



**LANDSTADT  
BAYERN**

Initiative für innovative  
Stadtentwicklung



## **Machbarkeitsstudie ehem. Gärtnerei** Stadt Münnerstadt

# INHALT

## Impressum

### **SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH**

Huttenstraße 4

97072 Würzburg

T 0931 - 7940778 - 11

F 0931 - 7940778 - 20

[info@schirmer-stadtplanung.de](mailto:info@schirmer-stadtplanung.de)

[www.schirmer-stadtplanung.de](http://www.schirmer-stadtplanung.de)

Bearbeitung:

Johannes Klüpfel, Dipl.-Ing. (FH)

Martin Gebhardt, M.Sc.

### **WGF Landschaft**

Landschaftsarchitekten GmbH

Vordere Cramergasse 11

90478 Nürnberg

T 0911 - 94603 - 0

F 0911 - 94603 - 10

[info@wgf-nuernberg.de](mailto:info@wgf-nuernberg.de)

[www.wgf-nuernberg.de](http://www.wgf-nuernberg.de)

Bearbeitung:

Sigrid Ziesel, Dipl.-Ing. (TU)

Christoph Tauscher, Dipl.-Ing. (Univ.)

### **R + T Verkehrsplanung**

Julius-Reiber-Str. 17

64293 Darmstadt

T 06151 - 27120

F 06151 - 271220

[darmstadt@rt-verkehr.de](mailto:darmstadt@rt-verkehr.de)

[www.rt-verkehr.de](http://www.rt-verkehr.de)

Bearbeitung:

Tobias Franke

Mai 2023

Im Auftrag der Stadt Münnerstadt

# Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
	Lage im Raum .....	8
	Lage in der Stadt .....	9
	Demographie und Wohnen .....	10
	ISEK 2010 .....	12
	Fortschreibung ISEK .....	13
<b>2</b>	<b>Bestandsanalyse und Bewertung .....</b>	<b>14</b>
	Räumlicher Bestand .....	16
	Historische Entwicklung .....	17
	Denkmalschutz .....	18
	Flächennutzungsplan .....	19
	Bebauungspläne .....	20
	Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiet .....	21
	Naturschutzfachliche Einschätzung .....	22
	Fachblick Verkehr .....	25
	Bewertung - Stärken-Schwächen-Analyse .....	28
<b>3</b>	<b>Bürgerbeteiligung - Aktionstag Treibhaus .....</b>	<b>34</b>
	Zusammenfassung der Ergebnisse .....	36
<b>4</b>	<b>Fachforum .....</b>	<b>52</b>
	Zusammenfassung der Ergebnisse .....	54
<b>5</b>	<b>Leitlinien und städtebauliche Strukturkonzepte .....</b>	<b>60</b>
	Leitlinien - Die Ziele für das Gärtnereiareal .....	62
	Vorüberlegungen .....	64
	3 Grundsatzvarianten .....	67
	Grundsatzvariante 1 - Zentraler Platz .....	68
	Grundsatzvariante 2 - Wohnen an der Allee .....	69
	Grundsatzvariante 3 - Wohnen um einen zentralen Anger .....	72
	Testentwurf 1 - Quartiershöfe .....	74
	Testentwurf 2 - Öffnung zum Freiraum .....	80

### I Aufgabenstellung

Die Stadt Münnerstadt wurde als eine von 10 Kommunen in das Modellprojekt LANDSTADT Bayern aufgenommen. Als zentrale Themen sind dort innovativer Städtebau, Wohnen und Arbeiten, Daseinsvorsorge, Mobilität und Verkehr, Digitalisierung, Smart City sowie Klimaanpassung, Ökologie und Energie genannt. Für die Zukunft des Areals der ehem. Gärtnerei wird seitens der Stadt Münnerstadt an zukunftsweisende innovative und verdichtete Wohnformen in Altstadtnähe gedacht. Die Stadt möchte hierzu das Areal erwerben und entwickeln.

Das Areal der ehem. Gärtnerei der Fam. Bötzing mit einer Fläche von ca. 3 ha liegt in der Grünfuge des Talwassertals zwischen dem Altstadtensemble und dem Wohngebiet am Karlsberg. Östlich grenzen Freiflächen mit Gärten, Streuobstwiesen und einer privaten Wasserfläche an das Gebiet. Nördlich befindet sich die Flussauenlandschaft der Lauer mit Jörgentorpark und Friedhof. Die Erschließung des Areals erfolgt derzeit über die Friedhofstraße und den Schwimmbadweg. Auf dem Areal selbst befinden sich großflächige Gewächshäuser sowie kleinere Haupt- und Nebengebäude im nördlichen Gebietsteil.

### II Methode / Herangehensweise

Aktuell werden für die Stadt ein Gemeindeentwicklungskonzept (GEK), ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) sowie vorbereitende Untersuchungen (VU) für die Altstadt erstellt. Für den Jörgentorpark läuft parallel ein freiraumplanerischer Wettbewerb. Mit einer das ISEK ergänzenden städtebaulichen Machbarkeitsstudie sollen die Möglichkeiten der zukünftigen Gebietsentwicklung vor dem Hintergrund der Restriktionen aus den Themenbereichen Landschaft und Erschließung erörtert und ausgelotet werden. Die Machbarkeitsstudie bildet somit die Grundlage für anschließende Planungsschritte wie die Durchführung eines Wettbewerbs.

Die Untersuchung erfolgt auf Basis bestehender Datengrundlagen. Auf Grundlage einer Bewertung und Zielentwicklung sollen durch ein interdisziplinäres Planungsteam alternative Lösungsansätze für eine zukünftige Bebauung und Nutzung, die Gestaltung der Freiflächen sowie die Gebietserschließung und Organisation des ruhenden Verkehrs erarbeitet werden.

Ein kooperatives Vorgehen ist Voraussetzung für die Akzeptanz der Planung in Politik und Bürgerschaft und damit auch für eine erfolgreiche Umsetzung. Die Konzeption erarbeitet hierzu eine fachplanerische Basis unter Einbindung des politischen Gremiums, Verwaltung und wichtiger Fachstellen und Akteure. Die Bürgerschaft wird über das Projekt informiert und im Werkstattverfahren aktiv in den Planungsprozess mit eingebunden.

### III Interdisziplinäres Planungsteam

Die Berücksichtigung unterschiedlicher Aspekte in einem integrierten Gesamtkonzept erfordert naturgemäß einen interdisziplinären Arbeitsansatz. Vertiefende Fachblicke aus den Blickwinkeln der Landschaft und des Verkehrs ergänzen das Kernteam aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Geovisualisierung. Das Planungsteam setzt sich aus erfahrenen Kooperationspartnern zusammen:

- Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH, Würzburg und München
- WGF Landschaft, Nürnberg
- R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt



Das ehem. Gärtnereiareal, im Hintergrund die Altstadt Münnerstadt



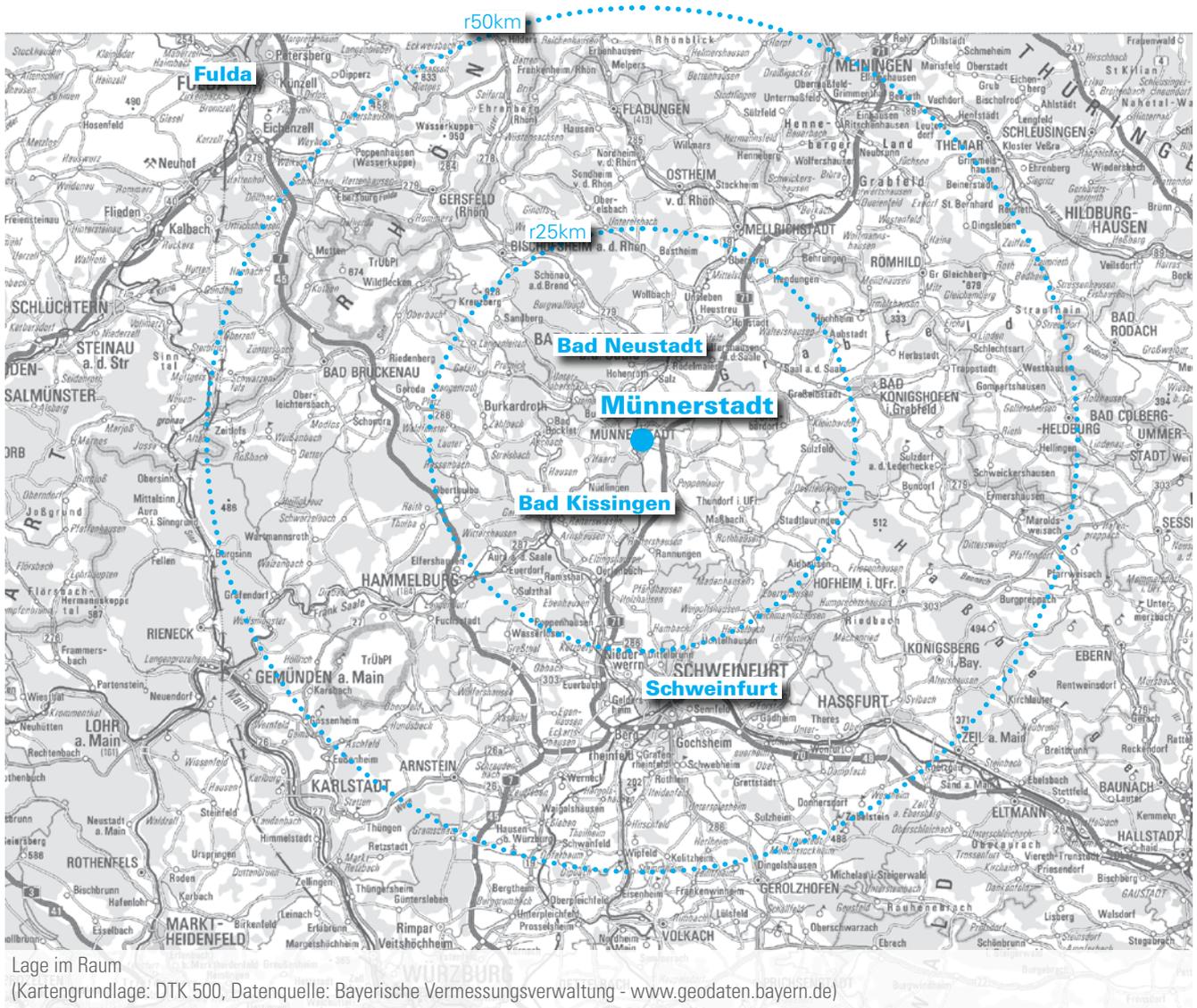
# Rahmenbedingungen



Lage im Raum  
Lage in der Stadt  
Demographie und Wohnen  
ISEK 2010  
Fortschreibung ISEK

# RAHMENBEDINGUNGEN

## Lage im Raum



### Lage im Raum

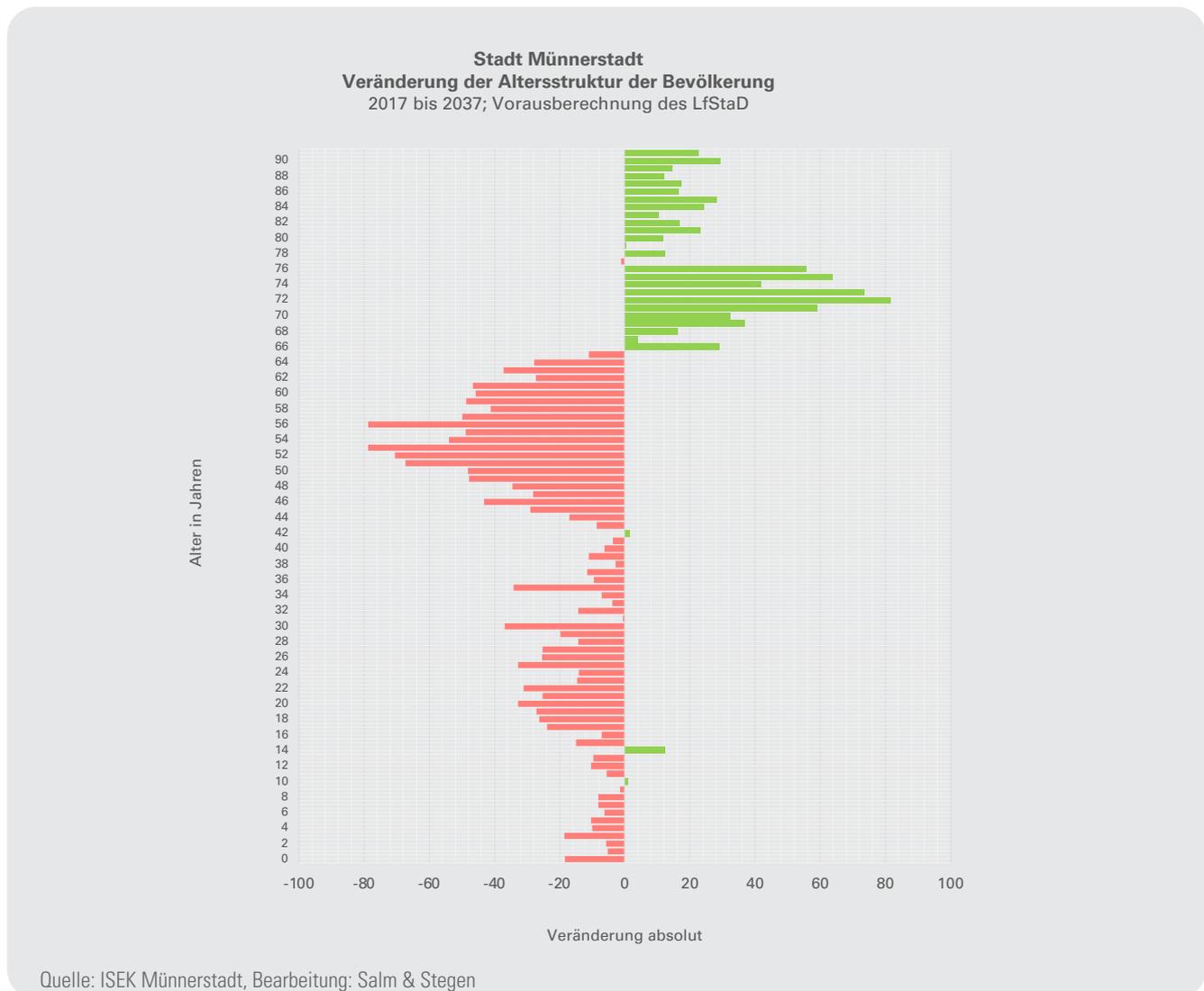
- Die Stadt Münden liegt im Landkreis Bad Kissingen, zwischen den Städten Bad Kissingen und Bad Neustadt, die ein gemeinsames Oberzentrum bilden sowie ca. 25 km nördlich des Oberzentrums Schweinfurt.
- Münden ist gem. Regionalplan ein Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

- Mit der Anschlussstelle 26 ist Münden über die A71 leistungsfähig an das überörtliche Straßennetz angebunden.



### Lage in der Stadt

- Das Untersuchungsgebiet befindet sich zwischen der historischen Altstadt im Westen und dem Wohngebiet Karlsberg im Osten.
- Es liegt im Freiraum der Talwasseraue. Hier befinden sich südlich und nördlich Kleingartenanlagen. Im Norden schließt zudem der Jörgentorpark an. Diese Freiräume bilden den grünen Ring um die Altstadt im Osten. Die Talwasser mündet in die Auenlandschaft der Lauer.



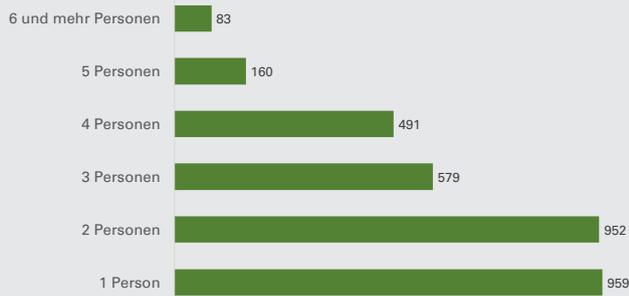
### Demographie und -entwicklung

- Im Múnnerstadt leben ca. 7.500 Einwohner verteilt auf 19 Stadtteile.
- Im namensgebenden Hauptort Múnnerstadt leben ca. 3.700 Einwohner.
- Es wird von einem Bevölkerungsrückgang bis 2039 um 7,7 % ausgegangen gem. Prognose des bayerischen Landesamts für Statistik.

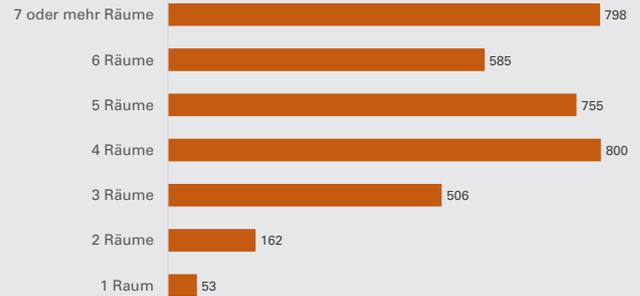
### Die Múnnerstädter werden immer älter

- Die Zahl der 65-Jährigen und älteren steigt um 721 Personen von 1.727 auf 2.448 an bis 2037.
- Der Mittelbau (18 bis 64-Jährige) der Bevölkerung schrumpft um 1.409 Personen auf 3.368 Personen bis 2037.

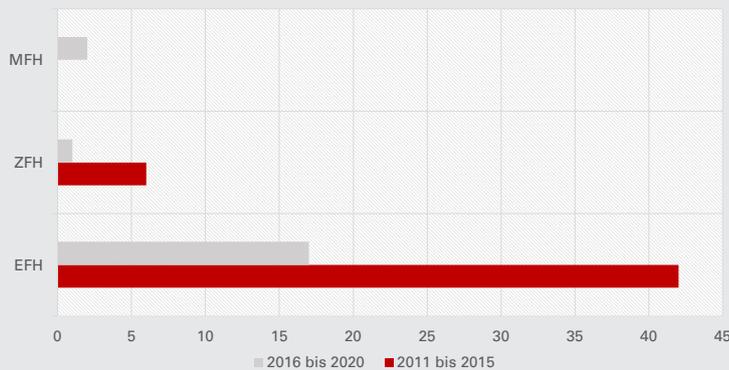
**Stadt Mürrenstadt**  
**Größe der privaten Haushalte**  
Stand: 2011; Zensus 2011



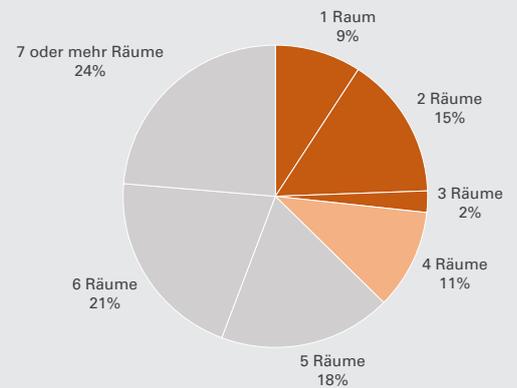
**Stadt Mürrenstadt**  
**Zahl der Wohnungen nach Raumzahl**  
Stand: 31.12.2020; LfStAD 2021



**Stadt Mürrenstadt**  
**Fertiggestellte Wohngebäude nach Gebäudetyp**  
2011 bis 2020; LfStAD



**Stadt Mürrenstadt**  
**Fertiggestellte Wohneinheiten nach Zahl der Räume in den Wohnungen**  
2010 bis 2020; LfStAD



Quelle: ISEK Mürrenstadt, Bearbeitung: Salm & Stegen

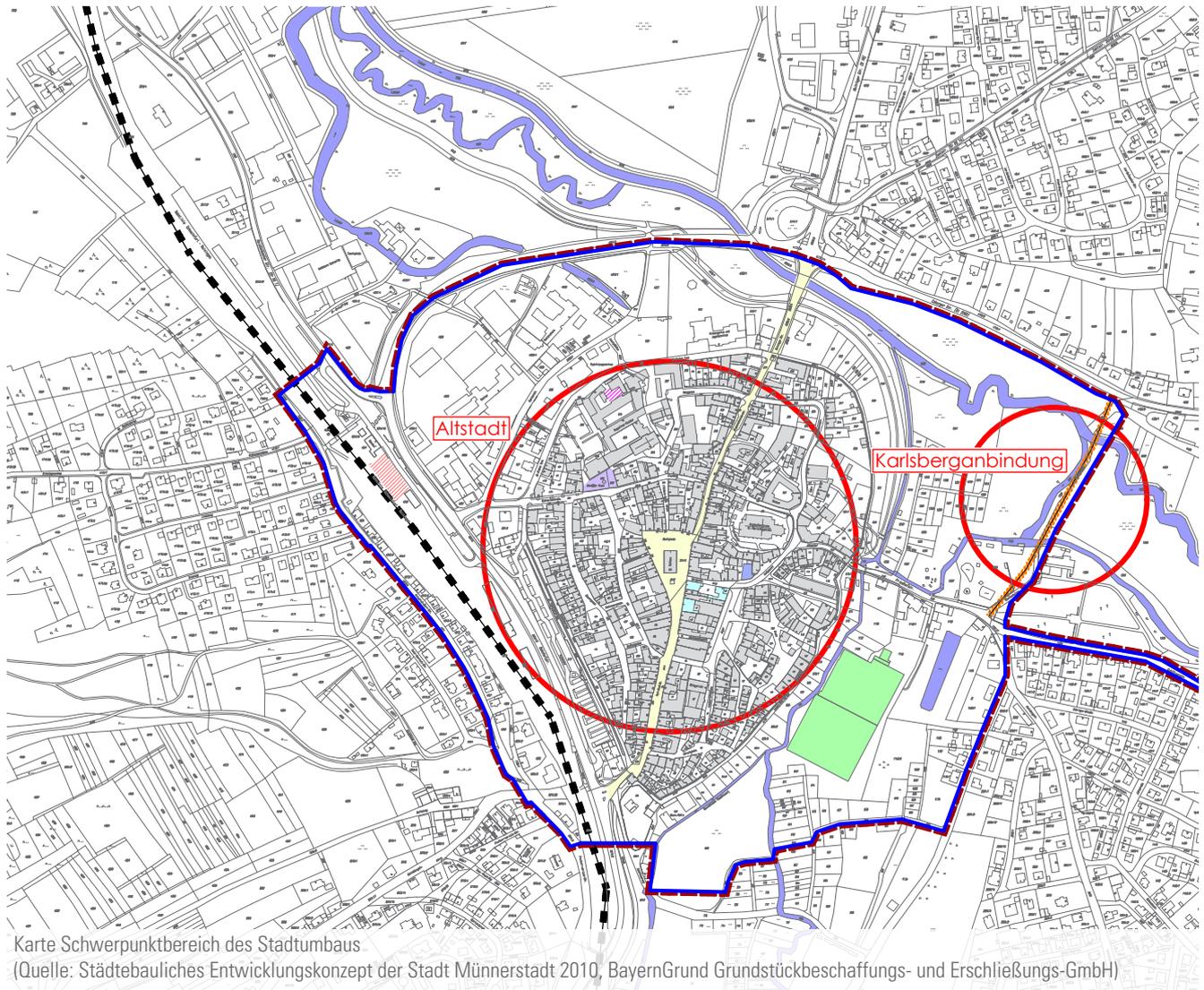
## Divergenz von Haushaltsstrukturen und Wohnraumangebot

- Rund 1.900 bis 2.000 Ein- und Zweipersonenhaushalten stehen rund 720 Ein- bis Dreiraumwohnungen gegenüber.
- Bei den Baufertigstellungen dominiert immer noch das Einfamilienhaus.

## Herausforderungen:

- Eine demographiegerechte Ausdifferenzierung der Wohnformen wird immer wichtiger.

- Der Trend zu Einpersonenhaushalten und sinkenden Haushaltsgrößen wird sich weiter fortsetzen.
- Das Thema der Innenentwicklung ist vor dem Hintergrund des Flächenverbrauchs verstärkt zu berücksichtigen. Mit dem Stadtratsbeschluss „Innen vor Außen“ hat sich die Stadt Mürrenstadt diesem Thema verpflichtet.
- Ein Ziel ist zudem, die Wohnformen schneller und besser den Lebensphasen anzupassen.

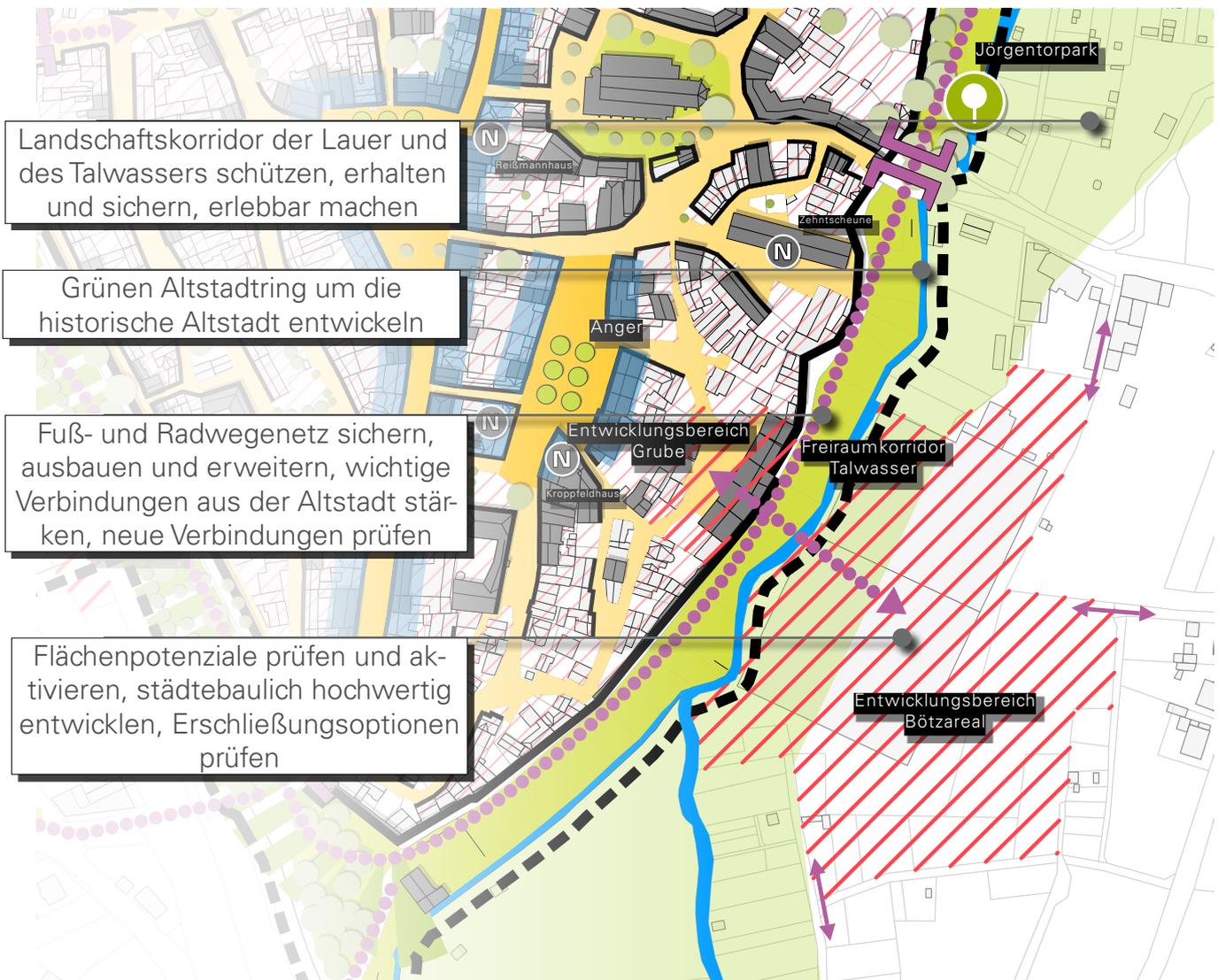


Karte Schwerpunktbereich des Stadtbbaus

(Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Münnerstadt 2010, BayernGrund Grundstückbeschaffungs- und Erschließungs-GmbH)

### ISEK 2010

- Die ehem. Gärtnerei ist bereits 2010 in der Karte „Schwerpunktbereich des Stadtbbaus“ benannt.
- Das Ziel für diesen Bereich ist: „Um eine positive Wahrnehmung bei den Menschen zu hinterlassen gilt es die Brachflächen zu beseitigen.“
- Weitere Aussagen zur Gärtnerei werden in dem ISEK nicht getroffen.



### ISEK Fortschreibung

- Derzeit wird durch die Büros Schirmer Architekten + Stadtplaner, wgf Landschaft, R+T Verkehrsplanung sowie Salm & Stegen - Geographen und Stadtplaner das ISEK fortgeschrieben.
- Der aktuelle Stand des Leitbilds für den Altstadtbereich formuliert grundlegende Ziele auch für das an den Bereich der vorbereitenden Untersuchungen angrenzende Gärtnereiareal („Bötzareal“, s. Grafik oben).

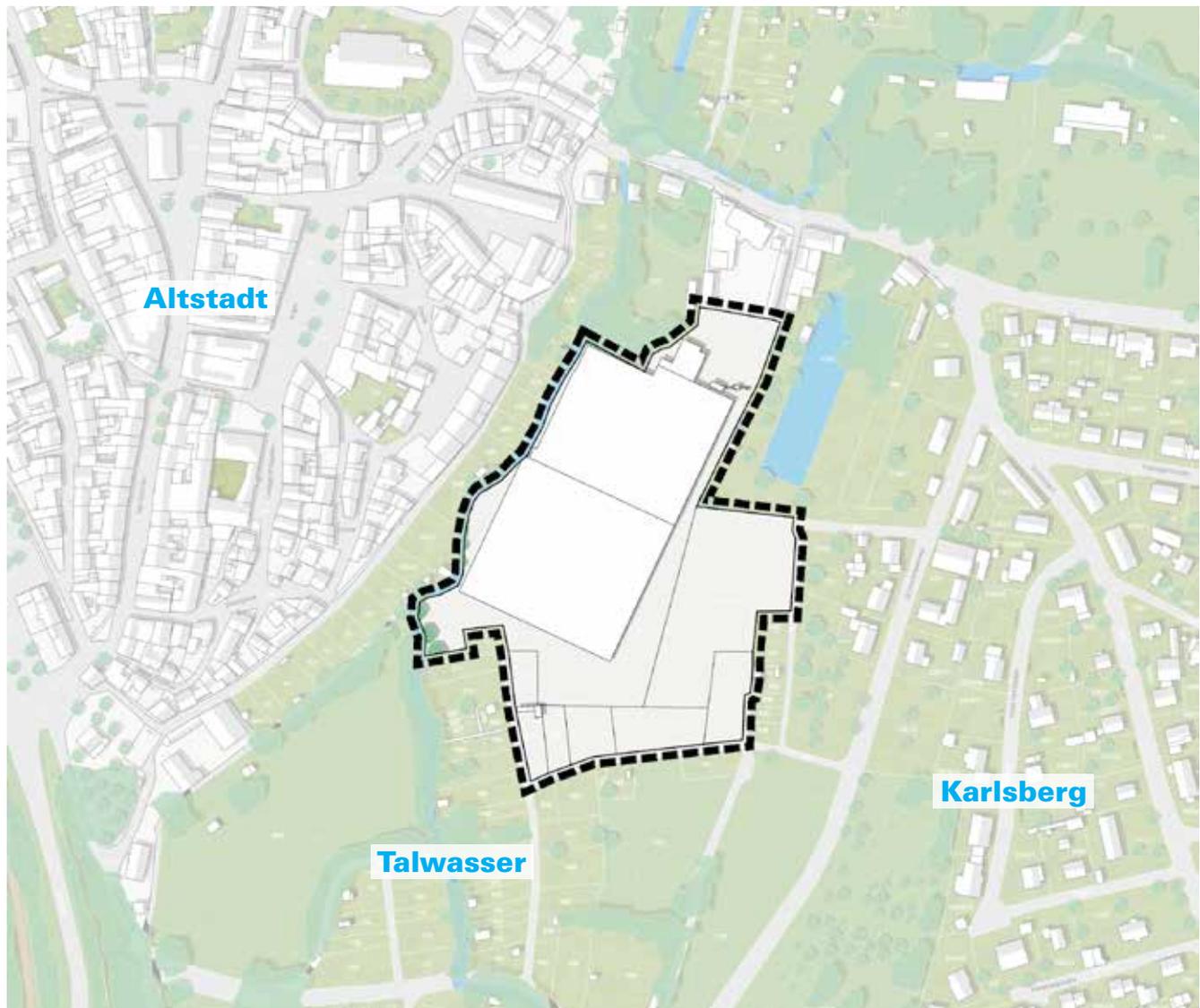


# Bestandsanalyse und Bewertung



Räumlicher Bestand  
Historische Entwicklung  
Denkmalschutz  
Flächennutzungsplan  
Bebauungspläne  
Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiet  
Naturschutzfachliche Einschätzung  
Fachblick Verkehr  
Bewertung - Stärken-Schwächen-Analyse

## Räumlicher Bestand



- Das Areal befindet sich im Freiraumkorridor des Talwassers zwischen historischer Altstadt im Westen und Wohngebiet Karlsberg im Osten. Die Lauer quert das Stadtgebiet nördlich der Altstadt in Ost-West-Richtung.
- In der Altstadt besteht typischerweise ein sehr hoher Versiegelungsgrad.
- Das Wohngebiet Karlsberg ist ein Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit privaten Gärten.
- Der Talraum der Talwasser ist geprägt durch gärtnerische Nutzung und Grünland. An den Hanglagen zum Karlsberg befinden sich Streuobstwiesen.
- Die ehemalige Gärtnerie ist in Privateigentum, die Stadt Münsterstadt besitzt eine Kaufoption. Es handelt sich um die Flurstücke 1140/0; 974; 975; 976; 977; 978; 979; 1140/2 mit einer Fläche von insgesamt 2,95 ha.
- Die Grundfläche der Gebäude beträgt ca. 13.200 m<sup>2</sup>.

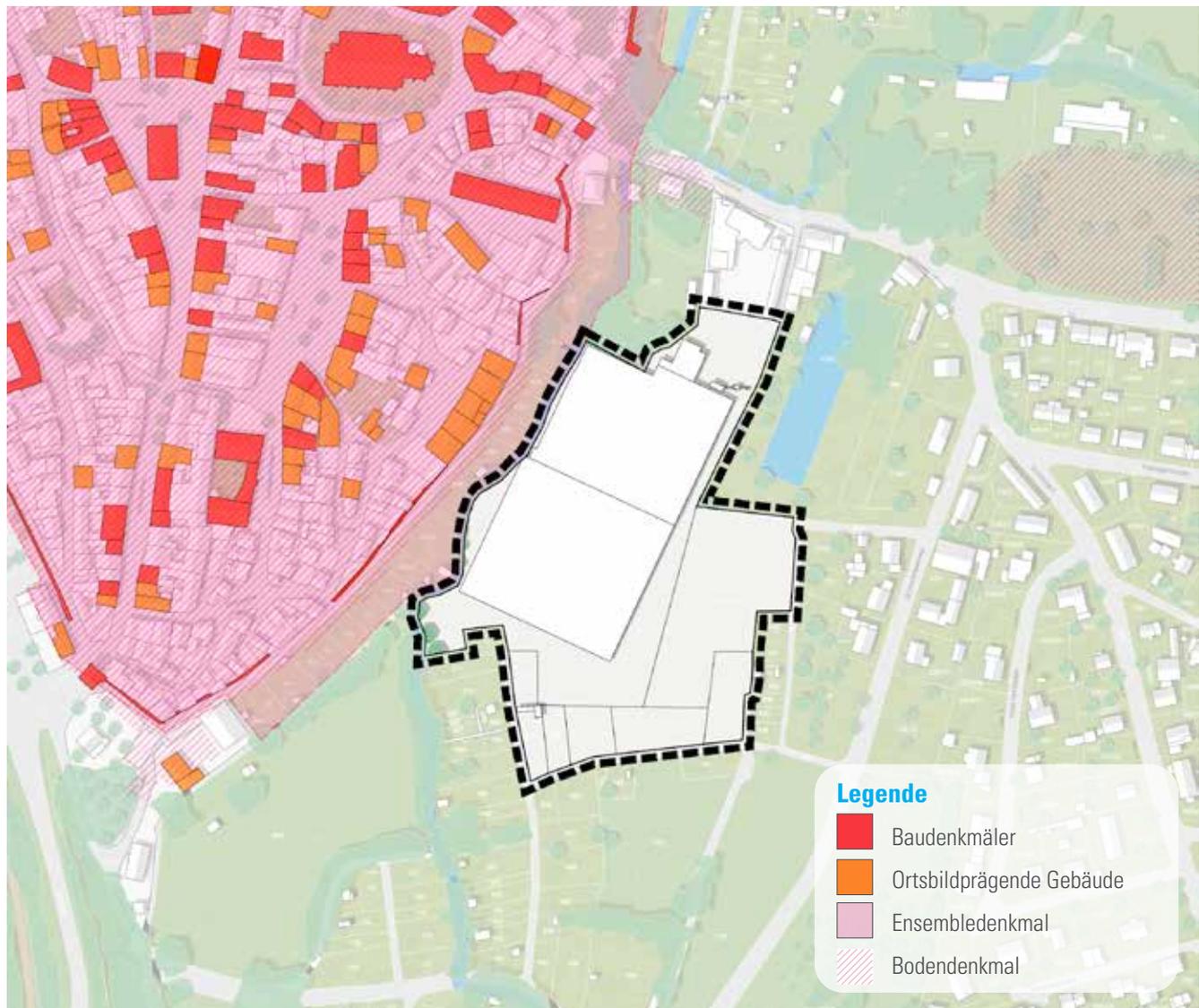


Grundkarte: Bayerische Uraufnahme 1847, Quelle: Bayernatlas © Bayerische Vermessungsverwaltung

### Stadtgeschichte:

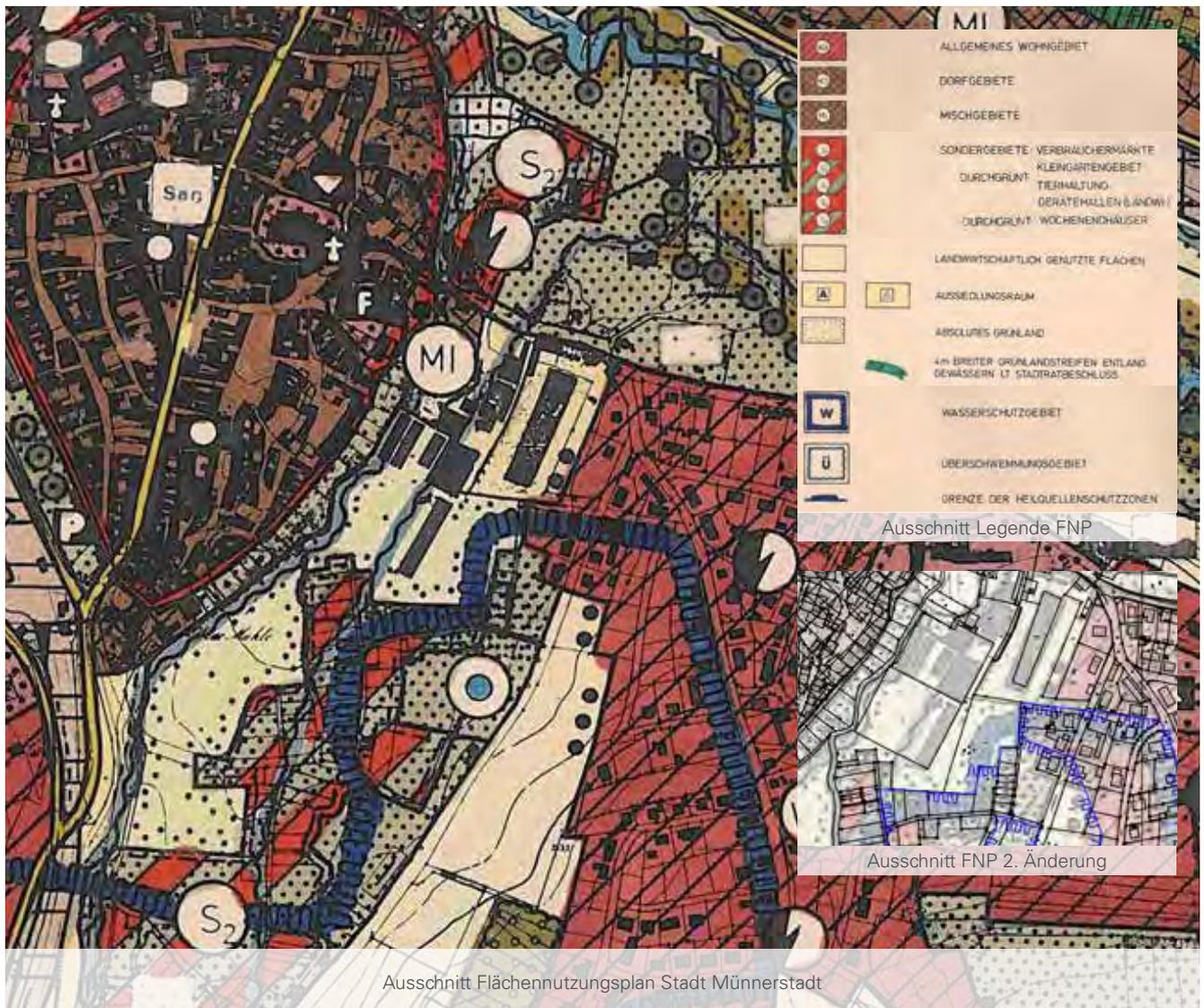
- Die älteste bekannte Nennung des Namens Münsterstadt stammt aus dem Jahr 770.
- Im 12. Jhr. wurde eine Burg auf dem Hügel errichtet, wo heute die Zehntscheune steht.
- Im 13. Jhr. erfolgte der Ausbau der Siedlung um die Burg zur Stadt mit Stadtmauer und Toren.
- Im Jahr 1335 wurden Münsterstadt Stadtrechte verliehen.
- Das Plangebiet befand sich historisch unbebaut als Freibereich vor den Stadtmauern der historischen Altstadt mit überwiegend gärtnerischer Nutzung.
- Seit den 60er-Jahren wurde das Areal als Gärtnerei genutzt.
- Im Laufe der Jahre wurde das Areal großflächig bebaut mit Treibhäusern.
- Seit ca. 2010 ist das Gelände eine Brache bzw. untergenutzt zur sporadischen Zwischenlagerung von Pflanzen.

## Denkmalschutz



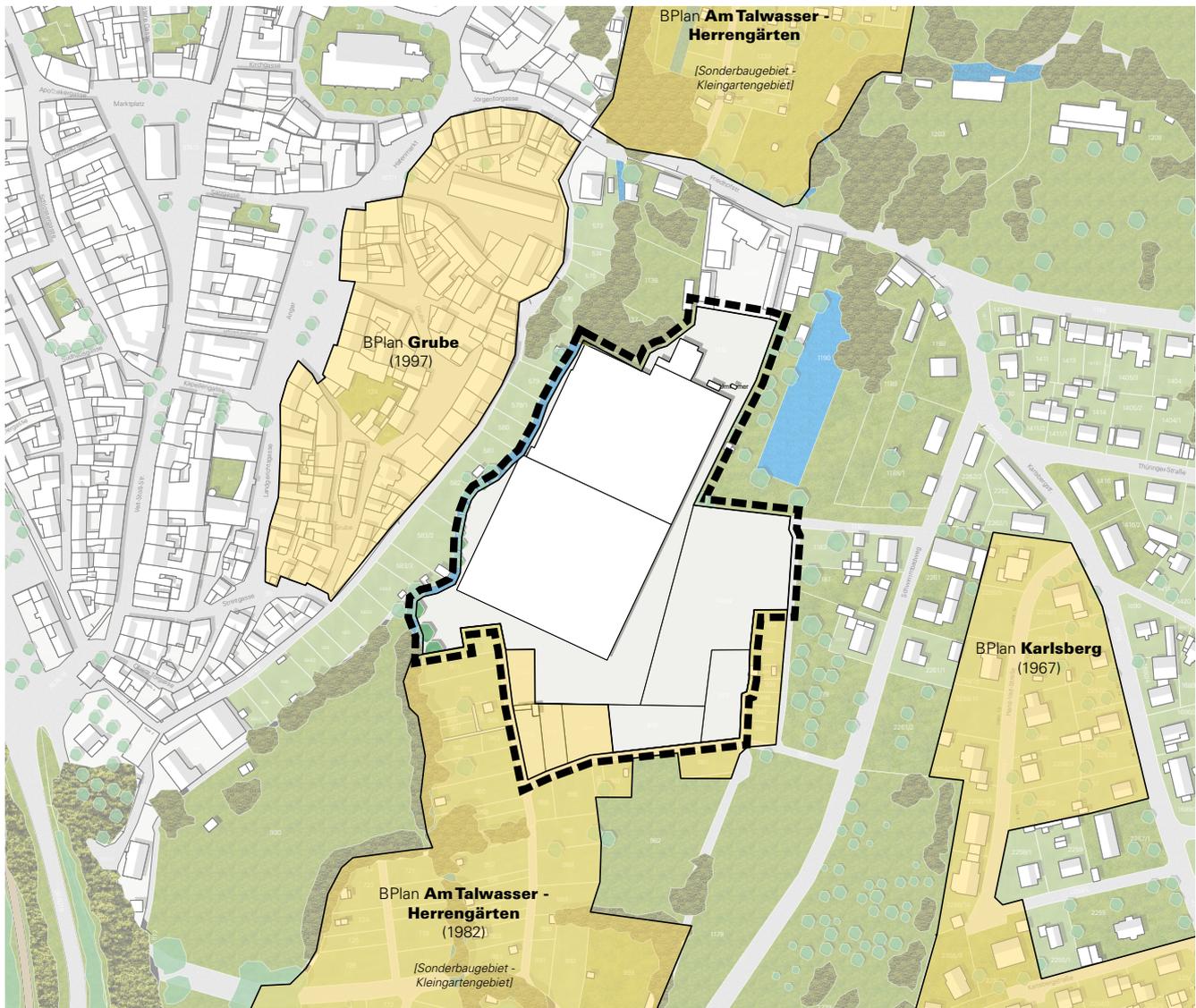
- Das Untersuchungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Denkmalschutzensemble Altstadt. Dazu gehören auch die Kleingärten außerhalb der Stadtmauer bis zum Verlauf der Talwasser, die die Grenze zum Untersuchungsgebiet darstellt.
- Der gesamte Altstadtbereich steht unter Ensembleschutz und ist als Bodendenkmal geschützt.
- Es befinden sich zahlreiche Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude in der Altstadt.
- Auch die in weiten Teilen erhaltene Stadtmauer steht unter Denkmalschutz.

# Flächennutzungsplan



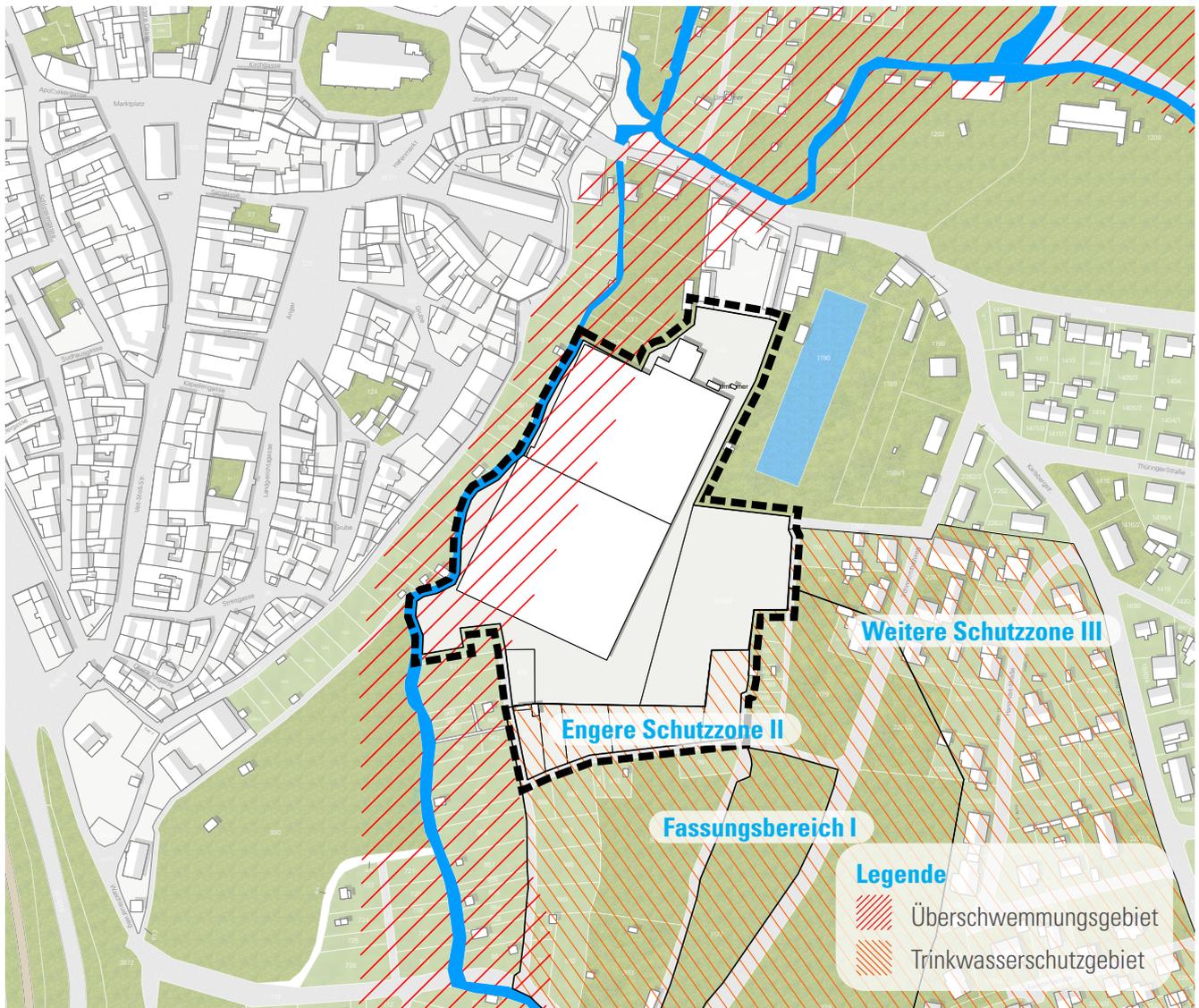
- Das Areal liegt zwischen der Altstadt, die vorwiegend als Mischgebiet dargestellt ist und dem Wohngebiet Karlsberg als allgemeinem Wohngebiet.
- Das Untersuchungsgebiet selbst ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. absolutes Grünland dargestellt.
- Die Kleingärten nördlich und südlich der Gärtnerei im Talraum der Talwasser sind als „Sondergebiet durchgrüntes Kleingartengebiet“ dargestellt.
- Ein Wasserschutzgebiet grenzt südlich an das Areal an. In der 2. Änderung des FNP aus dem Jahr 2011 wurden die Grenzen des Gebiets angepasst.

## Bebauungspläne



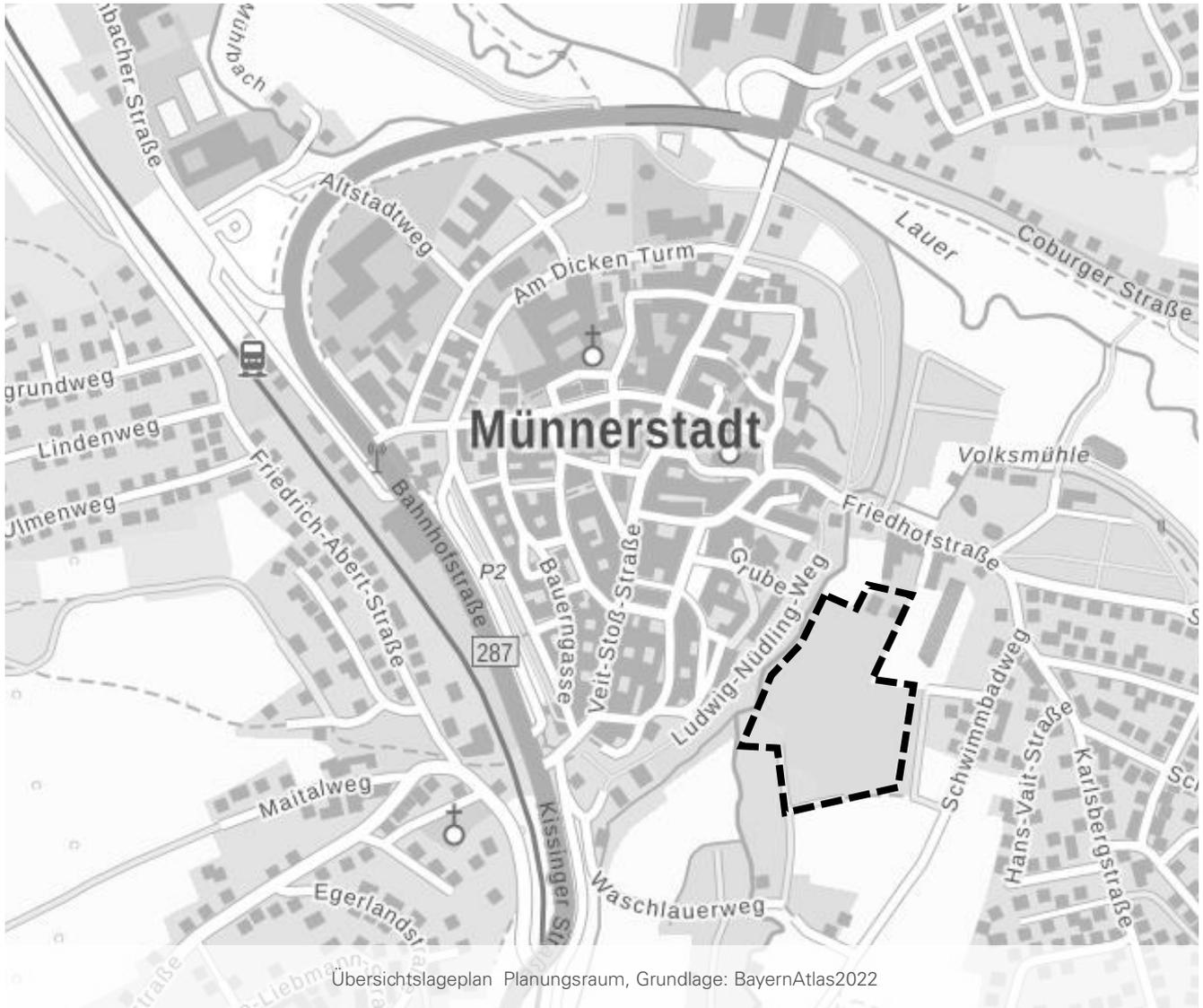
- Es besteht kein Bebauungsplan für das Areal.
- Der Bebauungsplan Am Talwasser - Herrengärten legt die Rahmenbedingungen für das Kleingartengelände nördlich und südlich des Wettbewerbsgebiets als Sondergebiet fest. Das Wettbewerbsgebiet ragt in den Umgriff des Bebauungsplans hinein. Dieser Bereich befindet sich zum größeren Teil in einer engeren Wasserschutzzone. Dort ist die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig.
- Das Ziel des Bebauungsplans Grube ist der Erhalt, die Pflege und Erneuerung der Altstadt, was das denkmalpflegerische Leitbild für den Bebauungsplan ist.
- Im Osten besteht der Bebauungsplan Karlsberg aus dem Jahr 1967: Das Ziel des Bebauungsplans war die Erschließung eines neuen Wohngebiets, das durch die Ansiedlung mehrerer Industriebetriebe notwendig wurde. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde seitdem durch mehrfache Änderungen angepasst.

# Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiet



- Die Talwasser ist ein Gewässer 3. Ordnung. Die Unterhaltungslast, die auch die Pflege und Entwicklung umfasst und deren Ausbau nach Bayerischem Wassergesetz (BayWG), liegt bei der Stadt Münnerstadt.
- Es besteht ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet entlang des Talwassers.
- Ein Trinkwasserschutzgebiet ragt im Süden bis in das Gebiet hinein. Dieses besteht aus 3 Zonen:
  - Im eingezäunten Fassungsbereich ist jegliche Nutzung und bauliche Veränderung sowie auch das Betreten durch unbefugte Personen verboten.
  - In der engeren Schutzzone sind unter anderem bauliche Maßnahmen weitgehend sowie das Versickern von Straßenwasser untersagt. Für gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzungen bestehen Auflagen in Bezug auf die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln
- In der weiteren Schutzzone sind bestimmte bauliche Maßnahmen und Nutzungsarten untersagt wie z.B. Die Errichtung von Friedhöfen, Industriegebieten oder Aufschlüsse der Erdoberfläche.
- Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde bedarf das Trinkwasserschutzgebiet Münnerstadt einer Überarbeitung. Sowohl der Umgriff als auch die Verordnung muss den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

## Naturschutzfachliche Einschätzung



### Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Münnerstadt plant die Entwicklung des ehemaligen Gärtnereiareals im süd-östlichen Stadtgebiet. WGF Landschaft wurde in Kooperation mit Schirmer Architekten + Stadtplaner mit einer Machbarkeitsstudie zum Entwicklungspotential durch die Stadt Münnerstadt beauftragt. Ein Bestandteil der Beauftragung beinhaltet auch eine erste knappe Bestandsanalyse.

Die am 18.10.2022 durchgeführte Übersichtsbegehung diente einer ersten groben Einschätzung, inwieweit durch die Ent-

wicklung der Fläche Belange des Natur- und Artenschutzes betroffen sein können. Nachfolgend werden ggf. zu erwartenden Auswirkungen kurz beschrieben.

### Vegetation

Biotop- und Nutzungstypen

Die Flächen der ehem. Gärtnerei wurden bis zur Betriebschließung intensiv gärtnerisch genutzt. Die Flächen sind teilweise flächig vollversiegelt (Gewächshaus, Pflasterbelag) bzw. flächig mittels Schottertragschicht teilversiegelt.

## Naturschutzfachliche Einschätzung



Ehem. Gärtnerfläche, Blick Richtung Norden



Ruderalflur im Vorfeld der Gewächshäuser, Blick Richtung Norden

Seit Nutzungsaufgabe entwickeln sich artenarme Ruderalflure innerhalb der Schotterflächen sowie in den Randbereichen der angrenzenden Flurstücke.

Einzelne verwilderte jüngere Kiefern im südlichen Planungsgebiet bilden den einzigen vorhandenen nennenswerten Gehölzbestand.

### Amtlich kartierte Biotop

Innerhalb des Planungsumgriffs befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.

Das nächst gelegene Biotop grenzt südwestlich an das Gebiet an (Auwaldvegetation und Gehölzsaum am Thalwasserbach am südlichen Ortsrand von Münnerstadt).

### Tiere

Die nachfolgende Einschätzung auf Vorkommen streng ge-

schützter Tierarten beruht auf der im Oktober 2022 durchgeführten Übersichtsbegehung. Hierbei wurde die Fläche auf potentielle Habitataignung der einzelnen Tiergruppen geprüft.

### Säugetiere

**Biber:** Entlang des Talwasserbaches konnten mehrere alte Nagespuren des Biber nachgewiesen werden (s. Abb. Übersicht faunistische Nachweise). Aufgrund fehlender frischer Fraßspuren, auch an den gewässerbegleitenden Junggehölzen, kann davon ausgegangen werden, dass der Gewässerabschnitt um das Planungsgebiet derzeit von Bibern nicht aufgesucht wird.

**Fledermäuse:** Gebäude und alter Baumbestand stellen potenziell Quartiere für Fledermäuse dar.

Da im Planumgriff kein Altbaumbestand vorhanden ist und auch die vorhandenen Gebäude aufgrund der Bauweise für Fledermäuse von nachrangiger Bedeutung sind, kann eine Quartiersnutzung ausgeschlossen werden.

Eine Nutzung der offenen Gras- / Krautflächen als Jagdhabitat auf Insekten kann nicht ausgeschlossen werden.

### Kriechtiere

Eine Erfassung von Reptilien im Zuge der Begehung war aufgrund des Zeitpunktes (Mitte Oktober) nicht zielführend.

Aufgrund der großflächigen voll- bzw. teilversiegelten Flächen kann dem Planungsgebiet allerdings aufgrund der vorherrschenden Strukturen eine nachrangige Habitataignung zugewiesen werden.

### Vögel

Innerhalb des Planungsumgriffs wurden keine streng geschützten Vogelarten erfasst. Lediglich einzelne weit verbreitete Arten, sogenannte „Allerweltsarten“ konnten erfasst werden (s. Abb. Übersicht faunistische Nachweise).

# BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG

## Naturschutzfachliche Einschätzung



Übersicht faunistische Nachweise

Rk=Rotkehlchen, A=Amsel, Zk=Zaunkönig, Mm=Mönchsgrasmücke, Hs=Hausrotschwanz

Größere Gehölzbestände, welche als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten genutzt werden könnten, fehlen fast flächig.

### Weitere Arten

Die Fläche wurde bis zur Nutzungsaufgabe intensiv gärtnerisch genutzt. Geeignete Lebensräume für weitere planungsrelevante Arten (Lurche, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Heuschrecken) finden sich innerhalb des Umgriffs nicht bzw. nur in sehr begrenztem Umfang.

### Fazit

Innerhalb des geplanten Planungsumfeldes der ehem. Gärtnerei konnten im Zuge der Übersichtsbegehung keine Nachweise erbracht werden, welche zu akuten Konflikten des Natur- und Artenschutzes durch das Bauvorhaben führen würden.

Der in den nachfolgenden konkretisierenden Planungsschritten erforderliche Umfang der faunistischen Erfassung sowie der Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen ist mit den zuständigen Behörden frühzeitig abzustimmen.



Erschließung (Kartengrundlage: OpenStreetMap)

## Verkehrerschließung

Verkehrlich erschlossen wird das Gelände über Anbindungen an die Friedhofstraße und an den Schwimmbadweg. Beide Zufahrten sind dabei verhältnismäßig schmal und verfügen über keine eigenen Gehwegbereiche. Die Zufahrt zur Friedhofsstraße weist eine Breite von etwa 4 Meter auf, die Zufahrt zum Schwimmbadweg von etwa 5 Meter.

Über die Anbindung an die Friedhofstraße erfolgt eine Verknüpfung an das übergeordnete Straßennetz: nach Osten zur Schützenstraße und die Karlsbergsiedlung; nach Westen

über die Jörgentorgasse zur Altstadt und im weiteren Verlauf an die Bundesstraße B 287. Dabei muss das Jörgentor passiert werden, welches ebenfalls eine Engstelle darstellt und somit nicht von Lkw oder Bussen passiert werden kann. Alternativ dazu erfolgt über den Schwimmbadweg bzw. im weiteren Verlauf über den Talweg / Waschlauerweg eine Verknüpfung mit der Bundesstraße im Westen. Diese Verkehrsführung umfährt mittels einer südlichen Schleife die Herrengärten und ist deswegen etwas umwegig – dafür können auch Fahrzeuge des Schwerverkehrs diese Wegeverbin-



Bushaltestellen im Umfeld des Untersuchungsgebiets (Kartengrundlage: OpenStreetMap)

derung nutzen. Allerdings ist der Knotenpunkt mit der Kissinger Straße in direkter Nähe zum Anschluss an die Bundesstraße etwas unübersichtlich gestaltet.

Durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Gebiet über die Haltestellen Marktplatz in der Altstadt sowie die Haltestelle Volksschule / BBZ in der Karlsbergsiedlung erschlossen. Dabei liegt das Gärtnereiareal vollständig im Erschließungs-Umkreis von 400 m um die Haltestelle Marktplatz. Die Fuß- und Raderschließung erfolgt über die gleichen Wege wie der Kfz-Verkehr (inklusive der fehlenden eigenen

Gehwegbereiche). Für diese Verkehrsart fehlt eine direkte Verknüpfung über das Gewässer an den Ludwig-Nüdling-Weg mit einer Weiterführung in die Altstadt und die weiteren Ziele in Münnerrstadt.

### Verkehrsqualität

Die bestehenden Verkehrsmengen im Umfeld des Gärtnereiareals können ohne Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit abgewickelt werden. Aufgrund der Engstellen (bspw. Jörgentor) können vereinzelte Rückstauereignisse auftreten, die sich je-



Engstellen (Kartengrundlage: OpenStreetMap)

doch nach kurzer Zeit wieder auflösen. Auch am Knotenpunkt Kissinger Straße / Waschlauerweg sind keine Leistungsfähigkeitsengpässe auffällig.

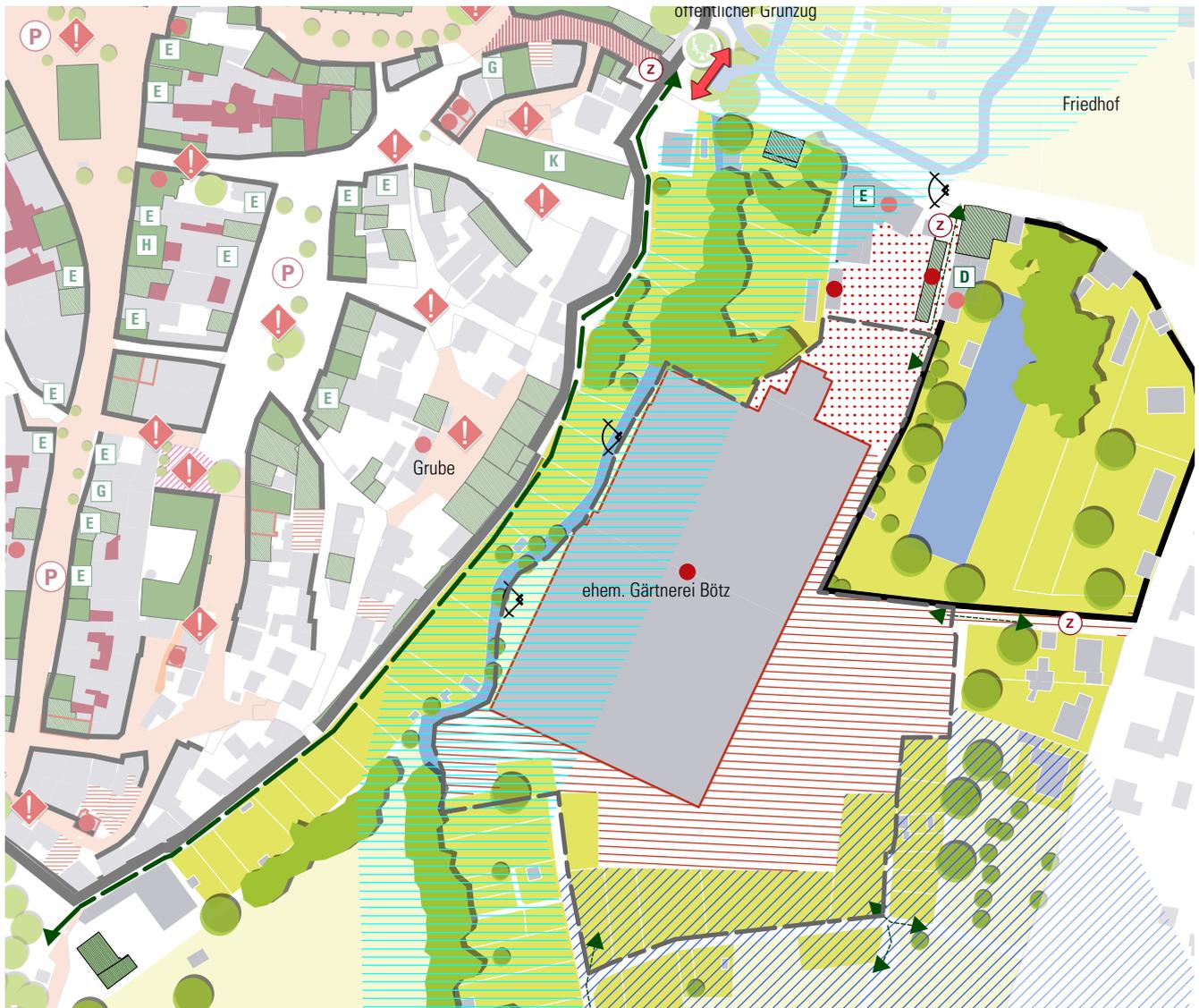
## Verkehrssicherheit

Insbesondere für den Fußverkehr sind die aktuellen Zuwegungen verbesserungswürdig. Aufgrund der beengten Verhältnisse sind aktuell keine eigenen Gehwegbereiche definiert und es besteht eine Mischverkehrsfläche. Auch in Zukunft ist eine solche sehr wahrscheinlich, allerdings soll-

ten diese dann sicherer gestaltet werden, in dem bspw. in den Zufahrtbereichen deutliche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen ergriffen werden.

Der Knotenpunkt Kissinger Straße / Waschlauerweg ist unübersichtlich gestaltet – zumal über die Achse Waschlauerweg / Talweg / Schwimmbadweg auch der Busverkehr geführt wird. Der Knotenpunkt ist jedoch nicht als Unfallschwerpunkt bekannt. Sollte in Zukunft aber mehr Verkehr über diesen abgewickelt werden, so ist eine Ertüchtigung unter Verkehrssicherheitsaspekten erstrebenswert.

## Stärken-Schwächen-Analyse



- Die Stärken-Schwächen-Karte fasst die Ergebnisse der Bestandsanalyse zusammen. Sie dient der Erfassung der Qualitäten und Defizite des Untersuchungsgebietes und seiner direkten Umgebung und der Bewertung der derzeitigen Situation.
- Dabei stehen die endogenen Potenziale und Chancen, kurz: die „Begabungen des Ortes“, den städtebaulichen Missständen gegenüber. Diese setzen sich aus räumlichen Problemfeldern und thematischen Problemsituation zusammen.
- Die Stärken-Schwächen-Karte ist eine wichtige Grundlage für die darauf folgende Erarbeitung von Zielen und das Aufzeigen von Handlungsbedarf und Entwicklungschancen.

# Begabungen und Missestände

## Stärken

### räumlich / gestalterisch

-  Baudenkmal
-  ortsbildprägende Gebäude
-  prägende Raumkanten
-  erlebbare historische Befestigungsanlage
-  Kleingärten
-  Grünflächen
-  prägender Baumbestand
-  Wasserflächen (Talwasser)
-  prägnante Sichtbeziehung

### funktional

-  Fußwegverknüpfung
-  Beherbergung
-  Gastronomie
-  Einzelhandel
-  Freizeit- und Kultureinrichtungen
-  Dienstleistung
-  Spielplatz
-  Gebäude
-  Bötzareal

## Schwächen

### räumlich / gestalterisch

-  Gebäudeleerstand
-  schlechter Gebäudezustand
-  hohe Versiegelung im Blockinnenbereich
-  Baulücken / untergenutzte Flächen / Brache
-  Erhaltungs- / und Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum
-  verkehrsbezogene Gestaltung
-  diffuser Bereich
-  Gebäude mit gestalterischen Mängeln

### funktional

-  funktionale und gestalterische Defizite / geringe Aufenthaltsqualität
-  mangelhafte Fußgängerquerung
-  hoher Parkdruck
-  diffuser Stadteingang
-  Zäsur Bahn
-  beengte Zufahrtssituation

## RESTRIKTIONEN

-  Überschwemmungsbereich Talwasser
-  Trinkwasserschutzgebiet

# BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG

## Begabungen im Bereich des Untersuchungsgebiets



Ortsbildprägende Gebäude



Erlebte historische Befestigungsanlage



Gewässer / Talwasser



Kleingärten

## Begabungen im Bereich des Untersuchungsgebiets



Prägende Raumkanten



Prägnante Sichtbeziehungen



Spielplatz Jörgentorpark



Private Freiflächen mit Teich

# BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG

## Misstände im Bereich des Untersuchungsgebiets



Gebäude mit gestalterischen Mängeln



Gebäude mit funktionalen Mängeln



Untergenutzte Fläche / Brache



Diffuser Bereich

## Misstände im Bereich des Untersuchungsgebiets



Gebäudeleerstand



Schlechter Gebäudezustand



Beengte Zufahrtssituation Jörgentor



Beengte Zufahrtssituation Friedhofstr.



## Bürgerbeteiligung - Aktionstag Treibhaus



Zusammenfassung der Ergebnisse



Begrüßung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer durch den 1. Bürgermeister Michael Kastl

Am 19. November 2022 fand im Rahmen des „Aktionstages Treibhaus“ zur Information und Einbindung der Bürgerinnen und Bürger eine Beteiligung in Form eines Workshops statt. Zwischen 14:00 Uhr und ca. 17:00 Uhr wurde die „Sicht von Außen“ der Planer um die „Sicht von Innen“ der Bürgerinnen und Bürger ergänzt. Nach der Begrüßung der rund 150 Teilnehmerinnen und Teilnehmer durch den ersten Bürgermeister Michael Kastl folgte ein Impulsreferat durch Prof. Schirmer vom Planungsbüro Schirmer Architekten + Stadtplaner. Dabei wurden wichtige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends erläutert, die Prägungen des Areals durch einen fotografischen „Ortsspaziergang“ dargestellt sowie Beispiele für zeitgemäßen Städtebau präsentiert.

Im Anschluss folgte ein dreiphasiger Workshop. In vier „Baumeistergruppen“ konnten die Teilnehmenden zunächst erste Ideen und Zielvorstellungen für die Zukunft des Areals auf einem Plakat festhalten.

Anschließend wurden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer städtebaulich kreativ und setzten ihre Vorstellungen anhand eines Modells des Gärtnereiareals mit verschiedenen Baumodulen, Straßen und Grünflächen selbst in die Tat um.

Zum Abschluss wurden die Ergebnisse der Baumeistergruppen in einem gemeinsamen Plenum vorgestellt und diskutiert.

Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt sind im Folgenden zusammengefasst.

Den Abschluss bildet eine Übersicht der Beiträge einer Online-Bürgerbeteiligung, die die Stadt Münnerstadt über ihre Homepage angeboten hatte.



Der Workshop fand innerhalb der Treibhäuser der ehemaligen Gärtnerei statt - ein besonderes Erlebnis für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer  
(Foto: Claudia Löwinger)



Rundgang mit Infotafeln zur Einstimmung auf den Workshop

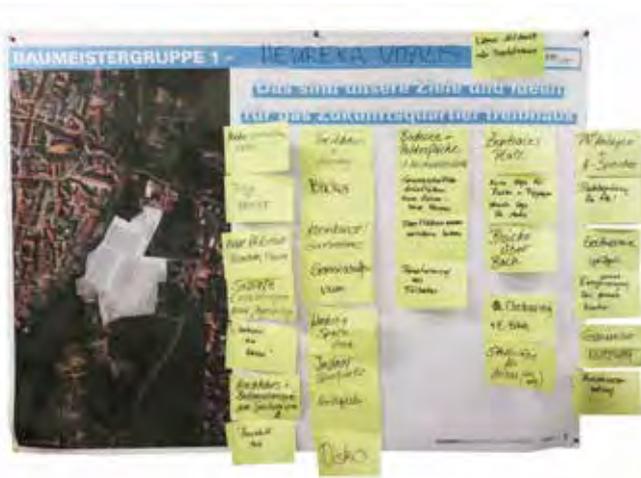


Heiße Getränke für den Novemberworkshop

# BÜRGERWERKSTATT

## Ergebnisse Baumeistergruppe 1: „Heureka Vitalis - Neue Altstadt als Treibhaus“

### Phase I: Ziele und Ideen



- Mehrgenerationenhaus
- Tiny Häuser
- neue Altstadt - Türmchen, Mauern
- soziale Einrichtungen - KiGa, Tagespflege
- Wohnen am Wasser
- Hochhaus und Beton-elemente zum Speichern von Energie
- Baustoff Holz
- Treibhaus für Nahrung
- Kleinkunst / Gastro
- Gemeinschaftsraum
- Workingspace Area
- Indoor Spielplatz
- Grillplatz / Disko
- Badesee und Polderfläche - Hochwasserschutz
- gemeinschaftliche Grünflächen - keine Zäune oder Mauern
- Oberflächen, die Wasser versickern lassen (Gründach)
- Renaturierung des Talbaches
- zentraler Platz
- kurze Wege für Radfahrer u. Fußgänger - schmale Wege für Autos
- Brücke über den Bach
- Carsharing und E-Bikes
- Stellplätze für Autos (falls nötig)
- PV - Anlagen und H - Speicher
- Geothermie (prüfen)
- zentrale Energieversorgung für gesamtes Quartier
- Grauwassernutzung

### Phase III: Zusammenfassung der Arbeit

Das Konzept der ersten Baumeistergruppe unter dem Motto „Heureka Vitalis - Neue Altstadt als Treibhaus“ zeigt einen umfangreich durchgrüneten Entwurf, der symbolisch für das „neue Treibhaus“ stehen soll.

Die offene, kleinteilige Bebauung erfolgt entlang einer zentralen Achse. Die Gebäude weisen Gründächer sowie vertikale Begrünung auf und stehen in einer grünen Landschaft, auf dem Modell durch Bäume dargestellt. Zwei Hochpunkte an den Enden der Achse sind über eine Seilbahn miteinander verbunden.

Das Trinkwasserschutzgebiet und das Überschwemmungs-

gebiet soll von Bebauung freihalten werden, dafür mit zahlreichen Freizeitangeboten ausgestattet sein, z.B mit einem Badesee, Schrebergärten, einem Grillplatz und dem Erhalt eines Teils der Treibhäuser als Gewächshaus.

Am Gelenk der Erschließung soll ein zentraler Platz entstehen. Die Erschließung erfolgt über eine zentrale Achse, welche an die Friedhofstraße im Norden und den Schwimmbadweg im Osten anschließt. Ein zentrales Parkplatzangebot soll am Quartierseingang im Osten entstehen.

Eine direkte fußläufige Verbindung in die Altstadt entsteht über eine Verbindung durch den Scheunenriegel der Grube.

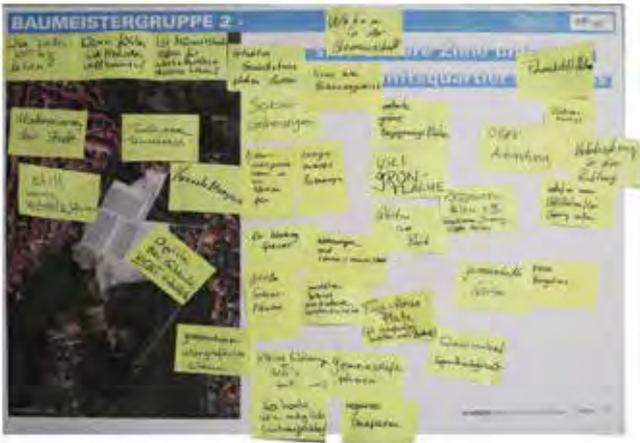


Phase II: So sieht unser Konzept aus

Trinkwasserschutzgebiet

## Ergebnisse Baumeistergruppe 2: „Wohnen in der Gemeinschaft“

### Phase I: Ziele und Ideen



- Modernisierung der Stadt
- mobile bzw. veränderbare Wohneinheiten
- Balkone / Terrassen
- Tiny-House Platz
- still - wenig Verkehrslärm, verkehrsberuhigt
- kleine Wohnungen und WG's mit Gemeinschaftsräumen
- intaktes Gewächshaus stehen lassen
- so hoch wie möglich (Wirtschaftlichkeit)
- Veranstaltungsort
- begrünte Dachflächen
- Optik der Gebäude bewusst nicht einheitlich
- grüne Begegnungsfläche
- generationenübergreifendes Wohnen
- Gärten am Bach
- Sozialwohnungen
- Ressourcen teilen, z.B. Tauschraum, Car-Sharing
- altersgerechtes Wohnen
- Schwimmbad / Sport
- energieautarke Bebauung
- Fahrradstellfläche
- Co-Working Spaces
- ÖPNV Anbindung
- große Sozialräume
- keine Bungalows
- Wohnungen und Reihen- bzw. Doppelhäuser
- Verkehrsführung in eine Richtung
- autofrei innen

### Phase III: Zusammenfassung der Arbeit

Die zweite Baumeistergruppe plante unter dem Titel „Wohnen in der Gemeinschaft“. Diesen Gedanken erkennt man in der Struktur der Bebauung, welche sich um grüne Höfe anordnet und damit zentrale Treffpunkte schafft. Es entstehen vier zentrale Höfe, die durch unterschiedliche Qualitäten und Randnutzungen geprägt sind. Am zentralen Knotenpunkt des Quartiers sollen Gemeinschaftsräumlichkeiten entstehen. Im Süden sind Flächen für experimentelles Wohnen wie z. B. mobile Tiny Houses sowie eine Sport- und Freizeithalle vorgesehen.

Die Flächen des Trinkwasserschutzgebiets sowie des Über-

schwemmungsgebiets sollen von Bebauung freigehalten werden und werden zukünftig der öffentliche Raum des Quartiers. Lediglich ein Teil des bestehenden Gewächshauses in diesen Flächen soll erhalten werden. Ansonsten entstehen Gärten, (privat und öffentlich) sowie Freizeitangebote wie ein Badesee oder Bolzplatz.

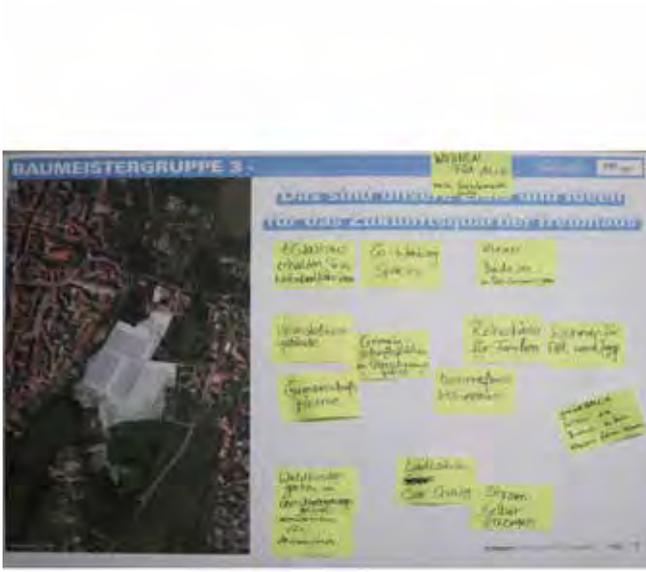
Wie auch die Gruppe zuvor wird eine Zuwegung über die vorhandene Erschließung vorgeschlagen. Am Quartierseingang soll der Verkehr durch zentrales Parken abgefangen werden. Parken soll unter einem Solardach entstehen und mit Car-Sharing und Ladestationen für E-Mobilität ergänzt werden.



# BÜRGERWERKSTATT

## Ergebnisse Baumeistergruppe 3: „Wohnen für alle“

### Phase I: Ziele und Ideen



- Glashaus erhalten und in wertsetzen / Nähe Wasser
- Veranstaltungsgebäude
- Gemeinschaftsräume
- Waldkindergarten im Überschwemmungsgebiet
- Gemüsegarten für Münsterstadt
- Co-Working Spaces
- Gemeinschaftsflächen im Überschwemmungsgebiet
- Ladesäulen für Car-Sharing
- kleiner Badesee im Überschwemmungsgebiet
- Reihenhäuser für Familien
- barrierefreier Wohnraum
- Strom selber erzeugen
- Wohnen für Jung und Alt
- Bewohner sollten zu ihren Häusern fahren können

### Phase III: Zusammenfassung der Arbeit

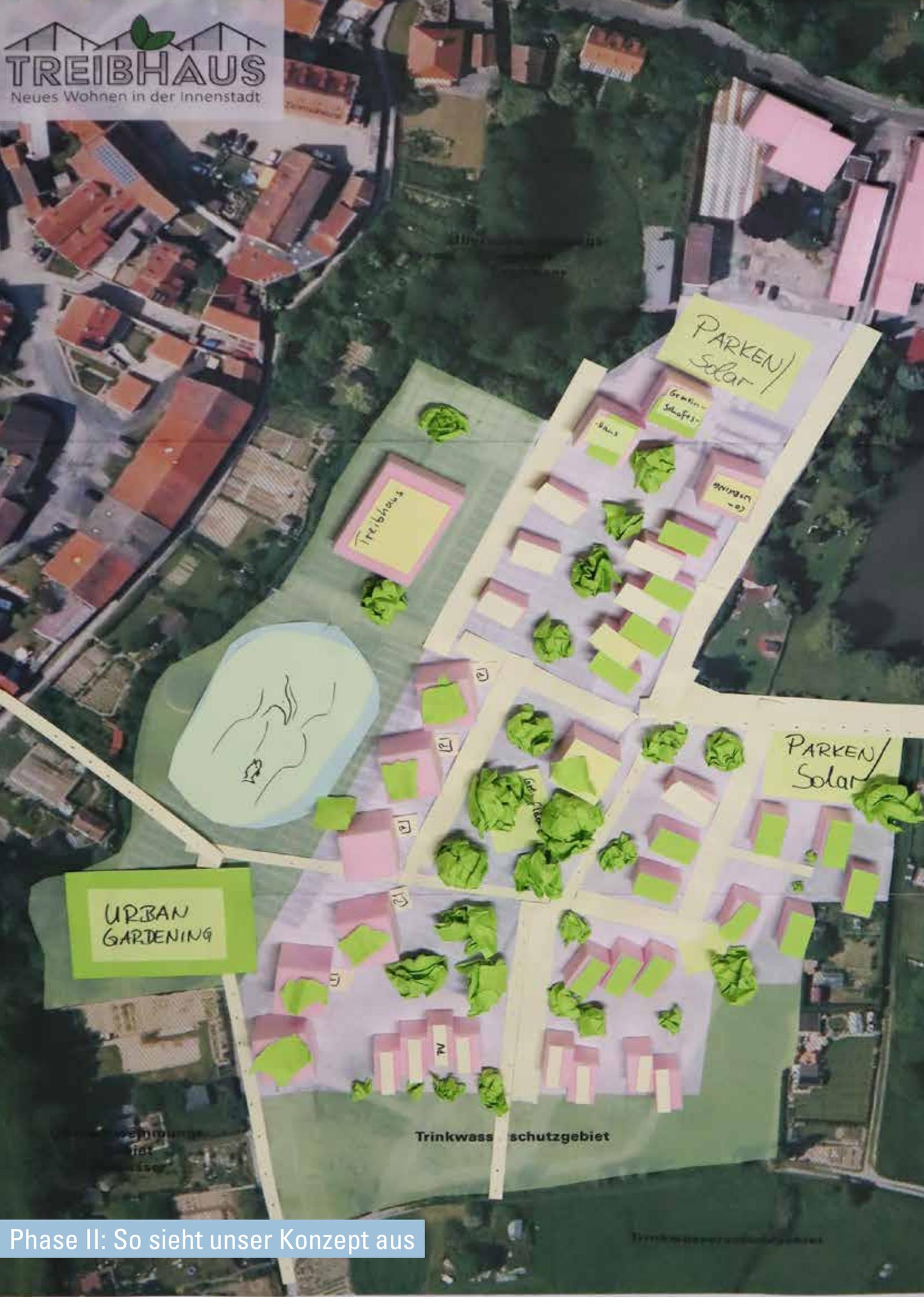
Die dritte Baumeistergruppe entwarf ihre Planung unter dem Titel „Wohnen für alle“. Dies zeichnet sich durch verschiedene kleine Quartiere mit unterschiedlichen Bebauungsformen aus. Die vielseitige Bebauung gliedert sich clusterartig um Grünbereiche, wobei die Bebauung am Quartiersrand bzw. angrenzend an das Trinkwasserschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet sich zur Landschaft offen und weniger dicht zeigt.

In der Mitte des Quartiers formt diese Gruppe eine großzügige gemeinschaftliche Grünfläche. Die Fläche des Überschwemmungsgebiets soll mit einem See und Teilen des Bestands-

treibhauses sowie mit Urban Gardening bespielt werden.

Die Erschließung erfolgt über die Friedhofstraße und den Schwimmbadweg. Fußläufige Verbindungen in die Landschaft nach Süden sowie in die Altstadt über die Grube sind vorgesehen.

Das Parken soll an den beiden Quartierseingängen zentral erfolgen.



URBAN  
GARDENING

Treibhaus

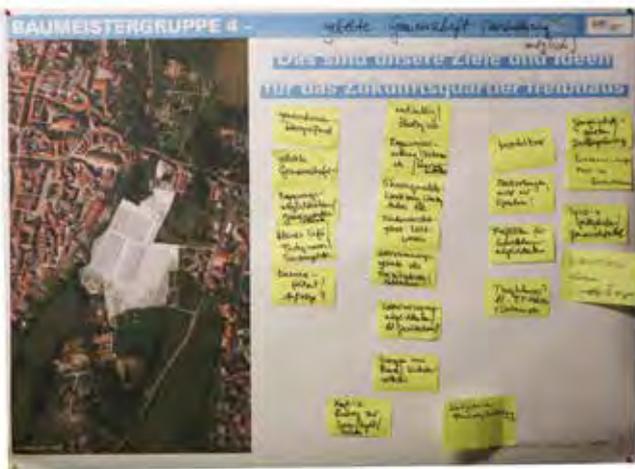
PARKEN/  
Solar

PARKEN/  
Solar

Trinkwasserschutzgebiet

## Ergebnisse Baumeistergruppe 4: „Gelebte Gemeinschaft“

### Phase I: Ziele und Ideen



- generationenübergreifend
- gelebte Gemeinschaft
- Begegnungsmöglichkeiten - Gemeinschaftsräume
- kleines Café / Partyraum / Tanzangebote
- Barrierefreiheit - Aufzüge?
- nachhaltig / ökologisch
- Regenwassernutzung - Zisternen etc.
- Energieautarkie
- Trinkwasserschutzgebiet: Wildwiesen
- Überschwemmungsgebiet als Freizeitgebiete - Pfahlterrassen?
- Selbstversorgungsmöglichkeiten - Gewächshaus?
- Garagen am Ortsrand / Einbahnstraßenverkehr
- Fuß- und Radwege zur Innenstadt - Brücke?
- bezahlbar
- Mietwohnen, nicht nur Eigentum
- Freifläche für Entwicklungsmöglichkeiten
- Tinyhäuser? kleine Einfamilienhäuser und Wohnungen
- Gemeinschaftsgärten
- Dachbegrünung
- Gemeinschaftspool im Gewächshaus
- Spiel- u. Grillplatz
- Gemeinschaftshof
- Kleintiere - Hühner, Schafe, Ziegen,...

### Phase III: Zusammenfassung der Arbeit

In der Planung der vierten Baumeistergruppe unter dem Titel „gelebte Gemeinschaft“ soll Diversität im Vordergrund stehen. Deshalb entschied sich die Gruppe für verschiedene, offene Bebauungsstrukturen, welche unterschiedliche, bezahlbare Wohnformen beinhalten und Raum für zukünftige Erweiterungen bieten sollen. Diese verteilen sich fragmentiert im Gelände. Im Norden sind es vor allem größere Gebäude für Geschosswohnungsbau, südlich anschließend kleinere Gebäude, die sich um gemeinsame Innenhöfe gruppieren und im Süden eine Reihe Tiny Houses.

Wie bei allen Gruppen zuvor entschied sich auch diese Grup-

pe, das Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiet als Landschaftsraum mit verschiedenen Freizeitnutzungen zu inszenieren, jedoch mit punktuellen Pfahlbauten, Terrassen und Erhalt von Teilen des bestehenden Gewächshauses.

Die Erschließung des neuen Gebiets erfolgt durch bereits bestehende Zuwegungen mit einer neuen Stickerschließung nach Süden. Das Parken soll am Quartierseingang zentral erfolgen, Fußgängerdurchwegungen in zweiter Reihe ergänzen die Erschließung im Gebiet. Eine fußläufige neue Verbindung entsteht durch die Grube in die Altstadt.



Trinkwasserschutzgebiet

BHKW

2nd floor

Liese

2nd floor

# BÜRGERWERKSTATT

## Impressionen aus dem Workshop



Impulsvortrag durch Prof. Schirmer vom Büro Schirmer | Architekten + Stadtplaner



Arbeit am Quartiersmodell



Arbeit am Quartiersmodell



# BÜRGERWERKSTATT

## Impressionen aus dem Workshop



Vorstellung und Diskussion der Workshop-Ergebnisse (Foto: Claudia Löwinger)



Schlussworte durch den Leiter des Sachgebiets Städtebau der Regierung von Unterfranken Manfred Grüner



## Online-Bürgerbeteiligung

In Ergänzung zu der Bürgerbeteiligung von Ort hat die Stadt Münnerstadt im November und Dezember eine Online-Bürgerbeteiligung zum Projekt Treibhaus gestartet, im Rahmen derer Nutzer ihre Wünsche und Ideen für das Areal auf einer digitalen Karte festhalten konnten.

ökologische Bauweise für alle Gebäude des Projektes: regionale Baumaterialien, Holzbau, Dachbegrünung, Photovoltaik, Brauchwassernutzung, Niedrigenergiestandard, natürliche Dämmmaterialien



auto-freie Erschließung des Baugebietes, Anwohner und Besucherstellplätze im Randbereich Nähe Schwimmbadweg



Durchgrünung des Baugebietes mit wegebegleitenden Baumalleen mit „Zukunftsbäumen“, gemeinschaftlich genutzte Grünflächen ohne Zaun und Mauer, pflegearmen ausdauernden Pflanzungen mit heimischen Gehölzen und Stauden, Ausstattung der öffentlichen Flächen, die zum Aufenthalt einlädt (z.B. Bänke, Tische, kleiner Spielplatz für „U3“) Möglichkeit zu „urban gardening“



Förderung von Familien mit Kindern, die hierher ziehen oder von Bewohnern des Stadtgebietes, die durch Umzug in das neue Baugebiet ihren Wohnraum an Familien mit Kindern veräußern

Energieautarkie des Quartiers



nachhaltiges Mobilitätskonzept mit Carsharingangebot mit Elektrofahrzeugen, Lastenfahrrad, Fahrradreparaturstation, überdachten Stellplätzen für Privatfahräder mit E-Ladestation





Flächenver-  
siegelung auf ein Mini-  
mum begrenzen, untergeordnete  
Verkehrsflächen (z.B. Stellplätze) sind  
wasserdurchlässig herzustellen, Ober-  
flächenwasser ist auf dem Grundstück  
zu versickern, keine Einleitung in die  
Kanalisation

kurzer  
Verbindungs-  
weg zur Innenstadt  
für Radler und Fuß-  
gänger

zentrale Gemein-  
schaftsgebäude mit  
Werkstatt, Cafe, Veranstal-  
tungsraum,...  
mit zugeordneter Freifläche zur  
gemeinsamen Nutzung

**Wie sieht das zukünftige Wohnen und  
Arbeiten aus? Wie können Städte im länd-  
lichen Raum anstehende Transformationspro-  
zesse gestalten? Wie kann die Lebensqualität des  
urbanen Raums mit der des ländlichen Raums  
verknüpft werden?**

**Wir sind gespannt auf eure Ideen.**

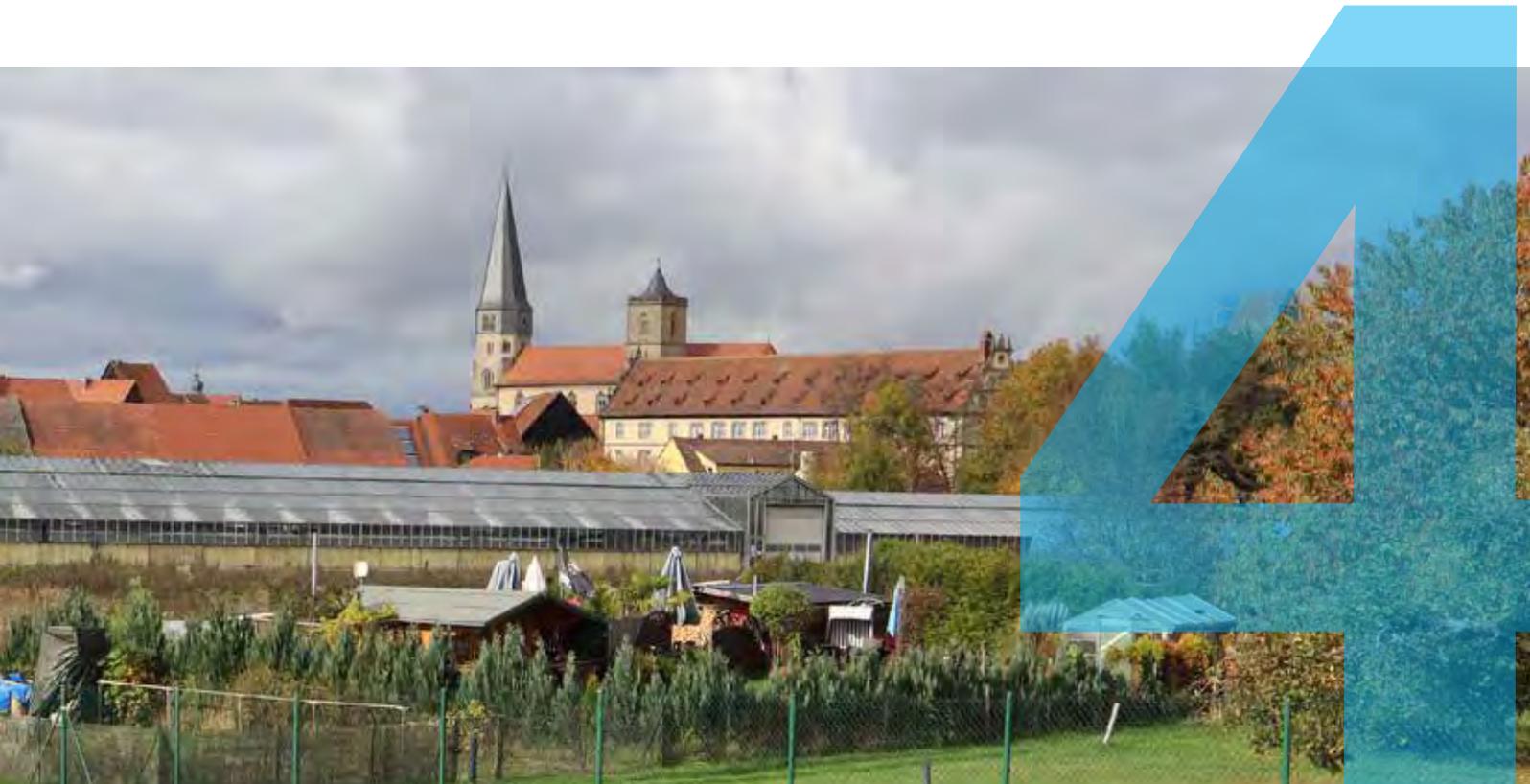
Verdichtete Bebauung für  
„Hausgemeinschaften“, die bei  
der Gestaltung ihres Wohnumfeldes  
mitwirken können, Gliederung der Haus-  
gemeinschaften durch Anordnung der  
Gebäude in Gruppen um Innenhöfe, Grün-  
flächen, keine Einfamilienhäuser!

Ener-  
giegewinnung  
durch Photovoltaik auf  
Dächern, zentrale Wär-  
meversorgung

Nutzung der nicht  
bebaubaren Flächen (Hoch-  
wasser- und Trinkwasserschutz)  
für Renaturierung des Talbaches und  
als Ausgleichsfläche für die Erschließung.  
Pflanzung von Großbäumen, Anlegen von  
Feuchtwiesen und Zulassen einer  
naturnahen Entwicklung der  
Grünflächen



Fachforum



Zusammenfassung der Ergebnisse

# FACHFORUM TREIBHAUS MÜNNERSTADT

## Teilnehmende



Fachforum Münnernstadt  
Machbarkeitsstudie Gärtnereiareal Münnernstadt

### Teilnehmerliste Fachforum

Nr.	Name	Funktion	Unterschrift
1	Michael Kastl	1. Bürgermeister Stadt Münnernstadt	
2	Axel Knauf	3. Bürgermeister Stadt Münnernstadt	
3	Simon Glückert	Leiter Bauamt Stadt Münnernstadt	
4	Stefan Bierdimpfl	Geschäftsführender Beamter Stadt Münnernstadt	
5	Alexander Albert	Sanierungsbeauftragter Stadt Münnernstadt	
6		ARZ INGENIERE GmbH & Co. KG	
7	Manfred Grüner	Sachgebietsleiter Städtebau Regierung von Unterfranken	
8	Eva Kusebauch	Sachgebiet Städtebau Regierung von Unterfranken	
9	Matthias Endres	Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Bad Kissingen	
10	-u-	Sachgebiet Wasserrecht Landratsamt Bad Kissingen	
11	Tobias Seufert	Bauplanungsrecht Landratsamt Bad Kissingen	
12		Sachgebiet Denkmalschutz Landratsamt Bad Kissingen	
13	Simon Suffa	Büroleiter Geschäftsstelle IHK Schweinfurt	
14	Siegrid Ziesel	wgf Landschaft	
15	Christoph Tauscher	wgf Landschaft	
16	Tobias Franke	R + T Verkehrsplanung	
17	Johannes Klüpfel	Schirmer Architekten + Stadtplanung	
18	Martin Gebhardt	Schirmer Architekten + Stadtplanung	
19	Melanie Wiecek	Schirmer Architekten + Stadtplanung	
20	ANDREA EICK	ARZ 115, Würzburg A 119	
21	Markus Hübner	Berater/Planer im Bauamt 115	
22	Stefan Richter	Klimamanager	
23	Kilian Döring	Stadt Künzesheim	

### Fachforum

Am 31. Januar 2023 fand mit Fachstellen und weiteren wichtigen Akteuren ein Fachforum in Form einer Gesprächsrunde zu wichtigen Fragestellungen hinsichtlich der Entwicklung des Areals statt.

Zwischen 10:00 Uhr und ca. 13:00 Uhr wurde der aktuelle Planungsstand in Bezug auf Chancen und Restriktionen diskutiert. Nach der Begrüßung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer durch den ersten Bürgermeister Michael Kastl folgte ein Impulsreferat durch die Planungsbüros. Dabei wurden wichtige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends erläutert, die Prägungen des Areals dargestellt sowie erste Strukturkonzepte vorgestellt. In der anschließenden Diskussionsrunde wurden wichtige Anregungen für die weitere Planung besprochen.

Die Ergebnisse des Fachforums sind im Folgenden zusammengefasst.

## **SIEDLUNGSSTRUKTUR**

### **Wohnungsmarkt**

- Es herrscht generell ein Mangel an freien Wohnungen in MÜNNERSTADT. Wohnungen werden in der Regel durch private Kontakte vergeben bevor sie überhaupt auf den öffentlichen Wohnungsmarkt kommen.
- Es wurde ein Beschluss gefasst, die potenziellen Wohngebiete Maital und Zehnt nicht zu realisieren und stattdessen die Innenentwicklung zu stärken.
- Eine Gebietsentwicklung mit Einfamilienhäusern ist nicht zielführend.

### **Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

- Modellprojekt Landstadt Bayern: Die Schaffung eines innovativen Ansatzes ist wichtig, z. B. Digitalisierung / Home-Office / Gemeinschaftsräume, etc.
- Eine verdichtete Bauweise mit Geschosswohnungsbau und ergänzenden Nutzungen wird grundsätzlich als zielführender Ansatz begrüßt.
- Wohnungen in unterschiedlichen Größen, Gebäude mit veränderbaren Grundrissen sind vorstellbar.
- In Ergänzung zur Altstadt könnten kleine Gewerbeeinheiten in das neue Wohngebiet integriert werden (z.B. Co-Working-Spaces).
- Eine Höhenstaffelung mit den vorgeschlagenen II-III VG wird begrüßt.
- Die Geschossigkeit ist mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege aufgrund der Nähe zum Ensemble-schutzgebiet Altstadt abzustimmen.
- Flachdächer sind denkbar, es soll keine „zweite Altstadt MÜNNERSTADT“ entstehen.
- Flachdächer sollten flexibel nutzbar sein (Begrünung, PV).

### **Bauplanungsrecht**

- Möglichkeiten der Entwicklung sind abzustimmen mit den Trägern öffentlicher Belange.
- Die Erstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung ist denkbar.
- Für das Areal ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gut vorstellbar, da eine Wohnnutzung im Vordergrund steht.

## Zusammenfassung der Ergebnisse

### **FREIRAUMSTRUKTUR**

#### **Zukünftiger öffentlicher Raum**

- Dezentrale kleine Plätze im neuen öffentlichen Raum als Abfolge (auch ein Vorschlag aus der Bürgerwerkstatt) sind gut vorstellbar.

#### **Geschützte Gärten und Mauern**

- Die Gärten an der Stadtmauer liegen im Ensemble.
- Die Mauern zur Einfassung des Talwassers auf Seite der Gärten sind denkmalgeschützt, daher wird die Höhenlage dieser vsl. erhalten bleiben.

#### **Gewässer**

- Eine Renaturierung des Talwassers wird begrüßt.
- Ein Gewässer im Überschwemmungsgebiet ist nicht kritisch, wird bei Hochwasser überschwemmt.
- Hinsichtlich eines Badesees wäre die Stadt Münnersstadt verkehrssicherungspflichtig.
- Es wird statt eines Badesees eher ein Weiher mit hoher Aufenthaltsqualität gesehen, z. B. mit Plattform am Wasser, aber ohne Bademöglichkeit.

#### **Fußgängerbrücke Talwasser**

- Eine Brückenverbindung stärkt die Anbindung vom Wohngebiet über die Altstadt in Richtung Bahnhof und sollte für den Fuß- und Radverkehr attraktiv z.B. barrierefrei ohne Treppenanlagen gestaltet werden.
- Das Talwasser ist ein Eigentumsgewässer, d.h. die Anlieger sind in der Unterhaltungspflicht für z.B. die Mauern.
- Brücke über Talwasser für Fußgänger und Radfahrer ist möglich aus Sicht des Naturschutzes.
- Es muss geprüft werden, ob die Mauer des kanalisiertes Talwassers unter Denkmalschutz steht. In diesem Fall muss die Mauer erhalten werden und die derzeitige Höhensituation erhalten bleiben. Eine Renaturierung des Flusslaufs wäre somit schwierig.

#### **Regenwasserversickerung / „Schwammstadt“**

- Versickerung vor Ort wird schwierig gesehen aufgrund der Nähe zum Trinkwasserschutzgebiet.
- Oberflächenwassernutzung, Regenwassernutzung für Toilette und Waschmaschinen, Verdunstung und Verdunstungsgärten, etc.

#### **Hochwasser / Überschwemmung**

- Bei Starkregenereignissen können die Grenzen des Überschwemmungsgebiets überschritten werden.
- Es wird empfohlen, auf Unterkellerung zu verzichten.
- Tiefgaragen sind (auch aufgrund der Nähe zum Trinkwasserschutzgebiet) keine Option.

#### **Trinkwasserschutzgebiet**

- Für die Trinkwasserbrunnen 1 und 2 besteht ein zeitlich unbegrenztes Entnahmerecht.
- Der Trinkwasserbrunnen Nr. 3 könnte stillgelegt werden.
- Die Trinkwasserverordnung stammt von 1982, eine Überplanung / Neuberechnung des Trinkwasserschutzgebiets wird angeregt. Eine mögliche Ausdehnung der Fläche des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes in Richtung Norden ist in der weiteren Planung für die Gebietsentwicklung zu berücksichtigen.
- Der Schwimmbadweg wird von Bussen und Lkw zur Erschließung des Karlsbergs genutzt, da eine Befahrung durch das Jörgentor nicht möglich ist. Der Schwimmbadweg ist nicht nach RiStWag Vorgaben ausgebaut und soll in dieser Hinsicht ausgebaut werden.

#### **Artenschutz**

- Der Biber ist die einzige schützenswerte Art im Umfeld des Areals.
- Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist notwendig.

## ERSCHLIEßUNGSSTRUKTUR

### Haupterschließung MIV

- Die Haupterschließung des Karlsbergs erfolgt durch das Jörgentor nördlich des Planungsgebiets. Es handelt sich um ein Nadelöhr. Die Erschließung des Planungsgebiets wird voraussichtlich in Teilen auch über das Jörgentor erfolgen, was zu einer weiteren Verkehrsbelastung der Altstadt führen wird.
- Eine schon seit Jahrzehnten diskutierte zusätzliche Karlsberganbindung erscheint aufgrund der Rahmenbedingungen unrealistisch.
- Der Knotenpunkt Kissinger Straße / Waschlauerweg ist in Kombination mit dem Knotenpunkt B 287 / Kissinger Str. aus verkehrlicher Sicht problematisch. Als Lösungsmöglichkeit würde sich eine Umgestaltung zu einem Kreisverkehr anbieten. Eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt ist notwendig. Das Thema kann im Rahmen des ISEK weiter verfolgt werden, das sich momentan in Aufstellung befindet.
- Ein autofreies Quartier ist denkbar, der Zuspruch wird als groß genug dafür gesehen. Die Zufahrt zu den Grundstücken ist dabei gegeben (Ausladen der Einkäufe, etc.)

### ÖPNV

- Der Busverkehr zwischen Altstadt und Karlsberg führt bereits über den Schwimmbadweg aufgrund der Engstelle Jörgentor.
- Das Einrichten einer Haltestelle an der Zufahrt zum neuen Wohngebiet wird empfohlen.

### Erschließung des Areals

- Aufgrund der beengten Zufahrtssituationen vom Schwimmbadweg und der Friedhofstr. mit 4 bzw. 5 m Breite sind die Sichtbeziehungen im Einfahrtsbereich zu berücksichtigen. Da die beengten Bereiche jedoch sehr kurz sind, wird kein grundlegendes Problem in der

Erschließung gesehen.

- Die Zufahrt von der Friedhofstraße wird ohne die Möglichkeit einer Verbreiterung perspektivisch eher als Nebenzufahrt gesehen.
- Die Erschließung über den Schwimmbadweg wird als realistische Variante angesehen.
- Eine südliche Erschließung über einen kommunalen Wirtschaftsweg (Flst-Nr. 995), der auch nur knapp 4 m Breite aufweist, wird eher kritisch gesehen, da sich das Flurstück im Bereich des Trinkwasserschutzgebiets befindet.
- Die Feuerwehrezufahrten ins Gebiet sollten mit dem Kreisbrandinspektor besprochen werden.

### Benachbarte Eigentümer

- Dem Eigentümer des Flurstücks mit dem Blumenladen und dem Nebengebäude, dass die Zufahrt von Norden begrenzt, gehört auch das nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Areal.
- Mögliche Abstimmungen z.B. wegen der Einbeziehung eines Teils der Fläche zur Schaffung einer besseren Zufahrt in das Areal müssten noch getroffen bzw. verhandelt werden.

### Ruhender Verkehr

- Bei einem autofreien Quartier gäbe es keine Parkstände im Areal. Diese würden stattdessen an einem zentralen Ort gebündelt.
- Tiefgaragen sind aufgrund des Trinkwasserschutzgebiets und die Brunnen unrealistisch.
- Eine Reduzierung der Anforderungen des Stellplatzschlüssels der GaStellV wird unkritisch gesehen und kann gut begründet werden (fußläufige Anbindung zu Angeboten in der Altstadt und Bahnhof, Mobilitätshubs mit Car-Sharing, etc.).
- Der Stellplatzschlüssel /-bedarf kann über BPlan geregelt werden.

## Schriftliche Stellungnahmen

### Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt

Das Projekt „Zukunftsquartier Treibhaus“ berührt zwei wesentliche wasserwirtschaftliche Themenbereiche, den Trinkwasserschutz und das Bauen innerhalb eines Überschwemmungsgebiet. [...].

Sie bitten uns um eine Stellungnahme zu den folgenden Themen:

- Auswirkungen des Überschwemmungsgebiets auf die Planung
- Mögliche Auswirkungen bei einer Neuberechnung des Trinkwasserschutzgebietes auf die geplante Gebietsentwicklung
- Thema Weiher oder öffentlicher Badeteich am Talwasser, Renaturierung des Talwassers
- Bau einer Fuß- und Radbrücke

Am 07. Juli 2022 fand eine Besprechung der Stadt Münnerstadt und des planenden Büro „Schirmer Stadtplanung“ mit dem WWA KG (Herr Seidl) und dem Landratsamt Bad Kissingen (LRA KG Herr Endres) statt, anlässlich der die Thematik Überschwemmungsgebiet Talwasser und Trinkwasserschutzgebiet besprochen wurden.

Den Planunterlagen, die das Büro Schirmer erstellte, ist zu entnehmen, dass sich die Fläche mit baulichen Entwicklungsperspektiven weder innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes in seinem derzeitigem Umfang befindet.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind Maßnahmen, die Wasser erlebbar machen und Freizeit- und Naherholungsangebote bieten, aus Sicht des WWA KG grundsätzlich möglich. Hierzu sollten die einzelnen Maßnahmen im Detail mit uns abgestimmt werden sobald detailliertere Planunterlagen vorliegen.

Das Trinkwasserschutzgebiet der städtischen Wasserversorgungsanlage, das in den südlichen Bereich des überplanten Bereiches hineinragt, bedarf der Überarbeitung. Die derzeit gültige Verordnung entspricht in vielen Bereichen nicht

der vom Landesamt für Umwelt (LfU) erarbeiteten Musterschutzgebietsverordnung, die bei der Neuausweisung von Wasserschutzgebieten derzeit Anwendung findet. In einem Schreiben vom Juli 2020 habe ich der Stadt Münnerstadt dies bereits mitgeteilt. Dieses Schreiben habe ich meiner Email beigefügt. Uns liegen keinerlei Voruntersuchungen zur Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes vor, insofern ist es mir derzeit leider nicht möglich mgl. Auswirkungen auf die geplanten Gebietsentwicklung zu benennen.

Es besteht kein Bebauungsplan für das überplante Gebiet. Inwieweit hier innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Talwasser und des Trinkwasserschutzgebietes ein Bebauungsplan erlassen werden kann, der den Vorgaben des Baugesetzbuches entspricht, obliegt letztendlich der Entscheidung des LRA KG.

Der geplante Naturbadesee befindet sich in dem Planungsbereich, in dem Wasser erlebbar gemacht werden soll. Der Freistaat Bayern hat eine neue integrale Gesamtstrategie für Mensch und Gewässer aufgesetzt (PRO Gewässer 2030). Dieser Ansatz besteht aus drei Säulen (Hochwasserschutz, Ökologie und Sozialfunktion). Der Naturbadesee ist der Sozialfunktion und die Renaturierung der Talwasser der Ökologie zuzuordnen. Wir bewerten daher ihre beiden Element des Projektes (Naturbadesee und Renaturierung der Talwasser) sehr positiv und begrüßen diese Überlegungen. Der Naturbadesee, der in unmittelbarer Nähe zu der Talwasser liegt, kann mit ggf. hoch anstehendem Grundwasser oder einer Ausleitung aus der Talwasser gefüllt werden. Dies sollte zu einem späterem Planungsstand bewertet und entschieden werden. Dies gilt auch für Ihre Idee einer Renaturierung der Talwasser in diesem Bereich. Diese Maßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung vom LRA KG. Ich empfehle Ihnen, dass Sie sich hinsichtlich der Badewasserqualität des Gewässers mit dem Gesundheitsamt am LRA KG abstimmen.

Sie planen einen Fuß- und Radsteg über das Talwasser um auf kurzem Weg die Innenstadt erreichen zu können. Ein Fuß- und Radsteg ist grundsätzlich so zu errichten, dass durch einen ggf. entstehenden Rückstau keine Nachteile für

## Schriftliche Stellungnahmen

Oberlieger entstehen. Dies kann i.d.R. vermeiden werden sofern die Unterkante des Steges über dem Wasserstand, der sich bei einem hundertjährigen Hochwasserabfluss einstellt, liegt. Wir verfügen über eine hydraulische Berechnung des Überschwemmungsgebietes der Lauer bei der auch ein Bereich der Talwasser bis zum südlichen Rand der Gärtnerei Bötzing dargestellt ist. Hier beträgt der Wasserstand bei einem hundertjährigen Hochwasserabfluss HQ 100 ca. 235,62 – ca. 234,86 m ü NN.

Bei Stegen, deren Unterkante unterhalb des genannten Wasserstandes liegt, empfehlen wir das Brückengelände so zu konstruieren, dass es bei anlaufendem Hochwasser z.B. von Bauhofmitarbeitern umgeklappt werden kann. Zudem sollte die Rampe zu dem Steg weitestgehend parallel zum Talwasser ausgebildet werden, so dass bei erhöhten Abflüssen ein Aufstau durch die Rampe verhindert wird. Die Geländehöhe auf dem Gelände der Gärtnerei Bötzing kenne ich nicht. Es wäre sehr sinnvoll zunächst die Geländehöhe auf der Gärtnerei Bötzing zu ermitteln um weitere Details zu besprechen.

### **Landratsamt Bad Kissingen**

#### **Untere Immissionsschutzbehörde**

Da ich am Fachforum nicht teilnehmen kann und einem möglichen Stellvertreter die Ortskenntnis fehlt, möchte ich hier die Belange des Immissionsschutzes kurz aufzeigen.

Im Bauplanungsrecht spricht man von einer gebietsvertraglichen Zuordnung der Bauflächen, d.h. zwischen der Innenstadt und Karlsberg und den Kleingärten fügt sich lediglich eine Wohnbebauung als WA oder WR ein.

Gegen Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen (WA-Gebiet), bestehen jedoch keine Bedenken. Somit fügt sich auch das Blumengeschäft Schäfer in das Gebiet ein.

Mischgebiete führen regelmäßig zu Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe und sollten möglichst nicht mehr geplant werden.

Die Wäscherei Buckel passt zwar nicht so richtig in das Gebiet, das sollte bei der Planung berücksichtigt werden, z.B. durch Ab-

stand halten oder Zuordnung unempfindlicher Nutzungen.

Zuletzt bleibt noch die verkehrliche Anbindung zu lösen. Hier ist die Kreativität des Planers gefragt. Die beiden Zufahrten von der Friedhofstraße und vom Schwimmbadweg sind recht schmal und führen zum Teil direkt an Wohngebäuden vorbei, was aus Sicht des Immissionsschutzes nicht optimal ist.

Ein altes Thema ist auch hier die Zufahrt über das Jörgentor (Engpass und Reduzierung des Verkehrs durch die Altstadt) und die Anbindung an die Coburger Straße und sollten vom Planer mitbedacht werden.

Sofern ein WA oder WR-Gebiet geplant werden sollte, wäre für das Gebiet selbst (ohne Zufahrt) kein schalltechnisches Gutachten notwendig. Sobald die Verkehrslasten bekannt sind, kann auch von uns eine Berechnung und Beurteilung der Zufahrten vorgenommen werden.

#### **Stellungnahme Kreisbrandinspektor**

Die Stellungnahme bezieht sich auf den abwehrenden Brandschutz.

Die Vorgaben für die baulichen Anlagen sind so zu planen, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten durch die Feuerwehr möglich sind. Neue Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu bemessen. Da sich die Bereitstellung von Trinkwasser in den nächsten Jahren einschränken wird, würde ich für den Brandschutz Zisternen bauen. Da die Stadt Münnerstadt historisch gewachsen ist, mit den schönen vielen Gassen und Gebäuden ist die Zufahrt teilweise eingeschränkt. Hier sollte man ein Fahrzeugkonzept für die Feuerwehr erstellen um dem gerecht zu werden.

Nur ein Vorschlag, statt einem LF/HLF 20 ein LF/HLF 10 und ein MLF wegen der Wendigkeit und Größe.

Von der Technik her eine Drehleiter wie sie die Stadt Hammelburg hat, die gerade für enge Gassen sehr wendig ist. Auch kann in der Altstadt die Schiebleiter zum Einsatz kommen.

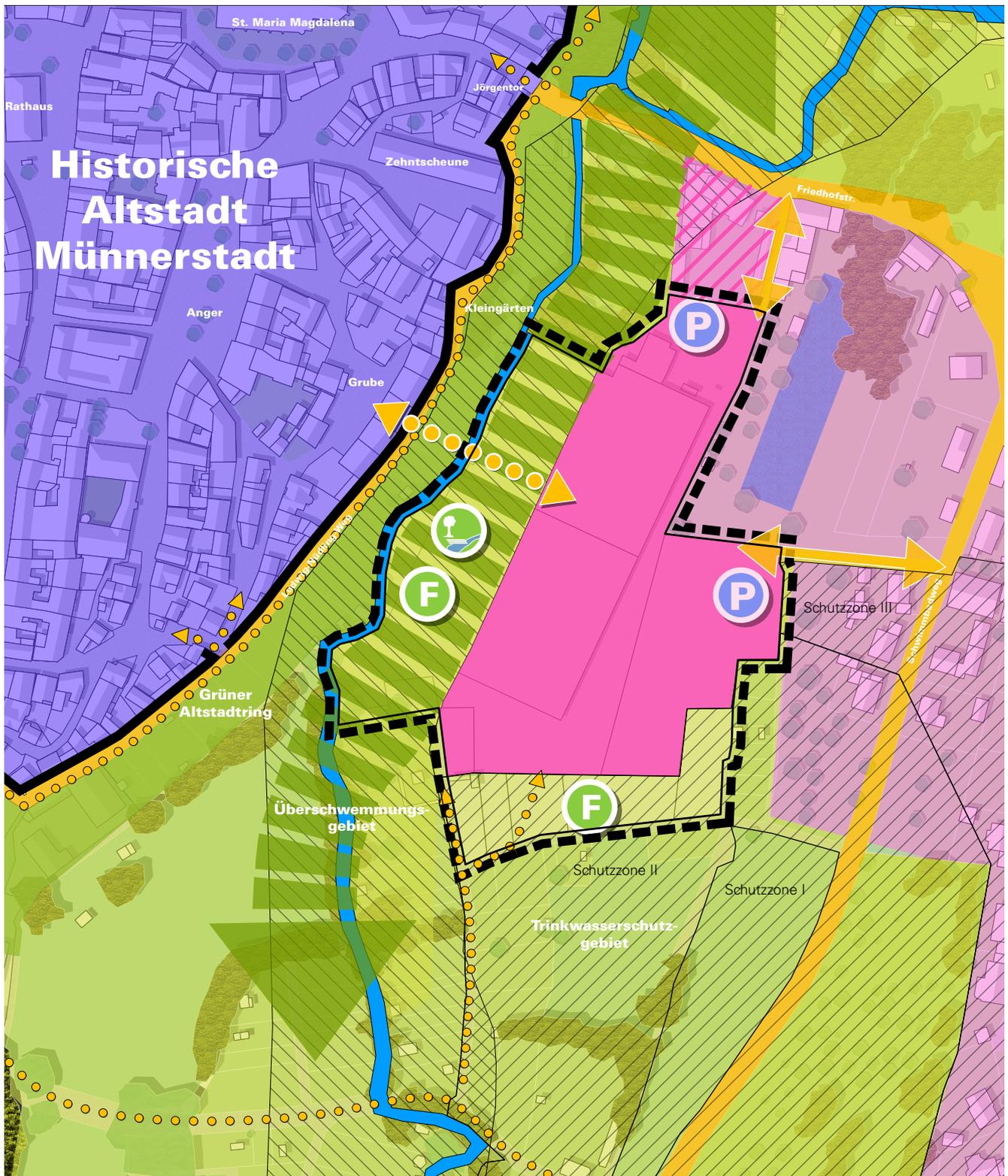


# Leitlinien und Städtebauliche Strukturkonzepte



Leitlinien  
Vorüberlegungen  
3 Grundsatzvarianten  
Variante 1 - Zentraler Platz  
Variante 2 - Wohnen an der Allee  
Variante 3 - Wohnen um einen zentralen Anger  
Testentwurf 1 - Quartiershöfe  
Testentwurf 2 - Öffnung zum Freiraum

## Leitlinien - Ziele für das Gärtnereiareal



## Leitlinien - Die Ziele für das Gärtnerieareal

### **Bindungen und Restriktionen**



#### **Überschwemmungsgebiet**

berücksichtigen



#### **Trinkwasserschutzgebiet**

sichern

### **Prägungen und Ziele des räumlichen Umfelds**



#### **Altstadtnahe Wohnquartiere**

aufwerten,



#### **Historische Altstadt**

als räumliches und funktionales Zentrum der Stadt Münnerstadt sichern und entwickeln, als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Kulturschwerpunkt gestalten



#### **Stadtmauer**

erhalten



#### **Grünen Altstadttring**

mit den historischen Kleingärten erlebbar und hochwertig gestalten, Jürgentorpark integrieren



#### **Korridor des Talwassers**

als wichtigen Freiraum am Rand der Altstadt erhalten und erlebbar gestalten



#### **Landschaftsräume als Adresse gestalten**

erlebbar machen, barrierefrei gestalten



#### **Fuß- und Radwegeverknüpfungen**

in und um die Altstadt aufwerten, neue Verbindungen gestalten

### **Entwicklungsziele Treibhaus Münnerstadt**



#### **Treibhaus Münnerstadt**

als zukunftsweisendes neues Stadtquartier entwickeln



#### **Bauliche Entwicklungsperspektiven**

erarbeiten, Perspektiven für Wohnen und Arbeiten entwickeln



#### **Städtebauliche Umstrukturierung**

anstreben, langfristig Möglichkeit eines Quartierseingangs prüfen



#### **Wasser erlebbar machen**

Zugänge zum Wasser gestalten mit Aufenthaltsqualität



#### **Freizeit- und Naherholungsangebote**

schaffen, z. B. Badesee / Naturschwimtteich am Talwasser, Grillplatz, Gemeinschafts-/Schreibergärten, Sportplatz, Urban Gardening



#### **Quartierseingänge**

gestalten



#### **Kurzwegige Anbindung**

in die Altstadt schaffen für Fuß- und Radverkehr



#### **Parken organisieren**

z. B. an den Quartierseingängen mit zentraler Parkgarage, begrünt, mit Solardach für E-Autos und -Fahrräder, Car-Sharing, E-Ladestationen

- Das räumliche und funktionale Leitbild für das Gärtnerieareal formuliert Ziele für die zukünftige Gestaltung und Entwicklung des Areals.
- In abstrakter aber räumlicher Weise werden so die Zusammenhänge abgestimmter Ziele und Handlungsbereiche aufgezeigt.
- Das Leitbild bildet die Grundlage zur Abstimmung zukünftiger Projekte und Maßnahmen.
- Wichtige Ziele beinhalten u. a. die Renaturierung des Talwasserkorridors.

# LEITLINIEN UND STÄDTEBAULICHE STRUKTURKONZEPTE

## Vorüberlegungen

### Entwicklungsperspektiven

Im Folgenden werden aufbauend auf der Bestandsanalyse, der Impulse aus der Bürgerbeteiligung und der Hinweise aus dem Fachforum mögliche Entwicklungsperspektiven dargestellt.

Überlegungen zu einer möglichen Dichte des Areals, einer möglichen Geschossigkeit sowie der Baustruktur bilden die Grundlage für die Entwicklung dreier städtebaulicher Grundsatzkonzepte.

Aufbauend auf der ersten Grundsatzkonzeption („Zentraler Platz“) wurden 2 Testentwürfe ausgearbeitet, die eine denkbare Bebauung für das Areal aufzeigen.



1

Wohngebiet  
Michelsgrund -  
Ulmenweg



2

Wohngebiet  
Karlsberg -  
Jahnstraße



3

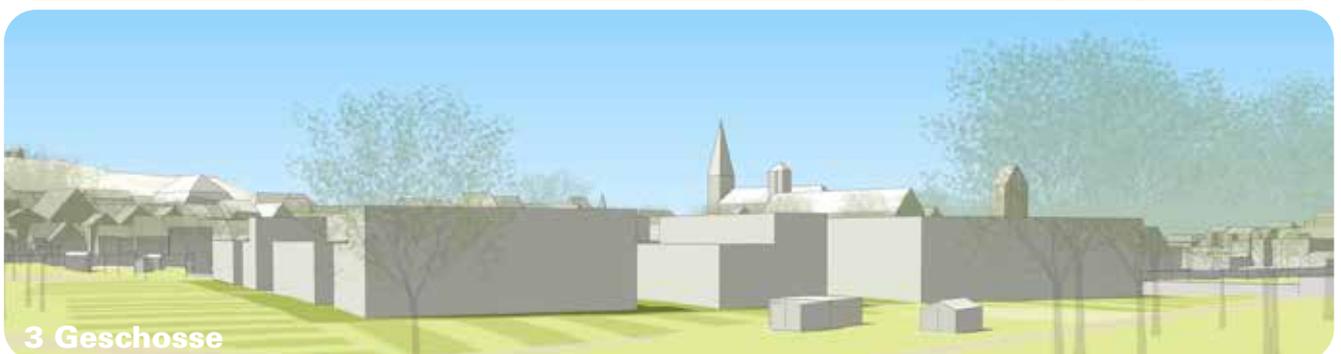
Altstadt -  
Hennebergstr. /  
Marktplatz



# LEITLINIEN UND STÄDTEBAULICHE STRUKTURKONZEPTE

## Vorüberlegungen

Welche Geschossigkeit ist denkbar?



## Vorüberlegungen

### Welche Baustruktur passt in das Gebiet?



#### **Zeilenbebauung**

- Reihenhäuser zweigeschossig, klein, kompakt, dicht, kostengünstig
- Gebäude 8 x 6 m
- Grundstück 6-8 x 16 m
- ca. 80 Gebäude
- **ca. 80 Wohneinheiten**



#### **Punktbebauung**

- Mehrfamilienhaus, dreigeschossig
- Gebäude 16 x 16 m
- ca. 13 Gebäude
- 2-3 WE je Geschoss
- 6-9 WE je Gebäude
- **ca. 78 - 117 Wohneinheiten**



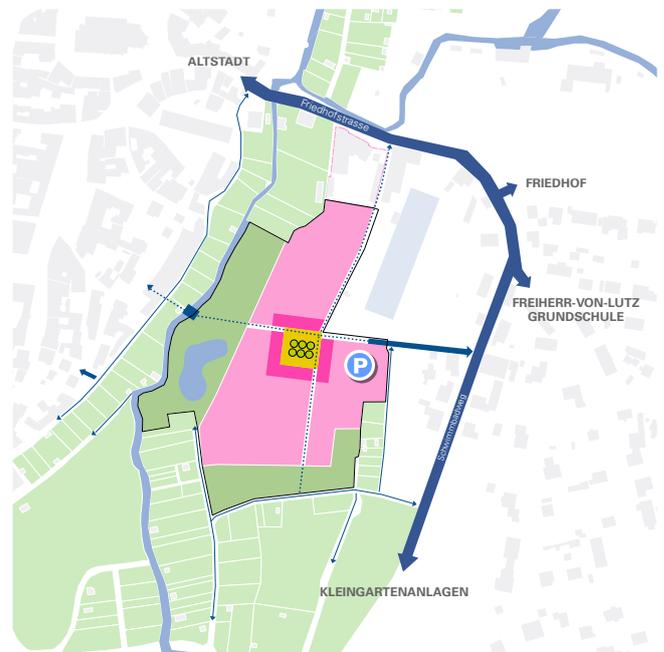
#### **Blockbebauung**

- Mehrfamilienhaus, zweigeschossig mit Staffelgeschoss
- Gebäude 12x22,5m
- 5 Blöcke
- ca. 20 Gebäude
- 2-3 WE je Geschoss
- 6-8 WE je Gebäude
- **120 - 160 Wohneinheiten**

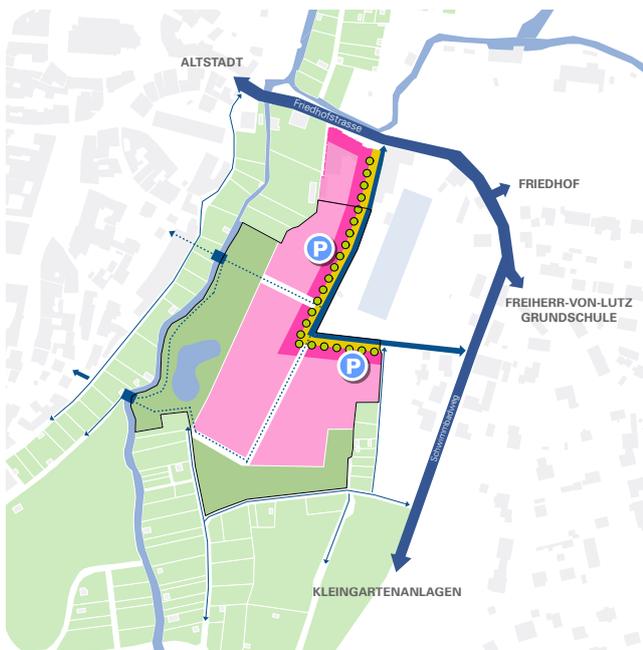
### Grundsatzvarianten

Ausgehend von den Vorüberlegungen wurden 3 Grundsatzvarianten entwickelt. Diese stellen hinsichtlich der städtebaulichen Grundstruktur und Nutzung, des Freiraums und der Erschließung unterschiedliche denkbare Ansätze an die Entwicklung des Areals dar.

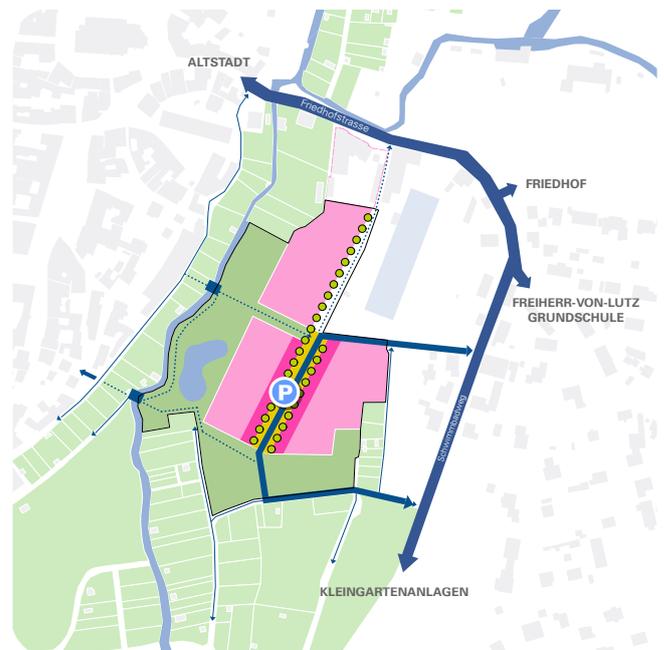
Die Grundsatzvarianten sind im Folgenden detailliert beschrieben.



Variante 1 - **Zentraler Platz**



Variante 2 - **Allee**



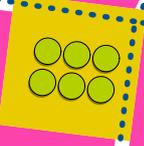
Variante 3 - **Anger**

ALTSTADT

Friedhofstrasse

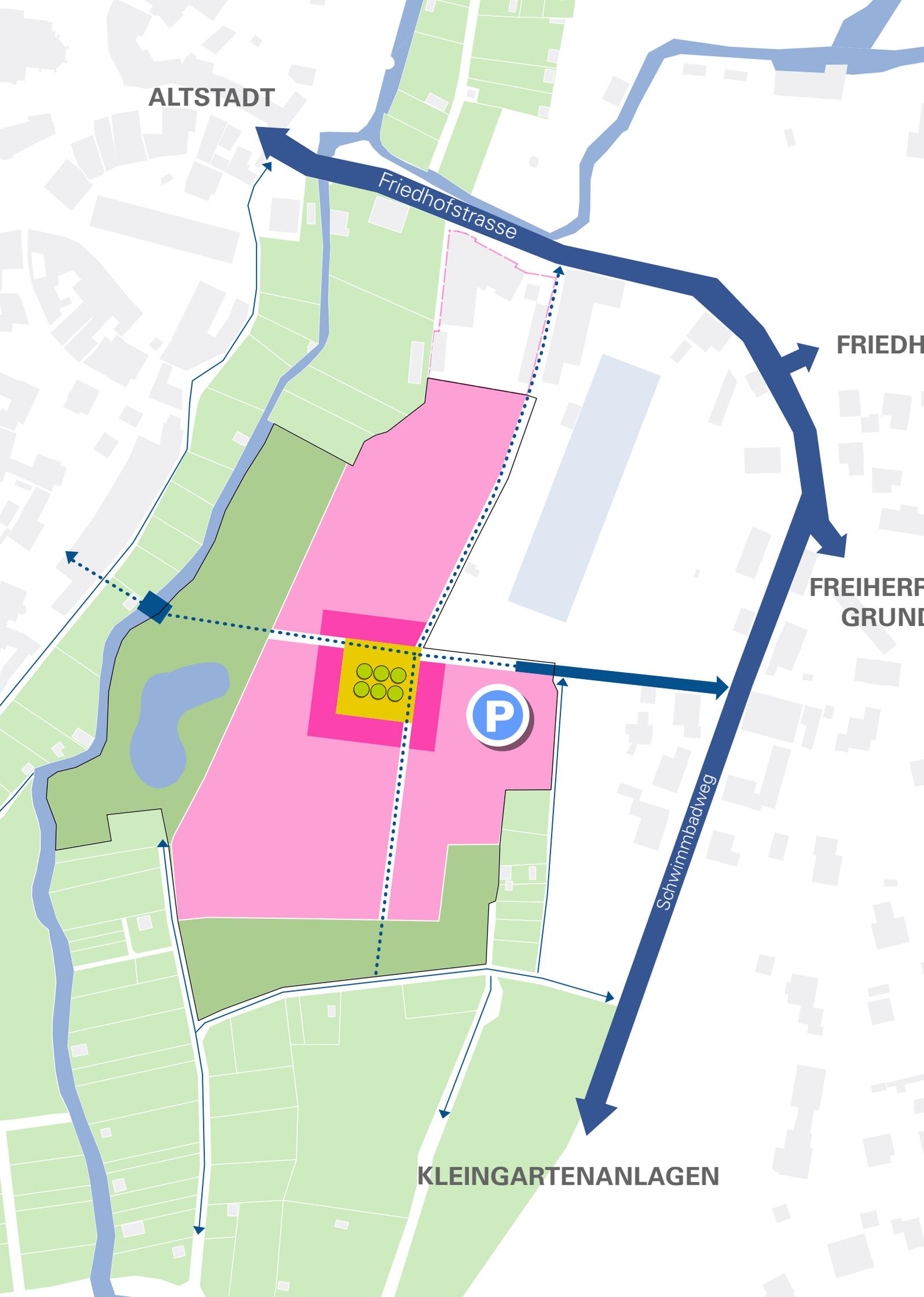
FRIEDHOF

FREIHERR  
GRUND

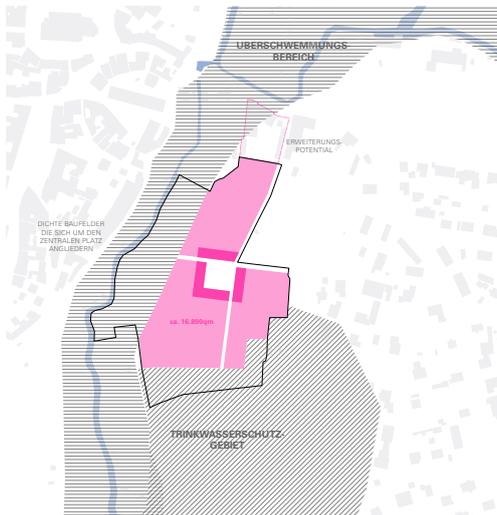


Schwimmbadweg

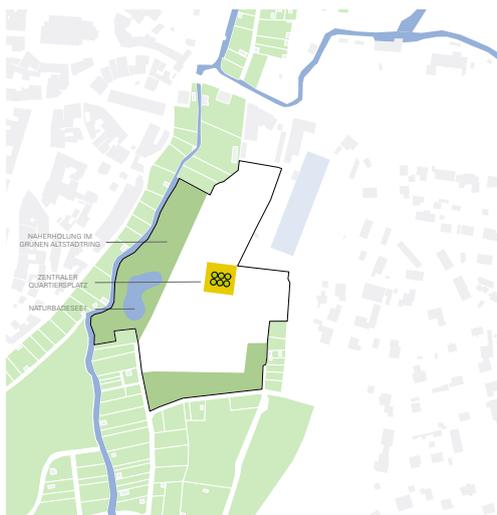
KLEINGARTENANLAGEN



## Grundsatzvariante 1 - Zentraler Platz



- 3 Baufelder, die alle an den zentralen Platz anschließen
- Geschlossene bauliche Kante am Platz mit Flexinutzung, z. B. Gemeinschaftsräume, Co-Working-Spaces, soziale Einrichtungen, Veranstaltungsgebäude, Gastro



- zentraler Quartiersplatz als hochwertig gestalteter Aufenthaltsbereich und Verteiler im Gebiet, städtischer Freiraum
- Freizeit- und Naherholungsangebote sowie klimatische Entlastungsräume im Bereich Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiet, nutzbare und naturnah gestaltete Freiräume als Übergang zur Landschaft
- dezentrale, in die Freiräume integrierte Regenwasserbewirtschaftung, Freiräume als blaugüne Infrastruktur
- naturschutzfachliche Aufwertung der Talwasser



- im Wesentlichen autofreies Quartier
- Kfz-Erschließung ausschließlich über Zufahrt Schwimmbadweg
- ruhender Verkehr: zentrales Parkangebot am Quartierseingang
- Mobilitätshub am Parkhaus mit Sharing-Angeboten
- Fuß- und Raderschließung zusätzlich über Friedhofstr. und Grube
- Bushaltestelle am Schwimmbadweg?

ALTSTADT

Friedhofstrasse

FRIEDHOF

FREIHERREN  
GRUNDSTÜCKE

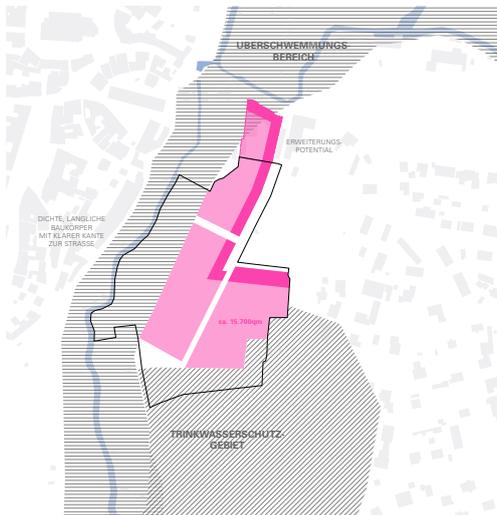


Schwimmbadweg

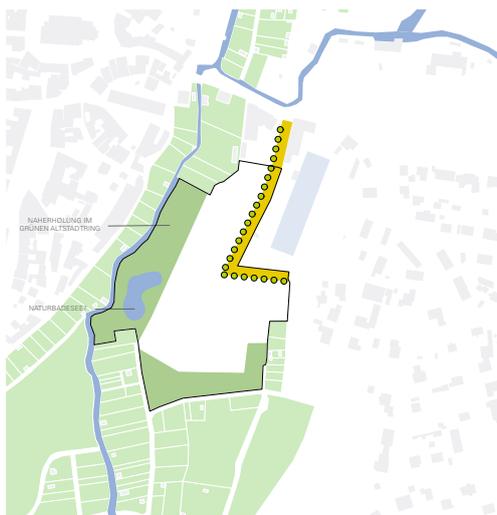
KLEINGARTENANLAGEN



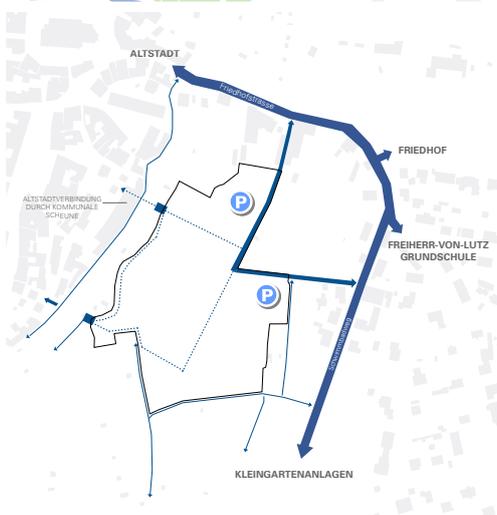
## Grundsatzvariante 2 - Wohnen an der Allee



- bauliche Kante mit Flexinutzung entlang der Haupteerschließung, z. B. Gemeinschaftsräume, Co-Working-Spaces, soziale Einrichtungen, Veranstaltungsgebäude, Gastro
- Wohnen im Westen und Süden am Übergang zur Landschaft



- attraktive, als Allee gestaltete Wohnstraße, städtischer Freiraum
- Freizeit- und Naherholungsangebote sowie klimatische Entlastungsräume im Bereich Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiet, nutzbare und naturnah gestaltete Freiräume als Übergang zur Landschaft
- dezentrale, in die Freiräume integrierte Regenwasserbewirtschaftung, Freiräume als blaugüne Infrastruktur
- naturschutzfachliche Aufwertung der Talwasser



- Kfz-Erschließung über Friedhofstr. und Schwimmbadweg
- Parken an den beiden Quartierseingängen bzw. entlang der Allee
- Bushaltestelle an Schwimmbadweg?
- zentraler Mobilitätshub mit Sharing-Angeboten
- zusätzliche direkte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer in die Altstadt über die Grube

ALTSTADT

Friedhofstrasse

FRIEDHOF

FREIHERREN  
GRUNDSTÜCKE



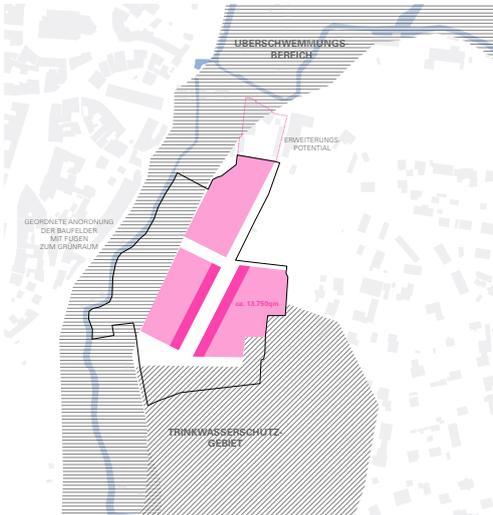
Schwimmbadweg

KLEINGARTENANLAGEN

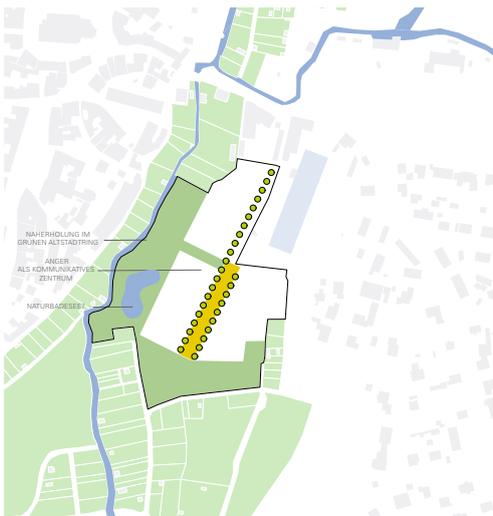


# LEITLINIEN UND STÄDTEBAULICHE STRUKTURKONZEPTE

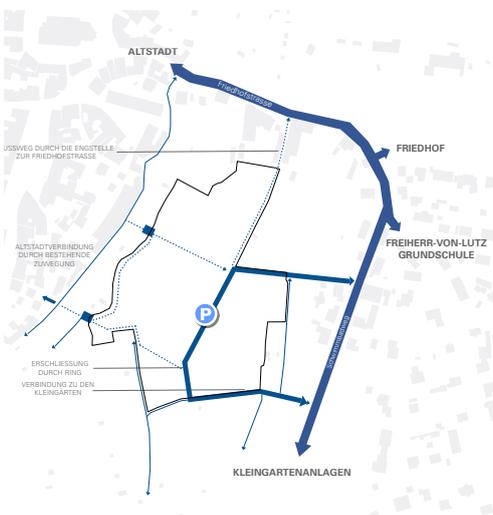
## Grundsatzvariante 3 - Wohnen um einen zentralen Anger



- 3 Baufelder
- geschlossene bauliche Kante am Anger mit Flexinutzung, z. B. Gemeinschaftsräume, Co-Working-Spaces, soziale Einrichtungen, Veranstaltungsbauwerke, Gastro



- zentraler Anger als attraktiv gestalteter öffentlicher Raum mit direktem räumlichen Bezug zu den Grünräumen an der Talwasser und im Süden des Gebietes
- Freizeit und Naherholungsangebote sowie klimatische Entlastungsräume im Bereich Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiet, nutzbare und naturnah gestaltete Freiräume als Übergang zur Landschaft
- dezentrale, in die Freiräume integrierte Regenwasserbewirtschaftung, Freiräume als blaugüne Infrastruktur
- naturschutzfachliche Aufwertung der Talwasser



- Ringerschließung über Schwimmbadweg mit neuer Zufahrt südlich der bestehenden Zufahrt
- Parken am Anger
- Bushaltestelle an Schwimmbadweg?
- zentraler Mobilitätshub mit Sharing-Angeboten
- Fußgänger- und Radfahrer-Anbindung über die Friedhofstraße
- zusätzlich eine direkte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer in die Altstadt über die Grube



## Testentwurf 1 **QuartiershÖfe**





# ÜBERSCHWEMMUNGSBEREICH



Jörgentorgasse

Halenmarkt

Friedhofstr.

essenbarer Hain

Auenpark

Gemeinschaftsgärten

Spielecke

Kochkunst-  
werkstatt

Schwimmbadweg

Die Grundidee des Testentwurfs ist die Schaffung von Gemeinschaft durch Quartiershöfe. Jeweils vier Gebäude bilden eine räumliche und soziale Mitte durch einen gemeinsamen Hof mit Gemeinschaftsflächen im Außenbereich, der eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist und ein Raum für Aufenthalt und Kommunikation für die Bewohner der Gebäude ist.

### Gebäude und Nutzungen

Die robuste und nutzungs offene städtebauliche Grundstruktur ermöglicht eine Mischung verschiedener Wohnformen und -typologien. Es entsteht Raum für ein vielfältiges und sozial differenziertes Wohnraumangebot.

Unterschiedliche Wohnungsgrößen bieten unterschiedlichen Nutzern Wohnraum. Kleine barrierefreie Wohneinheiten für Senioren, die aus ihrem Einfamilienhaus in den Stadtteilen in die Nähe der Angebote der Altstadt ziehen möchten, die fußläufig gut erreichbar ist. Kleine Wohneinheiten auch für Schüler des Berufsbildungszentrums und für junge Menschen, die in ihre erste eigene Wohnung ziehen möchten. Größere Wohnungen entstehen für Familien. So entstehen generationsübergreifende Hofgemeinschaften.

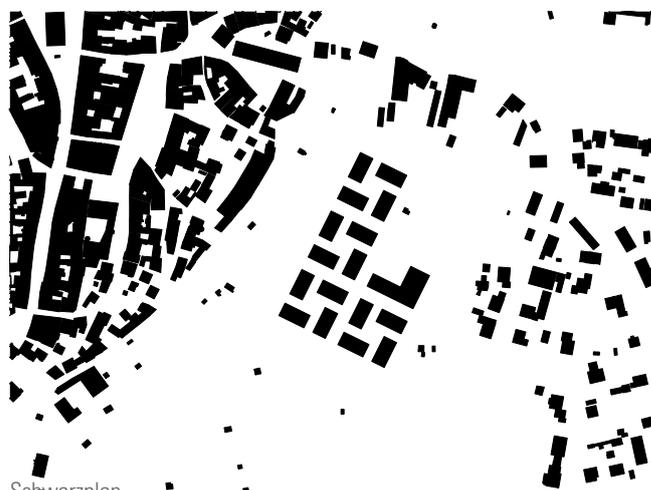
Durch Geschosswohnungsbau soll der Flächenverbrauch und die Flächenversiegelung gering gehalten werden.

Ein Sondergebäude fasst einen zentralen Platzbereich. In diesem Gebäude ist eine zentrale Quartiersgarage untergebracht, die als multifunktionales, klimaneutrales Gebäude den baulichen Auftakt in das Quartier bildet. Durch den Hochbau kann flexibel auf die künftigen Anforderungen und Veränderungen des Mobilitätsverhaltens reagiert werden. Das Gebäude kann zurückgebaut und die verwendeten Materialien recycelt werden. Außerdem lässt die vorgesehene Bauweise eine spätere Umnutzung der Quartiersgarage für Wohn- und Gewerbenutzung offen.

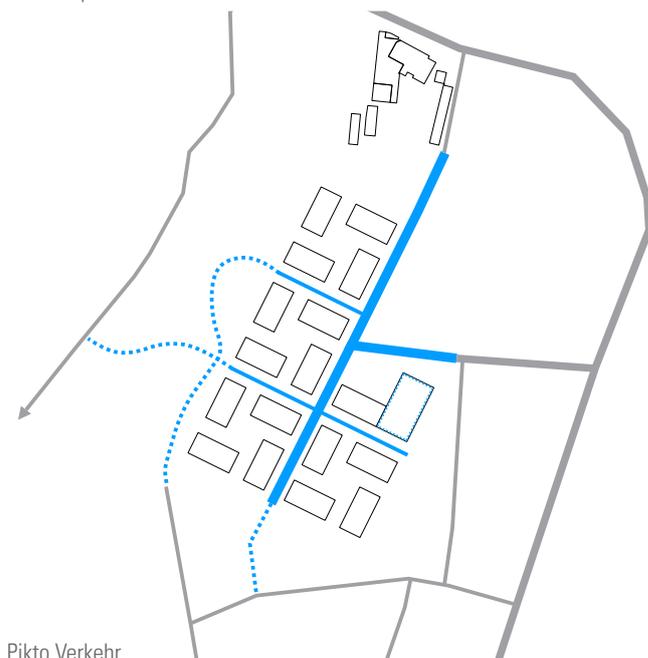
Weitere Sondernutzungen in dem Gebäude könnten ein flexibler Gemeinschaftsraum für die Gemeinschaft des Quartiers sein, Co-Working-Räume, die Arbeitsplätze für ein Quasi-Home-Office für die Bewohner bieten, kleinere Gewerbeeinheiten.

### Öffentlicher Raum und Freiraum

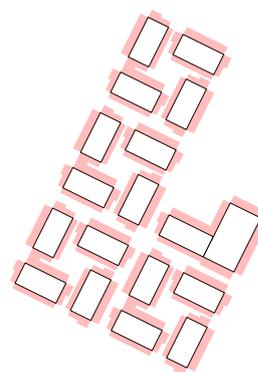
Entlang der Talwasser bildet ein naturnah gestalteter Auenpark den Übergang in den Landschaftsraum. Als öffentlich zugänglicher und vielfältig nutzbarer Freiraum bietet er Erholungsangebote und



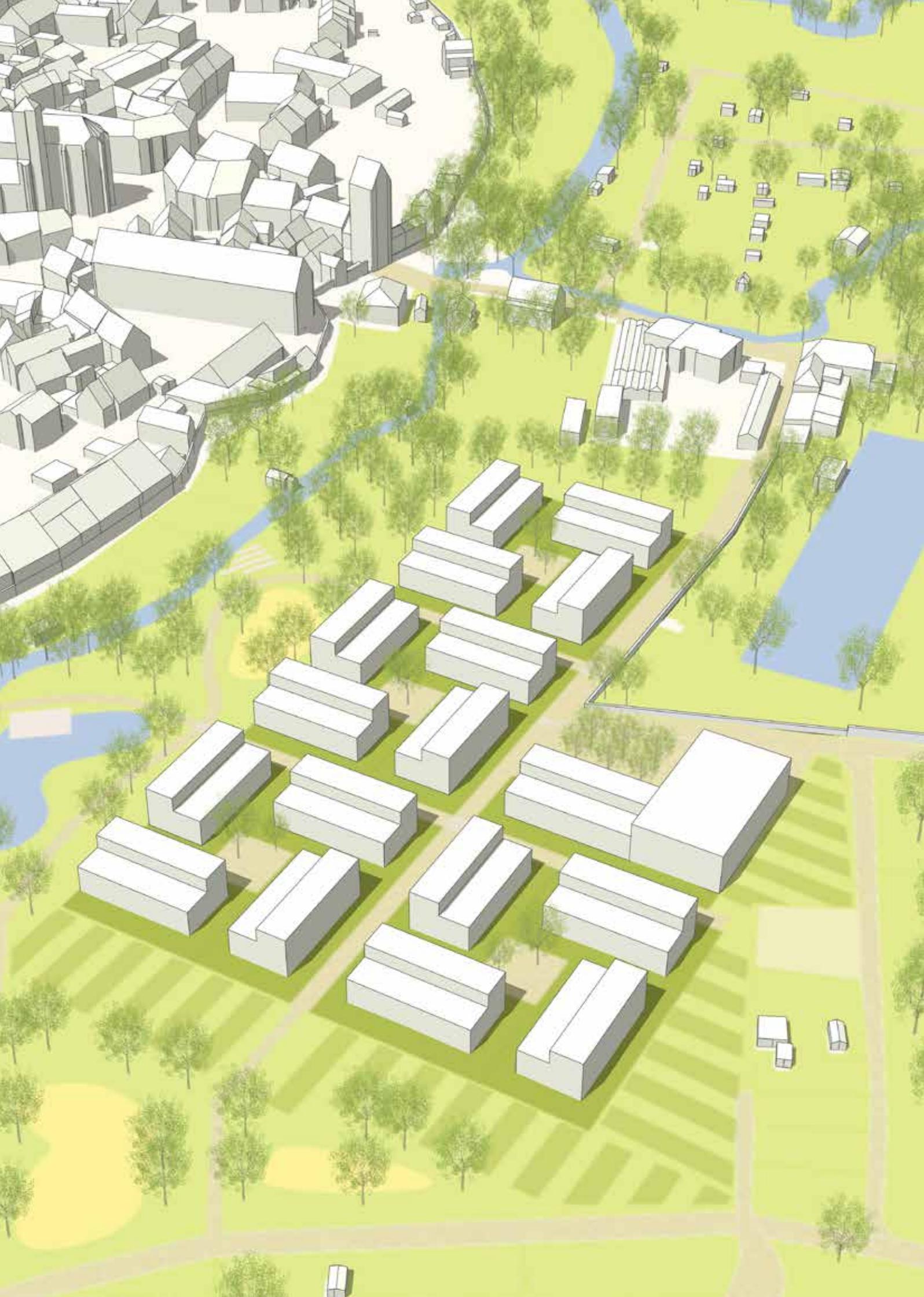
Schwarzplan



Pikto Verkehr



Abstandsflächen



Naturerlebnis für die Bewohner des Quartiers und für die Gesamtstadt. Dazu gehören auch Spiel- und Bewegungsangebote für alle Generationen. Als besonderes Element bietet ein Weiher mit Plattform Aufenthaltsqualität am Wasser.

Nördlich des Quartiers bildet ein essbarer Hain, z.B. aus Esskastanien und Walnussbäumen, eine grüne Fuge zur Bestandsbebauung. Dieser kann als klimatischer Entlastungsraum im Sinne der Klimaanpassung dienen und Aufenthalt im Schatten bieten. Er greift räumliche Bezüge zum Baumbestand westlich und östlich des Quartiers auf.

Südlich und östlich des Quartiers bieten Gemeinschaftsgärten in Form von Grabeland die Möglichkeit zum Anbau von Gemüse, Kräutern und Blumen im Wohnumfeld. Diese Nutzung verweist auf die gärtnerische Geschichte des Ortes. Die Parzellen sollen dabei offen und untereinander nicht abgezaunt sein. Im Vordergrund steht der Gedanke des Austauschs und der Gemeinschaft.

Südlich der Gärten bietet ein Spielbereich Nutzungsangebote vor allem für ältere Kinder und Jugendliche aus dem Quartier.

Das Zentrum des Quartiers bildet der Quartiersplatz. Eine hitzeangepasste und wassersensible Gestaltung kann durch die Integration blaugrüner Elemente, wie z.B. Baumrigolen oder Verdunstungsbeete sowie durch helle, versickerungsfähige Beläge erfolgen. Die multicodierte, als Shared Space ausgebildete, Fläche ist vielseitig beispiel- und nutzbar.

### Verkehr und Mobilität

Zentrales Ziel ist es, das Quartier autofrei zu gestalten, um den künftigen Bewohner eine hohe Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität zu bieten. Daneben leistet ein guter Anschluss an den ÖPNV und an das Fuß- und Radwegenetz sowie die Bereitstellung aller Besorgungen des täglichen Bedarfs in der Altstadt Münnerstadts in kurzer Reichweite („Stadt der kurzen Wege“) einen Beitrag zur Reduzierung des MIV und zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks.

Der vom Schwimmbadweg in das Quartier einfahrende PKW-Verkehr wird am Quartierseingang in eine Quartiersgarage geleitet, die Teil eines Mobilitäts-Hubs ist: Der Mobilitäts-HUB ermöglicht ein zeiteffizientes und unkompliziertes Umsteigen zwischen den einzelnen Mobilitätsmodi. Dort befinden sich die Kfz- und erweiterte Fahrradstellplätze für die Bewohner, daneben Carsharing Stellplätze, eine E-Bike- und E-Scooter-Verleihstation, Lastenräder, eine Bike-Repair-Station sowie eine zentrale Paketannahmestation. Die

PV-Anlagen auf den Dachflächen liefern den benötigten Strom für die E-Ladeinfrastruktur.

Das Quartier wird kleinteilig an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angebunden. Ein neuer Steg über das Talwasser bindet das Quartier räumlich direkt an die Altstadt an, indem ein Zugang durch die kommunalen Scheunengebäude an der Grube angelegt wird. Nach Süden knüpfen Verbindungen an den Naturraum des Talwasserkorridors an.

### Städtebauliche Kennwerte

Die Baunutzungsverordnung definiert als Orientierungswerte für Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Die Kennwerte des Testentwurfs orientieren sich mit einer GRZ von 0,44 und einer GFZ von 1,128 an der Obergrenze der durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Orientierungswerte.

### Übersicht der Kennwerte

Grundstück gesamt:	29.500 m <sup>2</sup>
Bebaubare Fläche:	18.900 m <sup>2</sup>
Baufelder:	12.500 m <sup>2</sup>
Grundfläche:	5.500 m <sup>2</sup>
BGF:	14.100 m <sup>2</sup>
BRI:	42.600 m <sup>3</sup>
GRZ:	0,44
GFZ:	1,128

### Beispielhafte Darstellung mögl. Wohneinheiten\*

40 x 1-Zimmer-Wohnung (40m<sup>2</sup>)

50 x 2-Zimmer-Wohnung (50m<sup>2</sup>)

30 x 3-Zimmer-Wohnung (70m<sup>2</sup>)

30 x 4-Zimmer-Wohnung (90m<sup>2</sup>)

-----  
ca. 150 WE / 8.900 m<sup>2</sup>

\* BGF - 25 % Verkehrs- und Konstruktionsfläche sowie Quartiersgarage und Sondernutzungen (Co-Working, Gastro, ca. 1.700m<sup>2</sup>)



Testentwurf 2 **Öffnung zum Freiraum**





# ÜBERSCHWEMMUNGSBEREICH



Die Grundidee des Testentwurfs ist, dass die Landschaft zur Referenz für die städtebauliche Grundkonzeption wird. Die Gebäude ragen in den Freiraum des Talwassers und öffnen die Bebauungsstruktur zum Freiraum und schaffen einen fließenden Übergang der Bebauungsstruktur in den Freiraum.

### Gebäude und Nutzungen

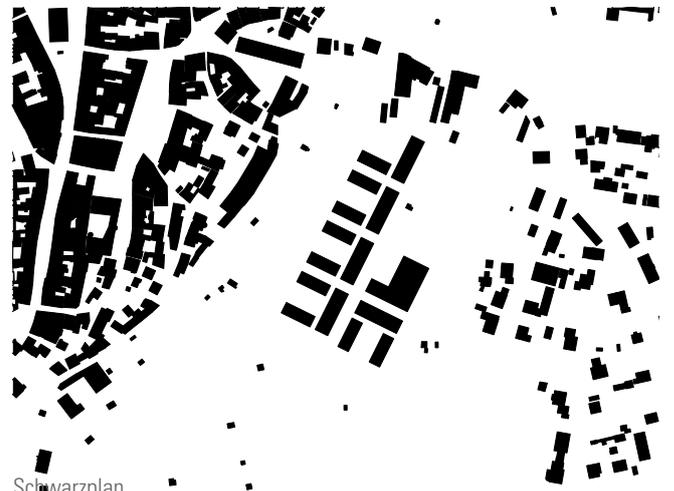
Während sich die Wohnbebauung zum Talwasserkorridor öffnet, stellt sich die Kante zur neuen Erschließung urbaner dar. Die Gebäude in diesem Bereich sind bis zu 3-geschossig. Die öffentlichen Nutzungen gruppieren sich um einen zentralen Quartiersplatz. An diesem ist auch der Mobilitätshub mit Quartiersgarage angeordnet.

### Öffentlicher Raum und Freiraum

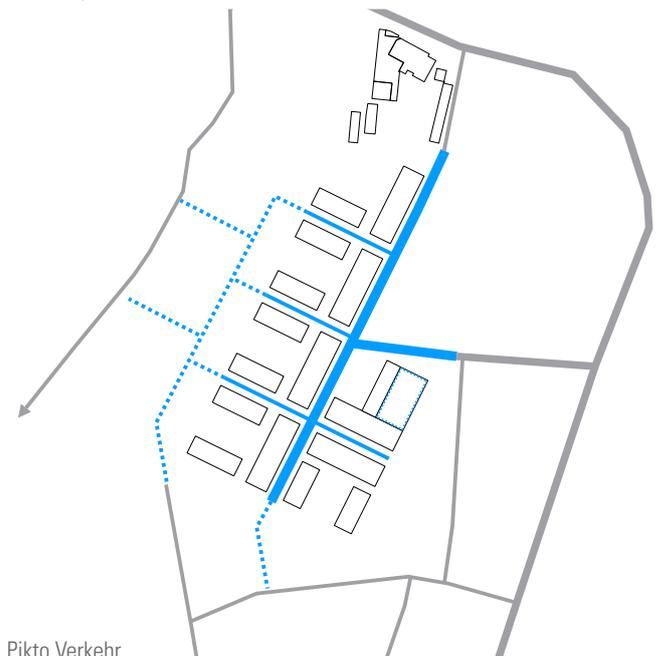
Ein schmaler Auwaldstreifen entlang der Talwasser verbindet im Sinne des Biotopverbunds die Ufergehölze südlich und nördlich des Quartiers. Dieser kann gleichzeitig ein informeller Spiel- und Streifbereich für Kinder und Jugendliche sein. Punktuell werden Zugänge zum Wasser geschaffen. Sichtbeziehungen zur Altstadt werden durch bewusst freigehaltene Schneisen ermöglicht. Der Auwald verbindet einen hohen naturschutzfachlichen und gewässerökologischen Wert mit einer geringen Pflegeintensität und der Möglichkeit zum Naturerlebnis im Wohnumfeld.

Zwischen Auwald und Quartier bilden Gemeinschaftsgärten als kultivierte Natur den Übergang zwischen Natur und der zum Freiraum geöffneten Bebauung. Wie in Variante 1 sind die Gärten als offenes Grabeland angelegt und dienen so der Förderung der Quartiersgemeinschaft.

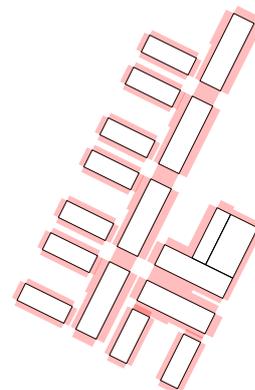
Östlich des Quartiers bilden Obsthaine den Übergang zur Landschaft und den angrenzenden Streuobstwiesen und variieren das gärtnerische Thema.



Schwarzplan



Pikto Verkehr



Abstandsflächen



Im Süden des Gebiets werden Spiel- und Bewegungsangebote für alle Bewohner in einem Quartierspark gebündelt. Der Quartiersplatz fungiert als soziale und funktionale Mitte. Wie in Variante 1 erfolgt die Gestaltung hitzeangepasst und wassersensibel.

### Verkehr und Mobilität

Die Erschließung des Quartiers entspricht der Konzeption des ersten Testentwurfs.

### Städtebauliche Kennwerte

Die Baunutzungsverordnung definiert als Orientierungswerte für Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Die Kennwerte des Testentwurfs orientieren sich mit einer GRZ von 0,47 und einer GFZ von 1,2 an der Obergrenze der durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Orientierungswerte.

### Übersicht der Kennwerte

Grundstück gesamt:	29.500 m <sup>2</sup>
Bebaubare Fläche:	18.900 m <sup>2</sup>
Baufelder:	12.900 m <sup>2</sup>
Grundfläche:	6.000 m <sup>2</sup>
BGF:	15.600 m <sup>2</sup>
BRI:	47.200 m <sup>3</sup>
GRZ:	0,47
GFZ:	1,2

### Beispielhafte Darstellung mögl. Wohneinheiten\*

45 x 1-Zimmer-Wohnung (40m<sup>2</sup>)  
45 x 2-Zimmer-Wohnung (50m<sup>2</sup>)  
35 x 3-Zimmer-Wohnung (70m<sup>2</sup>)  
35 x 4-Zimmer-Wohnung (90m<sup>2</sup>)

-----  
ca. 160 WE / 9.650 m<sup>2</sup>

\* BGF - 25 % Verkehrs- und Konstruktionsfläche sowie Quartiersgarage und Sondernutzungen (Co-Working, Gastro, ca. 2.000m<sup>2</sup>)



A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.

