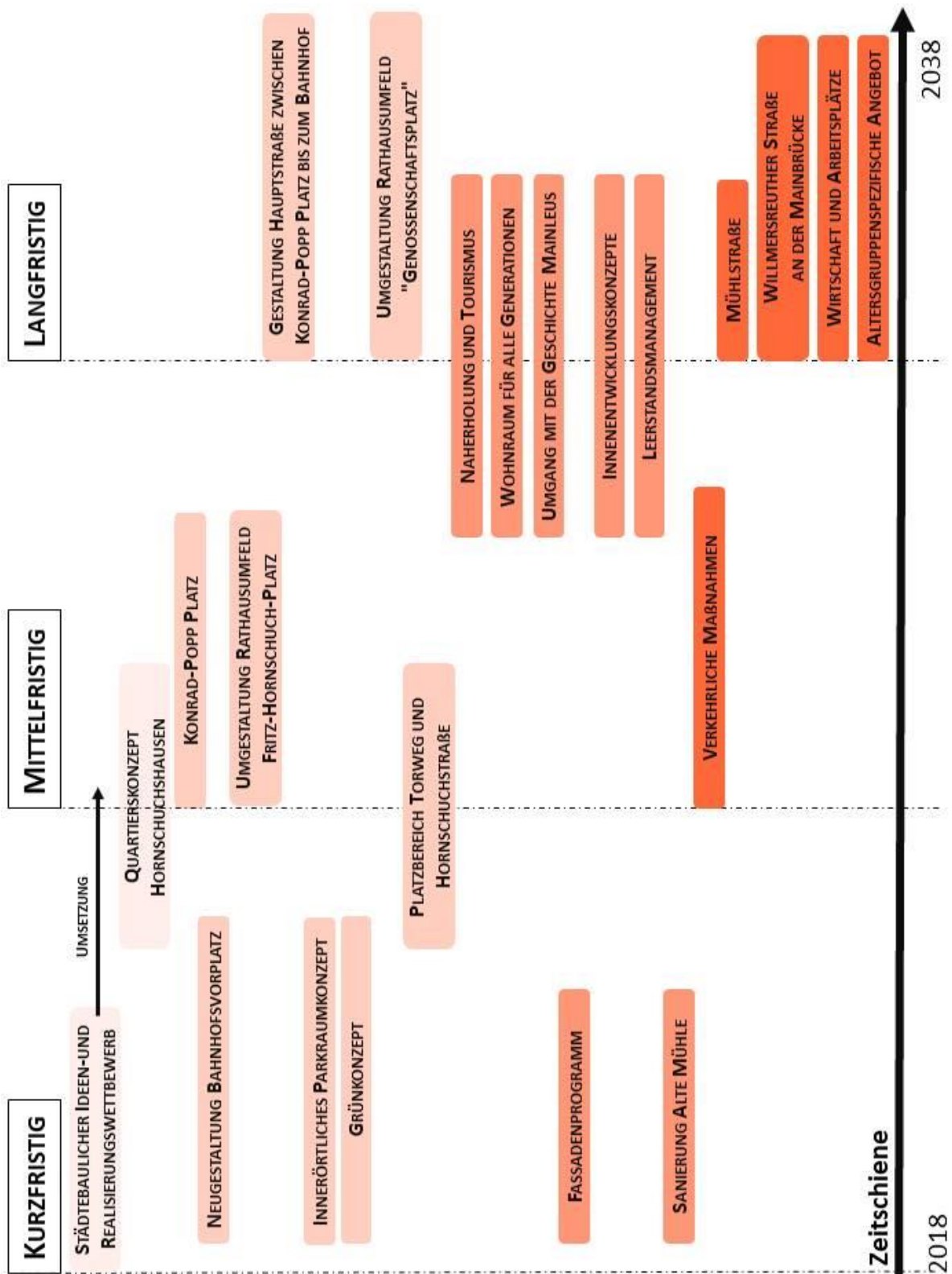
Die Darstellung folgt der Bearbeitung der Handlungsfelder und Projektideen in Kapitel 7 mit den entsprechend festgelegten Prioritätsklassen. Die **Kostenschätzungen sind netto, gerundet und ohne Planungsnebenkosten.**

Begründete Umschichtungen der vorgeschlagenen Maßnahmen im Zeitablauf sind jederzeit möglich.



	MAßNAHMEN, PROJEKTE	KOSTEN-GRUPPE
SIGNALPROJEKTE	Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb "Alte Spinnerei"	Ohne gesonderte Kostenschätzung da bereits in der Umsetzung
	Quartierskonzept Hornschuchshausen – Soziokulturelles Integrationsprojekt Spinnstube	Kostengruppe 3: Maßnahmen über 500.000 €
HÖCHSTE PRIORITÄT	Konrad-Popp-Platz	Kostengruppe 3: Maßnahmen über 500.000 €
	Neugestaltung Bahnhofsvorplatz	Kostengruppe 3: Maßnahmen über 500.000 €
	Umgestaltung Rathausumfeld Fritz-Hornschuch-Platz	Kostengruppe 2: Maßnahmen zwischen 50.000 und 500.000 €
	Gestaltung Hauptstraße zwischen Konrad-Popp Platz bis zum Bahnhof	Kostengruppe 3: Maßnahmen über 500.000 €
	Innerörtliches Parkraumkonzept (nur Konzepterstellung)	Kostengruppe 1: Maßnahmen bis 50.000 €
	Grünkonzept	Kostengruppe 1: Maßnahmen bis 50.000 €
	Umgestaltung Rathausumfeld "Genossenschaftsplatz"	Kostengruppe 2: Maßnahmen zwischen 50.000 und 500.000 €
HOHE PRIORITÄT	Platzbereich Torweg und Hornschuchstraße	Kostengruppe 2: Maßnahmen zwischen 50.000 und 500.000 €
	Naherholung und Tourismus	Kosten derzeit nicht kalkulierbar
	Wohnraum für alle Generationen	Kosten derzeit nicht kalkulierbar
	Umgang mit der Geschichte Mainleus	Kosten derzeit nicht kalkulierbar
	Fassadenprogramm (Nur Beratungskosten jährlich)	Kostengruppe 1: Maßnahmen bis 50.000 €
	Innenentwicklungskonzepte (ohne Umsetzung)	Kostengruppe 1: Maßnahmen bis 50.000 €
	Leerstandsmanagement	Kostengruppe 1: Maßnahmen bis 50.000 €
MITTLERE PRIORITÄT	Sanierung Alte Mühle	Kosten derzeit nicht kalkulierbar
	Verkehrliche Maßnahmen	Kostengruppe 1: Maßnahmen bis 50.000 €, da weitestgehend in anderen Maßnahmen enthalten
	Mühlstraße	Kostengruppe 2: Maßnahmen zwischen 50.000 und 500.000 €
	Willmersreuther Straße an der Mainbrücke	Kostengruppe 2: Maßnahmen zwischen 50.000 und 500.000 €
	Wirtschaft und Arbeitsplätze	Kostengruppe 1: Maßnahmen bis 50.000 €
	Altersgruppenspezifische Angebot	Kostengruppe 1: Maßnahmen bis 50.000 €







9 HINWEISE ZU MONITORING UND EVALUATION

9.1 Konzeptionelle Grundlagen

Ziel eines Monitoring- und Evaluationsprozesses ist es – nach der Ermittlung von Kriterien für die Erfolgskontrolle – den Verlauf und Erfolg des Planungsprozesses zu überprüfen. Das Quartiersmanagement ist bestens geeignet unter Anwendung der nachfolgenden Kriterien die Erfolgskontrolle vorzubereiten und in Teilen auch durchzuführen.

Vorteile für den Planungsprozess

Monitoring und Evaluation haben eine Schlüsselfunktion zur Fortschreibung des ISEK und zur Koordination mit möglichen anderen Förderprogrammen, Behörden und privaten Akteuren sowie zur Effizienz des Fördermitteleinsatzes und Akquisition von Fördermitteln. Für die Effizienz der geplanten und realisierten Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit (Evaluierung als Qualitätsmanagement) ist es deshalb notwendig, bereits bei der Aufstellung des ISEK die richtigen Indikatoren festzulegen. Ein Monitoring- und Evaluationskonzept kann damit erfolgreich umgesetzt werden und Grundlage für weitere zukunftsweisende Entscheidungen sein.

Monitoring als Entscheidungshilfe

Das Monitoringsystem dient als Analyseinstrument zur systematischen Erfassung und Beobachtung von Veränderungen im Bereich der einzelnen Handlungsfelder. Die Datenerfassung ist abhängig von den konkreten Problemen, den Datenerfassungsmöglichkeiten der Kommunen bzw. den Vorgaben des Datenschutzes. Mögliche Indikatoren als Grundlage für das Beobachtungssystem und als Voraussetzung für weitere Handlungsempfehlungen sind mit Bezug zu den einzelnen Handlungs- und Themenfeldern zum Beispiel:

- demografische Entwicklung
- Entwicklung und Realisierung von Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung
- Anzahl der privaten Objektsanierungen
- Entwicklung Flächenverbrauch
- Entwicklung unbebaute Grundstücke / Baulücken
- Anzahl der Veranstaltungen im Rahmen der Bürgermitwirkung

Bei jedem Monitoringsystem ist es wichtig, entsprechend der jeweiligen Entwicklungsproblematik und den verfügbaren Daten, die erforderlichen Indikatoren in einem angemessenen Aufwand-Nutzen-Verhältnis auszuwählen und die Erhebung von Daten auf das Wesentliche zu beschränken. Nur so ist eine umsetzungsorientierte Verwertung der Daten als Entscheidungsgrundlage für das kommunalpolitische Handeln von Politik und Verwaltung möglich. Durch die Auswertung der Daten des Monitoringsystems kann die Wirksamkeit und der Erfolg der Entwicklungsstrategie und der einzelnen Maßnahmen überprüft werden.



Evaluation als Qualitätsmanagement und Erfolgskontrolle

Aufgabe und Ziel der Evaluation im ISEK - Prozess ist eine systematische Überprüfung der Wirksamkeit der Strategien und der einzelnen Maßnahmen. Die Schlussfolgerungen und Empfehlungen gründen sich auf nachvollziehbar gewonnene qualitative und / oder quantitative Ergebnisse des ISEK.

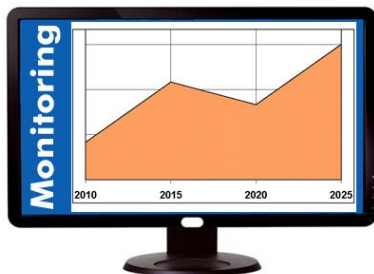
Grundsätzlich unterscheidet man zwischen einer indikatorengestützten Evaluierung von Maßnahmenbündeln und der Evaluierung von Einzelmaßnahmen (Projektevaluierung). Bei der Auswahl und Festlegung der Indikatoren müssen relevante Veränderungen in der Kommune (quantitative Indikatoren) und Zielvereinbarungen (qualitative Indikatoren) berücksichtigt werden.

Eine Evaluation sollte im Unterschied zum Monitoring auf jeden Fall an bisher Nicht – Projektbeteiligte vergeben werden, um so den Prozess kritisch von außen beleuchten zu können. Als Format eignet sich dazu auch und insbesondere ein Workshop mit den Prozessbeteiligten unter Federführung des Evaluierungsteams.

Entscheidend für die Auswahl der Indikatoren sind die definierten Ziele, die durch den ISEK-Prozess erreicht werden sollen.

9.2 Messgrößen des Monitoring

Wie bereits dargelegt besteht auf mehreren Ebenen die Möglichkeit einer Messung und Bewertung der formulierten Ziele und Konzepte des ISEK-Prozesses. Dies ist nachfolgend dargestellt.



Längsschnitt-Analysen (LSA)

Aufbauend auf den dargestellten Werten bzw. der dargestellten Ausgangssituation müssen regelmäßig die entsprechenden Vergleiche gezogen und in ihrer Entwicklung bewertet werden. Sinnvollerweise werden Längsschnitt-Analysen in Schritten von 3-5 Jahren durchgeführt. In Einzelfällen (z.B. bei Geburten, Sterbefällen, Wanderungen) empfiehlt sich eine jährliche bis kontinuierliche Beobachtung.

- Vergleichsanalysen jährlich für
 - Bevölkerungsentwicklung
 - Arbeitsplätze
 - Tourismuskennwerte

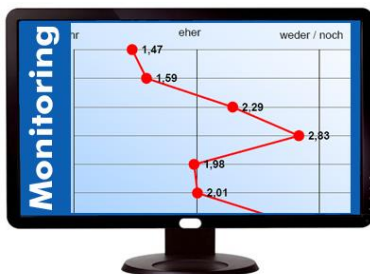
- Vergleichsbetrachtung jährlich für
 - Geburten
 - Sterbefälle
 - Zu- und Fortzüge



Punktuelle Daten-Analysen (PDA)

Für einzelne Untersuchungsbereiche und daraus abgeleitete Maßnahmen muss der Erfolg über jeweils speziell durchzuführende Datenerhebungen gemessen werden. Auch in diesen Fällen empfiehlt sich eine gewisse Regelmäßigkeit (jährlich, alle 5 Jahre) dieser Datenerhebungen. Dazu gehören u.a.

- Entwicklung und neue Nutzungen auf dem Spinnereigelände
- Einzelhandel, Nahversorgung
 - Aktualisierung der für 2018 vorliegenden Daten zu Nahversorgungseinrichtungen, etc.
- Angebotsanalyse – Soziales und Kultur
 - Erfassung des Veranstaltungs-, Beratungs- und Betreuungsangebots; Beurteilung der Veränderungen, Auslastungen, Qualitäten



Erfassung der Wohn- und Standortzufriedenheit (WSZ)

Im Rahmen des ISEK wurden diesbezüglich qualitativ Informationen (über Eigentümerbefragung, Arbeitskreise und Workshops) erhoben. Zur Messbarkeit werden hierzu repräsentative Erhebungen empfohlen:

- Haushaltsbefragung, Stichprobe, 2025, 2030 ff.
- Unternehmerbefragung, Stichprobe, 2025, 20305 ff.



Einfache Projektwertung (EPW)

Manche Projekte können einfach daran gemessen werden, ob sie innerhalb eines vorgesehenen Zeitraums auf den Weg gebracht oder umgesetzt wurden. Als Zeiträume für die Projektwertung sollten kontinuierliche 1-Jahres-Abstände herangezogen werden. Dazu wird empfohlen regelmäßig im Rahmen einer Lenkungsgruppe (Jahresbeginn oder Jahresende) eine Selbstevaluierung durchzuführen. Dazu sollte vom Quartiersmanagement ein Projektplan erstellt werden, der im jährlichen Rhythmus überprüft, damit evaluiert und ggfs. modifiziert wird.



Inhaltliche Projektbewertung (IPB)

Im Gegensatz zur einfachen Projektwertung legt die inhaltliche Projektbewertung höhere Maßstäbe an. Bei der inhaltlichen Projektbewertung geht es neben der Tatsache, dass ein Projekt in Angriff genommen wurde auch um die Art und Weise wie dies geschehen ist und welche Inhalte damit verbunden sind.



Diese Projektevaluation kann an verschiedenen Einzelprojekten durchgeführt werden und muss projektspezifisch nach Zeitpunkt, Inhalt und Umfang festgelegt werden.

Auf die entsprechende Veröffentlichung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aus dem Jahr 2011 wird abschließend hingewiesen: Evaluierung der Städtebauförderung - Kommunale Arbeitshilfe. Weiterhin auf die Veröffentlichung des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung aus dem Jahr 2016: Evaluierung der Städtebauförderung – Wirkungen und Nebenwirkungen.



10 SANIERUNGSGEBIET UND SANIERUNGSVERFAHREN

Die Ergebnisse der "Vorbereitenden Untersuchungen" sind Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung sowie für das beschließende und festzusetzende Sanierungsgebiet. **Auf Basis der "Vorbereitenden Untersuchungen" hat der Marktgemeinderat Mainleus am beschlossen, das Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.**

Die nun vorliegenden Untersuchungen haben bestätigt, dass entsprechende Potenziale und Defizite sowie Missstände vorliegen. Es ist erforderlich, städtebauliche, sozialstrukturelle und sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die der Stabilisierung und Aufwertung des durch Missstände benachteiligten Untersuchungsgebietes dienen. Für das Untersuchungsgebiet sind ein besonderer Entwicklungsbedarf und damit die Notwendigkeit der Sanierung festzustellen. Eine zügige Durchführung der Sanierung liegt im öffentlichen Interesse und soll mit Finanzhilfen der Städtebauförderung durchgeführt werden. Mit der Sanierung wird eine umfassende Erneuerung und positive Entwicklung im Sanierungsbereich der Ortsmitte ermöglicht.

Die Mitwirkung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes. Anregungen sind entsprechend der Abwägung in die weiteren Planungen eingearbeitet.

Die kontinuierliche Mitwirkung der Bürger hat in Workshops und Bürgerversammlungen stattgefunden und fortgesetzt.

Der vorliegende Bericht zum ISEK und zur VU mit dem Projektideen und vorgeschlagenen Maßnahmen bildet die Grundlage für die Durchführung der Sanierung. Sie umfasst neben Ordnungsmaßnahmen auch Baumaßnahmen.

10.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die folgende Abbildung zeigt den Vorschlag der Bearbeiter für die Festlegung eines Sanierungsgebietes (mit Gegenüberstellung Untersuchungsgebiet).

Insgesamt ist das vorgeschlagene Sanierungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 52 ha wesentlich kleiner als das ursprünglich abgegrenzte Untersuchungsgebiet mit einer Fläche von ca. 87 ha. Im Sanierungsgebiet von 49 ha ist auch das ca. 15 ha große Wettbewerbsgebiet enthalten.

Handlungsbedarf bzw. städtebauliche Defizite außerhalb des Untersuchungsgebietes haben sich nicht ergeben, so dass das vorliegende Sanierungsgebiet an keiner Stelle das UG überschreitet.

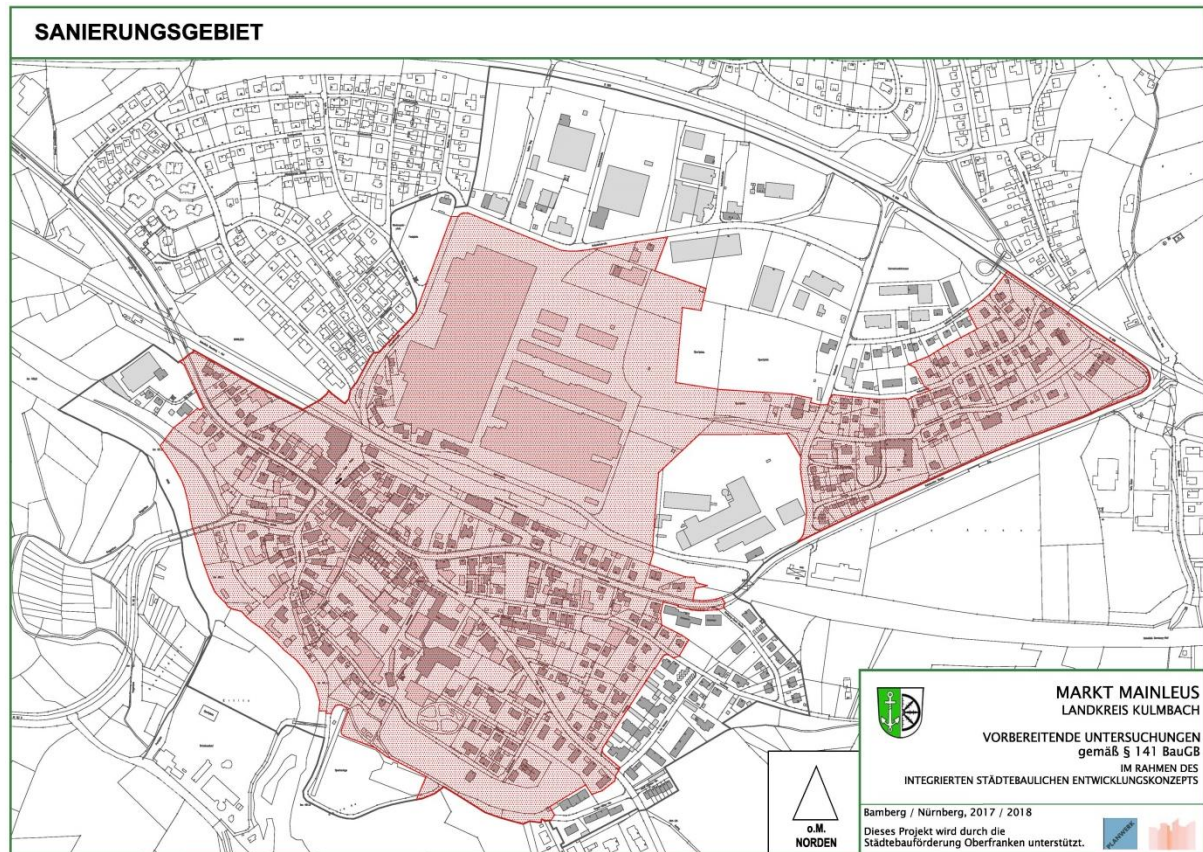


Abbildung 97: Sanierungsgebiet Ortsmitte Mainleus
Quelle: Eigene Darstellung

Die Flächenabgänge aus dem Untersuchungsgebiet sind dem Planeintrag zu entnehmen; dort liegt kein Handlungsbedarf vor.

Im Bedarfsfall können beim Vorliegen inhaltlicher Zusammenhänge auch Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes gefördert werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass die Maßnahme zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig ist.

10.2 Sanierungsverfahren

Mit der Anwendung des förmlichen Sanierungsrechtes kann sichergestellt werden, dass Bürger und öffentliche Aufgabenträger in einer gesetzlich verlässlichen Weise beteiligt werden und bodenrechtliche Sicherungsinstrumente zur Verfügung stehen.

Mit dem Satzungsbeschluss nach § 142 Abs. 3 BauGB über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) schafft der Marktgemeinderat die Grundlage für die finanzielle Förderung der Sanierungsmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung und auch das notwendige rechtliche Instrumentarium für die Umsetzung der Sanierungsziele. Mit der Bekanntmachung des Beschlusses und der Satzung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.



In der Sanierungssatzung wird die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, das gewählte Sanierungsverfahren und der Umfang der Genehmigungspflichten festgelegt.

Im § 142 Abs. 4 BauGB ist die Möglichkeit vorgesehen, ein Sanierungsgebiet im "vereinfachten" oder im "umfassenden" Verfahren festzusetzen.

Im "umfassenden" Verfahren finden die nachfolgenden besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 bis § 156a BauGB Anwendung:

- § 153: Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen
- § 154: Ausgleichsbetrag des Eigentümers
- § 155: Anrechnen auf den Ausgleichsbetrag, Absehen
- § 156: Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung
- § 156a: Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB wird für das Sanierungsgebiet "Ortsmitte Mainleus" das vereinfachte Verfahren vorgeschlagen, da die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnittes (o. a. Paragraphen) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind, und so das Verfahren entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel auch einfacher gestaltet werden kann. Mit einer nennenswerten Wertsteigerung der Bodenpreise durch das Sanierungsverfahren ist nicht zu rechnen, so dass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeiträge zu erheben. Die Anlieger haben bei der Neugestaltung von Straßen und Plätzen eventuell mit Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) bzw. mit Erschließungsbeiträgen zu rechnen.

Nach § 144 BauGB können im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge festgelegt werden. Zunächst sollte kraft Satzung der volle Genehmigungsvorbehalt geregelt werden.

Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen gehören in **Absatz 1** Aussagen zu einer "Veränderungssperre" und in **Absatz 2** Aussagen zu einer "Verfügungssperre":

- nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
die in § 144 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen (z.B. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen sowie erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen)
- nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Vereinbarungen über schuldrechtliche Vertragsverhältnisse (z.B. Miet- oder Pachtverträge)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
die Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes



- nach § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechtes (z.B. Grunddienstbarkeit)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird (z.B. Kaufvertrag)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Bau- last (z. B. Übernahme von Abstandsflächen)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
die Teilung eines Grundstücks

Der Markt Mainleus kann nach § 144 Abs. 3 BauGB für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für Teile desselben allgemein erteilen. Hier wird vorgeschlagen, für alle Teilziffern des § 144 Abs. 2 BauGB die Genehmigung allgemein zu erteilen.

Somit wählt der Markt das vereinfachte Verfahren mit "Veränderungssperre" nach § 144 Abs. 1 BauGB.

Da die Genehmigung nach § 144 Abs. 3 BauGB für den § 144 Abs. 2 als allgemein erteilt gilt, ist ein Sanierungsvermerk nach § 143 Abs. 2 BauGB nicht einzutragen.

10.3 Sanierungssatzung

Satzung des Marktes Mainleus über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes

vomJuli 2018

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der

Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) erlässt der Markt Mainleus folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

1Das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Ortsmitte Mainleus". 2Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche (49 ha). 3Dieser ist Bestandteil der Sat-



zung.

§ 2 Verfahren

1Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. 2Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnittes des Ersten Teiles des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuches finden keine Anwendung.

§ 3 Genehmigungsverfahren

1Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB kommt zur Anwendung. 2Nach § 144 Abs. 3 BauGB wird für bestimmte Fälle für das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet die Genehmigung allgemein erteilt. 3Die allgemeine Erteilung gilt im vorliegenden Sanierungsgebiet für alle Teilziffern des § 144 Abs. 2 BauGB.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage:

Lageplan

Mainleus,2018
MARKT MAINLEUS

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber dem Markt Mainleus unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).



QUELLEN

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung und Bayerische Vermessungsverwaltung: Geobasisdaten, Uraufnahmen (1808-1864)
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Entwurf Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern, 2017
- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Einwohnerdaten, Wirtschaftsdaten, Statistik kommunal, Demographiespiegel
- Deutsche Bahn, Streckenkarte Bayern
- Markt Mainleus
 - Bebauungspläne
 - Digitale Flurkarte
 - Digitale Ortskarte
 - Digitale Topographische Karte
 - Einwohnerdaten
 - Eigentümerdaten
 - Flächennutzungsplan
 - Luftbilder und Orthophotos
 - Rundwanderwege
 - Wohnungsmarktdaten
 - Tourismus – und Naherholungsdaten
 - Chronik Mainleus "Die beispielhafte Entwicklung von Mainleus zur größten Gemeinde des Landkreises", 1966
 - "675 Jahre Mainleus 1333-2008, Eine Ortsgeschichte 1966-2007"
 - Protokoll des Nichtoffenen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs "Alte Spinnerei" Markt Mainleus, 21.03.2018
 - Siegerentwurf Ideen- und Realisierungswettbewerb, DNR Daab Nordheim Reutler PartGmbH, Architekten, Stadt- und Umweltplaner 2018
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Verkehrsmengenatlas 2010
- Regierung von Oberfranken-Regionalplanung, Regionalplan Oberfranken-Ost (5)
- Landkreis Kulmbach, ÖPNV-Fahrpläne



ANHANG

Liste der eingetragenen Denkmäler

Kartenwerk:

01_Untersuchungsgebiet_M2000

02_UG mit Luftbild_o. M.

03_Ortsteile_o. M.

04_Eigentümerstruktur_o.M.

05_Bestandsplan_M2000

06_Schwarzplan_o. M.

07_Bauzustand_M2000

08_Denkmal und Ortsbildprägend_M2000

09_Sanierungsgebiet, M2000

10_Handlungsschwerpunkte_o. M.

11_Rahmenplan_M1250